



STUDIO TECNICO
ALFIO PAPPALARDO
AGRONOMO

VIA GIORGIO ARCOLEO, 35
CALTAGIRONE (CT) 95041

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



**INTEGRAZIONE ALLA 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 al verbale di udienza del 30/11/2018, 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 maggiori chiarimenti in ordine ai quesiti 11 e 12 del mandato conferitomi e fornisca ulteriori delucidazioni sui criteri di individuazione dei lotti presentando un piano di vendita di suddivisione precisa in lotti con il loro prezzo di stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G. E. N. 36/2017. E' stato assegnato termine di 40 giorni a decorrere dal conferimento per il deposito dell'integrazione della relazione scritta

Sulla scorta degli atti di pignoramento e delle produzioni ipocatastale contenute nel fascicolo, il sottoscritto ha effettuato delle nuove 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.



CHIARIMENTI IN MERITO AL QUESITTO 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”:

Come riportato nella perizia di stima e come si può evincere dal certificato di destinazione urbanistica regolarmente rilasciato dal Comune di Mineo (CT) prot. n. 10387 del 12/07/2018 l'immobile sito in agro di Mineo, c/da Fiume caldo, sn, identificato al foglio 122 part. 160 sub 3 risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, in quanto si rileva 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.

Invece, contrariamente a quello riportato nel CDU (prot. n 10387 del 12/07/2018) regolarmente rilasciato dal Comune di Mineo e consegnato in prima battuta insieme alla relativa perizia, da ulteriori indagini presso gli enti pubblici preposti è emerso che per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 122, part. 166 è stata riscontrata la presenza di una pratica edile n. 01/2006 con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n 03/2007 del 24/01/2007 (Vedi Nuovo CDU in allegato).

CHIARIMENTI IN MERITO AL QUESITTO 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 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”:



In riferimento ai fabbricati oggetto di procedimento riportati al catasto del Comune di Mineo (CT), foglio 122, part. 166 e 160 sub 3 come sopra ampiamente esposto si ribadisce il concetto che gli stessi risultano regolarmente dotati di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Mineo, quindi risultano essere in regola da un punto di vista urbanistico/catastale e di conseguenza i beni possono essere liberamente vendibili.

CHIARIMENTI IN MERITO AL QUESITTO 20 (INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI)

“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; 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.

LOTTO N. 1:

un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, della superficie catastale di circa **ettari 22.37.11.**

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;

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;
- 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;
- 183, seminativo arborato 3, di ettari 00.50.53;

184, seminativo 3, di ettari 00.40.30;
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;

Foglio 110, con le particelle:

148, pascolo 2, di ettari 00.25.32;
149, pascolo 2, di ettari 00.60.30;
150, pascolo 2, di ettari 00.06.07;
122, incol. Prod 2, di ettari 02.34.00;
123, seminativo 2, di ettari 02.22.79;
124, pascolo, 3, di ettari 00.31.46;
125, pascolo, 3, di ettari 00.27.20;
126, sem.arb. 3, di ettari 00.00.45;
143, sem. arb. 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Terreno agricolo (Comune Mineo) Seminativo asciutto 12.57.45 Ha circa:

12.57.45 Ha x 8.000,00 € = **100.596,00 € Circa**

- Terreno agricolo (Comune Mineo) Pascolo 09.79.66 Ha circa:

09.79.66 Ha x 4000,00 € = **39.186,40 € Circa**

TOTALE LOTTO 1: 139.782,40 Euro circa

LOTTO N. 2

un fondo rustico sito nel Comune di Mineo della superficie catastale di circa **ettari 22.81.33**

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

Foglio 110, con le particelle:

31, pascolo 2, di ettari 00.97.30;
153, pascolo 2, di ettari 01.47.60;
154, pascolo 2, di ettari 00.80.00;
155, pascolo 2, di ettari 00.08.03;
65, seminativo 4, di ettari 00.20.13;
66, fabbricato diruto, di ettari 00.00.48;
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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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;

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

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

104, seminativo 4, di ettari 01.01.30;

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;

54, seminativo 3, di ettari 00.83.75;

55, incolto prod. 1, di ettari 00.53.85;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Terreno agricolo (Comune Mineo) Seminativo asciutto 07.40.17 Ha circa:

07.40.17 Ha x 8.000,00 € = **59.213,60 € Circa**

- Terreno agricolo (Comune Mineo) Pascolo 15.41.16 Ha circa;

15.41.16 Ha x 4000,00 € = **61.646,40 € Circa**

TOTALE LOTTO 2: 120.860,00 Euro circa

LOTTO N. 3

un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, della superficie catastale di circa **ettari 23.87.72**

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;

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 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;



- Terreno agricolo (Comune Mineo) Seminativo asciutto 16.55.77 Ha circa:

16.55.77 Ha x 8.000,00 € = **132.461,60 € Circa**

- Terreno agricolo (Comune Mineo) Pascolo 06.49.94 Ha circa;

06.49.94 Ha x 4000,00 € = **25.997,60 € Circa**

TOTALE LOTTO 3: 158.459,20 Euro circa



LOTTO N.4

un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, della superficie catastale di circa **ettari 16.81.20**

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

al foglio 122

- 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;
- 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.
- 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 particelle:
14, seminativo 5, di ettari 00.58.42;
40, seminativo 5, di ettari 00.18.30;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Terreno agricolo (Comune Mineo) Seminativo asciutto 12.26.41 Ha circa:

12.26.41 Ha x 8.000,00 € = **98.112,80 € Circa**

- Terreno agricolo (Comune Mineo) Pascolo 04.54.79 Ha circa;

04.54.78 Ha x 4000,00 € = **18.191,20 € Circa**

TOTALE LOTTO 4: 116.304,00 Euro circa

LOTTO 5

un fondo rustico sito nel Comune di Mineo, della superficie catastale di circa **ettari 10.79.92**.

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;
15, fabbricato diruto, di ettari 00.00.74;
16, seminativo arborato 2, di ettari 01.02.33;
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;
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 131, con la particella:
61, incolto ster. , di ettari 00.23.11;

- Terreno agricolo (Comune Mineo) Seminativo asciutto 08.65.47 Ha circa:

08.65.47 Ha x 8.000,00 € = **69.237,60 € Circa**



- Terreno agricolo (Comune Mineo) Pascolo 02.14.45 Ha circa;
02.14.45 Ha x 4000,00 € = **8.578,00 € Circa**



TOTALE LOTTO 5: 77,815,60 Euro circa

RIEPILOGANDO:

- 1) TOTALE LOTTO 1: 139.782,40 €;
 - 2) TOTALE LOTTO 2: 120.860,00 €;
 - 3) TOTALE LOTTO 3: 158.459,20 €;
 - 4) TOTALE LOTTO 4: 116,304,00 €;
 - 5) TOTALE LOTTO 5: 77.815,60 €;
- TOTALE LOTTI: 613,221,20 €**

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:

- 1) Nuovo CDU prot. n. 19451 del 19/12/2018.

Caltagirone li, 24/12/ 2018

IL CTU

Dottore Agronomo Alfio Pappalardo

