

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. Dott. M. Francola

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 64/2014

VERTENZA PROMOSSA DA : **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL. sig. G.I. del TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

1. PREMESSA

Con ordinanza del 27/09/2014 la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto arch. AMATO CRISTIANO VINCENZO in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. Di Caltanissetta al nà 567 – C.F.: MTACST73D10D960B – con studio tecnico a Niscemi via Umberto I 32, cell. 327.1379514, esperto per la stima dei beni pignorati e mi



invitava a comparire all'udienza del 27/01/2015 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato:

1. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo, 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 la 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 del pignoramento;
5. **precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;**
6. **accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, indicando i relativi costi di accatastamento;**
7. **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni)



- da cancellare con il decreto di trasferimento;
8. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
 9. descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria riscaldamento, ecc.). **Il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;**
 10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di conformità: 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 di 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 D.P.R. 380/01, chiarisca quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili ai sensi del D.L. 269/ 2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte di Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;
13. 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;
14. dica qualora l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso è divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione



della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

15. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti 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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
16. determini il valore di ciascun immobile con riferimenti agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
19. verifichi in relazione a ciascuno dei beni pignorati se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione

Il sig. giudice dell'esecuzione, inoltre, autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco e ad avvalersi del mezzo proprio, nonché ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario solo



ove strettamente necessario e previa istanza motivata da sottoporre al vaglio del G.E.

PREMESSO

- che i soggetti contro sono accertati essere [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] – coniugi – ed il loro figlio [REDACTED]
[REDACTED]
- che l'atto di precetto è stato notificato ad [REDACTED]
[REDACTED] a Mazzarrone;
- che l'atto di pignoramento immobiliare risulta essere stato notificato in data 23/04/2014;
- che tra queste due date, ed esattamente in data 29/03/2014, è deceduto [REDACTED]
[REDACTED]
- che a tutt'oggi nessuna denuncia di successione risulta trascritta presso il servizio di Pubblicità Immobiliare e che anche l'intestazione catastale non ha subito variazioni;
- che i beni soggetti al pignoramento come da elenco degli atti presentati sono:
 - ✓ appezzamento di terreno sito nella contrada Olivella-Granieri di Caltagirone esteso ettari 6.68.80;
 - ✓ appezzamento di terreno sito nella contrada Sciri Sottano di Mazzarrone esteso ettari 11.72.80;
 - ✓ appezzamento di terreno sito nella contrada Sciri Sottano di Mazzarrone esteso ettari 0.92.73;
 - ✓ appezzamento di terreno sito nella contrada Sciri Sottano di Mazzarrone esteso ettari 0.66.80;
 - ✓ appezzamento di terreno sito nella contrada Cugno Lungo di Caltagirone esteso ettari 9.57.19 con annesso fabbricato e corte;



- ✓ appezzamento di terreno sito nella contrada Sciri Sottano di Mazzarrone esteso ettari 7.74.30 con insistente fabbricato e corte;
- ✓ appezzamento di terreno sito nella contrada Sciri Sottano di Mazzarrone esteso ettari 4.28.70.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come previamente comunicato alle parti con raccomandata, l'accesso ai luoghi e, quindi, le operazioni di accertamento hanno avuto inizio alle ore 11,00 del 27/02/2015. Eperite le formalità iniziali di riconoscimento si è proceduto all'apertura del verbale di sopralluogo.

Presenti, oltre al sottoscritto, il geom. Cona Silvano ed il geom. Amato Gaetano, collaboratori di studio ed il signor [REDACTED] il quale oltre a dichiarare di rappresentare in quella occasione anche la propria madre [REDACTED] produce fotocopie di numero 2 documenti, già inviati al CTU, dove si evince e legge che i beni sottoposti a pignoramento non sono più nella materiale disponibilità dei soggetti contro perchè sono stati concessi in godimento ad [REDACTED] con regolare contratto di affitto di fondo agricolo (vedi documento allegato). Tuttavia e nonostante ciò, la presenza e la disponibilità di [REDACTED] ha permesso fisicamente l'inizio delle operazioni di accertamento accompagnandoci nei vari appezzamenti del terreno posti distanti l'uno dall'altro per una iniziale conoscenza dei luoghi e autorizzando per il prosieguo in altro tempo dei (presumibili) lunghi accertamenti, l'accesso (ai luoghi) senza la sua presenza. Conseguentemente tutti gli altri accertamenti sono avvenuti senza la sua presenza, facendo trovare o aperti o fornendo le chiavi dei fabbricati esistenti negli appezzamenti. Accertata la necessità, data la (molto) notevole rilevanza degli immobili da rilevare, di avvalersi della collaborazione di un ausiliario, il sottoscritto ha inoltrato richiesta di autorizzazione al sig. Giudice e di



seguito e per lo stesso motivo anche richiesta di proroga dei termini di deposito della presente consulenza. Nell'immediato prosieguo temporale si è provveduto ad eseguire tutti i rilievi fotografici e metrici necessari in tutti i beni elencati nell'atto di pignoramento, sia per i fabbricati che per i terreni.

Nell'appresso, ma con tempistiche non dipendenti dalla sola bontà di questo CTU, si è provveduto:

- * a produrre istanza al comune di Mazzarrone per essere posti a conoscenza se tutti i fabbricati o manufatti ubicati all'interno dei terreni, ubicati nel territorio di Mazzarrone di tutti i soggetti contro [REDACTED] fossero già in possesso di Nulla Osta, Licenze o Concessioni Edilizie o/e se ve ne fossero in itinere anche come produzione di istanze di sanatorie;
- * a produrre istanza al comune di Mazzarrone per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni interessati dalla procedura ricadenti nel territorio;
- * a produrre istanza al comune di Mazzarrone per essere posti a conoscenza se il fabbricato ubicato all'interno del terreno di Caltagirone, foglio 269 particella 197 sub 2 e 3, proprietà di [REDACTED] sia stato realizzato con Licenza o Concessione Edilizia o, in mancanza, se per esso fossero state inoltrate istanze di sanatoria con qualsiasi Legge;
- * a produrre istanza al comune di Caltagirone per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni interessati dalla procedura ricadenti nel territorio;
- * al ritiro ed al vaglio della documentazione di cui le precedenti richieste;
- * a formalmente attivarsi per relazionare sulle modalità di approvvigionamento idrico dell'azienda e dell'esistenza di pozzi d'acqua;
- * ad esprimere tutti i tentativi formali ed informali in ordine alle necessarie



autorizzazioni o nulla osta relativi agli invasi esistenti nel fondo, atteso che il territorio ove sono ubicati i terreni risulta essere sottoposto a vari vincoli paesaggistici e idrogeologici ed occorrono autorizzazioni, pareri o/e nulla osta di molti Enti quali comune di appartenenza, Genio Civile, Corpo Forestale, Marina Militare, Aeronautica civile e militare;

- * ad effettuare i necessari accertamenti in ordine all'esistenza di eventuali contratti di affitto riguardanti i terreni interessati dalla procedura;
- * tramite accesso telematico, a dotarsi delle note di trascrizione dei terreni e dei soggetti contro interessati, delle mappe catastali, delle visure catastali e delle planimetrie dei fabbricati censiti;
- * ad assumere ogni e qualsiasi informazione per fornire una serena ed obiettiva valutazione del valore dei beni interessati dalla procedura.

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione a chi non conosce i luoghi e nel ritenere assolutamente opportuno l'ordine del signor Giudice ove nel verbale di conferimento di incarico di stima chiede al CTU di fornire “... *i dati essenziali al fine di consentire l'IMMEDIATA percezione di un interesse all'acquisto...*” questo CTU ritiene conveniente facendo riferimento ai rilievi fotografici e metrici, attingere all'ordine di elencazione proposto dalla parte creditrice nel rispetto di un già acquisito ordine mentale.

PERTANTO GLI ACCERTAMENTI

A) – APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NELLA CONTRADA OLIVELLA-GRANIERI - foglio 266, part.lle 51, 82, 101, 1114, 1115 e 1116.

Questo podere, come sopra detto è sito nella Contrada Olivella-Granieri del territorio di



Caltagirone. In catasto risulta rappresentato al foglio 266:

- particella 51 di Ha 0.27.20, vigneto 1, R.D. Euro 40,74, R.A. Euro 14,05;
- particella 82 di Ha 2.63.20, vigneto 1, R.D. Euro 394,20, R.A. Euro 135,93;
- particella 101 di Ha 1.45.60, vigneto 1, R.D. Euro 218,07, R.A. Euro 75,20;
- particella 1114 estesa Ha 1.43.13 e a seguito tabella di variazione del 09/12/2010

(comunicazione dati AGEA) suddivisa in:

- 1114/AA di Ha 0.24.49, frutteto irriguo, con R.D. Euro 36,68 e R.A. Euro 12,65
- 1114/AB di Ha 1.10.87, pascolo arborato, con R.D. Euro 22,90 e R.A. Euro 5,43;
- 1114/AC di Ha 0.07.77, vigneto 1, con R.D. Euro 11,64 e R.A. Euro 4,01;
- particella 1115 estesa Ha 1.43.13 e a seguito detta tabella di variazione, suddivisa in:
 - 1115/AA di Ha 0.42.59, frutteto irriguo, con R.D. Euro 42,59 e R.A. Euro 22,00;
 - 1115/AB di Ha 0.06.85, pascolo arborato, con R.D. Euro 1,42 e R.A. Euro 0,35;
 - 1115/AC di Ha 0.13.08, seminativo irriguo, con R.D. Euro 30,40 e R.A. Euro 11,48;
- particella 1116 estesa Ha 0.27.15 e, a seguito la detta tabella di variazione, suddivisa in:
 - 1116/AA di Ha 0.06.71, frutteto irriguo, con R.D. Euro 10,05 e R.A. Euro 3,47;
 - 1116/AB di Ha 0.02.31, pascolo arborato, con R.D. Euro 0,48 e R.A. Euro 0,12;
 - 1116/AC di Ha 0.18.13, seminativo irriguo, con R.D. Euro 42,14 e R.A. Euro 15,92.

(Vedi mappa e visure catastali).

Complessivamente ha una superficie di Ha 06.68.80 e come colture risulta interessato per Ha Ha 1.30.00 da un giovane e rigoglioso frutteto (albicocco) in piena produzione, per Ha 1.00.00 da un giovane e rigoglioso frutteto (pesco) in piena produzione mentre le tare incolte occupano la 2.00.00 da un vigneto razionale a tendone di recente impianto e non ancora in produzione, per rimanente superficie di Ha 2.38.80; (vedi foto).

Questo terreno, come del resto tutta la zona, ha una composizione chimico-fisica e granulometrica tale da accogliere molto bene questo tipo di piantagioni a pieno campo e la



sua giacitura, in lieve pendenza evita gli inopportuni ristagni d'acqua piovana.

Il sistema di irrigazione con acqua proveniente da altri siti posti nelle vicinanze avviene a mezzo conduttura posta sotto il piano di campagna e diventare poi, a necessità delle piantagioni, aeree con spruzzi a gocce per ogni pianta.

Risulta recintato in ogni sua parte con cancello di ingresso posto sulla strada provinciale n° 63 cui confina ad est e a sud, con torrente Cava Grande, con [REDACTED] [REDACTED]

Questo terreno pervenne ai coniugi [REDACTED] per ½ ciascuno con atto di compravendita a rogito notaio Filippo Ferrara del 14/02/1990, trascritto in data 06/03/1990 ai numeri 9167/7375 (da [REDACTED] a conferma anche che anteriormente al ventennio la titolarità della proprietà non ha subito variazioni e la voltura risulta perfezionata.

Il terreno come attestato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, ricade interamente in zona agricola "E1" - Verde Agricolo.

E ancora:

- che i debitori [REDACTED] (deceduto) e [REDACTED] sono stati coniugi e che il loro regime patrimoniale era quello della comunione dei beni;
- che sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come specificati ed nelle allegate Ispezioni Telematiche Ipotecarie;
- che i beni pignorati risultano esserlo per il loro intero;
- che si certifica la necessità di procedere alla vendita in un unico lotto;
- che vengono rinviate all'appresso le risposte ai quesiti di carattere generale che riguardano tutto il compendio dei beni pignorati.

Infine, analizzato il mercato locale per beni simili in commercio. Vagliata ogni condizione intrinseca ed estrinseca che in atto può influire sulla determinazione del valore dell'immobile in esame. Tenuto altresì conto della natura del terreno, dell'ubicazione e delle



piantagioni che vi trovano dimora, si specifica che il valore commerciale di questo stacco di terreno, descritto come sopra e sito nella Contrada Olivella-Granieri di Caltagirone è di Euro 128.000,00 (euro centoventottomila/00).

B) – APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NELLA CONTRADA SCIRI-SOTTANO (MAZZARRONE) – foglio 1 particelle 1, 88, 213, 214

Questo podere è, come anzi detto, sito nella contrada Sciri-Sottano di Mazzarrone. Ha una superficie complessiva di Ha 13.32.33, confina con terreni proprietà di [REDACTED] e stradelle, salvo altri ed in catasto risulta rappresentato al foglio 1 particella 1 di Ha 11.72.80, vigneto 1, R.D. € 1.605,11 e R.A. € 575,42; particella 88 di Ha 0.66.80, vigneto1, R.D. € 91,42, R.A. € 32,77, particella 213 di Ha 0.46.36, vigneto 2, R.D. € 45,49, R.A. € 17,96 e particella 214 di Ha 0.46.37, vigneto 2, R.D. € 45,50, R.A. € 17,96 (allegare stralci e visure catastali).

Come colture risulta interessato da una sezione di vigneto della superficie di Ha 1.60.00, da una sezione di albicocco della superficie di Ha 1.40.00 mentre la rimanente superficie di Ha 10.00.00 da pescheto con piccole tare, o incolte o impegnate da strutture, per la rimanente superficie di are 32.33. In questo appezzamento, infatti risultano ubicati 3 (tre) fabbricati ed una vasca per la raccolta delle acque di rilevanti dimensioni (vedi foto e stralcio con ubicazione).

Due dei fabbricati sono posti al centro del podere, in sommità delle due pendenze morfologiche, con in mezzo la vasca ove si raccoglie l'acqua per la necessaria irrigazione proveniente da altri siti; l'altro fabbricato è posto all'estremo sud del terreno. Tutte queste strutture risultano realizzate in assenza di ogni e qualsiasi Autorizzazione, Licenza o Concessione Edilizia ed hanno una superficie di sedime di circa mq 130 i primi due e di circa mq 85 il terzo. In uno dei due ed in quest'ultimo si accerta che la copertura è stata realizzata utilizzando onduline di eternit che ancora permane nonostante il divieto. Tutte



queste strutture (fabbricati e vasca) hanno necessità di essere interessate da procedure di sanatoria, che si ritengono attuabili, unitamente alle denunce catastali per la loro rappresentazione formale. L'irrigazione avviene a mezzo condutture principali poste sotto il piano di campagna e diventare poi, a necessità delle piante, aeree con gocce o spruzzi per ogni pianta. La destinazione urbanistica del fondo, come si evince dal certificato rilasciato dal comune di Mazzarrone, è agricola ("zona E"). Questo terreno pervenne ai coniugi [REDACTED] in quanto alla part. 1 con atto di compravendita notaio Riggio Alessandro del 29/06/1983 (n° 131688/10952 di rep. trascritto il 18/07/1983 ai n. 21696/27163) da [REDACTED] in quanto alla part. 88 con atto di compravendita Notaio Montemagno Vincenzo del 03/05/1986 (n° 39476/19090 di rep. trascritto il 20/05/1986 ai n° 13101/16740) da [REDACTED] ed in quanto alle part.lle 213 e 214 con atto di compravendita notaio Sergio Pafumi del 09/06/1995 (n° 80311/11277 di rep. trascritto in data 22/06/1995 ai n° 14748/20038) da [REDACTED] [REDACTED] a loro pervenuti per successione.

Si specifica che nel ventennio anteriore alla procedura la titolarità della proprietà non ha subito variazioni mentre le intestazioni catastali risultano molto disordinate dal momento che la part. 1 risulta intestata ad [REDACTED] per 1000/1000 e non anche alla moglie [REDACTED] comproprietaria per $\frac{1}{2}$, nella particella 88 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (comproprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno) risultano livellari per $\frac{1}{2}$ con certi [REDACTED] [REDACTED] detentori di "diritto (reale) del concedente" mentre le particelle 213 e 214 risultano intestate ad [REDACTED] quali "livellari" per 15/48 ciascuno, ad [REDACTED] e [REDACTED] quali detentori del "diritto del concedente" ed a [REDACTED] spettante ad [REDACTED] [REDACTED] "livellario per 3/48 e usufruttuaria parziale di livello per 1/3 della quota".

Nel caso appare evidente che tali intestazioni catastali vanno allineate alla proprietà fin da subito.



E ancora:

- che i debitori [REDACTED] (deceduto) e [REDACTED] sono stati coniugi e che il loro regime patrimoniale era quello della comunione di beni;
- che sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come specificati ed nelle allegate Ispezioni Telematiche Ipotecarie;
- che i beni pignorati risultano esserlo per il loro intero, specificando, in merito a questo fondo che, nonostante nell'atto di pignoramento le particelle che lo compongono vengono elencate singolarmente, il podere forma corpo unico e come tale si ritiene giusto fornire il valore di mercato per l'intero così come accorpato;
- che si certifica la necessità naturale di procedere alla vendita di un unico lotto;
- che vengono rinviate all'appresso le risposte ai quesiti di carattere generale che riguardano tutto il compendio dei beni pignorati.

Infine, analizzato il mercato locale per beni simili in commercio. Vagliata ogni condizione intrinseca ed estrinseca che in atto può influire sulla determinazione del valore dell'immobile in esame. Tenuto altresì conto della natura del terreno e delle colture che vi trovano dimora. E tenuto ancora conto dell'esistenza all'interno, dei fabbricati e della vasca, così come descritti e siti nella contrada Sciri Sottano di Mazzarrone, si conclude che il valore commerciale è di Euro 333.000,00 (euro trecentotrentatremila/00)

C) – APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NELLA CONTRADA CUGNO LUNGO (CALTAGIRONE) foglio 269 particelle 165, 167, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 196, 197 sub. 2 e 197 sub 3

Come detto, questo podere è sito nella contrada Cugno Lungo a Caltagirone. Ha una superficie complessiva di Ha 9.57.19, confina con bosco da un lato, con Occhipinti Mario, con Di Stefano e con stradelle interne ed in catasto risulta rappresentato al foglio 1



particella 165, di Ha 2.77.80, sem. 3, RD 114,78, R.A. 28,69 - particella 167 di Ha 0.29.00, sem. 3, R.D. 11,98, R.A. 3,00 – particella 168 di Ha 0.32.36, sem. 3, R.D. 13,37, R.A. 3,34 – particella 170 di Ha 2.36.02, sem. 3, R.D. 97,52, R.A. 24,38 – particella 171 di Ha 0.05.48, sem. 3, R.D. 2,26, R.A. 0,57 – particella 172 di Ha 0.06.80, sem. 3, R.D. 2,81, R.A. 0,70 – particella 173 di Ha 0.26.40, sem. 3, R.D. 10,91, R.A. 2,73 – particella 174 di Ha 3.23.00, sem. 3, R.D. 133,45, R.A. 33,36 – particella 175 di Ha 0.02.10, sem. 3, R.D. 0,87, R.A. 0,22 – particella 196 di Ha 0.18.23, sem. 3, R.D. 7,53, R.A. 1,88, e fabbricati particella 197 sub 2, cat. D/10, rendita euro 525,00 e particella 197 sub 3, cat. A/3, classe 7, vani 6, rendita euro 325,37 (allegare stralci e visure).

Ad eccezione della superficie interessata dal fabbricato e corte e da qualche piccola tara sparsa, l'intera superficie risulta destinata a vigneto (uva da tavola) a tendone razionale, ordinato e ben coltivato interamente. L'irrigazione avviene utilizzando acqua proveniente da altro sito con il solito sistema di condutture principali interrate per poi diventare (ridimensionandosi) aeree con gocce per ogni pianta.

Il fabbricato insiste su un suolo di sedime di mq 143,48 e consta di un piano terra destinato a deposito di attrezzature agricole e di un primo piano destinato ad abitazione; ha una superficie utile residenziale di mq 115,40 e utile non residenziale di mq 116,69.

E' stato realizzato abusivamente, ma per esso è stata inoltrata al comune di Caltagirone istanza di condono edilizio in data 30/12/2002 prot. 56986 ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 a nome di [REDACTED] tale istanza risulta essere stata esaminata dalla Commissione Edilizia in data 25/02/2003 che ha espresso il parere favorevole di competenza ponendo, per il rilascio della relativa Concessione, alcune condizioni che a tutt'oggi non risultano essere state assolte nemmeno in parte e quindi la Concessione Edilizia in sanatoria non è stata ancora rilasciata. Le prescrizioni e condizioni, così come poste nell'istruttoria dell' U.T.C. E nel parere igienico sanitario del 27/01/2003, necessitavano, richiedevano e significavano che:



- salvo N.O. Del Genio Civile;
- il casotto, aderente il vano scala, venga demolito prima del rilascio della Concessione Edilizia;
- le aperture dei vani abitabili siano adeguati al rapporto di 1/6 della superficie pavimentata che sottendono ed in particolare soggiorno, letto doppio e letto singolo;
- gli impianti vengono adeguati per come previsto dalla Legge 46/90;
- venga osservata la normativa in materia di contenimento energetico;
- venga osservata la Legge 13/89;
- pagamento dell'oblazione;
- istanza di autorizzazione agli scarichi e adempimenti consequenziali connessi al sito in cui sorge l'immobile.

Si torna a sottolineare che, ad eccezione dell'oblazione già versata in un'unica soluzione (euro 8.904,00) e di una comunicazione riguardante la "promessa" della demolizione del corpo di fabbrica aderente il vano scala (mai avvenuta) nessun altro adempimento è stato formalizzato e posto in essere.

Appare ovvio osservare che una tale inosservanza rende pregiudizio grave alla legalità dell'immobile e va assolutamente perfezionata sotto tutti gli aspetti. Ed inoltre, come si evince dall'attestazione rilasciata dal settore urbanistica del Comune di Caltagirone datata 28/01/2003, l'edificio in questione ricade in zona con vincolo sismico e idrogeologico. (allegato doc.)

Meglio, in merito a quest'ultimo aspetto, si specifica che in parte la particella 165, tutta la particella 168, in parte le particelle 173 e 174 ricadono in zona agricola "E5" - Aree sottoposte a tutela Paesistico-Ambientale con diverse e particolari Norme di Attuazione rispetto alle restanti particelle che ricadono semplicemente in zona agricola "E1" - verde agricolo (vedi certificato destinazione urbanistica)



Pervenne il suddetto immobile ad [REDACTED] con atto di vendita del 12/03/2003 notaio Pafumi Sergio, rep. n° 109233 e registrato in data 31.03.2003 al n. 578

E ancora:

- che il debitore [REDACTED] è deceduto in data 29/03/2014 e che il suo regime patrimoniale era la comunione dei beni;
- che sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come specificati ed nelle allegate Ispezioni Telematiche Ipotecarie;
- che i beni pignorati risultano esserlo per il loro intero;
- che si certifica la necessità naturale di procedere alla vendita in unico lotto;
- che vengono rinviate all'appresso le risposte ai quesiti di carattere generale che riguardano il compendio dei beni pignorati tutti nella loro interezza.

Infine analizzato il mercato locale per beni simili in commercio. Vagliata ogni condizione intrinseca ed estrinseca che in atto può influire sulla determinazione del valore dell'immobile in esame. Tenuto altresì conto della natura del terreno, e delle colture che trovano dimora nonché del fabbricato che vi sorge che, essendo stato realizzato in funzione della destinazione del fondo e come tale censito, non va valutato a parte e singolarmente, si conclude che il fondo, così come descritto è sito nella contrada Cugno Lungo di Caltagirone, ha un valore commerciale di Euro 355.000,00 (euro trecentocinquantacinquemila/00).

D) – APPEZZAMENTO DI TERRENO CON ANNESSO CAPANNONE PER LO STOCCAGGIO E LA LAVORAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI, SITO NELLA CONTRADA SCIRI-SOTTANO (MAZZARRONE), foglio 2 particelle terreno 321, 473 e particella fabbricato foglio 84 particella 444 sub 6.

Anche questo podere è sito nella contrada Sciri-Sottano di Mazzarrone. Ha una superficie



complessiva, al netto degli insediamenti di stoccaggio, e lavorazione (capannoni) di Ha 6.73.79. Confina con la strada provinciale Mazzarrone-Granieri, con strada comunale Costabalia Passo Balate, con proprietà Iacono e con stradella interpodereale ed in catasto risulta rappresentato al foglio 2 particella 321 di Ha 0.02.38, vigneto 1, R.D. 3,26, R.A. 1,17 e particella 473 di Ha 6.71.41, vigneto 1, R.D. 918,90, R.A. 329,42 (allegare stralcio e visure). Con l'eccezione della superficie destinata al capannone, alle percorrenze ed ai camminamenti, alla vasca artificiale, l'intera superficie è destinata a pescheto per ettari 2 circa per la rimanente superficie di Ha 3,50 circa ad albicocche.

In questo fondo trovasi la vasca di raccolta di tutta l'acqua che serve a tutta l'intera azienda e per tutti i poderi elencati in premessa e oggetto della vertenza.

L'irrigazione del frutteto avviene, al solito, mediante condutture principali interrato che diventano aeree con gocciolatura per ogni pianta.

L'insediamento di stoccaggio e lavorazione di prodotti agricoli rappresenta certamente il fiore all'occhiello dell'azienda intera. Per l'intelligenza completa del suo stesso essere la descrizione analitica si indirizza al meglio se associata alle foto esposte sui luoghi.

La struttura si articola su una superficie complessiva, al netto dei piazzali, di mq 3.423,00 (tremilaquattrocentoventitre) con piazzali; quindi, di mq 6.164,00 (seimilacentosessantaquattro) per un totale impegnato di mq 9.587,00 (novemilacinquecentoottantasette).

Con legenda demandata all'allegata planimetria, si compone:

- Area interessata e sistemazione esterna – camminamenti – “A” - “B”;
- Celle frigo conservazione prodotti “C”;
- Vasca di accumulo acqua “D”;
- Capannone scarico prodotti grezzi “1”;
- Capannone lavorazione prodotti “2”;
- Ufficio “3”;



- Uffici amministrativi e rappresentanza “4”;
- Ripostiglio-lavanderia “5”;
- Celle frigo “6”;
- Mensa e ricreazione – servizi igienici “7”;
- Garage e deposito attrezzi “8”;
- Garage e deposito attrezzi “9”;
- Servizio igienico e impianti “10”;
- Deposito materiali e attrezzi “11”;
- Tettoia piano di carico “12”;
- Tettoia motori celle frigo “13”;
- Cabina gruppo elettrogeno “14”;
- Cabina elettrica “15”;
- Lavorazione prodotti “16” (abusivo).

Essa struttura risulta rifinita (anche se datata in parte) idonea, agibile e abitabile in ogni sua parte in ordine all'uso cui sono destinati i vari ambienti.

La sua realizzazione, fino a quella ultima e definitiva di adesso è avvenuta in più fasi e per questo sono state necessarie diverse concessioni edilizie.

- C.E. n° 562 del 21/09/1983;
- C.E. n° 35 del 11/11/1988;
- C.E. n° 12 del 11/06/1996;
- C.E. in sanatoria n° 25 del 01/07/1996 ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85;
- C.E. n° 25 del 26/10/2004;
- C.E. n° 7 del 11/05/2005, fino al rilascio del certificato (autorizzazione(?)) di agibilità n° 9 del 13/09/2006 così come richiesto da [REDACTED] in data 19/12/2005 prot. 13668 (vedasi allegati: Conc. Ed., Cert. Agibilità ecc).



Corre necessità portare all'attenzione la realizzazione abusiva di un ambiente non previsto dalla ultima C.E. n° 7 del 11/05/2005 ubicato sul piazzale nord ed elencato al n° 16 della legenda di cui sopra. Si riscontrano inoltre delle difformità lievi nella realizzazione del deposito materiali ed attrezzi elencato al n° 11 della legenda, sia in termini di superfici che di volume.

Si riscontra inoltre che la copertura del “garage e deposito attrezzi agricoli”, elencato al n° 8 della legenda, risulta attualmente realizzata con materiali di onduline tipo eternit. Tale copertura è preesistente all'ultima Concessione Edilizia ed al rilascio dell'autorizzazione di agibilità prima specificata.

In base alle rigide normative vigenti in materia di tossicità e inquinamento legate ai materiali di questo tipo, la copertura va sostituita e l'ambiente bonificato. Per cui il certificato di agibilità deve essere sospeso e, dopo gli adempimenti necessari, richiesto ancora.

Per l'ambiente realizzato abusivamente ed elencato al punto 16 va richiesta la concessione edilizia in sanatoria e l'inserimento in catasto.

Il fondo ricade in zona E1 – verde agricolo, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato, ove vengono riportati i parametri urbanistici previsti in tali zone. Risulta censito, il terreno, al foglio 2 di Mazzarrone particelle 321 e 473. Mentre la particella 321 è rimasta sempre quella, la particella 473 si è formata (variando) a seguito tipo mappale n° 269202/05. Originariamente, quando non esisteva il capannone, la proprietà era formata dalle particelle 321 di ha 0.02.38, 322 di ha 0.37.38, 323 di ha 3.25.78 e 324 di ha 4.08.76 (vedi 1° stralcio) con una superficie complessiva di ha 7.74.30.

A seguito l'accatastamento del capannone le particelle originarie hanno subito delle variazioni in ordine alla consistenza e agli identificativi particellari, di cui la seguente situazione:

– al catasto urbano:



foglio 84 particella 444 di are 75.35

– al catasto terreni:

foglio 2 particella 443 di ha 4.06.96, particella 442 di ha 0.64.70, particella 441 di ha 1.88.03, particella 440 di ha 0.36.88 e l'invariata particella 421 di ha 0.02.38 (vedi 2° stralcio allegato).

Le quali particelle, ad eccezione della 321, fondendosi hanno originato la definitiva particella 473 di ha 6.71.41 (vedi stralcio definitivo).

Ciò in atti dal 21/10/2005. Per cui, visto che alla data di cui il pignoramento, nell'atto della richiesta di esecuzione vi sono elencate le particelle 440, 441, 442, 443 (terreno) e 441 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4 – per il capannone – tutte eliminate dall'Ufficio e sostituite dalla particella 473 e 321 (terreni) e dalla particella 444 sub 6 (fabbricati) – se ne sottolinea la non corrispondenza. Con tale atto in ordine a questo appezzamento di terreno. Per venne il suddetto immobile ad [REDACTED] con atto notaio Montemagno del 6 maggio 1983.

In questo podere trova inoltre sito una vasca da accumulo (artificiale) della copertura di mc 17.676 circa di acqua proveniente dai pozzi artesiani che appresso verranno menzionati. Tale vasca è stata realizzata a seguito autorizzazione del Comune di Mazzarrone del 28/01/2001 prot. 2697/2001 oltre disposizione riguardante il Genio Civile, il Comando Militare Autonomo della Sicilia, il Comando regione Militare sud di Napoli. Tuttavia, nonostante la nutrita corrispondenza con i vari Enti, non si riscontra la necessaria certificazione di regolare e definitiva esecuzione dell'opera.

E ancora:

- che il debitore [REDACTED] è deceduto in data 29/03/2014 e che il suo regime patrimoniale era la comunione dei beni;
- che sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come specificati ed nelle allegate Ispezioni Telematiche Ipotecarie;
- che i beni pignorati risultano esserlo per il loro intero;



- che si certifica la necessità naturale di procedere alla vendita in un unico lotto;
- che vengono inviate all'appresso le risposte ai quesiti di carattere generale che riguardano il compendio dei beni pignorati nella loro interezza. Ed infine. Analizzato il mercato locale per beni simili in commercio. Vagliata ogni condizione intrinseca ed estrinseca che in atto può influire sulla determinazione del valore dell'immobile in esame. Tenuto altresì conto della natura del terreno e delle colture che vi trovano dimora nonché del capannone che, essendo stato realizzato in funzione della destinazione del fondo e come tale censito (D10), non va valutato a parte e singolarmente, si conclude che il bene così come descritto e sito nella Contrada Sciri-Sottano di Mazzarrone, ha un valore commerciale di euro 1.512.000,00 (euro un milione cinquecento dodicimila/00).

E) APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO NELLA CONTRADA SCIRI-SOTTANO (MAZZARRONE) – foglio 1 particelle 108 e 110

In ultimo, pure questo podere è sito nella Contrada Sciri-Sottano di Mazzarrone. Ha una superficie complessiva di Ha 4.28.70, confina con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa ed in catasto risulta rappresentato al foglio 1 particella 108 di ha 1.58.00, sem. 3, RD 69,36, RA 16,32 e particella 110 di ha 2.70.70, vigneto 3, RD 153,79, RA 76,89 (allegato stralcio, visure...)

Un pescheto in piena produzione trova dimora su una superficie di ha 4.00.00 mentre la restante superficie è destinata a piccole tare e ha un laghetto artificiale, già presente nella proprietà.

L'irrigazione, come tecnica verde, avviene mediante condutture principali interrato per poi diventare più piccole ed aeree con gocciolature per ogni pianta .

Per il laghetto artificiale, avente una superficie di mq 1000,00 circa, (già realizzato abusivamente) risulta essere stata inoltrata istanza in sanatoria per il suo mantenimento in data 13/01/2014 prot. 461. Si sono già ottenuti il Nulla Osta del Genio Civile di Catania



(pos. 110553 del 31/03/2014), il Nulla Osta dei BB.CC.AA. Prot. 3749 del 26/02/2014, Nulla Osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Catania, Nulla Osta Comando Marittimo Militare – Ufficio Infrastrutture prot. 0011096 del 04/06/2014 (Augusta), Nulla Osta Aeronautica Militare di Bari prot. C1 – 14 – 220 (allegato documento).

A tuttoggi la pratica è in itinere. Pervenne ad [REDACTED] con atto di compravendita notaio Maria Di Matteo dell'11/12/2000 n° rep. 37821 e trascritto in data 27/12/2000 ai numeri 42168/31003 a Catania, da [REDACTED]

E ancora:

- che il debitore [REDACTED] non è coniugato;
- che sul bene gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli così come specificati ed nelle allegate Ispezioni Telematiche Ipotecarie;
- che vengono inviate all'appresso le risposte ai quesiti di carattere generale che riguardano il compendio dei beni pignorati nella loro interezza;
- che i beni pignorati risultano esserlo per il loro intero;
- che si certifica la necessità naturale di procedere alla vendita in un unico lotto.

Ed infine

Analizzato il mercato locale per beni simili in commercio. Vagliata ogni condizione intrinseca ed estrinseca che in atto può influire sulla determinazione del valore dell'immobile in esame. Tenuto altresì conto della natura del terreno e delle colture che vi trovano dimora, si conclude che il valore commerciale del terreno, così come descritto e sito nella Contrada Sciri-Sottano di Mazzarrone, è di euro 105.000,00 (euro centocinquemila/00).

In risposta agli altri quesiti che riguardano sia la procedura di pignoramento che le situazioni peculiari del compendio dei beni si scrive:

- che l'atto di pignoramento, a pagina 4, al n° d'ordine 2 elenca particelle pregresse e non tiene conto degli aggiornamenti catastali già avvenuti antecedenti la data



del pignoramento stesso.

- Vero che tutte le particelle elencate hanno avuto presenza nel tempo, ma a far data 21/10/2005, con il tipo mappale n° 269202 sono definitivamente diventate la sola particella 473 (in quanto al terreno) e la sola e definitiva 444 sub 6 (in quanto al capannone), come si può bene evincere dalle visure catastali ove leggasi che in data 03/03/2006 è avvenuta la relativa variazione del classamento. Comunque il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori ed i suoi dati, anche se errati, hanno consentito l'individuazione del bene e ne rappresentano la storia.
- Alcuni poderi sono in comproprietà [REDACTED] e medesimi comproprietari risultano essere soggetti contro.
- In ordine alla provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si specifica che sono regolari per tutti i beni oggetto di pignoramento;
- Come raccontato negli accertamenti, in alcuni poderi esistono dei fabbricati che vanno sicuramente accatastati, se ne riscontrano tre all'interno del fondo di cui la lettera "B" ed uno all'interno del perimetro del capannone descritto alla lettera "D". Per il loro accatastamento occorre la redazione di n° 2 Tipo Mappali e, susseguentemente la loro approvazione, il deposito delle planimetrie. Per gli accatastamenti si presume una spesa di euro 3.900,00 oltre IVA e C.P..
- Tutti i fabbricati al paragrafo precedente vanno sanati i cui costi possono essere previsti solo in maniera molto approssimata viste le lacune riscontrate nei funzionari degli uffici che spesso sono state contraddittorie. Occorre pertanto che il signor Giudice dia incarico specifico al sottoscritto, se lo riterrà opportuno o necessario. Altra situazione da attenzionare particolarmente è quella relativa al fabbricato di Contrada Cugno Lungo e descritto alla lettera "C" (Caltagirone,



foglio 269 particelle 197 sub 2 e sub 3), in quanto l'iter per il rilascio della Concessione non risulta completato, né ciò può avvenire se prima non vengono assolte tutte le prescrizioni dettate dagli uffici, che sono numerose, qualificanti e, in loro mancanza, completamente ostative.

- Per tutti questi fabbricati, già abusivi o con iter non completato, non risulta che siano state emesse ordinanze di demolizione o acquisizione.
- I beni pignorati, risultano interessati da n° 2 “Contratto di affitto di fondo agricolo”. Il primo, datato 3/12/2012, [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] con sede a Mazzarrone via [REDACTED] i fondi siti nel territorio di Mazzarrone-Granieri
- foglio 1 particelle 1-88-213-214
- foglio 2 particelle 473-321
- territorio di Caltagirone
- foglio 266 particelle 82-101-51-1114-1115-1116
- foglio 269 particelle 165-167-168-170-171-172-173-174-175-196
- e territorio di Licodia Eubea
- foglio 65 particelle 216-217-220

oltre a beni strumentali.

Tale contratto risulta registrato a Caltagirone in data 24/12/2012 al n° 2555 ed ha la durata di anni 15 (quindici).

Il canone pattuito è di euro 68.000.,00 (sessantottomila) annui che è da ritenersi congruo. Il secondo, datato 20/12/2012, [REDACTED] concede in affitto a [REDACTED] [REDACTED] il fondo sito a Mazzarrone, foglio 1, particelle 108-110, oltre a beni strumentali. Anche tale contratto risulta registrato a Caltagirone in data 24/12/2012 al n° 2554 ed ha una durata di anni 15.



– Il canone pattuito è di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento) annui, che è da ritenersi congruo. In merito si specifica che, in data 26/02/2015 a mezzo fax, [REDACTED] [REDACTED] hanno fatto pervenire al sottoscritto nota che chiariva l'esistenza dell'affittuario [REDACTED] pur conferendo la disponibilità a presenziare. Come di fatto, il giorno dopo, è avvenuto.

Si allegano copie contratto di affitto e note comunicazione.

– L'irrigazione di tutti i poderi formanti il compendio pignorato avviene mediante la raccolta primaria dell'acqua in invasi o vasche artificiali per poi essere distribuita nei fondi, anche a distanza. Le concessioni per captare e derivare l'acqua riguardano il pozzo trivellato sito nella Contrada Sciri-Sottano foglio 2 particella 324 di Mazzarrone e foglio 65 particella 217-220 di Licodia Eubea.

– Ovviamente, visto che tutti i fondi, così come accertato risultano essere separati se non distanti tra loro, la vendita per lotti è da ritenersi possibile. Ma non auspicabile. Il compendio, così come è strutturato, possiede delle sinergie che lo rendono appetibile nel suo complesso. Il capannone ha necessità dei terreni a dote, i terreni hanno necessità del capannone a riferimento per la vendita dei prodotti. A parte l'intero sistema di irrigazione che è complementare per tutti i fondi oggetto della vertenza.

Il signor Giudice ha certamente scienza e facoltà di scegliere la soluzione migliore.

A conclusione della presente perizia di stima si specifica che nel complesso, i beni oggetto di pignoramento, hanno un valore complessivo di euro 2.433.000,00 (euro duemilioniquattrocentotrentatremila/00).

Il CTU

arch. Cristiano V. Amato

