

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N ° 66/2015 R.G.Es.

G.E. Dr.ssa C. Lo Bue

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DATA

Caltagirone, 14/04/2017

Il C.T.U.

Dott. ing. Anita Astuto



INDICE

PREMESSA E INCARICO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	13
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	
quesito 1.	14
quesito 2.....	25
quesito 3	26
quesito 4	27
quesito 5	37
quesito 6	38
quesito 7	40
quesito 8	43
quesito 9	45
quesito 10	59
quesito 11	62
quesito 12	65
quesito 13	66
quesito 14	67
quesito 15	67
quesito 16	68
quesito 17	69
quesito 18	75
quesito 19	76
quesito 20	84
quesito 21	85
quesito 22	86
Elenco degli allegati.....	86
Certificato di destinazione urbanistica.....	88



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
R.G. Es. 66/2015

G.E. DR.SSA C. LO BUE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

Promosso da: Banca MPS S.p.A

con l'avv. A. Gitto

Contro: Debitore esecutato

contumace

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA ED INCARICO

Con atto di precetto notificato in data 30/04/2015 il creditore procedente intimava ai debitori esecutati di pagare la complessiva somma di € 90.728,73 oltre agli ulteriori interessi maturati e maturandi dal 19/12/2014 sino al soddisfo, oltre spese successive; il termine di cui all'art. 480 c.p.c decorreva infruttuosamente.

Con atto di pignoramento notificato in data 16/07/2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 07/08/2015 ai nn. 30432/20853, il creditore procedente sottoponeva a pignoramento immobiliare n.101 unità immobiliari, così descritte ed identificate ¹:

"1) FONDO RUSTICO SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, CONTRADA PIANO CHIESA, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI ETTARI 5, ARE 72, CENTIARE 20, CENSITO IN N.C.T. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE AL FOGLIO 290 CON LE PARTICELLE:

- **117**, VIGNETO 2 , DI ETTARI 0.00.30, R.D. € 0,32, R.A. € 0,12;

- **48**, VIGNETO 2, DI ETTARI 0.37.20, R.D. € 40,34, R.A. € 15,37;

- **49**, VIGNETO 2, DI ETTARI 0.37.50, R.D. € 40,67, R.A. € 15,49;

- **114**, VIGNETO 2, DI ETTARI 0.35.70, R.D. € 38,72, R.A. € 14,75;

- **115**, VIGNETO 2 , DI ETTARI 0.00.55, R.D. € 0,6, R.A. € 0,23;

¹ Cfr. documentazione agli atti.



- 120, SEMINATIVO 5, DI ETTARI 0.38.40, R.D. € 6,94, R.A. € 1,98;
- 45, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 36, CENTIARE 70, R.D. € 39,8, R.A. € 15,16;
- 118, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 0, CENTIARE 20, R.D. € 0,22, R.A. € 0,08;
- 121, SEMINATIVO 5, DI ETTARI 0, ARE 37, CENTIARE 70, €. R.D. € 6,81, R.A. € 1,95;
- 123, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 37, CENTIARE 20, R.D. € 40,34, R.A. € 15,37;
- 125, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 37, CENTIARE 60, R.D. € 40,78, R.A. € 15,53;
- 47, SEMINATIVO 5, DI ETTARI 0, ARE 38, CENTIARE 10, R.D. € 6,89, R.A. € 1,97;
- 122, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 40, CENTIARE 70, R.D. € 44,14, R.A. € 16,81;
- 46, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 57, CENTIARE 40, R.D. LIRE 120.540, R.A. LIRE 45.920;
- 87, FABBRICATO RURALE, DI ETTARI 0, ARE 0, CENTIARE 40, R.D. € 0, R.A. € 0;
- 113, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 35, CENTIARE 50, R.D. € 38,5, R.A. € 14,67;
- 116, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 0, CENTIARE 55, R.D. € 0,6, R.A. € 0,23;
- 88, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 57, CENTIARE 20, R.D. € 17,72, R.A. € 5,91;
- 124, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 37, CENTIARE 30, R.D. € 40,45, R.A. € 15,41;
- 119, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 6, CENTIARE 0, R.D. € 6,51, R.A. € 2,48;

2) FONDO RUSTICO SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, CONTRADA PIANO

LUPI, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI ETTARI 2, ARE 91, CENTIARE 30,
CENSITO IN N.C.T. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE, AL FOGLIO 287, CON
LE PARTICELLE:

- 9, SEMINATIVO 2, DI ETTARI 1, ARE 34, CENTIARE 80, R.D. € 76,58, R.A. € 20,88;
- 70, VIGNETO 3, DI ETTARI 1, ARE 27, CENTIARE 20, R.D. € 78,83, R.A. € 39,41;
- 71, SUGHERETO 1, DI ETTARI 0, ARE 29, CENTIARE 30, R.D. € 7,57, R.A. € 3,03;

3) FONDO RUSTICO SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, CONTRADA PIANO

LUPI, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI ETTARI 3, ARE 21, CENTIARE 53,
CENSITO IN N.C.T. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE, AL FOGLIO 287 CON LE
PARTICELLE:

- 29, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 1, ARE 61, CENTIARE 20, R.D. € 49,95, R.A. € 16,65;
- 30, FABBRICATO RURALE, DI ETTARI 0, ARE 0, CENTIARE 63, R.D. € 0, R.A. € 0;
- 31, SEMINATIVO 3, DI ETTARI 1, ARE 59, CENTIARE 70, R.D. € 65,98, R.A. € 16,49;

4) FONDO RUSTICO SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, CONTRADA PIANO

LUPI, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI ETTARI 0, ARE 78, CENTIARE 65,



CENSITO AL N.C.T. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE, AL **FOGLIO 287, PART.**

34, SEMINATIVO ARBORATO 4, DI ETTARI 0, ARE 78, CENTIARE 65, R.D. € 32,5, R.A. € 8,12;

5) FONDO RUSTICO SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, CONTRADA PIANO

LUPI, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI ETTARI 40, ARE 73, CENTIARE 49,

CENSITO IN N.C.T. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE, AL FOGLIO 287 CON LE

PARTICELLE:

- **5, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 1, ARE 45, CENTIARE 2, R.D. € 44,94, R.A. € 14,98;**
- **10, VIGNETO 3, DI ETTARI 1, ARE 43, CENTIARE 10, R.D. € 88,68, R.A. € 44,340;**
- **13, SEMINATIVO 5, DI ETTARI 0, ARE 72, CENTIARE 10, R.D. € 13,03, R.A. € 3,72;**
- **15, ULIVETO 1, DI ETTARI 1, ARE 2, CENTIARE 50, R.D. € 97,93, R.A. € 42,35;**
- **16, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 39, CENTIARE 60, R.D. € 12,27, R.A. € 4,09;**
- **44, VIGNETO 3, DI ETTARI 1, ARE 58, CENTIARE 20, R.D. € 98,04, R.A. € 49,02;**
- **20, SEMINATIVO 3, DI ETTARI 1, ARE 61, CENTIARE 10, R.D. € 66,56, R.A. € 16,64;**
- **21, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 81, CENTIARE 10, R.D. € 25,13, R.A. € 8,38;**
- **22, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 40, CENTIARE 50, R.D. € 12,55, R.A. € 4,18;**
- **23, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 40, CENTIARE 20, R.D. € 12,46, R.A. € 4,15;**
- **24, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 1, ARE 56, CENTIARE 90, R.D. € 48,62, R.A. 16,21;**
- **26, VIGNETO 1, DI ETTARI 1, ARE 62, CENTIARE 0, R.D. 242,63, R.A. € 83,67;**
- **35, VIGNETO 3, DI ETTARI 0, ARE 80, CENTIARE 10, R.D. € 49,64, R.A. € 24,82;**
- **40, SEMINATIVO 3, DI ETTARI 0, ARE 89, CENTIARE 70, R.D. € 37,06, R.A. € 9,26;**
- **41, VIGNETO 3, DI ETTARI 1, ARE 64, CENTIARE 30, R.D. € 101,82, R.A. € 50,91;**
- **42, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 81, CENTIARE 55, R.D. € 25,27, R.A. 8,42;**
- **45, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 29, CENTIARE 70, R.D. € 9,2, R.A. € 3,07;**
- **46, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 1, ARE 34, CENTIARE 90, R.D. € 41,8, R.A. € 13,93;**
- **47, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 97, CENTIARE 80, R.D. € 30,3, R.A. € 10,1;**
- **49, FABBRICATO RURALE, DI ETTARI 0, ARE 0, CENTIARE 73, R.D. € 0, R.A. € 0;**
- **50, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 61, CENTIARE 60, R.D. € 66,81, R.A. € 25,45;**
- **52, SEMINATIVO 5, DI ETTARI 1, ARE 60, CENTIARE 90, R.D. € 29,08, R.A. € 8,31;**
- **53, FABBRICATO RURALE, DI ETTARI 0, ARE 0, CENTIARE 21, R.D. € 0, R.A. € 0;**
- **54, SEMINATIVO 5, DI ETTARI 1, ARE 38, CENTIARE 90, R.D. € 25,11, R.A. € 7,17;**
- **57, PASCOLO 1, DI ETTARI 1, ARE 19, CENTIARE 10, R.D. € 24,6, R.A. € 6,15;**



- 58, PASCOLO 1, DI ETTARI 0, ARE 74, CENTIARE 40, R.D. € 15,37, R.A. € 3,84;
- 117 (EX 59/A), VIGNETO 3, DI ETTARI 0, ARE 76, CENTIARE 60, R.D. € 47,47, R.A. € 23,74;
- 62, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 1, ARE 42, CENTIARE 60, R.D. € 44,19, R.A. € 14,73;
- 64, FABBRICATO RURALE, DI ETTARI 0, ARE 0, CENTIARE 47, R.D. € 0, R.A. € 0;
- 65, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 84, CENTIARE 80, R.D. € 91,97, R.A. € 35,04;
- 66, SEMINATIVO 5, DI ETTARI 1, ARE 39, CENTIARE 70, R.D. € 25,25, R.A. € 7,21;
- 78, SEMINATIVO 5, DI ETTARI 0, ARE 72, CENTIARE 10, R.D. € 13,03, R.A. € 3,72;
- 79, ULIVETO 3, DI ETTARI 0, ARE 53, CENTIARE 40, R.D. € 16,55, R.A. € 11,03;
- 80, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 1, ARE 11, CENTIARE 90, R.D. € 34,67, R.A. € 11,56;
- 81, PASCOLO 1, DI ETTARI 0, ARE 74, CENTIARE 50, R.D. € 15,39, R.A. € 3,85;
- 84, SEMINATIVO 3, DI ETTARI 0, ARE 79, CENTIARE 10, R.D. € 32,68, R.A. € 8,17;
- 93, VIGNETO 3, DI ETTARI 0, ARE 80, CENTIARE 10, R.D. € 49,64, R.A. € 24,82;
- 94, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 81, CENTIARE 55, R.D. € 25,27, R.A. € 8,42;
- 87, SEMINATIVO 5, DI ETTARI 0, ARE 3, CENTIARE 30, R.D. € 0,6, R.A. € 0,17;
- 88, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 34, CENTIARE 0, R.D. € 10,53, R.A. € 3,51;
- 91, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 35, CENTIARE 20, R.D. € 10,91, R.A. € 3,63;
- 89, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 34, CENTIARE 0, R.D. € 10,53, R.A. € 3,51;
- 60, VIGNETO 2, DI ETTARI 1, ARE 62, CENTIARE 90, R.D. € 176,67, R.A. € 67,3;
- 61, FABBRICATO RURALE, DI ETTARI 0, ARE 0, CENTIARE 18, R.D. € 0, R.A. € 0;

6) FONDO RUSTICO SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, CONTRADA PIANO LUPI, CENSITO IN N.C.T. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE, AL FOGLIO 288

CON LE PARTICELLE:

- 129, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 79, CENTIARE 45, R.D. € 24,62, R.A. € 8,21;
- 12, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 1, ARE 47, CENTIARE 0, R.D. € 45,55, R.A. € 15,18;
- 13, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 60, CENTIARE 40, R.D. € 18,72, R.A. € 6,24;
- 14, VIGNETO 2, DI ETTARI 0, ARE 20, CENTIARE 80, R.D. € 22,56, R.A. € 8,59;
- 138, SEMINATIVO 4, DI ETTARI 0, ARE 75, CENTIARE 60, R.D. € 23,43, R.A. € 7,81;

7) FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE, SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, CONTRADA PIANO LUPI P.T. CENSITO IN N.C.E.U. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE, AL FOGLIO 287, PART.143, CATG. D10, REND. € 1.420,00;



- 8) **FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE, SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, VIA ANDROMEDA P.T. CENSITO IN N.C.E.U. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE, AL FOGLIO 287, PART.47, SUB1, CATG. D10, REND. € 5.140,00;**
- 9) **FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE, SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, CONTRADA PIANO LUPI P.T.-S1 CENSITO IN N.C.E.U. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE, AL FOGLIO 287, PART.153, CATG. D10, REND. € 9.868,00;**
- 10) **TERRENO SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, CONTRADA PIANO LUPI, CENSITO IN N.C.T. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE, AL FOGLIO 287, PART. 90, ARE 32,50, REDD. D. 10,07- AG. 3.36 ,DI CUI IL SIG. ****OMISSIS**** (debitore esecutato, ndr) E' PROPRIETARIO PER UNA QUOTA DI 2/3;**
- 11) **TERRENO SITO NEL COMUNE DI CALTAGIRONE, CONTRADA PIANO LUPI, CENSITO IN N.C.T. DEL COMUNE DI CALTAGIRONE, AL FOGLIO 287, PARTICELLE:**
- **8, ARE 33,30 R.D. € 6,02 AG. € 1,72;**
 - **63, ARE 56,60 R.D. € 10,23 AG. € 2,92;**
 - **74 CENTIARE 48 F.R.;**
 - **76, ARE 2,50, R.D. € 2,39 AG. € 1,03;**
 - **95, CENTIARE 30F.R.;**
 - **96, CENTIARE 59 F.R.;**
 - **97, CENTIARE 59 F.R.;**
 - **107, ARE 33,20, R.D. € 6,00 AG. € 1,71;**
 - **108, ARE 14,30, R.D. € 2,58 AG. € 0,74;**
 - **109, ARE 14,40, R.D. € 2,60 AG. € 0,74;**
 - **110, ARE 14,30, R.D. € 13,66 AG. € 5,91;**
 - **111, ARE 2,60, R.D. € 2,48 AG. € 1,07;**
 - **112, ARE 33,30, R.D. € 31,82 AG. € 13,76;**
 - **113 CENTIARE 18 F.R.;**
 - **114, CENTIARE 51 F.R.;**
 - **115, CENTIARE 25, R.D. € 0,05 AG. € 0,01;**
 - **32, SEZ. AA, ARE 4,37, R.D. 2,71 – AG. € 1,35**
 - **32, SEZ. AB, ARE 22,33, R.D. 6,92 – AG. € 2,31**
 - **33, SEZ. AA,ETTARI 1.35.23, R.D. 41,90 - AG. € 13,97;**



- 33, SEZ. AB, ARE 22,33, R.D. 6,92 - AG. € 2,31;²

- 75, ARE 1,00 F.R.

Con decreto del 10/05/2016, il G.E. nominava la sottoscritta dott. ing. Astuto Anita iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 4008, quale esperto per la stima del compendio pignorato, convocandola per il conferimento dell'incarico il 19/05/2016, data in cui la sottoscritta prestava giuramento e il G.E. le affidava il mandato di cui ai quesiti che qui di seguito si riportano:

1. **identifichi** esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e 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 nelle 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** l'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. **accerti** l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data

² Errata come si dirà in seguito a pag.23.



del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio:

5. **segnali** tempestivamente al Giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un'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 bene 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 norma 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 (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;

- 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 istanze 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. 47/85 o dell'art.46, 5° comma del DPR 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 costo 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 per la demolizione dello stesso, **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 gravati 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 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 perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
15. **accerti** *se i beni pignorati siano occupati dal debitore, o da terzi, 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**, *qualora l'immobile sia 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 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; c) fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di quote indivise;*
17. **elenchi ed individui** *i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad esempio 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 (superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici 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 e 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 un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- 21. **alleghi** idonea documentazione fotografica esterna ed interna e 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 provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.*



Per il deposito della presente relazione veniva fissato termine di 120 giorni dall'accettazione dell'incarico poi successivamente prorogato su richiesta del CTU vista l'entità del compendio pignorato. Tutto ciò premesso riferisce e relaziona quanto segue.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI **(cfr. AV.pdf - verbale di sopralluogo)**

Visto il numero e la natura degli immobili pignorati, fondi rustici e fabbricati rurali in territorio aperto del Comune di Caltagirone, in c/da Piano Lupi, si sono compiuti n.3 sopralluoghi nelle date 27/06/2016 -12/07/2016 -18/07/2016 al fine di eseguire gli accertamenti necessari sui luoghi per rispondere al mandato; il tutto previa comunicazione formale alle parti a mezzo PEC al creditore procedente e tramite lettera raccomandata A/R al debitore esecutato.

Al primo sopralluogo era presente il debitore esecutato che permetteva l'accesso ai luoghi; agli altri sopralluoghi sarebbero stati presenti i fratelli del debitore esecutato a permettere l'accesso. Le operazioni consistevano in una generale ricognizione dei luoghi al fine di raccogliere elementi utili per la stima di tutti gli immobili, nonché nell'effettuare rilievo grafico e fotografico.

In sede di sopralluogo la sottoscritta rilevava delle incongruenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali (delle quali si era munita estraendole presso l'Ufficio del Territorio). Infine si inoltrava istanza presso l'UTC di Caltagirone (prot. gen. N. 20358 del 04/05/2016), per il rilascio del certificato di Destinazione Urbanistica, in calce alla



presente relazione, oltre all'istanza di accesso agli atti finalizzata a rintracciare la conformità urbanistico-edilizia dei fabbricati pignorati; infine presso l'Agenzia delle entrate per accertamento di eventuali contratti di locazione il cui esito si dirà appresso.

A conclusione delle indagini effettuate si riferisce e relaziona quanto segue.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Quesito 1.) « *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e 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...* »;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni sottoposti a pignoramento sono fondi rustici e fabbricati, alcuni dei quali ridotti a ruderi, fatta eccezione per:

- U.I. al foglio 287 part. 153 che ospita un agriturismo;
- U.I. al foglio 287 part. 47 sub1, opificio per la produzione di prodotti caseari, quale attività connessa all'agriturismo.
- U.I. al foglio 287 part. 143 con destinazione stalla.

Per tutti si dirà meglio in seguito.

Tutti i beni pignorati si trovano in territorio aperto di Caltagirone, precisamente in C/da Piano Lupi e C/da Piano Chiesa, e ricadono



all'interno della Fascia di Rispetto dei Boschi"³ in zona "B" Area di
preriserva della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro.

Qui di seguito si procederà alla descrizione di tutti i cespiti pignorati:

□ **CESPITE n°1**

**Fondo rustico in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano
Chiesa, esteso 5 ha, 72 are, 78 centiare⁴, in NCT al Foglio 290,
particelle:**

- **117**, VIGNETO, are 00.30, RD Euro 0,33, RA Euro 0,12
(soppressa e unita alla part.115)
- **48 AA**, SEMINATIVO, are 34.81, RD Euro 14,38, RA Euro 3,60
- **48 AB**, ULIVETO, are 02.39, RD Euro 1,54, RA Euro 0,74
- **49**, SEMINATIVO, are 37.50, RD Euro 15,49, RA Euro 3,87
- **114 AA**, VIGNETO, are 03.49, RD Euro 3,79, RA Euro 1,44
- **114 AB**, SEMINATIVO, are 32.21, RD Euro 13,31, RA Euro 3,33
- **120**, SEMINATIVO, are 38.40, RD Euro 15,87, RA Euro 3,97
- **45**, SEMINATIVO, are 36.70, RD Euro 15,16, RA Euro 3,79
- **118**, VIGNETO, are 00.20, RD Euro 0,22, RA Euro 0,08
(soppressa e unita alla part.115)
- **121 AA**, PASCOLO, are 30.00, RD Euro 6,20, RA Euro 1,55
- **121 AB**, SEMINATIVO, are 07.70, RD Euro 1,39, RA Euro 0,40
- **123 AA**, PASCOLO, are 23.68, RD Euro 4,89, RA Euro 1,22
- **123 AB**, SEMINATIVO, are 13.52, RD Euro 5,59, RA Euro 1,40
- **125**, SEMINATIVO, are 37.60, RD Euro 15,54, RA Euro 3,88
- **47**, SEMINATIVO, are 38.10, RD Euro 6,89, RA Euro 1,97
- **122**, SEMINATIVO, are 40.70, RD Euro 16,82, RA Euro 4,20
- **46 AA**, VIGNETO, are 05.77, RD Euro 6,26, RA Euro 2,38
- **46 AB**, SEMINATIVO, are 49.21, RD Euro 20,33 RA Euro 5,08

³ Ai sensi dell'art.10 della LR 16/96, come riportato nella Carta dei Boschi allegata alla nota della Soprintendenza
BB.CC.AA: di Catania del 26/05/2009 prot.n.3835

⁴ Nell'atto di pignoramento la superficie indicata è 5 ha, 72 are, 20 centiare.



- **46 AC**, ULIVETO, are 02.42, RD Euro 1,56, RA Euro 0,75
- **113 AA**, SEMINATIVO, are 34.86, RD Euro 14,40, RA Euro 3,60
- **113 AB**, ULIVETO, are 00.64, RD Euro 0,41, RA Euro 0,20
- **116**, VIGNETO, are 00.55, RD Euro 0,60, RA Euro 0,23

(soppressa e unita alla part.115)

- **88**, ULIVETO, are 57.20, RD Euro 36,93, RA Euro 17,72
- **124**, SEMINATIVO, are 37.30, RD Euro 15,41, RA Euro 3,85
- **119**, SEMINATIVO, are 06.60, RD Euro 2,73, RA Euro 0,68

Oltre che n.2 fabbricati:

- **87**, FABB RURALE⁵, are 00.40
- **115**, ENTE URBANO, are 01.58⁶

Si precisa che gli immobili censiti al N.C.T. al foglio 290 partt.116-117-118 risultano soppressi e uniti alla particella 115, generando un Ente Urbano, precisamente *Cat. unità collabente*; la part. 115 già censita come terreno – vigneto 2, Ha 0.00.55, così era stata pignorata.

Confini

A nord-ovest al foglio 290 con partt. 1-2-3-4, a nord-est con via Aldebaran, a sud-est al foglio 290 con partt. 50-52, a sud-ovest al foglio 291 con partt. 8-10-11-48.

□ CESPITE n°2

Fondo rustico in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano Lupi, esteso 2 ha, 91 are, 30 centiare, in NCT al Foglio 287, particelle:

- **9**, SEMINATIVO, ettari 1.34.80, RD Euro 76,58, RA Euro 20,89
(soppresso, v. punti seguenti)

⁵ dal sopralluogo e dalla visura catastale ai terreni risulta area di fabbricato demolita

⁶ dal sopralluogo è emerso che si tratta di un *fabbricato di ruto cat. F/2-*



- **70**, SEMINATIVO, ettari 1.27.20, RD Euro 39,42, RA Euro 13,14
- **71 AA**, SUGHERETO, are 04.71, RD Euro 1,22, RA Euro 0,49
- **71 AB**, SEMINATIVO, are 24.59, RD Euro 7,62, RA Euro 2,54

Si precisa che l'immobile censito al N.C.T. al foglio 287 part. 9 è stato soppresso originando gli attuali:

- **139**, SEMINATIVO, ettari 1.33.29, RD Euro 75,72, RA Euro 20,65
- **140**, ENTE URBANO, are 01.26 Cat. unità collabente
- **141**, ENTE URBANO, are 00.25

Sui luoghi si è accertato che:

- il fondo è destinato quasi esclusivamente a seminativo e pascolo, solo in minima parte a uliveto e non è presente vigneto (come invece risulta nell'atto di pignoramento per la part. 70);
- L'E.U. 141 non esiste, vale a dire che alla sagoma di fabbricato presente nella mappa catastale non corrisponde nulla sui luoghi.

Confini

A nord-ovest al foglio 287 con le partt. 4-6-72, a nord-est al foglio 287 con part. 10 (cespite n.5), a sud est con via Andromeda, a sud ovest al foglio 287 con part. 69.

□ CESPITE n°3

Fondo rustico in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano Lupi, esteso 3 ha, 21 are, 53 centiare, in NCT al Foglio 287, particelle:

- **29 AA**, SEMINATIVO, ettari 1.51.08, RO Euro 46,82, RA Euro 15,61
- **29 AB**, ULIVETO, are 10.12, RD Euro 9,67, RA Euro 4,18
- **31 AA**, SEMINATIVO, ettari 1.57.15, RD Euro 64,93, RA Euro 16,23
- **31 AB**, ULIVETO, are 02.55, RD Euro 2,44, RA Euro 1,05

Oltre che n.1 fabbricato, particella:



- **30**, FABB RURALE, are 00.63

Il fabbricato rurale (part. 30) non esiste, vale a dire che alla sagoma di fabbricato presente nella mappa catastale non corrisponde nulla sui luoghi.

Confini

A nord-ovest al foglio 287 con part. 28, a nord-est al foglio 287 con partt. 99-100-6, a sud est con partt. 69-68-67, a sud-ovest al foglio 287 con part. 33 (cespite n. 11) e con part. 34 (cespite n. 4).

□ CESPITE n°4

Fondo rustico in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano Lupi, esteso 0 ha, 78 are, 65 centiare, in NCT al Foglio 287,

- **part. 34**, SEMIN. ARBOR. are 78.65, RD Euro 32,50, RA Euro 8,12

Confini

A nord-ovest al foglio 287 con part. n. 93 (del cespite n.5), a nord-est al foglio 287 con part. 28 e con part. 31 (del cespite n. 3), a sud-est con part. n. 33 (del cespite n11), a sud-ovest al foglio 287 con part. n. 92.

□ CESPITE n°5

Fondo rustico in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano Lupi, esteso 36 ha, 12 are, 11 centiare⁷, in NCT al Foglio 287, particelle:

- **5 AA**, SEMINATIVO, ettari 1.39.27, RD Euro 43,16, RA Euro 14,39
- **5 AB**, ULIVETO, are 05.75, RD Euro 5,49, RA Euro 2,38
- **10**, SEMINATIVO⁸, ettari 1.43.10, RD Euro 44,34, RA Euro 14,78
- **13**, SEMINATIVO, are 72.10, RD Euro 22,34, RA Euro 7,45

⁷ Nell'atto di pignoramento è indicata una superficie totale del fondo rustico in 40 Ha 73 are 49 centiare mentre la superficie totale del cespite qui descritto è stata decurtata della superficie delle particelle soppresses poiché confluita in altri cespiti.

⁸ Nell'atto di pignoramento la destinazione catastale risulta vigneto.



- **15 AA**, SEMINATIVO, are 08.79, RD Euro 2,72, RA Euro 0,91
- **15 AB**, ULIVETO, are 93.71, RD Euro 89,53, RA Euro 38,72
- **16**, SEMINATIVO, are 39.60, RD Euro 12,27, RA Euro 4,09
- **44**, SEMINATIVO⁹, ettari 1.58.20, RD Euro 49,02, RA Euro 16,34
- **20 AA**¹⁰, SEMINATIVO, ettari 1.57.76, RD Euro 65,18, RA Euro 16,30
- **20 AB**, ULIVETO, are 03.34 Euro 3,19, RA Euro 1,38
- **21**, SEMINATIVO, are 81.10 Euro 25,13, RA Euro 8,38
- **22**, SEMINATIVO, are 40.50 Euro 12,55, RA Euro 4,18
- **23**, SEMINATIVO, are 40.20 Euro 12,46, RA Euro 4,15
- **24 AA**¹¹, ULIVETO, ettari 1.55.28, RD Euro 48,12, RA Euro 16,04
- **24 AB**, SEMINATIVO, are 1.62 Euro 1,55, RA Euro 0,67
- **26**, SEMINATIVO, ettari 1.62.00 RD Euro 50,20, RA Euro 16,73
- **35 AA**, ULIVETO, are 73.09 RD Euro 69,83, RA Euro 30,20
- **35 AB**, SEMINATIVO, are 7.01 RD Euro 2,17, RA Euro 0,72
- **40 AA**¹², ULIVETO, are 75.00 RD Euro 71,66, RA Euro 30,99
- **40 AB**, SEMINATIVO, are 14.70, RD Euro 6,07, RA Euro 1,52
- **41**, ULIVETO, ettari 1.64.30, RD Euro 156,98, RA Euro 67,88
- **42**, ULIVETO, are 81.55, RD Euro 77,92, RA Euro 33,69
- **45**, SEMINATIVO, are 29.70, RD Euro 9,20, RA Euro 3,07
- **46**, SEMINATIVO, ettari 1.34.90, RD Euro 41,80, RA Euro 13,93
- **50**, SEMINATIVO, are 61.60, RD Euro 19,09, RA Euro 6,36
- **52**, ULIVETO, ettari 1.60.90, RD Euro 153,73, RA Euro 66,48
- **54, SEMINATIVO**¹³, ettari 1.38.90, RD Euro 25,11, RA Euro 7,17
(soppresso), confluito nel cespite 7 e 9

⁹ Nell'atto di pignoramento la destinazione catastale risulta vigneto.

¹⁰ Sulla particella 20 AA-AB insiste un fabbricato rurale privo di copertura non inserito in mappa.

¹¹ Sulla particella 20 AA-AB insiste un fabbricato rurale privo di copertura non inserito in mappa.

¹² Sulla particella 20 AA-AB insiste un fabbricato rurale privo di copertura non inserito in mappa.

¹³ Nell'atto di pignoramento al punto 5) è riportato il terreno censito in NCT a fg. 287 part. 54 sul quale sono stati edificati i fabbricati di cui ai cespiti nn. 7 e 9, la cui descrizione è a pag. 20 della presente relazione.



- **57**, PASCOLO, ettari 1.19. 10, RD Euro 24,60, RA Euro 6,15
- **58**, PASCOLO, are 74.40, RD Euro 15,37, RA Euro 3,84
(soppresso) confluito in parte nel cespite 9 e in parte ha generato la part. 155;
- **155 SEMINATIVO**, ettari 1.28.73, RD Euro 39.89, RA Euro 13,30
- **117**, VIGNETO, are 76.50, D Euro 47,41, RA Euro 23,71
(soppresso) confluito nel cespite 9
- **62**, SEMINATIVO, ettari 1.42.60, RD Euro 44,19, RA Euro 14,73
- **65**, VIGNETO, are 84,80, RD Euro 91,97, RA Euro 35,04
(soppresso) che genera le part. 150,151 e 152
- **150**, SEMINATIVO, are 84.19 RD Euro 26,09, RA Euro 8,70
- **151**, Ente urbano, are 00.28
- **152**, VIGNETO are 00.33 confluito nella part. 64
- **66**, SEMINATIVO, ettari 1.39.70, RD Euro 43,29, RA Euro 14,43
- **78 AA**, SEMINATIVO, are 71,62, RD Euro 22,19, RA Euro 7,40
- **78 AB**, ULIVETO, are 00.48, RD Euro 0,46, RA Euro 0,20
- **79**, SEMINATIVO, are 53.40, RD Euro 16,55, RA Euro 5,52
- **80**, SEMINATIVO, ettari 1.11.90, RD Euro 34,67, RA Euro 11,56
- **81**, PASCOLO, are 74.50, RD Euro 15,39, RA Euro 3,85
(soppresso) confluito nel cespite 9
- **84 AA**, ULIVETO, are 42.05, RD Euro 40,1815,39, RA Euro 17,37
- **84 AB**, PASCOLO, are 37.05 RD Euro 7,65, RA Euro 1,91
- **93 AA**, SEMINATIVO, are 51.18, RD Euro 15,86, RA Euro 5,29
- **93 AB**, ULIVETO, are 28.92, RD Euro 27,63, RA Euro 11,95
- **94**, SEMINATIVO, are 81.55, RD Euro 25,27, RA Euro 8,42
- **87**, SEMINATIVO, are 3.30, RD Euro 0,60, RA Euro 0,17
- **88**, SEMINATIVO, are 34.00, RD Euro 10,54, RA Euro 3,51
- **91**, SEMINATIVO¹⁴, are 35.20, RD Euro 10,91, RA Euro 3,64

¹⁴ Sulla particella 91 insiste un fabbricato rurale privo di copertura non inserito in mappa.



- **89**, SEMINATIVO, are 34.00, RD Euro 10,54, RA Euro 3,51
- **60AA**, VIGNETO, are 12.21, RD Euro 13,24, RA Euro 5,04
- **60AB**, SEMINATIVO, ettari 1.50.69, RD Euro 46,69, RA Euro 15,56
Oltre che n.5 fabbricati, particelle:
- **47**, ENTE URBANO¹⁵, are 96.05 v. cespite n.8
- **49**, FABB DIRUTO, are 00.73
- **53**, FABB RURALE, are 00.21
- **64**, ENTE URBANO, are 00.80
- **61**¹⁶, FABBRICATO RURALE are 00.18.

Si precisa che:

- nell'atto di pignoramento la part. 47 indicata come terreno al punto 5 dell'elenco è indicata come 47 sub 1 (dopo il censimento al NCEU) al punto 8 dell'elenco come fabbricato per attività agricola.

Confini

A Nord-Ovest al foglio 287 con partt. 3-4-51-43-55-14-104-106 e con partt. 32-33 (del cespite n.11), al foglio 291 con part. 3, al foglio 296 con partt. 15 -24; a Nord-Est al foglio 287 con partt. 105-106-14-1-101-102-37-36-39-27-28-82-59-116-43 e con part. 63 (del cespite n. 11), con part. 153 (cespite 9), con part. 143 (cespite n. 7), al foglio 288 con partt. 298-138 (del cespite n. 6); a Sud-Est al foglio 287 con partt. 47 sub 1, 43-92-27-102-103-14 e con part. 34 (cespite n. 4), con via Andromeda e al foglio 286 con part. 80; a Sud-Ovest al foglio 287 con partt. 39-37-36-18-59-56-55-51, con part. 139 (del cespite n.2), con part. 63 (del cespite n.11), con part.153 (cespite n.9), al foglio 286 con part. 80.

□ CESPITE n°6

¹⁵ Nell'atto di pignoramento al punto 5) è riportato il terreno censito in NCT a fg. 287 part. 47 sul quale è stato edificato il fabbricato di cui al cespite n. 8, la cui descrizione è a pag. 20-21 della presente relazione.

¹⁶ Ancora intestato catastalmente ad altra ditta.



Fondo rustico in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano Lupi, esteso 3 ha, 83 are, 25 centiare, in NCT al Foglio 288, particelle:

- **129**, SEMINATIVO, are 79.45, RD Euro 24,62, RA Euro 8,21
- **12**, SEMINATIVO, ettari 1.47.00, RD Euro 45,55 RA Euro 15,18 (soppresso)
- **13 AA**, SEMINATIVO, are 57.03, RD Euro 17,67, RA Euro 5,89
- **13 AB**, ULIVETO, are 03.37, RD Euro 3,22, RA Euro 1,39
- **14**, SEMINATIVO, are 20.80, RD Euro 6,45, RA Euro 2,15
- **138**, SEMINATIVO, are 75.60, RD Euro 23,43, RA Euro 7,81

Si precisa che l'immobile censito al N.C.T. al foglio 288 part. 12 è stato soppresso originando gli attuali:

- **298 AA**, SEMINATIVO, are 14.81, RD Euro 10,33, RA Euro 2,68
- **298 AB**, FRUTTETO, ettari 1.31.83, RD Euro 125,96, RA Euro 54,47
- **299**, ENTE URBANO, are 00.36

Inoltre sui luoghi si è accertata la presenza di un vecchio fabbricato (part. 15) oggi ente urbano, insistente sul terreno pignorato individuato in catasto al foglio 288 part. 13, non inserito nell'atto di pignoramento.

Confini

Il cespite è costituito da tre tratti di terreno: la part. 129 è a sé stante e confina a nord-ovest al foglio 287 con la part. 1, a nord est al foglio 288 con partt.125, a sud est con la via Andromeda e a nord ovest foglio 288 con part. 2; le partt. 298-299 sono separate dalle rimanenti partt.13-14-138 dalla via Andromeda; precisamente al foglio 288 la particella 299 vi confina a sud-est, mentre le part. nn. 13 e 138 a nord-ovest; per il resto nella sua interezza il fondo confina a nord-ovest al foglio 288 con le partt. 8-199-200-201-11, a nord-est al foglio 288 con le partt. 20-144-22-23-139, a sud est con le partt. 224-225-139-17, a sud-ovest al foglio 286 con part. 80 e al foglio 287 con partt. 91-90-89-88-16.



□ **CESPITE n°7**

Fabbricato per attività agricole in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano Lupi, in NCEU al Foglio 287, part 143.

- **Part. 143**, cat. D10, rendita Euro 1.420,00;

Trattasi di fabbricato realizzato sul terreno in origine in NCT fg. 287 part. 54, anch'esso pignorato e di cui al cespite n. 5, ad oggi soppresso e che ha generato la part. 142 (anch'essa soppressa e generante le part. 144-146-148-153-154-155-156) e appunto l'Ente Urbano 143, oggi con destinazione stalla.

Confini

Il fabbricato confina su tutti i lati con il terreno al foglio 287 part. 155.

□ **CESPITE n°8**

Fabbricato per attività agricole in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano Lupi, in NCEU al Foglio 287, part. 47 sub 1.

- **Part. 47 sub1**, cat. D10, rendita Euro 5.140,00.

Trattasi di fabbricato con annessa corte realizzato sul terreno in origine in NCT fg. 287 part. 47, anch'esso inserito nel pignoramento e di cui al cespite n. 5, oggi con destinazione complesso ovicaprino.

Confini

A nord-ovest al foglio 287 con la part. 50 (del cespite n.5), a nord est al foglio 287 con partt. 44-46, a sud est al foglio 287 con le partt. 156 e 153 (cespite n.9); a sud-ovest al foglio 287 con la part. 155 (del cespite n.5).

□ **CESPITE n°9**

Fabbricato per attività agricole in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano Lupi, PT-S1, in NCEU al Foglio 287, part. 153.

- **part. 153**, cat. D10 Rendita Euro 9.868,00;



Trattasi di fabbricato realizzato sul terreno in origine in NCT al foglio 287 part. 54, anch'esso pignorato e di cui al cespite n. 5, particella poi soppressa e generante, tra le altre, la part. 144 da cui ha avuto origine appunto anche la part. 153, oggi con destinazione attività ricettiva (agriturismo).

Confini

A nord-ovest al foglio 287 con le partt. 155-156 (del cespite n. 5) e con part. 47 sub 1 (cespite n.8), a nord-est al foglio 287 con part. 156 (del cespite n. 5), a sud-est al foglio 287 con le partt. 156-80-154 (del cespite n.5); a sud-ovest al foglio 287 con le partt. 57-154 (del cespite n.5).

❑ CESPITE n°10

Terreno sito in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano Lupi, in NCT al Foglio 287,

- **part. 90**, SEMINATIVO, are 32.50 R.D.10,07, RA 3,36 (debitore esecutato proprietario per 2/3).

Confini

A nord-ovest foglio 287 con part. 89 (del cespite n. 5), a nord-est al foglio 288 con partt. 138-14 (del cespite n. 6), a sud-est con part. n. 91 (del cespite n. 5), a sud-ovest al foglio 287 con part. 18.

❑ CESPITE n°11

Terreno sito in territorio del Comune di Caltagirone, C/da Piano Lupi, esteso 3 ettari, 71 are, 60 centiare, in NCT al Foglio 287, particelle:

- **8**, SEMINATIVO, are 33.30, RD Euro 6,02, RA Euro 1,72
- **63**, SEMINATIVO, are 56.60 RD Euro 10,23, RA Euro 2,92
- **76**, ULIVETO, are 02.50, RD Euro 2,39, RA Euro 1,03
- **107**, SEMINATIVO, are 33.20, RD Euro 6,00, RA Euro 1,71
- **108**, SEMINATIVO, are 14.30, RD Euro 2,58, RA Euro 0,74



- **109**, SEMINATIVO, are 14.40, RD Euro 2,60, RA Euro 0,74
- **110**, ULIVETO, are 14.30, RD Euro 13,66, RA Euro 5,91
- **111**, ULIVETO, are 02.60, RD Euro 2,48, RA Euro 1,07
- **112**, ULIVETO, are 33.30, RD Euro 31,82, RA Euro 13,76
- **115**, SEMINATIVO, are 00.25, RD Euro 0,05, RA Euro 0,01
- **33 AA**, SEMINATIVO, ettari 1.39.23, RD Euro 41,90, RA Euro 13,97
- **33 AB**¹⁷, ULIVETO, are 01.17, RD Euro 2,71, RA Euro 1,35
- **32 AA**, VIGNETO, are 04.37, RD Euro 2,71, RA Euro 1,35
- **32 AB**, SEMINATIVO, are 22.33, RD Euro 6,92, RA Euro 2,31
- **75**, FABBRICATO RURALE¹⁸, are 01.00, RD Euro 0,00, RA Euro 0,00
- **74**, FABBR. RUR.¹⁸ centiare 48, RD Euro 0,00, RA Euro 0,00
- **95**, FABBR. RUR.¹⁸ centiare 48, RD Euro 0,00, RA Euro 0,00
- **96**, FABBR. RUR.¹⁸, centiare 59, RD Euro 0,00, RA Euro 0,00
- **97**, FABBR. RUR.¹⁸, centiare 59, RD Euro 0,00, RA Euro 0,00
- **113**, FABBR. RUR.¹⁸, centiare 18, RD Euro 0,00, RA Euro 0,00
- **114**, FABBR. RUR.¹⁹, centiare 51, RD Euro 0,00, RA Euro 0,00

Confini

Il tratto di terreno al foglio 287 costituito dalle particelle 32-33-63 confina a nord-ovest al foglio 287 con le part. n. 34 (cespite n.4) e n. 92, a nord-est al foglio 287 con part. 31 (del cespite n. 3) e part. 66 (del cespite n. 5), a sud-est con le partt. 66-150 (del cespite n. 5), e con le partt. 120-121, a sud-ovest al foglio 287 con la part. 150 (del cespite n. 5) e con le partt. 44-45 (del cespite n. 5).

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 nelle relative note) in particolare*

¹⁷ Nell'atto di pignoramento è indicata un'errata estensione.

¹⁸ In catasto detti fabbricati rurali risultano censiti come fabbricato diruto.

¹⁹ In catasto il fabbricato rurale risulta censito come area rurale.



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;

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa. I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti. Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore, proprietario per la piena proprietà dell'immobile pignorato, cioè per la quota di 1/1, fatta eccezione che per il cespite n°10 del quale risulta proprietario per i 2/3.

Vi è inoltre corrispondenza fra i dati riportati nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, fatta eccezione per la particella 32/AA al cui posto è stata trascritta due volte la particella 33/AA. Inoltre sempre erroneamente nella nota di trascrizione la particella 33/AB è stata indicata con consistenza di 22 are e 33 centiare anziché correttamente di 01 are 17 centiare.

Quesito 3.) «... verifichi l'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;...»

TITOLARITA'

Dalla documentazione agli atti risulta che tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono nella piena proprietà del debitore esecutato (quota 1/1) fatta eccezione che per il cespite n.10 F. 287 part. 90, proprietario in ragione di 2/3. L'esecutato risulta con regime patrimoniale di separazione dei beni.



Quesito 4.)«... accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificandola continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;...»

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. agli atti, si è verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al 16/07/2015, data del pignoramento.

Non sono stati prodotti gli atti d'acquisto del debitore, poiché nessuno di essi è anteriore al ventennio, in particolare:

- i beni immobili di cui al **cespite N. 1** sono pervenuti al debitore eseguito in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Ferrara Filippo rep. n. 34551 del 07/05/2002 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 09/05/2002 ai nn. 17856/13720; a loro volta i beni al **foglio 290 partt. 45-118-121-123-125** e **le quote di 1/3 delle partt. 119-117** pervenivano ai venditori con atto di compravendita a rogito del notaio Guglielmino rep. n. 7897 in data 16/11/1988 trascritto al l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio in data 29/12/1988 ai nn. 48633/37054; contemporaneamente i beni al **foglio 290 partt. 114-115-120-48-49** e **le quote di 1/3 delle partt. 119-117** pervenivano da altri venditori con atto di compravendita a rogito del notaio Guglielmino rep. n. 7897 in data 16/11/1988 trascritto al l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio in data 29/12/1988 ai nn.



48632/37053; ancora i beni al **foglio 290 partt. 47-122, la quota di 1/3 della part. 116 e le quote di 1/9 delle partt. 119-117** pervenivano ad altri venditori con atto di compravendita a rogito del notaio Guglielmino rep. n. 7897 in data 16/11/1988 trascritto al l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio in data 29/12/1988 ai nn.48631/37052; i beni al **foglio 290 partt. 46-87-113, la quota di 1/3 della part. 116 e le quote di 1/9 delle partt. 119-117** pervenivano ad altri venditori con atto di compravendita a rogito del notaio Guglielmino rep. n. 7897 in data 16/11/1988 trascritto al l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio in data 29/12/1988 ai nn. 48630/37051; infine i beni **al foglio 290 partt. 124-88, la quota di 1/3 della part. 116 e le quote di 1/9 delle partt. 119-117** pervenivano ad altri venditori con atto di compravendita a rogito del notaio Guglielmino rep. n. 7897 in data 16/11/1988 trascritto al l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio in data 29/12/1988 ai nn. 48629/37050.

- il bene immobile di cui al **cespite N. 2** è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Ferrara Filippo rep. n. 34551 del 07/05/2002 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 09/05/2002 ai nn. 17857/13721, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1; a loro volta i beni al **foglio 287 partt. 9-70-71** pervenivano ai venditori con atto di



compravendita a rogito del notaio Alfieri del 05/02/1968 registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania il 01/03/1968 ai nn. 7617/6281 partt.43-9 ; ed atto di rettifica a rogito di Notaio Longobardo del 12/01/1972 al rep. n.7795 registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania il 01/03/1968 ai nn. 15039/12039 per erronea indicazione della part. 43 anziché partt. 70 e71.

- il bene immobile di cui al **cespite N. 3** è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Ferrara Filippo rep. n. 34551 del 07/05/2002 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 09/05/2002 ai nn. 17858/13722, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1; a loro volta i beni al **foglio 287 partt. 29-30-31** pervenivano ai venditori con successione legittima den. n.444 vol.202 trascritta all'Agenzia delle Entrate di Catania il 26/01/1989 ai nn. 3623/3038.
- il bene immobile di cui al **cespite N. 4** è pervenuto al debitore esecutato in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Ferrara Filippo rep. n. 34551 del 07/05/2002 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 09/05/2002 ai nn. 17855/13719, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1; a loro volta i beni al **foglio 287 part. 34** pervenivano ai venditori con atto di divisione a rogito del notaio Reviglione Agostino il 22/12/1995 rep. 74411



registrato all'Agenzia delle Entrate di Catania il 23/01/1996 ai nn.
2966/2262 part. 34

- i beni immobili di cui al **cespite N. 5** sono pervenuti al debitore
esecutato, con diversi atti di compravendita e precisamente:

- **terreno al Fg. 287 part. 5**, in virtù di **atto di compravendita**
a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/3 del
23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff.
Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità
Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31755/24590, col
quale il debitore acquista per la quota di 1/1;
- **terreno al Fg. 287 part. 10 - 66** in virtù di **atto di**
compravendita a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep.
n. 64575/8 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle
Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di
pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn.
31760/24595, col quale il debitore acquista per la quota di
1/1;
- **terreno al Fg. 287 part. 13** in virtù di **atto di**
compravendita a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep.
n. 64575/10 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle
Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di
pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn.



31762/24597, col quale il debitore acquista per la quota di
1/1;

- **terreno al Fg. 287 part. 15** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/6 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31758/24593, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;
- **terreno al Fg. 287 part. 16** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/12 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31764/24599, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;
- **terreno al Fg. 287 part. 44** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/2 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31754/24589, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;



- **terreni al Fg. 287 partt. 20-21-22-23-24-26-35-40-41-42-45-46-47-49-50-52-53-54-57-58-117-62-80-81-84-93-94-60-61**
in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/1 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31753/24588, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;
- **terreni al Fg. 287 partt. 64-65** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/5 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31757/24592, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;
- **terreni al Fg. 287 partt. 78-87** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/9 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31761/24596, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;



- **terreni al Fg. 287 partt. 79** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/4 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31756/24591, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;
- **terreno al Fg. 287 partt. 88** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/13 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31765/24600, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;
- **terreno al Fg. 287 part. 91** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/14 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31766/24601, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;
- **terreno al Fg. 287 part. 89** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep.



n. 64575/15 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31767/24602, col quale il debitore acquista²⁰ per la quota di 1/1;

- **terreno al Fg. 287 part. 15** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/6 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31758/24593; col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;

- i beni immobili di cui al **cespite N. 6** sono pervenuti al debitore esecutato:

- **terreno al Fg. 288 part. 129**, in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/11 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31763/24598, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;

²⁰ Nella certificazione notarile agli atti è stato rilevato che dalla lettura dell'atto citato viene erroneamente indicato come acquirente la sig.ra ****omissis**** anziché rectius il debitore esecutato, vero soggetto acquirente.



- **terreni al Fg. 288 partt. 12-13-14-138**, in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/11 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31759/24594, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1;
- il bene immobile di cui al **cespite N. 7**:
 - **fabbricato al Fg. 287 part. 143** è stato realizzato sul terreno pignorato censito in NCT al Fg. 287 part. 54, facente parte del cespite n. 5, dunque per la provenienza si rimanda al punto relativo (v. pag. 32 della presente relazione).
- il bene immobile di cui al **cespite N. 8**:
 - **fabbricato al Fg. 287 part. 47 sub 1** è stato realizzato sul terreno pignorato censito in NCT al Fg. 287 part. 47, facente parte del cespite n. 5, dunque per la provenienza si rimanda al punto relativo (v. pag. 32 della presente relazione).
- il bene immobile di cui al **cespite N. 9**:
 - **Ente Urbano al Fg. 287 part. 153** comprende le partt. 147-149-157 (soppresse) derivanti a loro volta dalla **part. 58** (soppressa), facente parte del cespite n. 5, dunque per la provenienza si rimanda al punto relativo (v. pag. 32 della presente relazione).



- il bene immobile di cui al **cespite N.10**:
 - **terreni al Fg. 288 part. 90**, in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Cammarata Gaetano rep. n. 64575/16 del 23/09/1996 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 11/10/1996 ai nn. 31768/24603, col quale il debitore acquista per la quota di 2/3;

- i beni immobili di cui al **cespite N. 11** sono pervenuti al debitore esecutato:
 - **terreni e F.R. al Fg. 287 partt. 8-110-111-112-113-114-115-63-74-76-95-96-97-107-108-109 e al Fg. 287 partt. 32-33-75** in virtù di **atto di compravendita** a rogito del notaio Pafumi Sergio rep. n. 122566/19698 del 17/10/2006 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate- Uff. Prov. Di Catania – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare in data 27/10/2006 ai nn. 69918/40532, col quale il debitore acquista per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; anteriormente al ventennio i beni al foglio 287 particelle 8 -110-111-112-113-114-115-63-74-76-95-96-97-107-108-109 venivano trasferite tramite diverse successioni legittime e testamentarie (come da Certificazione Notarile agli atti). I beni al foglio 287 particelle 32-33-75 venivano trasferite tramite diverse successioni legittime e testamentarie (come



da Certificazione Notarile agli atti) e con atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Valentini coadiutore del notaio Giovanni Longobardo n. 27718 rep. e registrato al n. 2005 all'agenzia delle Entrate di Catania, trascritto in data 24/10/1975 ai nn. 28402/23017. Si precisa che nella successione testamentaria registrata a Caltagirone al n. 50 vol. 452:

- le partt. 32-33-75 sono state indicate erroneamente al foglio 297 anziché 287;
- nella relativa nota di trascrizione non vengono menzionate le partt. 8-74-76-97-63-95-96.

Si precisa ancora che nelle note della successione legittima presentata all'Uff. Registro di Caltagirone al n.11 vol. 490 e della successione legittima n. 100 vol. 581, non viene mai menzionata la quota di 1/14 dei terreni censiti al foglio 287 partt. 32-33-75; oltre a non essere menzionate le partt. 8-74-76-97-63-95-96 in entrambe le relative note di trascrizione.

Quesito 5.)«... segnali tempestivamente al Giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un'eventuale integrazione al creditore procedente;...»

La documentazione prodotta è completa.



Quesito 6.)«... accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;...»

REGOLARITA' CATASTALE

Per alcuni beni pignorati si dovrà procedere ad effettuare variazioni catastali secondo le seguenti indicazioni:

CESPITE n°2

- in NCT **al Foglio 287, particella 141** catastalmente il bene è censito come Ente Urbano (da ora in poi E.U.) ma sui luoghi non esiste alcun fabbricato.

Pertanto si dovrà procedere alla variazione per censirla come *area urbana (F/1)*.

I costi per tale variazione ammontano a..... € 350,00

CESPITE n°5

- in NCT **al Foglio 287, particella 64** catastalmente il bene è censito come E.U. al N.C.T. ; sui luoghi il fabbricato è totalmente privo di copertura.

La pratica catastale è incompleta poiché ancora non censito al N.C.E.U. Si dovrà procedere alla variazione con destinazione F/2 (Unità collabente).

I costi per tale pratica ammontano a..... € 350,00

- in NCT **al Foglio 287, alle particelle 90-91**: sul terreno così identificato insiste un fabbricato rurale non censito in catasto e dunque non presente nella mappa catastale, come si è potuto rinvenire durante il sopralluogo. Tale fabbricato è totalmente privo di copertura.

Pertanto il fabbricato dovrà essere censito con destinazione F/2 (Unità collabente), procedendo al rilievo topografico e planimetrico, al fine di



seguire la procedura PREGEO e DOCFA per il suo inserimento
rispettivamente al N.C.T. e al N.C.E.U.

I costi per tale pratica ammontano a..... € 1.100,00

- in NCT al **Foglio 287, part. 20(AA-AB)**: sul terreno così identificato insiste un fabbricato rurale non censito in catasto e dunque non presente nella mappa catastale, come si è potuto rinvenire durante il sopralluogo. Tale fabbricato è totalmente privo di copertura.

Pertanto il fabbricato dovrà essere censito con destinazione F/2 (Fabbricato diruto), procedendo al rilievo topografico e planimetrico, al fine di seguire la procedura PREGEO e DOCFA per il suo inserimento rispettivamente al NCT e al NCEU.

I costi per tale pratica ammontano a..... € 1.100,00

- in NCT al **Foglio 287, part. 24(AA-AB)**: sul terreno così identificato insiste un fabbricato rurale non censito in catasto e dunque non presente nella mappa catastale, come si è potuto rinvenire durante il sopralluogo. Tale fabbricato è totalmente privo di copertura.

Pertanto il fabbricato dovrà essere censito con destinazione F/2 (Unità collabente), procedendo al rilievo topografico e planimetrico, al fine di seguire la procedura PREGEO e DOCFA per il suo inserimento rispettivamente al NCT e al NCEU.

I costi per tale pratica ammontano a..... € 1.100,00

- in NCT al **Foglio 287, particella 40(AA-AB)**: sul terreno così identificato insistono un casotto(locale motore) e una vasca, entrambi non censiti in catasto e dunque non presenti nella mappa catastale, come si è potuto rinvenire durante il sopralluogo. Tali manufatti sono inagibili.

Si dovrà procedere pertanto al censimento procedendo al rilievo topografico e planimetrico, al fine di seguire la procedura PREGEO e DOCFA per il suo inserimento rispettivamente al NCT e al NCEU.

I costi per tale pratica ammontano a..... € 1.100,00



CESPITE n°8 (in atto di pignoramento anche al cespite n.5 part. 47)

- in NCT al **Foglio 287, particella 47 sub 1** dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione interna dei vani rispetto alla planimetria depositata in catasto.

Pertanto si dovrà procedere alla *variazione planimetrica*.

I costi per tale pratica ammontano a..... € 550,00

CESPITE n°9 (in atto di pignoramento anche al cespite n. 5 part. 47)

in NCT al **Foglio 287 particella 153**

- dal sopralluogo è emersa una parziale difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto, e alla destinazione d'uso dei vani come già descritto nel corso della presente relazione.

Pertanto si dovrà procedere alla *variazione planimetrica e cambio di destinazione d'uso*.

I costi per tale pratica ammontano a..... € 750,00

CESPITE n°11

- in NCT al **Foglio 287, particella 113 e 114** catastalmente i beni sono censiti come fabbricato diruto ma sui luoghi non esiste alcun fabbricato.

Pertanto si dovrà procedere alla variazione per censirli come *area urbana (F/1)*.

I costi per tale variazione ammontano a..... € 850,00

I costi totali per tutte le variazioni catastali ammontano a..... € 7.250,00

Quesito 7.)« ... accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;...»



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione notarile agli atti alla data del 24/12/2015 si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

sui **cespiti N.1- N.2- N. 4**, gravano:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** 260.000,00 a garanzia di finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. di CT- in data 09/05/2002 ai nn. 17859/2374, atto Notaio Ferrara Filippo n. 34553 di rep. del 07/05/2002, a favore MPS-BANCAVERDE S.P.A, durata 20 anni.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di CT - in data 07/08/2015 ai nn. 30432/20853, atto del Tribunale Di Caltagirone n. 725/2015 di rep. del 16/07/2015, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA.

sui **cespiti N. 3 - N. 5 - N. 6- N. 10**, gravano:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** 260.000,00 a garanzia di finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. di CT- in data 09/05/2002 ai nn. 17859/2374, atto Notaio Ferrara Filippo n. 34553 di rep. del 07/05/2002, a favore MPS-BANCAVERDE S.P.A, durata 20 anni;



Trascrizioni

- Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/08/2015 ai nn. 30432/20853, atto del Tribunale Di Caltagirone n. 725/2015 di rep. del 16/07/2015, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA ;

tutti oggetto per la quota di 1/1 ad eccezione del solo terreno censito al fg. 287 mapp. 90 colpito per la quota di 2/3.

- ☐ Sui **cespiti N. 7- N. 8 - N. 9** poiché rispettivamente scaturenti dalle particelle originarie 54-47-58(di cui al cespite n.5) per derivazione su di esse gravano:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria 260.000,00 a garanzia di finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. di CT- in data 09/05/2002 ai nn. 17859/2374, atto Notaio Ferrara Filippo n. 34553 di rep. del 07/05/2002, a favore MPS-BANCAVERDE S.P.A, durata 20 anni;

Trascrizioni

- Verbale Di Pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/08/2015 ai nn. 30432/20853, atto del Tribunale Di Caltagirone n. 725/2015 di



rep. del 16/07/2015, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI
SIENA ;

sul **cespite N. 11**, grava:

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobile, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Prov. di CT- in data 07/08/2015 ai nn. 30432/20853, atto del Tribunale Di Caltagirone n. 725/2015 di rep. del 16/07/2015, a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA.

Quesito 8.) «...indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente...»;

DESTINAZIONE URBANISTICA

Tutti gli immobili pignorati ricadono:

- all'interno della zona B Area di *preriserva*²¹ della Riserva Naturale Orientata del Bosco di Santo Pietro nel territorio di Caltagirone, e di cui al D. A. n. 970/91 di approvazione del Piano Regionale Dei Parchi e delle Riserve Naturali, per la quale vigono le norme di salvaguardia all'interno della "Fascia di Rispetto dei Boschi" ai sensi dell' art. 10 della L.R. 10/96, come riportato nella carta dei Boschi allegata alla nota della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania del 26/05/2009 prot. 3835;

²¹ il PRG di Caltagirone, nelle N.T.A. all'art. 93, disciplina i criteri di intervento nelle aree di riserva e preriserva del Bosco di SantoPietro, demandando alla L.R. 98/81 e alle norme istitutive della suddetta Riserva.



- all'interno di un Sito d'Interesse Comunitario (zona "SIC") di cui alle prescrizioni del D.D.G. 3220 del 28/12/2007;

il tutto come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, in calce alla presente relazione.

Si precisa che la zona di prereserva di una Riserva Naturale Orientata, è individuata come adeguata aree di protezione della riserva stessa, a sviluppo controllato, con lo scopo di integrare il territorio circostante nel sistema di tutela ambientale. *In tali aree possono essere previste iniziative idonee a promuovere la valorizzazione delle risorse locali, con particolare riguardo alle attività artigianali, silvo-pastorali, zootecniche e alla lavorazione dei relativi prodotti, nonché alle attività ricreative, turistiche e sportive.*²²

Nel caso in questione all'art.3 nel regolamento allegato alla Decreto di istituzione della R.N.O. di Santo Pietro le attività consentite nella zona di prereserva sono sempre subordinate al Nulla Osta dell'Ente Gestore compatibilmente con il piano di utilizzo della riserva.

²² Art. 7, Testo coordinato delle L.R. 6 maggio 1981, n. 98 e 9 agosto 1988, n. 14 "Norme per l'istituzione nella Regione siciliana di parchi e riserve naturali"



Quesito 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.); ...»*

(Cfr. Allegato fotografico, FO.pdf)

DESCRIZIONE DEL BENE

L'accesso ai luoghi, come descritto nella presente relazione a pag. 13 è avvenuto nelle date 27/06/2016 -12/07/2016 -18/07/2016, visto il gran numero dei beni pignorati, la loro estensione e natura (per lo più terreni e fabbricati rurali).

Per i suddetti motivi si è deciso di descriverli corredando il presente elaborato peritale con figure ottenute dalla sovrapposizione delle mappe catastali con le immagini satellitari tratte da Google Maps; si precisa che i fabbricati pignorati che sui luoghi non sono stati rinvenuti perché non più esistenti, sono indicati in giallo. Per il resto si rimanda all'elaborato fotografico di cui all'allegato (Cfr. FO.pdf)

I confini sono stati indicati in risposta al quesito n.1.

Tutti i beni pignorati fanno parte dell'azienda agricolo-zootenica connessa all'attività dell'agriturismo del debitore esecutato. Si raggiungono dallo scorrimento veloce Catania – Ragusa, deviando per Caltagirone frazione di Santo Pietro e poi per la località Piano Lupi; da Enna e Caltanissetta, percorrendo la Statale per Caltagirone e quindi per frazione di Santo Pietro e poi per la località Piano Lupi.



□ i beni immobili di cui al **cespite N. 1**

Fondo rustico in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, C/da Piano Chiesa, esteso Ha 5.70.80, oltre a due fabbricati di 158 mq e 40 mq. Si tratta di terreni destinati a seminativo e pascolo a servizio dell'azienda agricolo-zootecnica del debitore esecutato.

Il bene si raggiunge percorrendo la via Andromeda in direzione S-O, per poi imboccare la via Castore in direzione N-O percorrendola per circa 400 metri e imboccando una stradella interpoderale in direzione N-E. L'intero fondo confina a N-E con la via Aldebaran, per il resto con altre ditte. La part. 115 (Ente Urbano)²³ è un fabbricato in muratura in pessime condizioni strutturali, ormai senza copertura (FO-1). Invece il fabbricato rurale di cui alla part. 87 sui luoghi non esiste. Sui luoghi insiste anche un pozzo (FO-2).



Figura 1
- in rosso l'inquadramento del cespite N. 1

²³ E.U. derivante dalla soppressione delle particelle pignorate nn. 116-117-118.



□ i beni immobili di cui al **cespite N. 2** (in azzurro in fig. 2)

Fondo rustico in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, C/da Piano Lupi, esteso Ha 2.89.79 più due fabbricati di 126 mq e 25 mq. Il bene ha accesso diretto dalla via Andromeda con la quale confina a Sud-Est. Destinato a seminativo, ha una giacitura in lieve declivio con esposizione a Nord-Ovest (FO-3). In catasto al Foglio 287, la particella pignorata n. 9 è stata soppressa generando le partt. 139-140 (E.U.) – 141(E.U.). L'Ente Urbano 141 (indicato in giallo in figura 2) tuttavia sui luoghi non esiste, probabilmente crollato e/o demolito (FO-3-4). L'Ente Urbano 140 è un fabbricato di vecchia fattura, in pessime condizioni strutturali e totalmente privo di copertura (FO-4).



Figura 2
- in azzurro l'inquadramento del cespite N. 2 -

□ i beni immobili di cui al **cespite N. 3**

Fondo rustico in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, C/da Piano Lupi, è esteso Ha 3.20.90 destinato a seminativo, oltre ad un



fabbricato di 63 mq, censito in catasto al Foglio 287 part. 30 (indicato in giallo in figura 3), che sui luoghi non esiste. (FO-5-6).



Figura 3

in verde l'inquadramento del cespite N. 3 e in blu l'inquadramento del cespite N. 4 -

□ il bene immobile di cui al **cespite N. 4**

Fondo rustico in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, C/da Piano Lupi, è esteso Ha 0.78.65 e destinato a seminativo arborato non facilmente accessibile. (FO-5-6).

□ i beni immobili di cui al **cespite N. 5:**



Figura 4

in arancio parte del cespite n. 5 -



- I terreni **al Fg. 287 partt. 5-10** in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, C/da Piano Lupi, hanno accesso diretto dalla via Andromeda (FO-7), sono destinati a seminativo e hanno una giacitura in lieve declivio con esposizione Nord-Ovest.
- I terreni **al Fg partt. 16-88-89-90-91** in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, C/da Piano Lupi, hanno accesso diretto dalla via Andromeda (FO-8), sono destinati a seminativo e hanno una giacitura quasi pianeggiante. Si precisa che sulla particella 91 insiste un fabbricato diruto non censito in catasto(FO-9).
- I terreni **al Fg. 287 part. 13, partt. 78-87, partt. 20-21-22-23-24-26, part.15, part.79** sono destinati prevalentemente a seminativo e solo le partt. 15-79-26 sono destinate ad uliveto (FO-11-12-20-21-22).



Figura 5
- in arancio parte del cespite n. 5



Si precisa che il bene pignorato come fabbricato rurale in catasto al Foglio 287 part. 17 (indicato in giallo in figura), sui luoghi non esiste ed in catasto è correttamente censito come area di fabbricato demolito. Sui terreni identificati dalle partt. 20-24 insistono due fabbricati diruti non censiti in catasto (FO-12-13-14-15).

- I terreni al **Fg. 287 partt. 35-40-41-42-44-45-46-47-49-50-52-53-54*-57*-58*-117*-62-64-65**-80-81*-84-93-94-60-61-66** sono tutti a servizio dell'attività dell'agriturismo con destinazione seminativo e pascolo (FO-16-17); inoltre su alcuni di essi insistono: l'edificio destinato ad agriturismo (cespite n. 9), il complesso ovi-caprino (cespite n. 8) e le stalle (cespite n. 7), tutti aventi origine da alcune delle suddette particelle pignorate e contrassegnate con asterisco. Inoltre la particella contrassegnata con due asterischi ha dato origine alle particelle 150-151 (FO-10). La particella 53 era un fabbricato che non esiste più. Infine sulla part. 40 insiste un locale motore e una vasca, entrambi inagibili e non censiti in catasto (FO-18-19).





Figura 6
in arancio parte del cespite n. 5

- i beni immobili di cui al **cespite N. 6** sono terreni al **Fg. 288 partt. 13-14-129-138-298-299**
- la **part. 129** è un terreno a giacitura pianeggiante, con accesso diretto dalla via Andromeda, con la quale confina a Sud Est; è inoltre accessibile da una stradella interpodereale con la quale confina a Nord Est. Attualmente essa è attraversata diagonalmente da una stradella (FO-23) che porta ad un fabbricato con corte annessa e pavimentata, insistente sul confinante terreno di altra ditta (terreno al Fg 288 part. 2 e fabbricato rurale censito al NCT fg 28 part. 6); il terreno pignorato attualmente è annesso alla suddetta proprietà di terzi, tanto che non è stato possibile accedere ai luoghi poiché sono stati apposti un cancello e una recinzione.
 - I terreni identificati come partt. 13-14-138-298 hanno anch'essi accesso diretto dalla via Andromeda e la part. 299 (FO-24-25) è un



fabbricato rurale non censito al NCEU, che insiste sulla particella 298. Sulla particella 13 invece insiste un fabbricato censito in NCT ma non al NCEU e identificato come part. 15 (FO-26-27) e non pignorato.



Figura 7
in color magenta, l'inquadramento del cespite n. 6

□ I beni immobili di cui al **cespite N. 7**:

- **fabbricato al Fg. 287 part. 143** in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, C/da Piano Lupi, esteso 905 mq. Si tratta di una mediocre costruzione priva di rifiniture e di infissi, costituita da una sequenza di corpi di fabbrica adibiti a ricovero di animali, attrezzi e mezzi agricoli (da FO-28 a FO-36). Presenta alcune parti di scarsa fattura in vecchia muratura, probabilmente risalente agli anni 70 e altre parti più recenti realizzate in blocchi di tufo legati con malta cementizia. La copertura sembrerebbe in lastre di cemento-amianto, potrebbe tuttavia trattarsi di semplice fibrocemento;



sarebbe necessaria apposita analisi²⁴. Al bene si accede dalla via Andromeda, percorrendo poi una strada sterrata per circa 250 m.



Figura 8

in color ciano il cespite n. 7 (part. 143), in rosso il cespite n. 8 (part. 47), in color verde il cespite n. 9 (part. 153), in arancio parte del cespite n.5.

□ il bene immobile di cui al **cespite N. 8**:

- **fabbricato al Fg. 287 part. 47 sub 1** in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, C/da Piano Lupi a cui si accede dalla via Andromeda. Si tratta di due corpi connessi e realizzati per l'azienda agricolo - zootecnica del debitore eseguita per l'allevamento di n. 200 ovini: 1) Ovile, tettoia di ml 36,30 X ml 12,30 per una superficie totale coperta di circa 450 mq, per un'altezza media di 3.20 costituito da una zona di riposo e corsia di alimentazione, oltre al paddok esterno di circa 580 mq; 2) magazzino - deposito granaglie e confezionamento mangimi, locale mungitura meccanica, locale

²⁴ Nella stima in via cautelativa al valore del bene è stato detratto il costo per la rimozione e il rifacimento della copertura alla luce anche del suo stato di manutenzione.



lavorazione dei prodotti caseari, deposito prodotti caseari freschi, spogliatoio e locali accessori, delle dimensioni di ml 28,30 X ml 10,30 ml per una superficie totale di circa 290 mq di altezza 4,80 m. Realizzati nei primi anni 2000, i due corpi, con struttura portante in c.a presentano la copertura a due falde con travi reticolari, manto di copertura con assito in tavolato in legno e sovrastanti coppi alla siciliana. L'interno del laboratorio caseario è piastrellato fino ad un'altezza di 2,20, per il resto è intonacato e pavimentato (da FO-37 a FO-45). Il fabbricato è dotato di impianto elettrico in parte fuori traccia e di in parte sottotraccia, ed è stato realizzato nel rispetto della L.46/90. Non è presente impianto di climatizzazione estiva e/o invernale.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
caseificio	mq 141,50	mq 161,71	1,00	161,71
magazzino	mq 113,56	mq 129,78	0,75	97,335
Paddock	mq 580,8	mq 580,80	0,25	145,2
Ovile/tettoia	mq	mq 446,49	0,50	223,245
area pertinenziale	mq 8286,22	mq 8286,22	0,01	82,8622
	mq 9122,07	mq 9605		
Totale superficie convenzionale				710,3522
incidenza condominiale				0,00
Superficie convenzionale complessiva				710,3522



□ Il bene immobile di cui al **cespite N. 9**:

- **fabbricato al Fg. 287 part. 153** (comprende le partt. 147-149-157) in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, C/da Piano Lupi. (da FO-46 a FO-74).

Il bene ha accesso diretto dalla via Andromeda, percorrendo una strada asfaltata per circa 100 metri.

Si tratta di un fabbricato rurale costruito antecedentemente al 1967 ristrutturato con regolare Concessione Edilizia nel 2008. Il progetto di ristrutturazione è consistito nella trasformazione del vecchio fabbricato rurale in un agriturismo ad una elevazione fuori terra (da FO-46- a FO-51), con distribuzione planimetrica a ferro di cavallo intorno ad un patio. L'agriturismo dispone di n. 8 camere per gli ospiti (di cui n. 2 accessibili ai disabili) (da FO-52 a FO-58), uffici per la direzione, la reception (FO-60), l'angolo bar e il ristorante (FO-59), le cucine (FO-62) e il magazzino (FO-63). Sono presenti inoltre un pozzo artesiano del diametro di 1 metro e profondità di circa 40 metri, una cisterna (FO-64), di circa 160 mc di capacità e un volume tecnico (FO-73-74) dov'è posta la caldaia a gasolio, con spogliatoio e wc. Altre n. 3 camere per gli ospiti in progetto sono oggi adibite ad alloggio familiare del debitore esecutato, con la trasformazione di una delle camere in cucina e tinello; si tratta di un alloggio il cui ingresso si apre sul patio e che è indipendente rispetto al resto delle camere per gli ospiti dell'agriturismo (da FO-65 a FO-72).



La corte esterna, delimitata da un muretto basso, è pavimentata con masselli in calcestruzzo autobloccanti. Sia esternamente che internamente l'edificio si presenta in ottime condizioni nelle rifiniture e negli infissi, tutti nuovi e in legno. L'intonaco delle pareti esterne, in rosa chiaro (a richiamo di antiche tinte siciliane) si presenta in ottime condizioni; il basamento è realizzato con pietra a spacco fino all'altezza del davanzale delle finestre (da FO-46 a FO-52). La copertura dell'ala ristorante è a due falde, con capriate, piccola e grande orditura tutta in legno e a vista (FO-59). La copertura degli altri corpi è in parte ad una falda e in parte a due, ma a differenza dell'altra ala, la struttura non è a vista perché è presente un controsoffitto piano (FO-53-54). Il manto di copertura di tutti i corpi è realizzato con coppi alla siciliana.

Ogni camera per gli ospiti dell'agriturismo è dotata di servizio igienico con doccia, con aerazione naturale, fatta eccezione per due di esse che hanno aerazione forzata. Riguardo alle finiture interne, esse sono di recente fattura ed in buone condizioni: le pareti sono tinteggiate con colorazione giallo chiaro, porte in legno, pavimentazione in gres posata a spina di pesce con effetto estetico *tipo parquet*. I bagni sono piastrellati per un'altezza di 2,20 m. Infine per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione estiva ed invernale, sono presenti una pompa di calore per ogni camera, oltre che un impianto autonomo di riscaldamento con termosifoni e caldaia a gasolio per riscaldamento e



produzione di ACS. L'impianto elettrico e l'impianto idrico sono sottotraccia, ed è stato realizzato nel rispetto della L.46/90.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)	
Superficie principale (agriturismo)	mq 669	mq 764	1,00	764	
Cantina	mq 18	mq 21	0,20	4,2	
Locale caldaia	mq 48	mq 55	0,20	11	
Terrazza/Scoperto	mq 200	mq 200	0,25	50	
Patio-tettoie marciapiedi e camminamenti	mq 192	mq 192	0,25	48	
area pertinenziale	mq 2030	mq 2030	0,15	304,5	
totale	mq 5278	mq 5278	0,01	52,78	
				Totale superficie convenzionale	1234,48
				incidenza condominiale %	0,00
				Superficie convenzionale complessiva (mq)	1234,48



□ Il bene immobile di cui al **cespite N. 10**:

- **terreno al Fg. 287 part. 90** in territorio di Caltagirone, frazione di Santo Pietro, C/da Piano Lupi. (FO-8) esteso in Ha 00.32.50 a seminativo dove insiste in parte un fabbricato rurale diruto non censito né al NCT né al NCEU (v.fig.9).



Figura 9

□ i beni immobili di cui al **cespite N. 11**

- **terreni e f.r. al Fg. 287 partt. 8-110-111-112-113-114-115-63-74-76-95-96-97-107-108-109 e al Fg. 287 partt. 32-33-75** si tratta di terreni estesi Ha 03.71.85 (di cui Ha 03.1361 a seminativo e Ha 00.53.87 a uliveto) e fabbricati rurali di vecchia fattura, privi di copertura e con pareti che hanno subito parziali crolli, accatastati



come fabbricati diruto e area rurale(part.114) di superficie complessiva 383 mq (v.fig.10).



Figura 10

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;...»

CONFORMITA' DESCRIZIONE DEL BENE TRA ATTUALE E PIGNORAMENTO

Per alcuni immobili pignorati sono state individuate delle difformità tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati attuali: tali dati tuttavia, pur non corrispondendo in qualche caso a quelli attuali, hanno tutti in precedenza individuato gli immobili, come qui di seguito si specifica.

- Per i beni di cui al punto 1) dell'elenco dei beni pignorati (v. atto di pignoramento):



- i terreni pignorati al Foglio 290 part. 116-117-118 oggi sono individuati con la part. 115 (anch'essa già oggetto di pignoramento);
- sul terreno censito al foglio 290 part. 115 insiste il fabbricato part. 115 ctg. *unità collabente*.
- Le partt. 48-49-114-45-121-123-125-122-46-113-88-124-119 hanno subito delle variazioni colturali; per tale motivo, a differenza dell'atto di pignoramento, attualmente nei certificati catastali vengono distinte con una parte letterale accanto al numero. Si precisa che sui luoghi non si è ritrovata traccia di vigneto pertanto dovrà essere effettuata una variazione colturale nelle part. 46-AA e 114-AA.

Per il Cespite n. 2:

Le partt. 70-71 hanno subito delle variazioni colturali; per tale motivo, a differenza dell'atto di pignoramento, attualmente nei certificati catastali vengono distinte con una parte letterale accanto al numero: tuttavia sui luoghi la part. 70-AB non è destinata ad uliveto e la 71-AA non è destinata a sughereto, pertanto dovrà essere effettuata una variazione colturale.

Inoltre:

- il terreno pignorato al Foglio 287 part. 9 è stato soppresso originando le attuali: 139-140-141;
- sul terreno censito al foglio 287 part. 140 insiste il fabbricato part. 140 ctg. *unità collabente*;

Per il Cespite n. 3:



- Le partt. 29-31 hanno subito delle variazioni colturali; per tale motivo oggi tali immobili pignorati sono individuati con una parte letterale accanto al numero. Tuttavia si precisa che sui luoghi non si è ritrovata traccia di uliveto pertanto dovrà essere effettuata una variazione colturale nelle part.ile 29-AB e 31-AB.

☐ Per il Cespite n. 5:

- i terreni censiti al Foglio 287 part. 54-58-65-81 sono stati soppressi e hanno generato le partt. 143-153 (anch'esse oggetto di pignoramento- v. cespite n.7-9), e le partt. 150 e151(FR diruto);
- Le partt. 5-15-20-24-35-40-78-84-93-60 hanno subito delle variazioni colturali; per tale motivo vengono distinte con una parte letterale accanto al numero. Si precisa che sui luoghi non si è rinvenuto uliveto pertanto dovrà essere effettuata una variazione colturale nelle part.ile 154-AA e 20-AB, né di vigneto nella part. 60-AA.

☐ Per il Cespite n. 6:

- Il terreno censito al Foglio 288 part. 12 è stato soppresso e ha generato le partt. 298 e 299 (FR diruto); in particolare la part.298 ha subito delle variazioni colturali; per tale motivo viene distinta con una parte letterale accanto al numero. Sui luoghi tuttavia non si è rinvenuto uliveto nelle part. 138-AB e 13-AB, pertanto dovrà essere effettuata una variazione colturale.

☐ Per il Cespite n. 11:



- Il terreno censito al Foglio 287 part. 33AB è stato indicato con una superficie maggiore; mentre la part.32AA è stata erroneamente indicata nella nota di trascrizione come 33AA. Si precisa che sui luoghi non si è ritrovata traccia del vigneto pertanto dovrà essere effettuata una variazione colturale nelle part. 32AA.

Quesito 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 istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità; ...»

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Tutti i fabbricati rurali pignorati, poiché al di fuori del centro abitato e evidentemente edificati in epoca anteriore alla entrata in vigore della [Legge "Ponte" n. 765 del 1967](#)), possono dirsi conformi.

Per quanto riguarda invece i n. 3 fabbricati di categoria D/10 pignorati si ha:

CESPITE n. 7 (stalle) Foglio 287 part. 143

Il fabbricato al foglio 287 part. 143, ospita delle stalle dell'azienda del debitore esecutato. Si tratta di un fabbricato insistente sulla ex part. 54 (oggi part. 155) della consistenza di mq 905 (fabbricato con corte) e censito al N.C.E.U nel 2003. Detto fabbricato era stato indicato in planimetria generale del progetto del complesso Ovi-caprino (cespite n. 8) con una superficie di circa 350 mq; successivamente nella planimetria generale del progetto per la realizzazione dell'agriturismo (cespite n. 9)



con una superficie di 905 mq. Pertanto dal raffronto tra le suddette planimetrie depositate presso l'UTC di Caltagirone e le aerofotogrammetrie del 2001 si desume che esso sia stato ampliato senza alcun titolo abilitativi, né è stata presentata istanza di condono.

CESPITE n. 8 (Compl.Ovi-caprino) Foglio 287 part. 47 sub 1

Il fabbricato al foglio 287 part. 47 sub 1, è stato realizzato con **Concessione Edilizia n. 140 del 21/09/2000**, rilasciata dal Comune di Caltagirone per la *Costruzione di un complesso Ovi-caprino*.

Il Certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caltagirone con Prot. n° 2160 del 27/03/2003 e autorizzazione ai sensi della LR. 27 del 27/05/1986 e ss.mm.eii. per lo scarico dei reflui mediante vasca IMHOFF e successiva immissione nel suolo tramite condotta disperdente.

Si è verificata sui luoghi una sostanziale conformità rispetto al progetto approvato (elaborati grafici allegati al progetto di cui alla C.E. su richiamata.).

CESPITE n. 9 (Agriturismo) Foglio 287 part. 153

Il fabbricato al foglio 287 part. 153, ospita un agriturismo realizzato con **Autorizzazione n. 58 del 08/08/2008** (ai sensi dell'art. 5 della L.R.S. n. 37/85 in variante alla **C.E. n° 104/2006** rilasciata dal Comune di Caltagirone per la *Ristrutturazione di fabbricato rurale in C/Da Piano Lupi ricadente al foglio 287 part.147. (oggi part.153, ndr)*²⁵, nell'ambito del *POR Sicilia 2000-2006 – Misura 4.15 – promozione*

²⁵ Si rimanda alla parte della relazione in cui si è trattato dello storico catastale.



dell'adeguamento e dello sviluppo delle zone rurali - investimenti per attività turistiche artigianali – Turismo rurale.

Il Certificato di abitabilità e agibilità è stato rilasciato dal Comune di Caltagirone il 06/10/2008 con prot. n° 49689 e autorizzazione ai sensi della LR. 27 del 27/05/1986 e ss.mm.e ii. per lo scarico dei reflui mediante vasca IMHOFF e pozzo disperdente.

Sui luoghi si è verificata una parziale difformità rispetto al progetto approvato (elaborati grafici allegati alla variante in corso d'opera del 2008):

- la zona destinata alla sala ristorante è più estesa perché non è stata realizzata la tramezzatura che avrebbe distinto tale zona dalla “sala comune” con gli angoli TV e lettura oltre che l'angolo bar con annesso magazzino;
- Le camere per gli ospiti dell'agriturismo non sono in numero di 11, come da certificato di agibilità e abitabilità, ma una parte è stata adibita ad appartamento con ingresso indipendente, dotato di n. 2 camere da letto, n. 2 wc, una cucina ed un tinello; al momento del sopralluogo l'appartamento era destinato ad abitazione familiare del debitore esecutato; per tale trasformazione la modifica sostanziale è consistita nel cambio di destinazione d'uso di una camera dell'agriturismo in cucina e tinello.

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC di Caltagirone non sono state presentate istanze di autorizzazione per le modifiche interne attuate alla



sala ristorante e per il cambio di destinazione d'uso di alcune camere per gli ospiti.

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. 47/85 o dell'art.46, 5° comma del DPR 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 costo 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 per la demolizione dello stesso, verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli enti pubblici territoriali allegando copia delle stesse;*

CONDIZIONI DI SANABILITA'

Ad oggi le difformità rilevate e descritte in risposta al quesito n.11 potrebbero essere sanate, salvo N.O. degli enti preposti, perchè sussistono le condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge n. 47/85 o dell'art.46, 5° comma del DPR 380/01, vale a dire che le ragioni del credito²⁶ di cui all'odierna procedura (atto di mutuo del 07/05/2002 Notaio F. Ferrara) sono antecedenti all'entrata in vigore della legge di sanatoria D.L. 269/2003 poi convertito in Legge 326/2003. Pertanto:

- per il cespite n. 9 le somme da pagare a titolo di oblazione e oneri concessori ammonta in via approssimativa ad € 5000,00;
- per il cespite n. 7 le somme da pagare a titolo di oblazione e oneri concessori ammonta in via approssimativa ad € 90.000,00.

A tali somme dovranno aggiungersi le spese tecniche.

²⁶ viste le modifiche intervenute alla procedura esecutiva immobiliare e precisamente V.L.83/2015, coordinato con modificazioni e integrazioni, nella Legge 132/2015.



Si precisa infine che dalle ricerche effettuate presso i pubblici Uffici non risultano sugli immobili procedure amministrative o sanzionatorie, né ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte di enti pubblici.

Quesito 13.) *verifichi se i beni pignorati siano gravati 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 alcuno dei suddetti titoli;*

PESI

Dalla certificazione notarile agli atti risulta che:

- le unità immobiliari censite al Foglio 287 part. 143 (cespite n.7-stalle), part. 47 sub 1 (cespite n. 8 – complesso Ovi-caprino) e part. 153 (cespite n. 9 – agriturismo) catastalmente sono intestate al Comune di Caltagirone (1000/1000 Diritto del Concedente) ed il debitore esecutato gode del diritto di enfiteusi per 1000/1000.
- I terreni censiti al Foglio 287 partt. 20 AA e AB, 21,22,23,24 AA e AB,26,35,84 AA e AB, 89,90,93 AA e AB, 94,154 AA e AB,155 AA e AB e 156, e al Foglio 288 partt. 13 -14 e 138 catastalmente sono intestati al Comune di Caltagirone (Diritto del Concedente) ed il debitore esecutato è livellario.
- Il terreno censito al Foglio 287 partt. 61 catastalmente è intestato al Comune di Caltagirone (Diritto del Concedente) ed il livellario non è il debitore esecutato ma il sig. *****omissis*****, poiché non è stata fatta voltura dopo la compravendita.



Da informazioni ricevute dall'ufficio Patrimonio del Comune di Caltagirone, poiché tali terreni ricadono in zona di pre-riserva della RNO di Santo Pietro (Cfr. Certificato di destinazione Urbanistica) la cui competenza è della Regione Siciliana, ad oggi non è possibile l'affrancazione poiché la somma dovuta per l'estinzione di tali pesi non è stata ancora fissata dalla Regione Sicilia; a tale somma sono da aggiungersi i costi dell'atto pubblico di affrancazione e le relative volture.

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 perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

SPESE FISSE DI GESTIONE

I beni pignorati fanno parte di un'azienda agricolo-zootecnica e agriturismo: le spese fisse di gestione potrebbero essere desunte con accesso all'amministrazione della stessa, per la quale la sottoscritta non ha autorizzazione specifica nel mandato, né il debitore esecutato ha fornito tali informazioni durante l'accesso.

Infine la sottoscritta non essendo autorizzata all'accesso ai ruoli generali dei procedimenti giudiziari dei Giudici di Pace, del Tribunale e Corte d'Appello, non è in grado di dire se vi siano altri procedimenti giudiziari in corso oltre all'odierna procedura.

quesito 15.) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, o da terzi, 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;*

STATO DI OCCUPAZIONE



I beni pignorati sono in uso al debitore esecutato, ed in particolare una parte del cespite n. 9 (agriturismo) è la residenza familiare dello stesso debitore esecutato. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone risulta un contratto di locazione al sig. ***omissis*** sui beni pignorati, stipulato il 01/08/2010 e registrato il 12/10/2010 al n. 1559 presso l'Ufficio di DPCT UT di Caltagirone, dal 01/08/2009 al 30/09/2034, per un corrispettivo annuo di € 14.000 per i terreni e di 1000,00 per i fabbricati. L'imposta di registro è stata già assolta per l'intero periodo.

Il corrispettivo per la locazione si ritiene non sia congruo.

quesito16.) dica, qualora l'immobile sia 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 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; c) fornisca altresì la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita di quote indivise;

DIVISIBILITA'

Gli immobili sono pignorati per intero e il debitore ne è proprietario nella misura di 1/1, ad eccezione del tratto di terreno in catasto al Foglio 287 part. 90 del quale risulta proprietario per una quota di 2/3; tale quota indivisa di 2/3 riguarda un tratto di terreno esteso nel suo insieme Ha 0. 32.50 a fronte del totale dei terreni pignorati estesi Ha 56.56.96, quindi si ritiene che l'incidenza minima della quota indivisa non possa influire significativamente sulla difficoltà di vendita. Lo



stesso può dirsi per la part.129 del foglio 288 che attualmente risulta occupata da terzi.

Nonostante l'elevato numero di cespiti e la grande estensione si procederà alla stima finalizzandola alla formazione di un Lotto Unico per la vendita, poiché i beni pignorati si trovano all'interno della Riserva Naturale Orientata del Bosco di Santo Pietro, ed in quanto vincolati si ritiene che il massimo dell'appetibilità si possa ottenere nel considerarli con la destinazione d'uso attuale, vale a dire un agriturismo in zona di pre-riserva della Riserva Naturale Orientata di Santo Pietro, con annesso complesso Ovi-caprino dimensionato per l'allevamento semi-brado di n. 200 capi ovini e trasformazione dei prodotti caseari, dotato di circa 55 ettari di terreni destinati prevalentemente a seminativo e pascolo.

quesito17.) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile (ad esempio 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 (superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

DATI ESSENZIALI PER LA VENDITA

Per tutti i cespiti valgono i seguenti vincoli:

Vincoli:
1) Ricadono all'interno della zona B - Area di prereserva della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro - D.A. n. 970/91 Piano Regionale dei Parchi e Riserve (norme di salvaguardia)
2) Ricadono all'interno della fascia di Rispetto dei Boschi" art. 10 L.R. 16/96
3) Ricadono all'interno della zona SIC di cui alle prescrizioni del D.D.G. n. 3220 del 28/12/2007



CESPITE 1				
Fondo rustico in territorio di Caltagirone C/da Piano Chiesa - Fraz. Di Santo Pietro				
Ha 5 are 72 centiare 78				
FOGLIO 290	mq	destinazione	Pesi e/o note	
<i>partt.</i>	117	-	-	<i>soppressa e unita a 115</i>
"	48 AA	3481,00	seminativo	
"	48 AB	239,00	uliveto	
"	49	3750,00	seminativo	
"	114 AA	349,00	vigneto	<i>seminativo</i>
"	114 AB	3221,00	seminativo	
"	120	3840,00	seminativo	
"	45	3670,00	seminativo	
"	118	-	-	<i>soppressa e unita a 115</i>
"	121 AA	3000,00	pascolo	
"	121 AB	770,00	seminativo	
"	123 AA	2368,00	pascolo	
"	123 AB	1352,00	seminativo	
"	125	3760,00	seminativo	
"	47	3810,00	seminativo	
"	122	4070,00	seminativo	
"	46 AA	577,00	vigneto	<i>seminativo</i>
"	46 AB	4921,00	seminativo	
"	46AC	242,00	uliveto	
"	113 AA	3486,00	seminativo	
"	113 AB	64,00	uliveto	
"	116	-	-	<i>soppressa e unita a 115</i>
"	88	5720,00	uliveto	
"	124	3730,00	seminativo	
"	119	660,00	seminativo	
"	87	40,00	Fabbricato Rurale	Area di fabbricato demolito
"	115	158,00	Ente Urbano	
Totale	57278,00			
	di cui:	57080,00	Terreni	
		40	Area di fabbricato demolito	
		158	Ente Urbano	

CESPITE 2				
Fondo rustico in territorio di Caltagirone C/da Piano Lupi - Fraz. Di Santo Pietro				
Ha 2 are 91 centiare 30				
FOGLIO 287	mq	destinazione	Pesi e/o note	
<i>partt.</i>	139	13329,00	seminativo	<i>originata dalla part. 9</i>
"	140	126,00	EU - F/2	<i>originata dalla part. 9</i>
"	141	25,00	EU	<i>originata dalla part. 9</i>
"	70 AA	12629,00	Seminativo	<i>seminativo</i>



	70 AB	91,00	uliveto	
"	71 AA	471,00	sughereto	<i>seminativo</i>
"	71 AB	2459,00	seminativo	
Totale		29130,00		
	di cui:	28979,00	terreni	
		126	Ente Urbano	
		25	Area di fabbricato demolito	

CESPITE 3				
Fondo rustico in territorio di Caltagirone C/da Piano Lupi Fraz. Di Santo Pietro				
Ha 3 are 21 centiare 53				
FOGLIO 287		mq	destinazione	Pesi e/o note
partt.	29 AA	15108,00	seminativo	
"	29 AB	1012,00	uliveto	<i>seminativo</i>
"	30	63	area di fabbricato demolito	
"	31 AA	15715,00	seminativo	
"	31 AB	255,00	uliveto	<i>seminativo</i>
Totale		32153,00		
	di cui:	32090,00	terreni	
		63	Area di fabbricato demolito	

CESPITE 4			
Fondo rustico in territorio di Caltagirone C/da Piano Lupi - Fraz. Di Santo Pietro			
Ha 0 are 78 centiare 65			
FOGLIO 287		mq	destinazione
part.	34	7865,00	seminativo
Totale		7865,00	terreni

CESPITE 5				
Fondo rustico in territorio di Caltagirone C/da Piano Lupi - Fraz. Di Santo Pietro				
Ha 36 are 12 centiare 11				
FOGLIO 287		mq	destinazione	Pesi e/o note
part.	5 AA	13927,00	seminativo	
part.	5 AB	575,00	uliveto	
part.	10	14310,00	seminativo	
part.	13	7210,00	seminativo	
part.	15 AA	879,00	seminativo	
part.	15 AB	9371,00	uliveto	
part.	16	3960,00	seminativo	
part.	44	15820,00	seminativo	



part.	20 AA	15776,00	seminativo	Diritto del concedente 1000/1000: Comune di Caltagirone Livellario: Debitore esecutato
part.	20 AB	334,00	uliveto	“
part.	21	8110,00	seminativo	“
part.	22	4050,00	seminativo	“
part.	23	4020,00	seminativo	“
part.	24 AA	15528,00	uliveto	“
part.	24 AB	162,00	seminativo	“
part.	26	16200,00	seminativo	“
part.	35 AA	7309,00	uliveto	“
part.	35 AB	701,00	seminativo	“
part.	40 AA	7500,00	uliveto	
part.	40 AB	1470,00	seminativo	
part.	41	16430,00	uliveto	
part.	42	8155,00	uliveto	
part.	45	2970,00	seminativo	
part.	46	13490,00	seminativo	
part.	50	6160,00	seminativo	
part.	52	16090,00	uliveto	
part.	54	-	<i>Soppressa (v. Cespiti nn. 7-9)</i>	
part.	57	11910,00	pascolo	
part.	58	-	<i>soppressa, confluita nel cespite n.9</i>	
part.	155	12873,00	seminativo	Diritto del concedente 1000/1000: Comune di Caltagirone Livellario: Debitore esecutato
part.	156	9852,00	seminativo irr.	“
part.	154 AA	1819,00	uliveto	“
part.	154 AB	2626,00	seminativo	“
part.	117	-	<i>soppressa, confluita nel cespite n.9</i>	
part.	62	14260,00	seminativo	
part.	65	-	<i>soppressa, genera le partt. 150-151</i>	
part.	150	8419,00	seminativo	
part.	151	28,00	Ente urbano	
part.	66	13970,00	seminativo	
part.	78 AA	7162,00	seminativo	
part.	78 AB	48,00	uliveto	
part.	79	5340,00	seminativo	
part.	80	11190,00	seminativo	
part.	81	-	<i>soppressa, confluita nel cespite n.9</i>	
part.	84 AA	4205,00	uliveto	Diritto del concedente



				1000/1000: Comune di Caltagirone Livellario: Debitore esecutato
part.	84 AB	3705,00	pascolo	"
part.	93 AA	5118,00	seminativo	"
part.	93 AB	2892,00	uliveto	"
part.	94	8155,00	seminativo	"
part.	87	330,00	seminativo	
part.	88	3400,00	seminativo	
part.	91	3520,00	seminativo	
				Diritto del concedente 1000/1000: Comune di Caltagirone Livellario: Debitore esecutato
part.	89	3400,00	seminativo	
part.	60 AA	1221,00	vigneto	<i>seminativo</i>
part.	60 AB	15069,00	seminativo	
part.	47	-	v. cespite n. 8	
part.	49	73,00	Fabbricato diruto	Area di fabbricato demolito
part.	53	21,00	Area di fabbricato demolito	
part.	64	80,00	Ente Urbano	
			Area di fabbricato demolito	Diritto del concedente 1000/1000: Comune di Caltagirone Livellario: Debitore esecutato
part.	61	18,00		
Totale		361211,00	(mq)	
	di cui:	360991,00	(mq) terreni	
		112	(mq) Aree di fabbricati demoliti	
		108	(mq) Fabbricati	

CESPITE 6				
Fondo rustico in territorio di Caltagirone C/da Piano Lupi - Fraz. Di Santo Pietro				
Ha 3 are 83 centiare 25				
FOGLIO 288	mq	destinazione	Pesi e/o note	
part.	129	7945,00	seminativo	
part.	12	-	<i>Soppressa</i>	
part.	13 AA	5703,00	seminativo	Diritto del concedente 1000/1000: Comune di Caltagirone Livellario: Debitore esecutato <i>seminativo</i>
part.	13 AB	337,00	uliveto	
part.	14	2080,00	seminativo	Diritto del concedente 1000/1000: Comune di Caltagirone Livellario: Debitore esecutato
part.	138 AA	7554,00	seminativo	Diritto del concedente



				1000/1000: Comune di Caltagirone
				Livellario: Debitore esecutato
				<i>seminativo</i>
part.	138 AB	6,00	uliveto	
part.	298 AA	1481,00	seminativo	
part.	298 AB	13183	frutteto	
part.	299	36	Ente Urbano	
Totale		38325,00	(mq)	
	di cui:	38289,00	(mq) terreni	
		36	(mq) Fabbricati	

CESPITE 7				
Fabbricato a destinazione Stalla				
in territorio di Caltagirone C/da Piano Lupi - Fraz. Di Santo Pietro				
905 mq				
FOGLIO 287		mq	Ctg.	Pesi e/o note
part.	143	905,00	D10	Diritto del concedente 1000/1000: Comune di Caltagirone Enfiteusi 1000/1000: Debitore esecutato

CESPITE 8				
Fabbricato più area pertinenziale – Complesso Ovi-Caprino				
in territorio di Caltagirone C/da Piano Lupi - Fraz. Di Santo Pietro				
9605 mq				
FOGLIO 287		mq	Ctg.	Pesi e/o note
part.	47 sub1	9605,00	D10	Diritto del concedente 1000/1000: Comune di Caltagirone Enfiteusi 1000/1000: Debitore esecutato

CESPITE 9				
Fabbricato più area pertinenziale – Agriturismo				
in territorio di Caltagirone C/da Piano Lupi - Fraz. Di Santo Pietro				
8540 mq				
FOGLIO 287		mq	Ctg.	Pesi e/o note
part.	153	8540,00	D10	Diritto del concedente 1000/1000: Comune di Caltagirone Enfiteusi 1000/1000: Debitore esecutato



CESPITE 10				
Tratto di terreno in territorio di Caltagirone C/da Piano Lupi - Fraz. Di Santo Pietro				
2166 mq				
FOGLIO 287		mq	destinazione	Pesi e/o note
part.	90	2166,00	seminativo	Proprietà: 2/3 Debitore esecutato 1/3 : ***omissis***

CESPITE 11				
Fondo rustico in territorio di Caltagirone C/da Piano Lupi - Fraz. Di Santo Pietro				
Ha 3 are 75 centiare 68				
FOGLIO 287		mq	destinazione	Pesi e/o note
part.	8	3330,00	seminativo	
part.	63	5660,00	seminativo	
part.	76	250,00	uliveto	
part.	107	3320,00	seminativo	
part.	108	1430,00	seminativo	
part.	109	1440,00	seminativo	
part.	110	1430,00	uliveto	
part.	111	260,00	uliveto	
part.	112	3330,00	uliveto	
part.	115	25,00	seminativo	
part.	33 AA	13923,00	seminativo	
part.	33AB	117,00	uliveto	
part.	32 AA	437,00	uliveto	
part.	32 AB	2233,00	uliveto	
part.	75	100,00	Fabbricato diruto	
part.	74	48,00	Fabbricato diruto	
part.	95	48,00	Fabbricato diruto	
part.	96	59,00	Fabbricato diruto	
part.	97	59,00	Fabbricato diruto	
part.	113	18,00	Fabbricato diruto	
part.	114	51,00	Area Rurale	
Totale		37568,00	(mq)	
di cui:		37185,00	(mq) Terreni	
		66,00	(mq) Area di fabbricato demolito	
		317,00	Fabbricati Rurali	



quesito18.) *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;*

VINCOLI E PESI

I beni pignorati ricadono:

- in zona B Area di *preriserva* della Riserva Naturale Orientata del Bosco di Santo Pietro nel territorio di Caltagirone, e di cui al D.A. n. 970/91 di approvazione del Piano Regionale Dei Parchi e delle Riserve Naturali per la quale vigono le norme di salvaguardia;
- all'interno della "Fascia di Rispetto dei Boschi" ai sensi dell' art. 10 della L.R. 10/96, come riportato nella carta dei Boschi allegata alla nota della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania del 26/05/2009 prot. 3835;
- all'interno di un Sito d'Interesse Comunitario (zona "SIC") di cui alle prescrizioni del D.D.G. 3220 del 28/12/2007.

Inoltre i beni pignorati sono gravati dal diritto del concedente (Comune di Caltagirone) e precisamente le partt. 143-153-47-154-155-156-17-20-21-22-23-24-26-35-38-39-40-41-42-43-45-46-49-50-52-53-55-57-60-62-79-80-84-89-90-93-94 del foglio 287 e le partt. 13-138-14 del foglio 288.

quesito19.) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*



STIMA DEI BENI

Cespiti nn. 1-2-3-4-5-6-10-11

Si tratta di terreni per la gran parte destinati a seminativo e pascolo (su cui insistono vari fabbricati rurali, tutti in pessime condizioni o addirittura crollati) a servizio dell'azienda agricolo-zootecnica del debitore esecutato che vede i cespiti nn.7-8-9 quali fabbricati principali destinati all'attività. Si procederà con la stima per comparazione con i prezzi di mercato, eseguite le opportune indagini con riferimento agli attuali prezzi di mercato della zona e applicando gli opportuni coefficienti correttivi dovuti ai maggiori o minori comodi, descritti in risposta al quesito 9.

Si fa presente che i fabbricati rurali insistenti nei sudetti fondi nella stima non sono stati considerati separatamente, essendone parte integrante: trattandosi di ruderi infatti, avrebbero bisogno di spese per un'eventuale ricostruzione, da detrarsi al valore del fondo; tuttavia trattandosi di zona vincolata - se non fossero volumi esistenti e accatastati - non potrebbero eventualmente intraprendersi nuove costruzioni a servizio del fondo. Per tale motivo la sottoscritta ha ritenuto di computare i fabbricati rurali nella valutazione complessiva del fondo, ritenendo eguagliabili i benefici e gli svantaggi derivanti dalla loro presenza. Pertanto, richiamata la dettagliata descrizione nella presente relazione e considerata l'incidenza delle varie colture rispetto alla superficie totale, si ha:



Identificativo immobile	consistenza (mq)	valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)	Quota in vendita	Valore Cespite (€)
Cespite 1	57.278	0,85	€ 48.686	1/1	€ 48.686,00
Cespite 2	29.130	0,95	€ 27.674	1/1	€ 27.674,00
Cespite 3	32.153	0,65	€ 20.899	1/1	€ 20.899,00
Cespite 4	7.865	0,60	€ 4.719	1/1	€ 4.719,00
Cespite 5	361.211	0,75	€ 270.908	1/1	€ 270.908,00
Cespite 6	38.325	0,65	€ 24.911	1/1	€ 24.911,00
Cespite 10	2.166	0,60	€ 1.300	2/3	€ 866,00
Cespite 11	37.568	1,30	€ 48.838	1/1	€ 48.838,00
valore complessivo					€ 447.503,00
Che si arrotondano a					€ <u>447.500,00</u>

Stima del valore di mercato del cespite n. 7

Per il Cespite n. 7, vale a dire la costruzione che ospita delle stalle, alla luce del fatto che si tratta di opera abusiva ma suscettibile di presentazione di istanza di sanatoria (Cfr. paragrafo 12), il suo valore sarà determinato tenendo conto delle spese di sanatoria, nonché delle spese necessarie alla rimozione del manto di copertura (probabilmente in cemento-amianto) e relativo trasporto a rifiuto, rifacimento del nuovo manto copertura in lamiera leggera ondulata.

Si precisa che, trattandosi di aree vincolate, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al Nulla Osta di tutti gli Enti preposti. Pertanto, richiamata la descrizione su esposta, si procederà alla stima a costo di ricostruzione poiché trattasi di un immobile di categoria D/10 per il quale l'utilizzo di questo criterio è auspicabile.

Tab. A



Superficie principale (stalle)	mq	905	costo costr.	€/mq	300
			incidenza su costo costr.		vita utile anni
strutture	100%	14			75
impianti	0%	0			0
finiture	0%	0			0
oneri urbanizzazione	7% del costo di costruzione				
spese tecniche	8% del costo di costruzione				
utile del promotore	10% del costo di costruzione				

Tab. B

Costo di costruzione

Sup. principale	mq	905	x	€/mq	300	€ 271.500,00
	totale					€ 271.500,00

Incidenze

strutture	100%	€ 271.500,00	€ 271.500,00
impianti	0%	€ 271.500,00	€ -
finiture	0%	€ 271.500,00	€ -
totale			€ 271.500,00

Deprezzamenti

strutture	[1-14/75] x € 271.500,00	€ 220.820,00
impianti	0 € -	
finiture	0 € -	

totale € **220.820,00** a)

oneri urbanizzazione Esente ai sensi della L. n.10 del 28/01/1977 art. 9, comma A € - b)

spese tecniche 8% € 220.820,00 € 17.665,60 c)

utile del promotore 10% € 220.820,00 € 22.082,00 d)

Valore dell'immobile a+b+c+d € **260.567,60**

a detrarre:

1) costi sanatoria ampliamento 555mq oblazione al mq € 150,00 € 83.250,00

2) rimozione eternit e rifacimento manto copertura 905mq € 50,00 € 45.250,00

3) spese tecniche e diritti di segreteria € 10.500,00

valore immobile considerati i costi 1-2-3 € **121.567,60**

Che si arrotondano a € **121.500,00**



Stima del valore di mercato del cespite n. 8 – Foglio 287 part. 47 sub 1

Per il Cespite n. 8, vale a dire il complesso ovi-caprino, richiamata la descrizione fatta nel corso della presente relazione, si è adottato il criterio di stima del costo di ricostruzione decurtato degli opportuni deprezzamenti dovuti alla vetustà. L'impiego di tale metodo è suggerito nel caso di stima di immobili speciali o complessi (categoria D/10) che hanno quindi un mercato limitato o per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente valutazione, per il quale non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

Tab. A

		sup. lorda		sup. conv.
Caseificio	mq	161,71	costo costr. €/mq	600
				161,71
magazzino	mq	129,78		0,75
				97,34
Paddock	mq	580,80		0,25
				145,2
Ovile/tettoia	mq	446,49		0,50
				223,25
area pertinenziale	mq	8286,22		0,01
				82,862
				710,35
			vita utile (anni)	
	incidenza su costo costr.	vetustà (anni)		
strutture	40%	9		75
impianti	35%	9		35
finiture	25%	9		35
oneri urbanizzazione	7% del costo di costruzione			
spese tecniche	8% del costo di costruzione			
utile del promotore	10% del costo di costruzione			

Tab. B

Costo di costruzione

caseificio	mq	161,71	x	€/mq	600	€	97.026,00
magazzino	mq	97,335	x	€/mq	600	€	58.401,00



<u>Paddock</u>	mq	145,20	x	€/mq	600	€	87.120,00
<u>Ovile/tettoia</u>	mq	223,25	x	€/mq	600	€	133.947,00
<u>area pertinenziale</u>	mq	82,86	x	€/mq	600	€	49.717,32
totale							€ 426.211,32

Incidenze

strutture	40%	€ 422.353,75		€ 168.941,50
impianti	35%	€ 422.353,75		€ 147.823,81
finiture	25%	€ 422.353,75		€ 105.588,44

totale € 422.353,75

oneri urbanizzazione	Esente ai sensi della L. n.10 del 28/01/1977 art. 9, comma A	€	-	b)
spese tecniche	8% € 426.211,32	€	34.096,91	c)
utile del promotore	10% € 426.211,32	€	42.621,13	d)

Valore di mercato a nuovo € 499.071,79

Deprezzamento fisico/funzionale

strutture	[1-14/75] x € 168.941,50	€ 138.660,75
impianti	[1-14/35] x € 147.823,81	€ 89.504,38
finiture	[1-14/35] x € 105.588,44	€ 63.931,70
totale		€ 292.096,82 a)

valore di mercato a+b+c+d € 368.814,86

che si arrotonda € 368.800,00

Stima del valore di mercato del cespite n. 9 – Foglio 287 part. 153

Per il Cespite n. 9, vale a dire l'agriturismo, rilevate le caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima e di cui alla descrizione (v.pag.54), il criterio adottato è quello del costo di ricostruzione, considerato l'eventuale deprezzamento dovuto alla vetustà o deterioramento fisico. Il costo di riproduzione deprezzato rappresenta in altri termini la somma delle spese che alla data della stima un'impresa edile deve sostenere per realizzare un'equivalente costruzione, attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e ad un dato ciclo realizzativo. Il costo di ricostruzione è il costo costruzione a nuovo di una costruzione



preesistente. L'impiego di tale metodo è suggerito nel caso di stima di immobili speciali o complessi (categoria D/10) che hanno quindi un mercato limitato o per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente valutazione, per il quale non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach).

La stima del deprezzamento²⁷ riguarda il deperimento fisico, funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione: quello fisico, chiaramente dovuto all'uso con il conseguente logorio dell'immobile col trascorrere del tempo; quello funzionale legato agli standard costruttivi; infine l'obsolescenza economica relativa alle condizioni esterne, che non si è considerata perché immutate sono le condizioni di contesto rispetto a quando l'agriturismo è sorto.

Tab. A

					Sup conv.	
Superficie principale (agriturismo)	mq	764	costo costr.	€/mq	950	764
Cantina	mq	21			0,20	4,2
Locale caldaia	mq	55			0,20	11
Terrazza/Scoperto	mq	200			0,25	50
Patio-tettoie	mq	192	rapp. merc.		0,25	48
marciapiedi/camminamenti	mq	2030			0,15	304,5
area pertinenziale	mq	5278			0,01	52,78
Tot sup. convenzionale						1234,48
		incidenza su costo costr.	vetustà anni	vita utile anni		
strutture		40%	9	75		

²⁷ Per il calcolo del deprezzamento maturato si è applicata la formula del calcolo del deprezzamento lineare.



impianti	25%	9	30
finiture	35%	9	35
oneri urbanizzazione	7% del costo di costruzione		
spese tecniche	8% del costo di costruzione		
utile del promotore	10% del costo di costruzione		

Tab. B

Costo di costruzione

		Sup. conv.					
Sup. principale	mq	764	x	€/mq	950	€	725.800,00
Cantina	mq	4,2	x	€/mq	950	€	3.990,00
Locale caldaia	mq	11	x	€/mq	950	€	10.450,00
Terrazza/Scoperto	mq	50	x	€/mq	950	€	47.500,00
Patio-tettoie	mq	48	x	€/mq	950	€	45.600,00
marciapiedi/camminamenti	mq	304,5	x	€/mq	950	€	289.275,00
area pertinenziale	mq	52,78	x	€/mq	950	€	50.141,00
totale						€	1.172.756,00

Incidenze

strutture	40%	€ 1.172.756,00	€	469.102,40
impianti	25%	€ 1.172.756,00	€	293.189,00
finiture	35%	€ 1.172.756,00	€	410.464,60
			€	1.172.756,00

oneri urbanizzazione	Esente ai sensi della L. n.10 del 28/01/1977 art. 9, comma A	€	-	b)
spese tecniche	8% € 1.172.756,00	€	93.820,48	c)
utile del promotore	10% € 1.172.756,00	€	117.275,60	d)

Valore di mercato a nuovo € **1.383.852,08**

Deprezzamento fisico/funzionale

strutture	[1-9/75] x	€ 469.102,40	€	412.810,11
impianti	[1-9/30] x	€ 293.189,00	€	205.232,30
finiture	[1-9/35] x	€ 410.464,60	€	304.916,56
			totale	€ 922.958,97 a)
Valore di mercato	a+b+c+d		totale	€ 1.134.055,05

a detrarre:

1) costi sanatoria ampliamento	67,5mq	oblazione al mq	100,00	€	6.750,00
2) spese tecniche e diritti di segreteria				€	2.500,00
valore immobile considerati i costi 1-2				€	1.124.805,05
che si arrotondano a				€	1.125.000,00

quesito20.) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni) predisponendo in ogni caso un piano di vendita*



dell'immobile e dei lotti, provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

PIANO DI VENDITA

Si ritiene sia necessario procedere alla vendita in un unico lotto, nonostante l'estensione e il numero dei beni pignorati, poiché si tratta di fabbricati e terreni inseriti all'interno di una zona di pre-riserva della R.N.O. Bosco di Santo Pietro (Cfr. Certificato di destinazione Urbanistica); in particolare i permessi di costruire dei fabbricati pignorati sono stati rilasciati in funzione della destinazione d'uso, compatibile con l'attività dell'azienda agricolo-zootecnica del debitore esecutato e strettamente connessa ai terreni pignorati. Per indicazioni più specifiche in merito si rimanda alla risposta al quesito n.8 della presente relazione.

LOTTO UNICO (1)

Terreni agricoli comprensivi di ruderi siti in territorio di Caltagirone, fraz. Santo Pietro, in Contrada Piano Lupi e piano Chiesa al foglio 287 139-140-141-70-71-29-30-31-34-5-10-13-15-16-44-20-21-22-23-80-52-53-153-154-155-156-143-62-64-66-78-91-89-60-61-8-63-74-24-26-35-40-41-42-45-46-47-49-50-57-79-84-93-94-87-88-47-90-76-95-96-97-107-108-109-110-111-112-113-114-115-33-32-75; foglio 288 partt. 129 -13 - 14 -138 e 290 part.48-49-114-120-45-121-123-125-47-122-46-87-113-88-124-119-76-95-96-97-107-110-111-112-112-114-115-32-33-75-150-151-64; Trattasi di terreni destinati per lo più a seminativo e pascolo per un'estensione totale di Ha 56.56.96 a servizio di un agriturismo e complesso ovi-caprino e stalla, per allevamento allo stato semibrado di ovini e per la produzione di prodotti caseari, rispettivamente censiti all' N.C.E.U. nel Comune di Caltagirone, al foglio 287, part. 153, part. 47 sub 1, part. 143. L'agriturismo ad un piano fuori



terra, con sup. lorda di 840 mq, provvisto di impianti di riscaldamento a termosifoni e climatizzazione con pompe di calore, dotato di n. 8 camere con wc, alloggio per il custode, uffici per la direzione, spogliatoi per il personale, sala ristorante, cucina, magazzino e cantina, area pertinenziale in parte pavimentata(mq5278), locale tecnico(mq21). Il Complesso ovi-caprino ad un piano fuori terra, con superficie lorda di 738 mq provvisto di sala mungitura, magazzino/deposito granaglie, locale lavorazione del latte e accessori, ovile/tettoia, paddok(mq 580), e area pertinenziale(mq8286). Infine le stalle ad un piano fuori terra, con superficie lorda di 905 mq.

Valore attribuito complessivamente
(€447.500,00+€1.125.000,00+€368.800,00+€121.500,00)= € 2.062.800,00
(diconsi euro duemilionesessantaduemilaottocento/00)

quesito21.)*alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

La documentazione fotografica direttamente in formato digitale è contenuta nel file FO.(a-b-c).pdf, all'interno del quale le foto sono distinte con la sigla "FO" seguita semplicemente da un numero progressivo poiché il Lotto di vendita è Unico. Le planimetrie sono state acquisite all'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. di Catania – ed è allegata alla presente relazione, come file denominato PL1.pdf (F. 287 part. 143) - PL2pdf (F. 287 part. 47sub1) - PL3.pdf (F. 287 part. 153).

Il tutto è depositato digitalmente unitamente alla presente relazione.



quesito22.) *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.*

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili pignorati di cui ai cespiti 8-9 sono soggetti all'obbligo di cui all'art.5 del D.D.G. Dip. reg. Energia 3 marzo 2011; tuttavia dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico dei Fabbricati essi non sono dotati di attestato di prestazione energetica (APE). Non si è provveduto alla sua redazione in quanto preliminarmente occorre effettuare le operazioni di regolarizzazione catastale indicate in risposta al quesito 6 a pag.40 che comportano una variazione sia della planimetria che dei dati catastali, che sono l'identificativo univoco per l'APE.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.


La presente relazione viene depositata alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, con file denominato PE.pdf, corredato dagli allegati (AV.pdf – OR.pdf – PL.1-2-3.pdf – FO.(a-b-c).pdf– e della scheda riepilogativa SR.pdf), **sotto forma di deposito per via telematica.**

Con Osservanza

Caltagirone, 14/04/2017

Il C.T.U. dott. Ing. Anita Astuto




Comune di Caltagirone
IV^a Area
Servizio Urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza presentata dall'ing. Astuto Anita, residente a Caltagirone via Madd. Della Via, 25 pervenuta al protocollo generale in data 26.9.2018 N.41885;

VISTO il D.A. n.970/91 del 10.05.1991 di approvazione del Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve Naturali;

VISTO il D.A. n. 116/89 di istituzione della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro;

VISTO il D.D.G. n. 1572 del 22.12.2003 di modifica della permeazione della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro;

VISTO il D.P. n. 786 del 12.07.2006 di accoglimento del ricorso straordinario per gli effetti del quale è annullato il D.A. n. 116/89 di istituzione della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro;

VISTO il Piano Regolatore Generale con annessa Prescrizioni Esecutive approvato con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N.265/DRU del 12.03.2004 (e sui Vincoli Urbanistici quinquennali sono Decreti in data 11/03/2009);

VISTA la Nota della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania del 26.05.2008 prot. 3835;

VISTO il Decreto Dirigenziale A.R.T.A. N.501/DRU del 26.04.2006;

VISTO l'art.18 della Legge N° 47/85;

VISTA la Legge N° 127 del 15.05.1997;

VISTO l'art.2 della Legge Regionale N.23 del 07.09.1998.

A T T E S T A

Che il terreno sito in questo territorio - e specificatamente:

FOGLIO	288-----
PARTICELLA / E	129-13-14-138-----
FOGLIO	290-----
PARTICELLA / E	48-49-114-120-45-121-123-125-47-122-46-87-113-88-124-119-76-85-86-87-107-110-111-112-113-114-115-32-33-75-150-151-84-----
FOGLIO	287-----
PARTICELLA / E	139-140-141-70-71-29-30-31-34-5-10-13-15-16-44-20-21-22-33-80-52-63-153-154-155-156-143-82-64-86-78-81-86-80-81-8-63-74-24-26-35-40-41-42-45-46-47-49-50-57-79-84-93-94-87-88-47-90-75-95-96-97-107-108-109-110-111-112-113-114-115-33-32-75-----

si ricade all'interno della zona "B" Area di prelieva, della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di approvazione del Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve Naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia.

OSSERVAZIONI PARTICOLARI
Fatto restando l'osservanza dei vincoli operanti sul territorio comunale:-
Le particelle sopracitate ricadono all'interno delle " Fascia di Rispetto dei Boschi" ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/96, così come riportato nella carta dei Boschi allegata alla nota della

Comune di Caltagirone - C.A. Urbanistica - C.A. Edilizia
Tel. 095 211111 - Fax 095 211111 - P. IVA 01000010923 - C.A. Edilizia
Servizio Urbanistica - Caltagirone (CT) - 095 211111
E-mail: urbanistica@comune.caltagirone.ct.it



Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania del 26.05.2009 prot. 3835

Le particelle sopraccitate ricadono all'interno della zona "S.I.C." di cui alle prescrizioni del D.D. n.3220 del 28.12.2007.

A partire dall' 1.1.2012 il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai Privati gestori di Pubblici Servizi (art 15 comma 1 lett. A L.183/2011)

Il presente certificato si rilascia in esenzione di bollo ed è valido solo per gli usi di cui al DF n.115/02 art 18.

Caltagirone: 7.12.2016.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Dott. Arch. Sebastiano Ricupero



Il Dirigente della IV^a Area
Dott. Ing. Berghina

