



STUDIO TECNICO
ALFIO PAPPALARDO
AGRONOMO

VIA GIORGIO ARCOLEO, 35
CALTAGIRONE (CT) 95041

0933/030502 -- 333/6299565 -- 389/5167973



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2017R.G.E**



IL CTU

Dottore Agronomo Alfio Pappalardo





TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E 36/2017
PROMOSSA DA Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Patrizia Cavallaro
CTU: DOTT. AGR. ALFIO PAPPALARDO



1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 08/02/2018, il Giudice titolare del procedimento incaricava il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dott. Agr. Alfio PAPPALARDO, laureato in scienze e Tecnologie Agrarie, abilitato a svolgere la libera professione ed iscritto all'Ordine dei dottori Agronomi e Forestali, con domicilio professionale in Caltagirone (CT) alla via G. Arcoleo n. 35, affinché presti i necessari chiarimenti in ordine al valore di stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G. E. N. 36/2017 – promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena rappresentata dall' Avv. Antonino Gitto. E' stato assegnato termine di 120 giorni a decorrere dal conferimento per il deposito della relazione scritta.

2. MANDATO

Con tale incarico, il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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



2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., e 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
3. verifichi la attuale proprietà dei beni in campo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
5. segnali tempestivamente al giudice, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
6. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
7. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
9. 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. dà 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;
10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene con 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;
11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi . In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
12. verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 5° comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;
13. verifichi se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. 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;
16. 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;
17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascuno immobile (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 vincoli artistici, storici alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);
18. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
19. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria ;
20. 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;
21. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
22. verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

3. OPERAZIONI PRELIMINARI DI CONSULENZA

Lo scrivente, dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipocatastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo.

Dalla lettura dell'atto dell'istanza di vendita, del 23.03.2017, ha rilevato che i beni soggetti a pignoramento risultano:

Beni di proprietà dell'esecutato:

Immobili oggetto del procedimento:

- 1) un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, Contrada Manfrè, della superficie catastale di ettari 00.33.95, confinante con altro terreno di _____ con _____ con eredi _____ e con la trazzera.

Censito in N.C.T. del Comune di Mineo, al **Foglio 130**, particelle:

- **46**, seminativo 3, di ettari 00.11.00;
- **151**, seminativo 3, di ettari 00.22.95;

- 2) un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, Contrada Vilaro, della superficie catastale di ettari 06.18.12, con annessi fabbricati rurali e confinante con la trazzera, con _____

Censito in N.C.T. del Comune di Mineo, al **Foglio 96**, con le particelle:

- **164**, seminativo arborato 4, di ettari 00.19.48 ;
- **166**, seminativo arborato 4, di ettari 05.25.70;
- **167**, fabbricato rurale, di ettari 00.00.72;
- **168**, fabbricato rurale, di ettari 00.00.83;
- **173**, seminativo 4, di ettari 00.42.18;
- **214**, seminativo 4, di ettari 00.29.21;

- 3) un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, Contrada Valentino Poggio Spiga, della superficie catastale di ettari 03.39.96, confinante con la strada provinciale Camuti e con _____

Censito in N.C.T. del Comune di Mineo,

al **Foglio 95**, con le particelle:

- **100**, seminativo arborato 3, di ettari 00.44.41;
- **101**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.16;
- **126**, seminativo arborato 3, di ettari 01.88.80;
- **127**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.56;
- **128**, seminativo arborato 3, di ettari 00.03.30;
- **229**, seminativo arborato 3, di ettari 00.09.30;
- **230**, seminativo arborato 3, di ettari 00.02.70;

al **Foglio 96**, con le particelle:

- **183**, seminativo arborato 3, di ettari 00.50.53;
- **184**, seminativo 3, di ettari 00.40.30;

- 4) un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, Contrada Valentino-Camuti, della superficie catastale di ettari 50.64.76, il tutto confinante con strada, con vallone, con proprietà _____ e con _____

Il tutto censito in N.C.T. del Comune di Mineo,

al **Foglio 96**, con le particelle:

- **193**, seminativo 4, di ettari 00.47.00;
- **196**, seminativo 4, di ettari 00.07.10;
- **291**, seminativo 4, di ettari 00.01.00;

al **Foglio 110**, con le particelle:

- **31**, pascolo 2, di ettari 00.97.30;
- **148**, pascolo 2, di ettari 00.25.32;
- **149**, pascolo 2, di ettari 00.60.30;
- **150**, pascolo 2, di ettari 00.06.07;
- **153**, pascolo 2, di ettari 01.47.60;
- **154**, pascolo 2, di ettari 00.80.00;
- **155**, pascolo 2, di ettari 00.08.03;

al **Foglio 121**, con le particelle:

- **83**, seminativo 5, di ettari 00.83.37;
- **84**, seminativo 3, di ettari 03.17.62;
- **85**, seminativo, di ettari 00.04.45;
- **86**, pascolo 2, di ettari 00.13.42;

al **Foglio 122**, con le particelle:

- **10**, seminativo 2, di ettari 00.53.77;

- **32**, incolto prod. 1, di ettari 00.40.65;
- **51**, seminativo 4, di ettari 00.17.50;
- **52**, seminativo 5, di ettari 01.28.42;
- **53**, seminativo arborato 3, di ettari 00.60.06;
- **54**, pascolo 3, di ettari 00.04.18;
- **102**, seminativo arborato 1, di ettari 00.11.36;
- **120**, seminativo arborato 4, di ettari 01.66.79;
- **121**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.69;

al **Foglio 130**, con le particelle:

- **15**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.74;
- **16**, seminativo arborato 2, di ettari 01.02.33;

al **Foglio 131**, con la particella:

- **61**, incolto ster. , di ettari 00.23.11;

al **Foglio 122**, con le particelle:

- **5**, seminativo arborato 4, di ettari 01.62.10;
- **6**, seminativo 1, di ettari 00.87.42;
- **7**, seminativo 3, di ettari 00.51.44;
- **9**, seminativo 2, di ettari 00.36.79
- **12**, seminativo 2, di ettari 00.59.51;
- **16**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.26;
- **20**, incolto prod. 1, di ettari 04.68.27;
- **21**, seminativo arborato 3, di ettari 00.12.57;
- **22**, seminativo arborato 4, di ettari 00.51.35;
- **23**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.36;
- **24**, incolto prod. 1, di ettari 00.23.45;
- **25**, seminativo 4, di ettari 00.14.33;
- **30**, incolto prod. 1, di ettari 01.02.03;
- **31**, seminativo 5, di ettari 01.42.82;
- **34**, seminativo 3, di ettari 00.33.40;
- **35**, sommaccheto 1, di ettari 01.12.64;
- **36**, seminativo 4, di ettari 00.69.91
- **37**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.82;
- **38**, seminativo arborato 4, di ettari 02.48.92;
- **39**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.96;
- **40**, pascolo 2, di ettari 02.28.04;
- **41**, seminativo 3, di ettari 04.18.12;
- **42**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.58;
- **43**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.82;
- **44**, seminativo 4, di ettari 00.61.67;

al **Foglio 123**, con la particella:

- **14**, seminativo 5, di ettari 00.58.42;

al **Foglio 130**, con le particelle:

- **76**, seminativo 3, di ettari 01.53.48;
- **83**, pascolo 3, di ettari 00.43.22;
- **86**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.34;
- **167**, seminativo 4, di ettari 00.45.45;

al **Foglio 122**, con la particella:

- **128**, seminativo arborato 3, di ettari 00.33.36;
- 159 seminativo di ettari 01.23.70;
- 160 seminativo di ettari 02.20.50
- 160 sub 3 Cat. D/10;
- 165 pascolo di ettari 02.29.40.
- 166 fabbricato cat. C/2 consistenza 35 mq.

al **Foglio 110**, con le particelle:

- **65**, seminativo 4, di ettari 00.20.13;
- **66**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.48;



al **Foglio 121**, con le particelle:

- **54**, seminativo 3, di ettari 00.83.75;
- **55**, incolto prod. 1, di ettari 00.53.85;

al **Foglio 111**, con la particella;

- **104**, seminativo 4, di ettari 01.01.30;



Beni di proprietà di

A. un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, Contrada Valentino-Camuti, della superficie catastale di ettari 37.21.42, tutto confinante con strada, con vallone, con proprietà , tutto censito in N.C.T. del Comune di Mineo,

al **Foglio 96**, con le particelle:

- **186**, pascolo 2, di ettari 00.53.01;
- **187**, pascolo 2, di ettari 00.45.50;
- **188**, pascolo 2, di ettari 00.31.80;
- **197**, incolto prod. 2, di ettari 01.10.70;
- **217**, incolto prod. 2, di ettari 00.74.60;
- **252**, incolto prod. 2, di ettari 00.21.10;
- **293**, incolto prod. 2, di ettari 00.22.60;
- **296**, incolto prod. 2, di ettari 00.11.20;

al **Foglio 110**, con le particelle:

- **1**, seminativo arborato 3, di ettari 00.55.50;
- **3**, pascolo 2, di ettari 00.69.19;
- **4**, pascolo 2, di ettari 01.02.50;
- **5**, pascolo 2, di ettari 01.76.60;
- **51**, pascolo 2, di ettari 03.43.86;
- **52**, pascolo 2, di ettari 00.79.35;
- **122**, incolto prod. 2, di ettari 02.34.00;
- **123**, incolto prod. 2, di ettari 02.23.91;
- **124**, pascolo 3, di ettari 00.31.46;
- **125**, pascolo 3, di ettari 00.27.20;
- **126**, seminativo arborato 3, di ettari 00.00.45;
- **143**, seminativo arborato 4, di ettari 00.23.20;
- **144**, pascolo 2, di ettari 00.26.54;
- **145**, pascolo 2, di ettari 01.35.20;
- **146**, pascolo 2, di ettari 00.61.80;
- **147**, pascolo 2, di ettari 00.00.14;
- **156**, pascolo 2, di ettari 01.16.54;
- **157**, pascolo 2, di ettari 01.75.60;
- **158**, pascolo 2, di ettari 00.68.49;
- **159**, pascolo 2, di ettari 00.11.84;
- **160**, incolto prod. 2, di ettari 00.64.29;
- **161**, seminativo arborato 4, di ettari 00.05.80;
- **162**, seminativo arborato 4, di ettari 00.00.18;
- **163**, seminativo arborato 3, di ettari 00.00.80;

al **Foglio 122**, con le particelle:

- **33**, incolto prod. 1, di ettari 01.04.72;
- **89**, pascolo 2, di ettari 00.34.66;
- **90**, uliveto e pascolo 3, di ettari 00.59.19;
- **91**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.46;
- **92**, pascolo arb. 3, di ettari 00.06.98;
- **93**, seminativo arborato 1, uliveto e pascolo arb., di ettari 00.33.50;
- **94**, pascolo arborato 3, di ettari 00.38.12;
- **109**, pascolo arborato 3, di ettari 00.01.95;
- **110**, uliveto e pascolo 3, di ettari 00.56.49;
- **111**, seminativo 3, uliveto e pascolo arb. 2, di ettari 00.49.64;



- **112**, seminativo 3 e pascolo arb., di ettari 00.02.11;
- **113**, seminativo 3 e uliveto, di ettari 02.07.09;
- **114**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.90;

al **Foglio 123**, con la particella:

- **40**, seminativo 5, di ettari 00.18.30;

al **Foglio 130**, con le particelle:

- **2**, seminativo arborato 3, di ettari 00.54.86;
- **4**, seminativo arborato 2, di ettari 00.30.74;
- **5**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.36;
- **12**, incolto prod. 1, di ettari 00.79.91;
- **41**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.66;
- **42**, fabbricato diruto, di ettari 00.03.09;
- **43**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.88;
- **44**, seminativo arborato 2, di ettari 03.05.50;
- **45**, pascolo 2, di ettari 00.22.76;
- **78**, seminativo 2, di ettari 01.55.70;
- **145**, seminativo 3, di ettari 00.24.91;
- **178**, seminativo 3, di ettari 00.04.00;

Totale Ha 95.85.27 Circa

Sulla scorta degli atti di pignoramento e delle produzioni ipocatastale contenute nel fascicolo, il sottoscritto ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico di Mineo, il Catasto Edilizio Urbano e l'Agenzia delle Entrate, al fine di acquisire elementi e dati, che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella documentazione agli atti, hanno consentito al sottoscritto CTU di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto CTU previo avviso alle parti tramite PEC del 01/03/2018 convocava l'inizio delle operazioni peritali e pertanto dà appuntamento alle parti per tale data alle ore 9.30 sui luoghi prefissati. Alla predetta data il CTU si recava sui luoghi, accompagnato da un testimone dello scrivente; sul luogo è convenuto direttamente il debitore esecutato, il sig.

..., con il quale ci siamo recati sui luoghi oggetto del pignoramento e vista la possibilità di accedere e visionare i luoghi si è proceduto alle operazioni peritali attraverso rilievi metrici e fotografici degli immobili.

Del sopralluogo effettuato si è redatto regolare verbale (*Allegato n. 1*) e relativo rilievo fotografico (*Allegato n. 2*).



4.1 CRITERI DI STIMA.

Gli immobili sono stati valutati mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare.

5. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

5.1 Risposta al quesito 1): *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”.*

Dai sopralluoghi effettuati e dall'esame degli atti e dei documenti si evince che i beni pignorati sono composti dai seguenti cespiti:

- 5) : un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, Contrada Manfrè, della superficie catastale di ettari 00.33.95, confinante con altro terreno di _____, con Di _____ e con la trazzera.

Censito in N.C.T. del Comune di Mineo, al **Foglio 130**, particelle:

- **46**, seminativo 3, di ettari 00.11.00;
- **151**, seminativo 3, di ettari 00.22.95;

- 6) un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, Contrada Vilardo, della superficie catastale di ettari 06.18.12, con annessi fabbricati rurali e confinante con la trazzera, con _____

Censito in N.C.T. del Comune di Mineo, al **Foglio 96**, con le particelle:

- **164**, seminativo arborato 4, di ettari 00.19.48 ;
- **166**, seminativo arborato 4, di ettari 05.25.70;
- **167**, fabbricato rurale, di ettari 00.00.72;
- **168**, fabbricato rurale, di ettari 00.00.83;
- **173**, seminativo 4, di ettari 00.42.18;
- **214**, seminativo 4, di ettari 00.29.21;

- 7) un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, Contrada Valentino Poggio Spiga, della superficie catastale di ettari 03.39.96, confinante con la strada provinciale Camuti e con _____

Censito in N.C.T. del Comune di Mineo,

al **Foglio 95**, con le particelle:

- **100**, seminativo arborato 3, di ettari 00.44.41;
- **101**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.16;
- **126**, seminativo arborato 3, di ettari 01.88.80;
- **127**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.56;
- **128**, seminativo arborato 3, di ettari 00.03.30;
- **229**, seminativo arborato 3, di ettari 00.09.30;
- **230**, seminativo arborato 3, di ettari 00.02.70;

al **Foglio 96**, con le particelle:

- **183**, seminativo arborato 3, di ettari 00.50.53;
- **184**, seminativo 3, di ettari 00.40.30;

- 8) un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, Contrada Valentino-Camuti, della superficie catastale di ettari 50.64.76, il tutto confinante con strada, con vallone, con proprietà

Il tutto censito in N.C.T. del Comune di Mineo,

al **Foglio 96**, con le particelle:

- **193**, seminativo 4, di ettari 00.47.00;
- **196**, seminativo 4, di ettari 00.07.10;
- **291**, seminativo 4, di ettari 00.01.00;

al **Foglio 110**, con le particelle:

- **31**, pascolo 2, di ettari 00.97.30;
- **148**, pascolo 2, di ettari 00.25.32;
- **149**, pascolo 2, di ettari 00.60.30;
- **150**, pascolo 2, di ettari 00.06.07;
- **153**, pascolo 2, di ettari 01.47.60;
- **154**, pascolo 2, di ettari 00.80.00;
- **155**, pascolo 2, di ettari 00.08.03;

al **Foglio 121**, con le particelle:

- **83**, seminativo 5, di ettari 00.83.37;
- **84**, seminativo 3, di ettari 03.17.62;
- **85**, seminativo, di ettari 00.04.45;
- **86**, pascolo 2, di ettari 00.13.42;

al **Foglio 122**, con le particelle:

- **10**, seminativo 2, di ettari 00.53.77;
- **32**, incolto prod. 1, di ettari 00.40.65;
- **51**, seminativo 4, di ettari 00.17.50;
- **52**, seminativo 5, di ettari 01.28.42;
- **53**, seminativo arborato 3, di ettari 00.60.06;
- **54**, pascolo 3, di ettari 00.04.18;
- **102**, seminativo arborato 1, di ettari 00.11.36;
- **120**, seminativo arborato 4, di ettari 01.66.79;
- **121**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.69;

al **Foglio 130**, con le particelle:

- **15**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.74;
- **16**, seminativo arborato 2, di ettari 01.02.33;

al **Foglio 131**, con la particella:

- **61**, incolto ster. , di ettari 00.23.11;

al **Foglio 122**, con le particelle:

- **5**, seminativo arborato 4, di ettari 01.62.10;
- **6**, seminativo 1, di ettari 00.87.42;
- **7**, seminativo 3, di ettari 00.51.44;
- **9**, seminativo 2, di ettari 00.36.79
- **12**, seminativo 2, di ettari 00.59.51;
- **16**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.26;
- **20**, incolto prod. 1, di ettari 04.68.27;
- **21**, seminativo arborato 3, di ettari 00.12.57;
- **22**, seminativo arborato 4, di ettari 00.51.35;
- **23**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.36;
- **24**, incolto prod. 1, di ettari 00.23.45;
- **25**, seminativo 4, di ettari 00.14.33;
- **30**, incolto prod. 1, di ettari 01.02.03;
- **31**, seminativo 5, di ettari 01.42.82;
- **34**, seminativo 3, di ettari 00.33.40;
- **35**, sommaccheto 1, di ettari 01.12.64;
- **36**, seminativo 4, di ettari 00.69.91
- **37**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.82;
- **38**, seminativo arborato 4, di ettari 02.48.92;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **39**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.96;
- **40**, pascolo 2, di ettari 02.28.04;
- **41**, seminativo 3, di ettari 04.18.12;
- **42**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.58;
- **43**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.82;
- **44**, seminativo 4, di ettari 00.61.67;

al **Foglio 123**, con la particella:

- **14**, seminativo 5, di ettari 00.58.42;

al **Foglio 130**, con le particelle:

- **76**, seminativo 3, di ettari 01.53.48;
- **83**, pascolo 3, di ettari 00.43.22;
- **86**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.34;
- **167**, seminativo 4, di ettari 00.45.45;

al **Foglio 122**, con la particella:

- **128**, seminativo arborato 3, di ettari 00.33.36;
- 159 seminativo di ettari 01.23.70;
- 160 seminativo di ettari 02.20.50
- 165 pascolo di ettari 02.29.40.

al **Foglio 110**, con le particelle:

- **65**, seminativo 4, di ettari 00.20.13;
- **66**, fabbricato diruto, di ettari 00.00.48;

al **Foglio 121**, con le particelle:

- **54**, seminativo 3, di ettari 00.83.75;
- **55**, incolto prod. 1, di ettari 00.53.85;

al **Foglio 111**, con la particella;

- **104**, seminativo 4, di ettari 01.01.30;

Beni di proprietà di :

- B.** un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, Contrada Valentino-Camuti, della superficie catastale di ettari 37.21.42, tutto confinante con strada, con vallone, con proprietà tutto censito in N.C.T. del Comune di Mineo,

al **Foglio 96**, con le particelle:

- **186**, pascolo 2, di ettari 00.53.01;
- **187**, pascolo 2, di ettari 00.45.50;
- **188**, pascolo 2, di ettari 00.31.80;
- **197**, incolto prod. 2, di ettari 01.10.70;
- **217**, incolto prod. 2, di ettari 00.74.60;
- **252**, incolto prod. 2, di ettari 00.21.10;
- **293**, incolto prod. 2, di ettari 00.22.60;
- **296**, incolto prod. 2, di ettari 00.11.20;

al **Foglio 110**, con le particelle:

- **1**, seminativo arborato 3, di ettari 00.55.50;
- **3**, pascolo 2, di ettari 00.69.19;
- **4**, pascolo 2, di ettari 01.02.50;
- **5**, pascolo 2, di ettari 01.76.60;
- **51**, pascolo 2, di ettari 03.43.86;
- **52**, pascolo 2, di ettari 00.79.35;
- **122**, incolto prod. 2, di ettari 02.34.00;
- **123**, incolto prod. 2, di ettari 02.23.91;
- **124**, pascolo 3, di ettari 00.31.46;
- **125**, pascolo 3, di ettari 00.27.20;
- **126**, seminativo arborato 3, di ettari 00.00.45;
- **143**, seminativo arborato 4, di ettari 00.23.20;
- **144**, pascolo 2, di ettari 00.26.54;



- 145, pascolo 2, di ettari 01.35.20;
- 146, pascolo 2, di ettari 00.61.80;
- 147, pascolo 2, di ettari 00.00.14;
- 156, pascolo 2, di ettari 01.16.54;
- 157, pascolo 2, di ettari 01.75.60;
- 158, pascolo 2, di ettari 00.68.49;
- 159, pascolo 2, di ettari 00.11.84;
- 160, incolto prod. 2, di ettari 00.64.29;
- 161, seminativo arborato 4, di ettari 00.05.80;
- 162, seminativo arborato 4, di ettari 00.00.18;
- 163, seminativo arborato 3, di ettari 00.00.80;

al **Foglio 122**, con le particelle:

- 33, incolto prod. 1, di ettari 01.04.72;
- 89, pascolo 2, di ettari 00.34.66;
- 90, uliveto e pascolo 3, di ettari 00.59.19;
- 91, fabbricato diruto, di ettari 00.00.46;
- 92, pascolo arb. 3, di ettari 00.06.98;
- 93, seminativo arborato 1, uliveto e pascolo arb., di ettari 00.33.50;
- 94, pascolo arborato 3, di ettari 00.38.12;
- 109, pascolo arborato 3, di ettari 00.01.95;
- 110, uliveto e pascolo 3, di ettari 00.56.49;
- 111, seminativo 3, uliveto e pascolo arb. 2, di ettari 00.49.64;
- 112, seminativo 3 e pascolo arb., di ettari 00.02.11;
- 113, seminativo 3 e uliveto, di ettari 02.07.09;
- 114, fabbricato diruto, di ettari 00.00.90;

al **Foglio 123**, con la particella:

- 40, seminativo 5, di ettari 00.18.30;

al **Foglio 130**, con le particelle:

- 2, seminativo arborato 3, di ettari 00.54.86;
- 4, seminativo arborato 2, di ettari 00.30.74;
- 5, fabbricato diruto, di ettari 00.00.36;
- 12, incolto prod. 1, di ettari 00.79.91;
- 41, fabbricato diruto, di ettari 00.00.66;
- 42, fabbricato diruto, di ettari 00.03.09;
- 43, fabbricato diruto, di ettari 00.00.88;
- 44, seminativo arborato 2, di ettari 03.05.50;
- 45, pascolo 2, di ettari 00.22.76;
- 78, seminativo 2, di ettari 01.55.70;
- 145, seminativo 3, di ettari 00.24.91;
- 178, seminativo 3, di ettari 00.04.00;

Totale Ha 95.85.27

Oltre ai suddetti terreni agricoli fanno parte del medesimo procedimento:

- 1) Fabbricato cat. C/2, classe 1, Consistenza 35 mq, identificato al Foglio 122, part. 166 del Comune di Mineo;
- 2) Fabbricato cat. D/10 identificato al Foglio 122, part. 160 sub 3, Comune di Mineo C/da Fiume Caldo



5.1 Risposta al quesito 2): *“verifichi la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c., e 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

E’ verificata la completezza della documentazione ai sensi dell’art. 567 c.p.c..

5.1 Risposta al quesito 3): *“accerti la attuale proprietà dei beni in campo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”;*

dalla lettura dei fascicoli e dalle indagini svolte è emerso che alcuni degli immobili oggetto del pignoramento sono per intero di proprietà del debitore esecutato, altri invece, risultano essere di proprietà del debitore esecutato e della moglie, la signora .

5.1 Risposta al quesito 4): *“accerti l’esatta provenienza del/dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;*

Gli atti di pignoramento eseguiti corrispondono esattamente con le rispettive note di trascrizione, così come si può evincere dalle visure ipocatastali allegate. (**Allegato 3**)

5.1 Risposta al quesito 5): *“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un eventuale integrazione al creditore procedente”*

Non risultano incompletezze nella documentazione raccolta.

5.1 Risposta al quesito 6): *“accerti se il bene immobile risulta o meno accatastato, quantificando i relativi costi di accatastamento”;*

Dai sopralluoghi e dall’esame degli atti e dei documenti si evince gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati.

5.1 Risposta al quesito 7): *“accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*



Sul bene non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

5.1 Risposta al quesito 8): *“indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*



Gli immobili oggetto del pignoramento risultano regolarmente censiti presso il catasto dei terreni e presso il catasto dei fabbricati del Comune di Mineo; inoltre sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mineo si evince che le particelle oggetto di procedimento ricadono in **Zona E2 (Aree destinate a verde agricolo con vincolo idrogeologico)** (**Allegato 5**).

Per quanto riguarda invece i fabbricati oggetto di procedimento è stato accertato che:

- Per l'immobile censito al foglio 122 part. 166 non è stata rilevata nessuna pratica edile presso il Comune di Mineo;
- Per l'immobile censito al foglio 122, part. 160 sub 3 è stata rilevata la pratica edile n. 08/1999 con rilascio di concessione edilizia n. 17/2000 del 25/05/2000 e certificato di agibilità aut. N.20/2004 del 26/02/2004 (**Allegato 5**).



5.1 Risposta al quesito 9): *“descrive, 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. dà 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”;*

Fanno parte dei beni oggetto di pignoramento degli appezzamenti di terreno estesi complessivamente circa ha 95.85.27 totali; il 40% circa di tale superficie è costituita da pascoli naturali che lo stesso debitore esecutato utilizza per far pascolare il propri animali. Infatti, come è stato possibile accertare durante le operazioni di sopralluogo e come si può vedere dall'allegato fotografico (**Allegato 2**) alcuni di questi terreni presentano delle notevoli pendenze che ne impediscono il loro utilizzo per la coltivazione e per questo possono essere utilizzati esclusivamente per il pascolo degli animali. L'altra parte dei terreni invece pur avendo delle leggere pendenze tipiche delle colline siciliane sono coltivabili e vengono utilizzate per la produzione dei foraggi e dei cereali



(grano duro nello specifico). Tutti i terreni oggetto di perizia ricadono all' interno del territorio di Mineo (CT) e nello specifico si identificano:

- NCT Foglio 130 particelle n. 46, 151, 2, 4, 5, 12, 41, 42, 43, 44, 45, 78, 145, 178, 15, 16, 76, 76, 83, 86, 167; (C/da Manfrè).
- NCT Foglio 96 particelle n. 164, 166, 167, 168, 173, 214, 183, 184, 193, 196, 291, 186, 187, 197, 217, 252, 293, 296; (C/da Vilardo).
- NCT Foglio 95 particelle n. 100, 101, 126, 127, 128, 229, 230; (C/da Valentino Poggio Spiga).
- NCT Foglio 110 particelle n. 31, 148, 149, 150, 153, 154, 155, 65, 66, 1, 3, 4, 5, 51, 52, 122, 123, 124, 125, 126, 143, 144, 145, 146, 147, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163; (C/da Valentino Camuti)
- NCT Foglio 121 particelle n. 83, 84, 85, 86, 54, 55; (C/da Valentino Camuti)
- NCT Foglio 122 particelle n. 33, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 10, 32, 51, 52, 53, 54, 102, 120, 121, 5, 5, 7, 9, 12, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 128, 159, 160, 165; (C/da Valentino Camuti)
- NCT Foglio 131 particelle n. 61; (C/da Valentino Camuti).
- NCT Foglio 123 particelle n. 14, 40; (C/da Valentino Camuti).
- NCT Foglio 111 particelle n. 104; (C/da Valentino Camuti).

I terreni, oggetto della presente perizia, sono ubicati in zone ad alta vocazione agricola e sono circondati prevalentemente da terreni dediti alla coltivazione di cereali; una parte dei terreni identificati in C/da Valentino Camuti e in C/da Vilardo è coltivata a frumento duro mentre un'altra parte al momento del sopralluogo risulta essere coltivata a foraggere. Inoltre sparse per i terreni si identificano alcune piante di adulte di olive (circa un centinaio).

Fanno parte dei beni oggetto di pignoramento anche dei fabbricati censiti al Comune Mineo (CT),

- NCT Foglio 122 particella 160 sub 3, categoria D/10;
- NCT Foglio 122 particella 166, categoria C/2.

Nello specifico l'immobile che si identifica nella particella 160 sub 3 cat. D/10 così come è stato accertare durante le operazioni peritali e come è possibile vedere dall'allegato fotografico risulta



essere una stalla/ovile per il ricovero degli animali, quindi un fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole; la struttura regolarmente accatastata occupa una superficie complessiva di circa 945 mq e la planimetria catastale corrisponde con quanto visionato. La struttura è costituita da una parte coperta (tettoia) al di sotto della quale troviamo la corsia di foraggiamento e la mangiatoia per gli animali ed una parte retrostante scoperta (paddock). Adiacente alla stalla/ovile dal lato ovest si identificano un magazzino/deposito di circa 120 mq che viene utilizzato per lo stoccaggio dei mangimi e di altri alimenti zootecnici, un caseificio anch'esso di circa 120 mq completamente funzionante in ogni sua parte ed una sala di mungitura di circa 40 mq che a dire del debitore esecutato non è stata mai utilizzata e tutt'ora non è utilizzata per problemi tecnici/funzionali.

Sul nord della stalla/ovile, inoltre, è presente una tettoia di circa 320 mq che viene utilizzata per il deposito del foraggio (fieno e paglia).

L'immobile che si identifica invece nella part. 166 è un magazzino/deposito di circa 40 mq e anche in questo caso le planimetrie catastali corrispondono a quanto visionato durante il sopralluogo.

Gli immobili al momento del sopralluogo apparivano in buone condizioni di manutenzione ed in regola da un punto di vista catastale e di autorizzazioni per quanto riguarda il caseificio.

5.1 Risposta al quesito 10): *“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”;*

I beni oggetto di pignoramento risultano conformi alla descrizione contenuta nel pignoramento.

5.1 Risposta al quesito 11): *“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”;*

Dai sopralluoghi e dall'esame degli atti e dei documenti si evince che solo il fabbricato identificato al foglio 122 part. 160 sub 3 risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia;



invece per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 122, part. 166 non è stata riscontrata nessuna pratica edile presso l'Ufficio Tecnico comunale di Mineo.

5.1 Risposta al quesito 12): *“verifichi inoltre ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40,6^ comma della Legge n. 47/1985 o dell'art. 46,5^ comma D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse”:*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano avere solo in parte regolare concessione edilizia, quindi non è sottoposto a sanatoria.

5.1 Risposta al quesito 13): *“verifichi se i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;*

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravanti da censo, livello o uso civico.

5.1 Risposta al quesito 14): *“indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;*

L'importo annuo delle spese fisse relative alla gestione dei terreni oggetto del pignoramento, considerando che gli stessi vengono in parte coltivati sarebbero di circa 70.000,00 euro per la regolare gestione che comprenderebbero i lavori di aratura dei terreni, semina, acquisto sementi, acquisto concimi, raccolta grano, ecc. Alla suddetta somma bisogna aggiungere circa 30.000,00 euro per la gestione e la manutenzione del caseificio e della stalla/ovile

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



5.1 Risposta al quesito 15): *“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”;*

Dai vari sopralluoghi e dall’esame degli atti e dei documenti appare evidente che gli immobili oggetto di perizia (terreni e fabbricati) sono attualmente gestiti direttamente da parte del debitore esecutato il quale utilizza la stalla per il ricovero degli animali e il caseificio per la lavorazione del latte prodotto dagli stessi; quindi si è accertato che sugli stessi non grava nessun affitto e nessun canone di locazione.

5.1 Risposta al quesito 16): *“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”;*

Dai sopralluoghi e dagli esami degli atti e dei documenti si evince che gli immobili oggetto della perizia risultano pignorati per intero; essendo i terreni in questione per la maggior parte confinanti tra di loro e considerando il fatto che si tratta di una grande proprietà che si estende per circa 95.85.27 Ettari e che i fabbricati ricadono all’interno delle particelle in questione si consiglia la vendita in più lotti, e di conseguenza procedere a più frazionamenti anche se non si esclude una remota l’idea, di poter procedere alla vendita in un unico lotto.

5.1 Risposta al quesito 17): *“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio la tipologia di ciascun immobile (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l’immediata percezione di un interesse all’acquisto (per esempio, superficie, destinazione d’uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, di usi civici, ecc.)”;*

I beni oggetto di perizia risultano essere sia terreni agricoli suddivisi principalmente in seminativi e pascoli permanenti che complessivamente si estendono per una superficie di circa 95.85.27 ettari, sia due fabbricati regolarmente accatastati; nello specifico si tratta di un locale adibito a magazzino

di circa 40 mq accatastato alla Categoria C/2 e di una stalla/ovile che si estende per una superficie complessiva di circa 945 mq e che risulta regolarmente accatastata alla Categoria D/10.

La struttura è costituita da una parte coperta (tettoia) al di sotto della quale è posizionata la corsia di foraggiamento e la mangiatoia per gli animali ed una parte retrostante scoperta (paddock). Adiacente alla stalla/ovile dal lato ovest si identificano un magazzino/deposito di circa 120 mq, un caseificio provvisto di tutte le autorizzazioni necessarie anch'esso di circa 120 mq ed una sala di mungitura di circa 40 mq. Tutti i fabbricati si trovano in buono stato di manutenzione e di conservazione e sono regolarmente dotati di impianti idrici, elettrici e fognari. Nello specifico il caseificio aziendale viene regolarmente utilizzato per la trasformazione del latte in formaggi ed altri derivati. **(Vedi Allegato 2).**

Lo stesso risulta provvisto di tutte le autorizzazioni sanitarie necessarie ai fini produttivi e commerciali.

La maggior parte dei terreni oggetto di perizia sono regolarmente coltivati e gestiti dallo stesso debitore esecutato che gli utilizza principalmente per la coltivazione di foraggi e di cereali (frumento duro, orzo, avena) che utilizza per alimentare i propri animali (bovini e ovini).

Per contro, circa il 40% della superficie complessiva quindi 38.40.00 Ettari circa sono costituiti da terreni che presentano delle pendenze notevoli e che per questo motivo non possono essere regolarmente coltivate; si tratta nello specifico di terreni che vengono utilizzati esclusivamente da parte del debitore esecutato per il pascolo degli animali.

Ai beni oggetto di perizia si arriva percorrendo un tratto della SS 385 che da Caltagirone porta verso Catania fino al Km 40 poi si svolta a destra prendendo uno dei bivi per Mineo; svoltato a destra si prosegue per altri 15/20 Km circa per poi svoltare a sinistra ed imboccare una tipica trazzera di campagna la quale porta direttamente ai fabbricati oggetto di perizia.

5.1 Risposta al quesito 18): *“indichi l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico e l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.”*

Dalla lettura della documentazione raccolta durante le indagini è emerso che su alcune delle particelle oggetto di procedimento gravano vincoli di natura idrogeologica; altre particelle ricadono all'interno di aree di interesse archeologico, altre ancora ricadono in area di soprassuolo percorsa dal fuoco (Legge n. 353 del 21/11/2000, Giusta Deliberazione di G.M. n 6 del 24/01/2008); infine



altre particelle ancora ricadono nel P.A.I in un area di dissesto individuata con 094-3ME-091, Tipologia 11 (Dissesti dovuti a processi erosivi intensi). (**Allegato 5**).

5.1 Risposta al quesito 19): “*determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria.*”

Dalle descrizioni sopra espresse, considerando l’ubicazione degli immobili, l’accessibilità, la superficie dei criteri di stima determinati al paragrafo 4.1, la stima è avvenuta sulla base di diversi sopralluoghi e tenendo conto delle visure catastali e dei fogli di mappa, che sono state richieste al Catasto dei Terreni di Mineo (CT) (**Allegato n. 4**).

Per il calcolo della stima dei beni oggetto di pignoramento, inseguito a delle indagini svolte dallo scrivente CTU, sono state considerate sia la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare ma sono anche stati presi a riferimento i Valori Agricoli Medi riferiti ai dati assunti dall’Agenzia del Territorio (Annualità 2017) e le Quotazioni Immobiliare sempre tramite indagine presso l’Agenzia del Territorio.

Infine è stata presa anche in considerazione l’alta vocazione agricola/zootecnica della zona per cui i valori che sono stati utilizzati rispettano in pieno i parametri di vendita che vengono utilizzati nel comprensorio.

Tutto ciò considerato e premesso, il più probabile valore complessivo dei beni oggetto di perizia viene stimato in circa **€ 867.421,60**.

La cifra sopra riportata è scaturita dai calcoli come di seguito riportati:

- Terreno agricolo (Comune Mineo) Seminativo asciutto 57.45.27 Ha circa:

$$57.45.27 \text{ Ha} \times 8.000,00 \text{ €} = \mathbf{459.621,60 \text{ € Circa}}$$

- Terreno agricolo (Comune Mineo) Pascolo 38.40.00 Ha circa;

$$38.40.00 \text{ Ha} \times 4000,00 \text{ €} = \mathbf{153.600,00 \text{ € Circa}}$$

- Immobile (Stalla) Superficie calpestabile circa 450 mq;

$$450 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{135.000,00 \text{ € Circa}}$$

- Immobile (magazzino/mulino) Superficie calpestabile circa 120 mq;

$$120 \text{ m} \times 250 \text{ €/mq} = \mathbf{30.000,00 \text{ € Circa}}$$

- Immobile (caseificio, sala del latte, sala di mungitura) Superficie calpestabile 120 mq circa;
120 mq x 400 €/mq = **64.000,00 € Circa**
- Tettoia (deposito foraggio) Superficie calpestabile 360 mq circa;
360 mq x 50 €/mq = **18.000,00 € Circa**
- Magazzino/deposito, Superficie calpestabile circa 40 mq;
40 mq x 180 €/mq = **7.200,00 € Circa**



TOTALE VALORE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

**135.000,00 + 30.000,00 + 64.000,00 + 18.000,00 + 7.200,00 + 153.600,00 + 459.621,60 =
867.421,60 €**

(DICONSI OTTOCENTOESSANTASETTEQUATTROCENTOVENTUNO,60 EURO CIRCA)

5.1 Risposta al quesito 20): *“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”;*

Dai sopralluoghi, dall’esame degli atti e dei documenti e dalla notevole superficie aziendale (95.85.27 Ettari circa) si evince che gli immobili oggetto di pignoramento risultano vendibili in più lotti anche perché appaiono già naturalmente divisi in più corpi aziendali.

Quindi secondo lo scrivente CTU è possibile valutare la vendita suddividendo la superficie aziendale oggetto di perizia in almeno CINQUE LOTTI di circa 20 Ettari ciascuno; comunque considerata l’alta vocazione agricola del comprensorio in cui ricadono i beni oggetto di perizia non è da escludere completamente l’eventuale idea di poter procedere alla vendita in un unico lotto.

5.1 Risposta al quesito 21): *“alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”*

Si riporta completa documentazione fotografica esterna ed interna nell’**Allegato n. 2** e nell’**Allegato n. 4** le relative planimetrie catastali dei fabbricati e mappe inerenti ai terreni oggetto di perizia.



5.1 Risposta al quesito 22): *“verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione”*

Il Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10/07/2009.

Con l'Art. 6 Comma 9 il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l'emanazione delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorrere dal 1° Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

La certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell'Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.

In riferimento ai dati sopra riportati e dall'attento esame delle disposizioni emanate dal citato Decreto Legislativo, si attesta che considerando le caratteristiche dei fabbricati oggetto di perizia, per gli stessi non risulta necessario la redazione dell'APE (Attestazione Prestazione Energetica).

Nella speranza di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal G.E., conscio di aver agito in perfetta buona fede. Il sottoscritto CTU rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte, si resta comunque a disposizione, qualora lo ritenesse necessario, del Sig. Giudice per eventuali chiarimenti e/o ulteriori indagini.



Elenco Allegati

- Allegato 1: verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: rilievo fotografico;
- Allegato 3: visure ipotecarie;
- Allegato 4: planimetrie catastali;
- Allegato 5: Certificato Destinazione Urbanistica



Caltagirone li, 12 Luglio 2018



IL CTU

Dottore Agronomo Alfio Pappalardo

