

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N° 185-2013

Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati Proc. Esecuzione Immobiliare n° 185/2013 R.G.E.

Ruolo: Generale delle espropriazioni immobiliari

Oggetto: Espropriazione immobiliare

Creditori:

- **CREDITO SICILIANO S.p.a.**

Rappresentata dal dott. [REDACTED],

elettivamente domiciliato in Caltagirone alla Via G.Mazzini n.26

Importo del precetto € **48.142,38** (quarantottomilacentotrentadue/38)

Data notifica pignoramento **18/12/2013**, trascritto in data 29/01/2014 al n. 3231 del Registro Generale e n. 2457 del Registro particolare.

Comparsa di costituzione

ELROND NPL 2017 S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV) Via Alfieri n. 1, in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore Sig. [REDACTED]

[REDACTED] cessionaria dei crediti del Credito Siciliano S.p.A. a mezzo di atto di cessione stipulato il 30-06-2017 e per essa quale procuratrice la [REDACTED]

[REDACTED] a socio unico con sede legale in San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea n.6/a e 6/b, nella persona del procuratore speciale dott.ssa

[REDACTED] giusta procura del 08/06/2016. R [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Perizia d'ufficio

Al sottoscritto, arch. Fabio Alba, con studio tecnico in Caltagirone alla Via Barletta n. 42, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti di Catania al n° 1431 è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento soprindicato all'udienza del 10/10/2018 in sostituzione dell'arch. [REDACTED] conferendogli incarico di cui al verbale dell'8/02/2017.

Lo scrivente, in data 20/10/2018, richiedeva proroga per la consegna della perizia di stima.

Il Giudice dell'esecuzione sottoponeva allo scrivente i quesiti di cui al precedente mandato.

Lo scrivente eseguiti i necessari sopralluoghi, rilievi e ricerche, può riferire con la seguente relazione di stima.

IL C.T.U.

Firmato digitalmente



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fabio Alba".



INDICE

1.	PREMESSA.....	PAG.4
2.	ELENCO DELLE FORMALITA'.....	PAG.6
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA E DIFFORMITA' RISCONTRATE.....	PAG.13
4.	RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.....	PAG.15
5.	CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.....	PAG.25
6.	CONCLUSIONI.....	PAG.30

ALLEGATI

- stato di famiglia integrale dei debitori esecutati;
- certificati di residenza dei debitori esecutati;
- estratto per riassunto di matrimonio del debitore esecutato;
- aggiornamento certificato destinazione urbanistica;
- concessione edilizia n. 4 del 17/01/1987;
- progetto per richiesta concessione edilizia;
- titolo di proprietà;
- contratto di affitto;
- canone demaniale, relativo all'anno 2019, per concessione idrica.
- Estratto di mappa;
- Visure storiche per immobili;
- Planimetrie catastali;
- Rilievo fotografico;



1. PREMESSA

Lo scrivente arch. [REDACTED], ricevuto l'incarico di accatastamento e stima del fondo agricolo, dopo la proroga richiesta ha iniziato i rilievi e le necessarie ricerche presso gli uffici di Catania, Caltagirone, Grammichele e Licodia Eubea.

Raccolte le informazioni necessarie, aggiornata la documentazione e provveduto all'accatastamento dei manufatti "fantasma", presso l'Agenzia del Territorio, ha potuto depositare la presente relazione di stima.

Le informazioni raccolte, attraverso un'indagine di mercato, nonché i valori di agricoli medi con riferimento della regione agraria n.5 (che comprende il territorio del Comune di Licodia Eubea) pubblicato sul sito dell'Agenzia del territorio per l'annualità 2018, hanno permesso di determinare i più probabili valori di mercato dei beni pignorati.

Questi, secondo l'elenco riportato nella nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo, sono beni ubicati nel territorio di Licodia Eubea:

1. Tratto di terreno in Licodia Eubea alla C/da Sciri Sottano censito al N.C.T. al Fgl. n.85 part.IIa n.694 esteso 22.294 mq
2. Sul fondo insistono i seguenti manufatti non dichiarati:
 - fabbricato ad una elevazione fuori terra con copertura a tetto,
 - una vasca fuori terra per riserva idrica,
 - un vaso idrico ed un pozzo.

Per rispondere ai quesiti dell'Ill.mo Giudice, sono stati prodotti i documenti di cui agli allegati.

Completate le ricerche preliminari, previa comunicazione alle parti, veniva fissato un sopralluogo per la data del 30/08/2019 alle ore 9.00.

Durante il sopralluogo si è potuto procedere ad eseguire i rilievi strumentali, geometrici e fotografici. Inoltre, con la disponibilità del debitore esecutato, è stato visitato il fondo al fine di conoscerne meglio l'azienda e le condizioni del vigneto.

Terminati i rilievi del fabbricato e degli accessori, le operazioni peritali sono



continue nell'area circostante alla ricerca dei punti fiduciari, necessari per gli aggiornamenti catastali.

Dalla ricerca dei documenti emerge che il vigneto, con contratto del 15/04/2013, è stato concesso in locazione ad un figlio dei debitori esecutati per un periodo di 10 anni con il canone annuo di € 5.000 (leggasi cinquemila/00 euro).



2. ELENCO DELLE FORMALITA'

Da una recente ispezione ipotecaria a nome dei debitori esecutati (coniugi) e riferita al periodo dall'11/09/2009 al 13/09/2019 emergono, le seguenti formalità pregiudizievoli:

A nome del debitore esecutato (marito)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2013 - Registro Particolare 4082 Registro Generale 50386

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI CALTAGIRONE Repertorio 175 del 08/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LICODIA EUBEA (CT)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 55 del 13/01/2014

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E578 - LICODIA EUBEA (CT)

Catasto TERRENI

Foglio 85 Particella 694 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 2 ettari 22 are 94 centiare

Indirizzo CONTRADA SCIRI SOTTANO N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CREDITO SICILIANO S.P.A. Sede PALERMO (PA)



Codice fiscale 04226470823 Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il 13/01/2014 Servizio di P.I. di CATANIA

Registro particolare n. 55 Registro generale n. 1037

Tipo di atto: 0281 - DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2013 - Registro Particolare 4863 Registro Generale 59543

Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 117179 del 16/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in LICODIA EUBEA (CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7227 del 2005

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 16/03/2005 *Numero di repertorio* 117179

Notaio PAFUMI SERGIO *Codice fiscale* PFM SRG 41B06 C351 T

Sede CALTAGIRONE (CT)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio



Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 60.000,00 *Tasso interesse annuo* 4,75% *Tasso interesse semestrale* -

Interessi € 48.000,00 *Spese* € 12.000,00 *Totale* € 120.000,00

Importi variabili SI *Valuta estera* - *Somma iscritta da aumentare automaticamente* -

Presenza di condizione risolutiva - *Durata* 10 anni

Altri dati

Formalità di riferimento - *Numero di registro particolare* 7227 del 19/03/2005

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E578 - LICODIA EUBEA (CT)

Catasto TERRENI

Foglio 85 *Particella* 694 *Subalterno* -

Natura T - TERRENO *Consistenza* 2 ettari 22 are 94 centiare

Indirizzo CONTRADA SCIRI SOTTANO N. *civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -

Denominazione o ragione sociale CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI



Sede PALERMO (PA)

Codice fiscale 04226470823 Domicilio ipotecario eletto ACIREALE – VIA SCLAFANI 40/B

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati

(ovvero altri

prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IN RETTIFICA DI PRECEDENTE NOTA DEL 19 MARZO 2005 AI
NN.19864/7227 NELLA QUALE NEL CONTROLLO SONO STATI INDICATI COME PROPRIETARI
DELL'IMMOBILE debitore esecutato PER 1/2 E moglie del debitore PER 1/2 MENTRE IN
REALTA' il (debitore esecutato) è PROPRIETARIO 1/1 E (la moglie del debitore esecutato) è
DEBITORE NON DATORE.

3. ISCRIZIONE CONTROLLO del 13/01/2014 - Registro Particolare 55 Registro Generale
1037

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI CALTAGIRONE Repertorio 175 del 08/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LICODIA EUBEA(CT)

SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4082 del 2013

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -



Denominazione o ragione sociale CREDITO SICILIANO S.P.A.

Sede PALERMO (PA)

Codice fiscale 04226470823 Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati

(ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IN RETTIFICA DI PRECEDENTE NOTA DEL 21/10/2013 AI NN.50386/4082
NELLA QUALE NEL CONTRO SONO STATI INDICATI COME PROPRIETARI DELL'IMMOBILE
(debitore esecutato) PER 1/2 E (moglie del debitore esecutato) PER 1/2 MENTRE IN REALTA' il
(debitore esecutato) E' PROPRIETARIO PER LA QUOTA DI 1/1.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/01/2014 - Registro Particolare 2457 Registro Generale 3231

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 1178 del 18/12/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LICODIA EUBEA (CT)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2015 - Registro Particolare 2250 Registro Generale 2977

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 1429/2014 del 02/01/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MAZZARRONE(CT)

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione B - Immobili



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M271 - MAZZARRONE (CT)

Catasto TERRENI

Foglio 1 Particella 103 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 3 ettari 14 are 1 centiare

Indirizzo LOC. SCIRI SOTTANO N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC.COOP.P.A.

Sede RAGUSA (RG)

Codice fiscale 00026870881

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1



A nome della debitrice eseguita (moglie)

1. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2013 - Registro Particolare 4082 Registro Generale 50386

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI CALTAGIRONE Repertorio 175 del 08/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LICODIA EUBEA (CT)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti correlati:

1. Iscrizione n. 55 del 13/01/2014



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA E DIFFORMITA' RISCONTRATE

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da un vigneto, un fabbricato, un pozzo, una cisterna in cemento armato e da un vaso.

Il terreno agricolo, della superficie catastale di 2ha 22are 94centiare (pari a 22.294 mq), ha impiantato un vigneto a tendone con modulo 2,8 m x 2,8 m, con circa 2.100 piante.

Sul lato est del fondo, si trova un fabbricato in c.a., realizzato ad una elevazione fuori terra con tetto a due falde e colmo costante. Caratterizzato da una pianta rettangolare, ha una superficie lorda di 142 mq circa.

Detto manufatto è utilizzato per metà a deposito-ricovero mezzi (le altezze variano da 3,77 mt a 5,15 mt) e per la restante parte ad alloggio con ampio portico (con altezze minima di 3,3 mt e massima di 4,65mt).

Il deposito è formato da un locale unico, della superficie utile di 62 mq circa, con ampia porta d'ingresso collocata sul prospetto principale e con finestre posizionate nella parte alta di una parete.

Attraverso una porta, superato il dislivello di qualche gradino, dal deposito si entra nella cucina dell'alloggio. Da qui, si può accedere alla camera da letto, al bagno ed al portico. Le superfici utili dei vani sono: cucina 21,2mq, camera letto 13,9mq, bagno 5,0mq, portico 22,3mq .

L'approvvigionamento idrico, per irrigare il vigneto, avviene attraverso un pozzo (ubicato non molto lontano dal prospetto principale del fabbricato) che alimenta una cisterna in c.a. (della capienza di 235mc circa) realizzata a nord-est del fondo rustico, da qui l'acqua viene travasata in un vaso.

Su informazione fornite dal debitore esecutato, si apprende che il pozzo ha una portata di circa 0,3 l/sec.

Il fondo agricolo è facilmente raggiungibile attraverso la strada provinciale SP 63 che collega Caltagirone a Granieri e Mazzarrone.



Raggiungibile dalla SP63, uscita per l'Hotel rurale Casale dei Consoli, oltre ad essere ben collegato è anche circondato (su tutto il perimetro) da strade interpoderali. In merito alle difformità riscontrate, si evidenzia che nessuno dei manufatti presenti sul fondo è riportato nella mappa catastale. Da ricerche svolte è stata trovata una concessione edilizia (n.4 del 17/01/1987), attraverso la quale il Comune di Licodia Eubea autorizzava il debitore esecutato a realizzare un fabbricato delle dimensioni 12,0 mt x 12,0 mt e di una vasca d'accumulo da realizzarsi in c.a. con diametro di 10 mt ed altezza di 3,0 mt.

Si evidenzia, dal confronto tra lo stato di fatto ed il progetto in concessione, una lieve discordanza nelle dimensioni. La superficie realizzata (142 mq) risulta leggermente inferiore a quella autorizzata (144 mq).

Dalle ricerche svolte, a differenza del fabbricato di cui sopra, non è stato trovato alcun titolo autorizzativo relativo all'invaso.

Il debitore esecutato è in regola con i pagamenti del canone demaniale per concessione preferenziale (pratica AC/648) per emungimento acque da pozzo per uso irriguo.

Alla luce delle articolate ricerche, si può riassumere che solo l'invaso è stato realizzato in modo irregolare.



4. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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

I beni pignorati sono formati da un fondo agricolo coltivato a vigneto del tipo a tendone, con sistema di irrigazione e copertura con teli in plastica, della consistenza catastale di 2 ettari, 22 are e 94 centiare, detto fondo si trova nel territorio del Comune di Licodia Eubea rilevato al NCT al fg. N. 85 part.lla n. 694 ma raggiungibile dalla strada SP 63 Caltagirone – Mazzarrone.

Sul fondo insistono dei manufatti non dichiarati in catasto e precisamente:

- un fabbricato ad un'elevazione fuori terra,
- una vasca fuori terra utilizzata come riserva idrica,
- un invaso artificiale ed un pozzo.

Su incarico del Magistrato si è proceduto all'accatastamento di dette opere che solo per l'invaso dovrà essere regolarizzato.

Il bene oggetto di stima confina a nord-est con la particella n. 1168 intestata alla ditta Iacono Salvatore, a sud con le particelle nn. 1021 e 918, rispettivamente intestate alla ditte Frisa Giovanni e Iacono Teresa.

I confini si sviluppano a ovest con la particella n. 1233 intestata alla ditta Sciacca Sebastiano e a nord ovest con la particella n. 905 intestata alla ditta Raniolo Giorgio.

I dati emergenti dai certificati agli atti identificano il bene pignorato.

2. *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*



Per quanto agli atti la documentazione risulta completa

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

Da una recente visura catastale il debitore esecutato risulta livellario del fondo oggetto di stima. Allo stesso debitore il bene è pervenuto per atto di vendita a rogito del Notaio Vincenzo Montemagno in data 29/12/1982 e trascritto ai nn. 3413/3062.

Nello stesso atto, la moglie del debitore esecutato, dichiara che il terreno acquistato serve per la professione di coltivatore del marito, quindi, è bene personale del marito ai sensi dell'art.58 della legge n.151 del 19/05/1975.

I coniugi debitori esecutati hanno contratto matrimonio nel Comune di Vittoria in data 11/01/1979, sull'estratto per riassunto di matrimonio non è presente alcuna annotazione sul regime di separazione dei beni.

Emerge che i coniugi sono in regime di comunione dei beni, ma secondo quanto dichiarato (a norma dell'art. 58 legge n.151 del 19/5/75) **il bene è di proprietà del marito.**

4. *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli nella nota di trascrizione sono corrispondenti ed identificano il bene di proprietà del debitore esecutato.



5. *accerti l'esatta provenienza dei/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

Il debitore esecutato ha acquistato il bene pignorato con atto di vendita a firma del Notaio Vincenzo Montemagno del 29/12/1983 trascritto ai nn. 3713/3062

6. *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

La documentazione prodotta risulta completa, si rileva la presenza di manufatti “fantasma” che sono stati accatastati, pertanto, si è potuto procedere con al relazione di stima.

7. *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

Sul fondo pignorato insistono dei manufatti non accatastati e solo uno di questi (nello specifico l'invaso) risulta irregolare.

Per procedere all'accatastamento si è reso necessario presentare un PREGEO (acronimo di pretrattamento atti geometrici), attraverso il quale è stata modificata la mappa introducendo le nuove geometrie dei manufatti “fantasma”. Successivamente si è proceduto a presentare il DOCFA (acronimo di documento catasto fabbricati) introducendo le caratteristiche interne del fabbricato assegnando una rendita.

Si quantificano i costi di accatastamento in 1.650 € (milleseicentocinquanta/00 euro) spese esclusa.



8. *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;*

Da una recente ispezione ipotecaria emerge:

Vedasi capitolo 2, elenco delle formalità e l'aggiornamento delle visure ipotecarie allegato.

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

Il bene pignorato ubicato nel territorio del Comune di Licodia Eubea, rilevato al NCT al fgl n.85 part.lla n.694, ricade in ZONA "E1 AREE AGRICOLE SPECIALI".

In tali aree sono consentiti tutti gli interventi previsti in generale per le zone E a condizione che ciò non comporti consistenti o significative riduzioni della superficie coltivata (superiori al 5-10%).

Il fabbricato e le pertinenze realizzate occupano una superficie di circa 142 mq minore del 5% della superficie consentita dal piano regolatore.

10. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;*



Il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Licodia Eubea, alla C.da Sciri Sottano. Facilmente raggiungibile dalla strada provinciale SP 63 che collega Caltagirone a Mazzarrone. Lo stesso fondo è raggiungibile dalla strada di accesso dell'hotel rurale Casale dei Consoli.

Costituito da un fondo agricolo coltivato a vigneto con impianto di irrigazione e sistema a tendone. La produzione agricola è di uva del tipo Italia.

La coltivazione estesa per la maggior parte della superficie del fondo (22.294mq) escludendo la superficie lorda del fabbricato (circa 142mq), della corte (circa 668 mq), della cisterna (circa 78 mq), dell'area occupata dall'invaso (circa.426 mq) oltre alle strade di accesso al fondo.

Secondo le informazioni rese dal debitore esecutato, al momento sono impiantate complessivamente 2.100 viti, con età media di nove anni circa, di cui 1.200 (ubicate sul lato nord) e le restanti 900 piante sul lato sud ed est del fondo.

La maglia utilizzata per l'impianto (quindi la distanza tra le viti) è di 2,8 m x 2,8 m. Sul fondo esiste un pozzo che, secondo le informazioni rese dallo stesso debitore, può emungere acqua per 0,3 l/sec. L'acqua viene trasferita in una cisterna in c.a. realizzata fuori terra e in un vaso che occupa un'area di 426 mq circa. Esiste un allaccio elettrico, secondo le informazioni rese, della potenza di 10kw. Sul fondo insiste un fabbricato rurale della superficie lorda di 142mq di cui una parte utilizzata a magazzino/ricovero mezzi e la restante parte è caratterizzata da un alloggio con portico, cucina, camera da letto e bagno.

Nel suo insieme l'immobile si presenta discretamente rifinito e dotato dei principali comfort che si possono richiedere. L'impianto elettrico è stato realizzato sotto traccia e non si rileva alcun impianto di climatizzazione. Le finiture, caratterizzate da pavimenti e rivestimenti in ceramica, sono buone.

11. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dat 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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati ne pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale del bene coincide con quella contenuta nel pignoramento.

12. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

A seguito di verifiche emerge che tanto il fabbricato che la cisterna sono stati autorizzati dal competente ufficio tecnico del Comune di Licodia Eubea con concessione edilizia n.4 del 17/01/1987.

Si rileva una leggera discordanza nelle dimensioni del fabbricato tra lo stato di fatto (142 mq) e quello nell'elaborato planimetrico, allegato al titolo abilitativo, (144 mq).

Dalle ricerche svolte non è stato trovato alcun titolo autorizzativo relativo all'invaso, mentre per quanto concerne il pozzo, il debitore esecutato risulta in regola con i pagamenti del canone demaniale per concessione preferenziale (pratica AC/648) per emungimento acque da pozzo per uso irriguo.

Pertanto il manufatto da regolarizzare è costituito dal solo vaso, il quale richiederebbe una pratica edilizia da presentare al competente ufficio tecnico con sanzione (art. 37 D.P.R. 380 del 6 giugno 2001), una pratica da presentare al



genio Civile con verifica delle sponde dell'invaso, relazione e prove geologiche.

In via approssimativa si indica una spesa di 2.700 €, sanzioni escluse, per la regolarizzazione dell'invaso.

13. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

A seguito di verifiche emerge che il debitore esecutato ha concesso il fondo agricolo in locazione ad uno dei suoi figli, con un contratto di locazione stipulato in data 15/04/2013 della durata di dieci anni e con canone annuo di € 5.000.

Vedasi allegato.

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

L'immobile è stato pignorato nell'intera quota appartenete al debitore esecutato, Tenuto conto della natura del bene pignorato, esso è divisibile in natura in due lotti.

Di seguito si descrivono il lotti individuati.

PRIMO LOTTO

Vigneto su fondo agricolo della superficie complessiva di 2ha 22a e 94ca circa (al lordo della superficie dei beni di cui al lotto n.2) con sistema di irrigazione ed impianto del tipo a tendone . L'impianto conta circa 2.100 viti (con produzione di



uva del tipo italia).

Nel primo lotto è compreso l'invaso, il diritto di attingere acqua dal pozzo la comproprietà e le servitù delle strade di accesso che resterebbero comune ai due lotti.

SECONDO LOTTO

Fabbricato in c.a., realizzato ad un piano fuori terra con tetto a due falde, portico e corte annessi. Destinato per quota parte a civile abitazione e per la restante parte a magazzino/garage.

Caratterizzato dalle seguenti superfici lorde: residenziale 48 mq circa, superficie destinata a portico 22,50 mq circa e superficie destinata a magazzino 71,75mq.

Nel secondo lotto è compresa la vasca in c.a., dal volume di 235 mc, il diritto di attingere acqua dal pozzo, che resterebbe comune con il primo lotto, la comproprietà delle strade e delle relative servitù di passaggio.

15. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, di usi civici, ecc.)*

Fondo agricolo ubicato in territorio di Licodia Eubea alla C.da Sciri Sottano, facilmente accessibile dalla SP 63 Caltagirone -Mazzarrone.

Esteso 22.294 mq, compreso fabbricati ed accessori, coltivato a vigneto (dell'età media di 9 anni su secondo vigneto) con impianto del tipo a tendone e uva tipo italia.

Sul fondo è presente un fabbricato costituito per metà da immobile attrezzato a



civile abitazione, da un ampio portico e da un ampio garage-magazzino.

Sul fondo è presente un pozzo, una cisterna in c.a. realizzata fuori terra. Quest'ultima della pianta circolare è caratterizzata da un diametro di 10 mt circa e dall'altezza di 3 mt circa.

Sul fondo è stato realizzato un invaso delle su un'area della superficie di 426 mq circa.

Il perimetro del fondo agricolo è circoscritto da stradelle private e interpoderali..

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

Si stima il primo lotto, escluse le superfici dei fabbricati e della relativa corte, compreso l'invaso, la comproprietà del pozzo, delle strade e relative servitù di passaggio in **45.000 € (quarantacinquemila/00 euro)**

Si stima il secondo lotto, compresa la vasca in c.a., la comproprietà del pozzo, delle strade e relative servitù di passaggio in **72.800 € (settantaduemilaottocento/00 euro)**

17. *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Facendo riferimento a quanto in precedenza esposto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, delle parti e degli accessori che lo caratterizzano, si ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in due lotti distinti.

Le ragioni dipendono dalla maggiore appetibilità commerciale ad acquistare i lotti separatamente per la diversa natura che li caratterizzano.



18. *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale de fabbricati.*

Vedasi allegato



7. CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il criterio adottato per determinare il più probabile valore degli immobili in oggetto è la stima in base al valore di mercato per via sintetica. In questo caso si è tenuto conto dei valori medi di agricolo della provincia di Catania relativo alla regione agraria n.5 (comuni di : Licodia Eubea, Militello VD Catania, Mineo, Scordia e Vizzini) .

Con tale metodo si perviene al più probabile valore dei beni attraverso una comparazione con immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche e di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato.

I principali elementi di valutazione degli immobili presi in considerazione e che determinano le condizioni intrinseche, possono essere così elencati:

- le condizioni della coltura, tipo di impianto, il ciclo produttivo, età del vigneto, approvvigionamento idrico;
- consistenza metrica e superficie del fondo agricolo, numero di viti impiantate e sistema di coltivazione.
- condizioni e stato di conservazione del fabbricato;
- vetustà e stato di solidità dei fabbricati e degli accessori;
- estetica e grado di rifinitura;
- stato di manutenzione e conservazione;
- efficienza dei servizi interni, elettrico, riscaldamento, idrico, telefonico, condizionamento aria, ecc..;
- isolamento termico ed acustico;

I principali elementi di valutazione, dei beni presi in considerazione, che determinano le condizioni estrinseche possono essere così elencati:

- posizione rispetto al centro abitato;
- posizione rispetto alle aree commerciali;



- caratteri della zona circostante l'immobile, strutture ed infrastrutture pubbliche;
- stato dell'agglomerato urbano-industriale nella zona circostante;
- strade di collegamento;
- salubrità;
- efficienza dei servizi pubblici (trasporti, gas, luce, acqua potabile, telefono, rete fognaria, ecc.);
- tipologia di coltura della zona;
- consistenza metrica e superficie del fondo agricolo, numero di viti impiantate e sistema di coltivazione.

Per quanto riguarda i fabbricati, per i criteri di definizione della superficie commerciale, il riferimento riconosciuto è il "Manuale operativo per le stime immobiliari dell'Agenzia del Territorio" sul quale si rifanno anche le agenzie di vendita degli immobili, a seguito della norma europea intervenuta con l'UNI-EN. 15733/2011.

In esso è interamente ripreso per uso estimativo commerciale il DPR 138/98 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96".

In particolare:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre, i muri in comunione nella misura del 50 per cento con spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla



loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie determinata secondo i criteri esposti di seguito, è arrotondata al metro quadrato.

Ovvero, "La superficie commerciale per i casi in esame è data dalla somma:

- (a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi terrazze e simili di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,Omissis..

Analizzando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, si riportano valori di stima, finalizzati alla ricerca del più probabile valore di mercato, dei beni pignorati.

La stima si riferisce all'ipotesi di vendita dei beni suddivisi in due lotti come di seguito elencati:

PRIMO LOTTO

Vigneto su fondo agricolo della superficie complessiva di 2ha 22a e 94ca (al lordo delle superfici costituenti il secondo lotto) circa con impianto del tipo a tendone .

Nel primo lotto è compreso l'invaso, il diritto di attingere acqua dal pozzo la comproprietà e le servitù delle strade di accesso che resterebbero comune ai due lotti.

Ai fini della stima del vigneto e dei fabbricati, le informazioni raccolte e quelle rese dal debitore esecutato, hanno permesso conoscere le condizioni che caratterizzano e che condizionano il valore di stima del compendio pignorato.

Di seguito si riportano le informazioni sul vigneto:

- L'impianto conta circa 2.100 viti (con produzione di uva del tipo Italia) caratterizzate dal sistema a tendono (con plastica sostituita di recente) su



impianto a modulo di (2,8 x 2,8)m;

- L'età media del vigneto è di nove anni, costituisce il secondo impianto che viene messo a dimora su questi terreni. Tale condizione determina, a fine ciclo dell'attuale impianto, la necessità di prevedere un prossimo ciclo a maggese;
- Esiste un impianto di irrigazione per le viti, questo è alimentato da un pozzo (secondo le informazioni rese dal debitore esecutato la portata dello stesso è di 0,31/sec), ed è formato da una cisterna in c.a. della capienza lorda di 235 mc e da un vaso che si sviluppa su una superficie di 426 mq circa;

Si stima il primo lotto, escluse le superfici dei fabbricati e della relativa corte, compreso l'invaso, la comproprietà del pozzo, delle strade e relative servitù di passaggio in 45.000 € (quarantacinquemila/00 euro)

SECONDO LOTTO

Fabbricato in c.a., realizzato ad un piano fuori terra con tetto a due falde, portico e corte annessi. Destinato per quota parte a civile abitazione e per la restante parte a magazzino/garage.

Caratterizzato dalle seguenti superfici lorde: residenziale 48 mq circa, superficie destinata a portico 22,50 mq circa e superficie destinata a magazzino 71,75mq.

Nel secondo lotto è compresa la vasca in c.a., dal volume di 235 mc, il diritto di attingere acqua dal pozzo, che resterebbe comune con il primo lotto, la comproprietà delle strade e delle relative servitù di passaggio.

Di seguito si riportano le informazioni sui manufatti:

- Sul fondo insiste un fabbricato della superficie lorda di 142 mq circa, secondo le informazioni raccolte, detto immobile è stato autorizzato con concessione edilizia n. 4 del 17/01/1987 , ma non inserito nella mappa catastale;



- L'immobile è costituito da una porzione destinata a civile abitazione formata da una cucina, una camera da letto, un bagno ed un portico, mentre, la restante parte è destinata a magazzino/garage.

Si stima il secondo lotto, compresa la vasca in c.a., la comproprietà del pozzo, delle strade e relative servitù di passaggio in 72.800 € (settantaduemilaottocento/00 euro)

Riepilogo

primo lotto valore di stima 45.000 €

secondo lotto valore di stima 72.800 €

Si stima il compendio pignorato e formato dai due lotti sopra descritti, in **117.800 €** (centodiciassettemilaottocento/00 €)



8. CONCLUSIONI

In riferimento al procedimento di esecuzione immobiliare n° 185/13 R.G.E., per il quale è stata richiesta stima dei beni pignorati, dalle ricerche effettuate a nome dei debitori eseguiti si riportano i più probabili valori di mercato dei pignorati:

In merito alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), la normativa esclude i fabbricati agricoli non residenziali e riscaldati solo per esigenze del processo produttivo, inoltre, il fabbricato in questione (nella parte residenziale) non necessita di attestato, in quanto la superficie utile risulta essere inferiore a 50mq (art.3 c. 3, lett. d) del D.Lgs 192/05 e s.m.i.

Ringraziando per la fiducia accordata, il tutto ad evasione dell'incarico conferitomi.

IL C.T.U.

Caltagirone, li 26/09/2019

