

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Daniela Angelozzi.

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 28/2016 R.G.E. promossa da [REDACTED]
[REDACTED] contro *debitore esecutato*.

I) **PREMESSA**

All'udienza dell'11.10.2017, la S.S. Ill.ma, nomina quale esperto estimatore, lo scrivente dott. agronomo Salvatore Cascone, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania n.1265 e all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Caltagirone, il quale in data 26.10.2017 ha prestato giuramento di rito accettando l'incarico.

Il C.T.U. in data 29 novembre 2017 ha effettuato il sopralluogo (**all.1**) previa comunicazione al creditore procedente a mezzo pec del 20.11.2017, e al *debitore esecutato* con lettera raccomandata a/r n. 150898731207 del 20.11.2017.

Lo scrivente, esperite le necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Catania, l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Cono e l'Ufficio Tecnico del Comune di Licodia Eubea, al fine di acquisire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, ha individuato e ispezionato i luoghi oggetto della procedura *de quo* effettuando gli opportuni rilievi fotografici (**all.2**), e qui di seguito relaziona.

II) **ESAME DEL FASCICOLO D'UFFICIO**

Con atto di precetto del 10.08.2015 “ Per la [REDACTED]
[REDACTED] non in proprio ma ... in nome e per conto della “ [REDACTED]
[REDACTED] ” ... rappresentato e difeso dall'Avv. Nicola Balistreri ...
CONTRO ... quale titolare dell'impresa individuale ... **PREMESSO** – che con contratto di mutuo di credito fondiario del 24 novembre 2005 ... l'allora “Monte dei Paschi di Siena ... oggi MPS Capital Service ... concedeva a titolo di mutuo la somma di Euro 270.000,00 ... - che, nel predetto mutuo interveniva quale “fideiussore” ... - che a garanzia del superiore mutuo ... veniva accesa ipoteca volontaria sui beni immobili ... indicati nell'atto di mutuo, per



€ 540.000,00 ... **TUTTO CIO' PREMESSO INTIMA E FA PRECETTO** ... di pagare in favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** ... la somma complessiva di **€ 219.642,00,** oltre accessori, spese ed interessi ...”.

Con atto di pignoramento immobiliare del 21.12.2015 “... **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** non in proprio ma ... in nome e per conto della “**MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.**” ... rappresentato e difeso dall'Avv. Nicola Balistreri ... **CONTRO** ... quale titolare dell'impresa individuale ... **PREMESSO** ... che con atto di precetto notificato in data 16/11/2015 la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a ... ha intimato ai ... debitori il pagamento ... somma complessiva di **€ 219.642,00,** oltre accessori, spese ... **CHIEDE** ... sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili di piena ... proprietà ... siti nel Comune di Licodia Eubea, al foglio 78, particelle: 9 ... 12 ... 13 ... 14 ... 15 ... 22 ... 23 ... 24 ... 25 ... 26 ... 27 ... 28 ... 29 ... 30 ... 31 ... 32 ... 34 ... 35 ... 36 ... 61 sub 2 (ex part.26) ... 59 (ex part.26) ... 58 (ex part.26) ... 57 (ex part.26) ... 60 (ex part.27) ... con ogni ... accensione, accessorio, pertinenza e dipendenza ... tutto incluso e nulla escluso ...”.

Con istanza di vendita del 17.03.2016 “... **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** non in proprio ma ... in nome e per conto della “**MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.**” ... rappresentato e difeso dall'Avv. Nicola Balistreri ... **CONTRO** ... quale titolare dell'impresa individuale ... **PREMESSO** ... in data 16 febbraio 2016 ... ha sottoposto a pignoramento i beni immobili, di piena ... proprietà ... siti nel Comune di Licodia Eubea, al foglio 78, particelle: 9 ... 12 ... 13 ... 14 ... 15 ... 22 ... 23 ... 24 ... 25 ... 26 ... 27 ... 28 ... 29 ... 30 ... 31 ... 32 ... 34 ... 35 ... 36 ... 61 sub 2 (ex part.26) ... 59 (ex part.26) ... 58 (ex part.26) ... 57 (ex part.26) ... 60 (ex part.27) ... **CHIEDE** All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione di fissare l'udienza ... per ivi disporre la vendita degli immobili pignorati ...”.

Con certificato notarile dell'8.4.2016 “ ... Io sottoscritto Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate ... **ATTESTO** quanto segue **BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE** ... descrizione dei beni oggetto nel pignoramento “ Fondo rustico sito nel Comune di Licodia Eubea



... foglio 78, particelle: 9 ... 12 ... 13 ... 14 ... 15 ... 22 ... 23 ... 24 ... 25 ... 28 ... 29 ... 30 ... 31 ... 32 ... 34 ... 35 ... 36 ... 61 sub.2 ... 59 ... 58 ... 57 ... 60 ... **STORIA IPOTECARIA** ... Al ventennio gli immobili ... risultano essere di proprietà ... per decreto dell'Assessore Agricoltura e Foreste del 18 agosto 1993 repertorio numero 1926/3 e trascritto a Catania il 12 aprile 1995 ai numeri 12389/9114 ... con atto ... notaio Giuseppe Seminara di Catania repertorio numero 76472/7192 ... Al signor ... con atto di compravendita ... notaio Filippo Ferrara di Niscemi il 24 novembre 2005 repertorio numero 41609/14016 ... **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI** ... ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta ... 30 novembre 2005 ai numeri 77995/27896 ... pignoramento trascritto ... 31 marzo 2016 ai numeri 11495/8861 ...".

III) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

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

Il bene pignorato al *debitore esecutato*, rilevato dalle visure catastali e dagli estratti di mappa richiesti all'Agenzia del Territorio di Catania (**all.3**), è ubicato nel territorio di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78**:

part. 9, seminativo, classe 3, Ha 1.13.10, redd. dom. € 49,65, redd. agr. € 11,68, proprietà;

part. 12, seminativo, classe 4, Ha 5.12.00, redd. dom. € 171,88, redd. agr. € 52,89, proprietà;

part. 72 (ex part.13), cat. C/2, cons. 81 m², sup. catastale 100 m², rendita € 71,12, proprietà;

part. 14, pascolo, classe 3, Ha 1.11.75, redd. dom. € 9,23, redd. agr. € 2,31, proprietà;

part. 15, porz. AA, seminativo, classe 3, Ha 3.81.13, redd. dom. € 167,31, redd. agr. € 39,37,

porz. AB, pascolo, classe 3, Ha 0.50.18, redd. dom. € 4,15, redd. agr. € 1,04, proprietà;

part. 22, porz. AA, seminativo, classe 4, Ha 2.07.17, redd. dom. € 69,55, redd. agr. € 21,40,

porz. AB, pascolo arb., Ha 3.56.23, redd. dom. € 64,39, redd. agr. € 16,56, proprietà;

part. 23, porz. AA, vigneto, classe 2, Ha 2.32.00, redd. dom. € 227,65, redd. agr. € 89,86, **porz.**

AB, seminativo, classe 4, Ha 3.31.00, redd. dom. € 111,12, redd. agr. € 34,19, proprietà;



part. 24, porz. AA, vigneto, classe 2, Ha 2.82.00, redd. dom. € 276,72, redd. agr. € 109,23, **porz. AB**, seminativo, classe 4, Ha 2.93.26, redd. dom. € 98,45, redd. agr. € 30,29, proprietà;

part. 25, seminativo, classe 4, Ha 5.77.98, redd. dom. € 194,03, redd. agr. € 59,70, proprietà;

part. 28, pascolo, classe 3, Ha 2.92.80, redd. dom. € 24,19, redd. agr. € 6,05, proprietà;

part. 29, pascolo, classe 3, Ha 5.13.00, redd. dom. € 42,39, redd. agr. € 10,60, proprietà;

part. 30, pascolo arb., classe U, Ha 5.13.00, redd. dom. € 92,73, redd. agr. € 23,84, proprietà;

part. 31, seminativo, classe 4, Ha 5.13.00, redd. dom. € 172,21, redd. agr. € 52,99, proprietà;

part. 32, seminativo, classe 4, Ha 4.04.33, redd. dom. € 135,73, redd. agr. € 41,76, proprietà;

part. 34, pascolo, classe 3, Ha 1.01.66, redd. dom. € 8,40, redd. agr. € 2,10, proprietà;

part. 35, pascolo, classe 3, Ha 0.87.20, redd. dom. € 7,21, redd. agr. € 1,80, proprietà;

part. 36, seminativo, classe 3, Ha 3.09.24, redd. dom. € 135,75, redd. agr. € 31,94, proprietà;

part. 57, porz. AA, seminativo, classe 4, Ha 1.30.74, redd. dom. € 43,89, redd. agr. € 13,50, **porz. AB**, pascolo arb., Ha 0.52.00, redd. dom. € 9,40, redd. agr. € 2,42, proprietà;

part. 58, Ente Urbano, Ha 0.00.44, proprietà;

part. 59, cat. C/2, classe 2, consistenza 60 m², sup. catastale 85 m², rendita € 61,97, proprietà;

part. 60, porz. AA, seminativo, classe 4, Ha 0.89.18, redd. dom. € 29,94, redd. agr. € 9,21, **porz. AB**, pascolo arb., Ha 4.02.30, redd. dom. € 72,72, redd. agr. € 18,70, proprietà;

foglio 78, part.61 sub. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza 9 m², sup. catastale 12 m², rendita € 7,90, proprietà.

Il fondo ha accesso dalla S.S. 194 Vizzini – Monterosso Almo, mediante strada interpodereale a fondo naturale insistente sulla particella 65 (di proprietà di terzi estranei ove è collocato il cancello d'ingresso). Confina con proprietà [REDACTED]

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.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa così come i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed hanno colpito quote di proprietà del *debitore esecutato*. Vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

3. verifichi *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.*

Il bene, costituito da un fondo rustico con annessi fabbricati, censito al Catasto Terreni del Comune di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78, particelle 9-12-14-15-22-23-24-25-28-29-30-31-32-33-34-35-36-57-58**, e al Catasto Fabbricati del Comune di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78, particelle 59- 61 sub.2 e 72 (ex part.13)**, della superficie complessiva di Ha 68.58.66 (compresi la superficie occupata dai fabbricati), è di proprietà del *debitore esecutato* per l/1, così come si evince dall'atto di compravendita, Dott. Filippo Ferrara, Notaio in Niscemi, del 24 novembre 2005, Repertorio n.41609, Raccolta n.14016, registrato a Gela il 28 novembre 2005 al n.3049 (**all. 4**).

4. accerti *l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.*

Il bene è pervenuto al *debitore esecutato* per atto di compravendita, Dott. Filippo Ferrara, Notaio in Niscemi, del 24 novembre 2005, Repertorio n.41609, Raccolta n.14016, registrato a Gela il 28 novembre 2005 al n.3049. Il bene è pervenuto alla parte venditrice per Decreto Assessoriale n.1926/3 del 18 agosto 1993, registrato a Catania il 16 agosto 1994 al numero 1725/E , e trascritto a Catania il 12 aprile 1995 ai nn. 12380/9114.

5. segnali *tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.*

Nel fascicolo d'Ufficio è presente la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

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



accatastamento.

Il fabbricato rurale censito al Catasto Terreni del Comune di Licodia Eubea, contrada Alia, foglio 78, particella 13, in data 29.12.2017 è stato soppresso (tipo mappale del 29.12.2017 prot. n. CT0293979) ed ha originato la particella 72, mappale 78. Tale fabbricato risulta accatastato al Catasto Fabbricati (atto di costituzione del 04.01.2018 protocollo n. CT 0001656 in atti dal 05.01.2018). Il fabbricato censito al Catasto Terreni del Comune di Licodia Eubea, contrada Alia, foglio 78, particella 58 (ex part.26), risulta accatastato al Catasto Terreni come ENTE URBANO e non è stato accatastato al Catasto Fabbricati. I fabbricati identificati con le particelle 59-61 sub.2, mappale 78, sono accatastati e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Licodia Eubea. Per regolarizzare il fabbricato ancora censito al Catasto Terreni (particella 58) è necessario effettuare una pratica *DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)* che è la procedura con la quale vengono identificati a livello di planimetria dettagliata, le disposizioni interne degli edifici, comprensiva di aree scoperte e pertinenziali, siano esse residenziali, produttive, o di qualsiasi altra destinazione purché in grado di produrre (ipoteticamente) un reddito. L'accatastamento con procedura DOCFA oltre ad identificare la disposizione dell'intera unità è necessaria ai fini fiscali per la definizione della rendita. Le spese tecniche per la redazione della pratica sopra indicata ammontano complessivamente ad € 1.000,00 circa.

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

Come indicato nelle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 01 febbraio 2018 dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Catania (***all.5***), il compendio pignorato è oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 30.11.2005, Reg. Part. 27896, Reg. Gen.77995 , ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

TRASCRIZIONE del 31.03.2006, Reg. Part. 8861, Reg. Gen. 11495, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.



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

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dal CTU in data 4 dicembre 2017 e rilasciato dal Comune di Licodia Eubea il 12 dicembre 2017 (**all.6**):

1. Le particelle 24 e 25 ricadono nella ZONA "E AREE AGRICOLE" del P.R.G. vigente approvato con Decreto n. 183 del 13/04/2010, in tutte le aree del territorio indicate con la lettera "E" sono consentiti le funzioni e gli interventi per le zone agricole come previsto dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione e nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Residenza del proprietario o dei conduttori dei fondi; è prevista la realizzazione di fabbricati edilizi ad uso residenziale con i seguenti parametri urbanistici:

- indice fondiario non superiore allo 0,03 mc/mq con una volumetria massima consentita di mc.1000;
- altezza massima del fabbricato alla linea di gronda pari a ml. 3,50;
- altezza massima della linea di colmo pari a ml. 5,50;
- tipologia isolata con massimo un piano fuori terra;
- copertura a falde a coppi siciliani con pendenza massima del 35%;
- distanza minima fra i fabbricati di fondi diversi pari a ml. 20,00;
- distanza minima dal confine del fondo pari a ml. 10,00.

2. Le particelle 9, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 28,29,30, 31, 32, 34, 35, 36, 57 , 60 ricadono all'interno delle aree "PB AREE BOSCADE" del P.R.G. vigente approvato con Decreto n. 183 del 13/04/2010, in tali aree si applicano le norme previste dalla LR 06.04.1996 n. 16 "Riordino della legislazione in materia forestale e di tutela della vegetazione". E' pertanto vietata qualunque forma di nuova edificazione e sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione o ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. E' consentita la realizzazione di strade a carattere rurale esclusivamente ai fini della conduzione delle attività forestali, nonché piste per percorsi escursionistici e trekking; è consentita inoltre la realizzazione di eventuali aree di sosta e per il picnic. Sono consentiti gli interventi di sistemazione del suolo e di regolamentazione delle acque, quali la realizzazione di terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ecc., nonché gli



interventi necessari per la prevenzione degli incendi. E' consentito lo sfruttamento produttivo del bosco previa presentazione di apposito progetto di utilizzo.

3. Tutte le suddette particelle ricadono:

- all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948;
- all' interno di boschi vincolati e della fascia di rispetto boschi ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

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 etc.). 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.

Trattasi di un appezzamento di terreno con annessi fabbricati,della superficie complessiva di Ha 68.58.66 (compresa la superficie occupata dai fabbricati),censito al Catasto Terreni del Comune di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78, particelle 9-12-14-15-22-23-24-25-28-29-30-31-32-33-34-35-36-57-58** e al Catasto Fabbricati del Comune di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78, particelle 59 – 61 sub.2 e 72 (ex part.13).**

La sua configurazione è data da un solo corpo ed ha accesso dalla S.S. 194 Vizzini – Monterosso Almo, mediante strada interpoderale a fondo naturale insistente sulla particella 65 (di proprietà di terzi estranei ove è collocato il cancello d'ingresso). Confina con proprietà D'Angelo, con fiume Amerillo, con proprietà Sammartino e con terzi estranei. Il fondo non è recintato.

Il fondo è posto ad una altitudine di metri 500 s.l.m. circa, ha giacitura in parte pianeggiante, in parte in lieve pendio ed in parte in forte pendio.

L'appezzamento di terreno ha indirizzo produttivo a seminativo (Ha 21.00.00 circa), pascolo (Ha 44.00.00 circa), bosco (Ha 3.56.25 circa). In sede di sopralluogo il terreno è stato



osservato, nelle parti non destinate a bosco, arato. Il terreno è tendente al calcareo con presenza di scheletro superficiale.

L'immobile identificato con la particella 59, mappale 78, superficie catastale m² 85,00, consistenza m² 60,00, è costituito da una elevazione fuori terra, distribuito in tre vani. Il fabbricato presenta muri perimetrali in pietra, provvisti in parte di intonaco, manca di piano pavimentale ed è sprovvisto di tetto di copertura, di porte e infissi. Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione (stato di abbandono). Quanto rilevato in loco è conforme con la planimetria depositata in catasto. Il fabbricato è sprovvisto di impianto idrico, elettrico e fognario.

L'immobile identificato con la particella 61 sub.2, mappale 78, superficie catastale m² 12,00, consistenza m² 9,00, è costituito da una vasca fuori terra in calcestruzzo cementizio, di modeste dimensioni. Il manufatto è stato osservato in disuso. Si fa rilevare che tali manufatti non necessitano di accatastamento.

L'immobile identificato con la particella 72 (ex particella 13), mappale 78, superficie catastale m² 100,00, consistenza m² 81,00, è costituito da una elevazione fuori terra, distribuito in tre vani. Il fabbricato presenta muri perimetrali in pietra sprovvisti di intonaco, copertura mediante tetto a due falde con travi di legno e soprastanti pannelli, in parte crollato, manca di piano pavimentale. Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed è sprovvisto di porta di accesso (stato di abbandono). Quanto rilevato in loco non è conforme con la planimetria depositata in catasto. Il fabbricato è sprovvisto di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'immobile identificato con la particella 58, mappale 78, superficie catastale m² 44,00, è costituito da una elevazione fuori terra, distribuito in un ampio vano ove è ricavato un piccolo servizio igienico dotato di lavabo e wc. Il fabbricato ha muri perimetrali in pietra sprovvisti di intonaco e copertura mediante tetto a due falde con travi metalliche e soprastanti pannelli di coibentati. L'abitazione è provvista di porta di accesso in ferro a due ante e di due infissi a



vasistas. Internamente ha piano pavimentale in cemento e le pareti sono provviste di intonaco. Il fabbricato è sprovvisto di impianto elettrico, idrico e fognario.

10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare hanno identificato l'immobile ed hanno consentito la sua individuazione. Si fa presente che a seguito di presentazione di tipo mappale del 29.12.2017 prot. n. CT0293979 (atto di costituzione del 04.01.2018 prot. n. CT 0001656 in atti dal 05.01.2018), il fabbricato rurale censito al Catasto Terreni del Comune di Licodia Eubea, contrada Alia, foglio 78, particella 13, è stato soppresso ed ha originato la particella 72, mappale 78, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Licodia Eubea.

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.

Il fabbricato rurale censito al Catasto Terreni del Comune di Licodia Eubea, contrada Alia, foglio 78, particella 13, a seguito di presentazione di tipo mappale del 29.12.2017 prot. n. CT0293979 (atto di costituzione del 04.01.2018 prot. n. CT 0001656 in atti dal 05.01.2018), è stato soppresso, ed ha originato la particella 72, mappale 78. Tale fabbricato è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia poiché realizzato in epoca antecedente al 1 settembre 1967, così come indicato nell'atto di provenienza. Invece, per il fabbricato censito al Catasto Terreni del Comune di Licodia Eubea, contrada Alia, foglio 78, particella 58 (ex part.26),



che risulta accatastato al Catasto Terreni come ENTE URBANO e non al Catasto Fabbricati, e per il fabbricato identificato con la particelle 59, mappale 78, che risulta accatastato e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Licodia Eubea, non risulta nessun titolo autorizzatorio, né tantomeno sono menzionati nell'atto di compravendita. Pur tuttavia la tipologia costruttiva degli immobili, fa risalire la loro edificazione in epoca antecedente al 1967 e per tale motivo sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia. Inoltre, in riferimento al fabbricato censito al Catasto Fabbricati, contrada Alia, identificato con la particelle 61 sub.2, trattandosi di una vasca per accumulo acque di modeste dimensioni, non necessità di nessun titolo autorizzatorio né tantomeno andava accatastata.

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 dal'art. 40 sesto comma della legge 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e **chiarisca**, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, **quantifichi** gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e **verifichi** se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

I fabbricati sono conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia poiché realizzati in epoca antecedente al 1 settembre 1967, così come indicato nell'atto di provenienza (particella 72 ex particella 13) e come si evince dalla tipologia costruttiva (part.58-59).

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 da alcuno dei suddetti titoli.

Come si evince dall'atto di compravendita nonché dalle visure catastali, il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese



straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene non è assoggettato a nessuna spesa fissa di gestione o di manutenzione.

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'esistenza di un giudizio in corso per rilascio.

I beni pignorati sono coltivati dal debitore esecutato.

16. dica qualora l'immobile è pignorato solo pro quota: **a)** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; **b)** proceda in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940, n. 1078; **c)** fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

L'immobile è pignorato per intero.

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 a 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 (per esempio, 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.).

Trattasi di un appezzamento di terreno con annessi fabbricati, della superficie complessiva di Ha 68.58.66 (compresa la superficie occupata dai fabbricati), censito al Catasto Terreni del Comune di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78, particelle 9-12-14-15-22-23-24-25-28-29-30-31-32-33-34-35-36-57-58** e al Catasto Fabbricati del Comune di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78, particelle 59 – 61 sub.2 e 72 (ex part.13)**. La sua configurazione è data da un solo corpo ed ha accesso dalla S.S. 194 Vizzini – Monterosso Almo, mediante strada interpodereale a fondo naturale insistente sulla particella 65 (di proprietà di terzi estranei ove è collocato il cancello d'ingresso). Il fondo non è recintato. Il fondo è posto ad una altitudine di



metri 500 s.l.m. circa, ha giacitura in parte pianeggiante, in parte in lieve pendio ed in parte in forte pendio.

L'appezzamento di terreno ha indirizzo produttivo a seminativo (Ha 21.00.00 circa), pascolo (Ha 44.00.00 circa), bosco (Ha 3.56.25 circa).

L'immobile identificato con la particella 59, mappale 78, superficie catastale m² 85,00, consistenza m² 60,00, è costituito da una elevazione fuori terra, distribuito in tre vani. Il fabbricato presenta muri perimetrali in pietra, provvisti in parte di intonaco, manca di piano pavimentale ed è sprovvisto di tetto di copertura, di porte e infissi. Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione (stato di abbandono). Il fabbricato è sprovvisto di impianto idrico, elettrico e fognario.

L'immobile identificato con la particella 61 sub.2, mappale 78, superficie catastale m² 12,00, consistenza m² 9,00, è costituito da una vasca fuori terra in calcestruzzo cementizio. Il manufatto è stato osservato in disuso. L'immobile identificato con la particella 72 (ex particella 13), mappale 78, superficie catastale m² 100,00, consistenza m² 81,00, è costituito da una elevazione fuori terra, distribuito in tre vani. Il fabbricato presenta muri perimetrali in pietra, sprovvisti di intonaco, copertura mediante tetto a due falde con travi di legno e soprastanti pannelli, in parte crollato, manca di piano pavimentale. Il fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed è sprovvisto di porta di accesso (stato di abbandono). Il fabbricato è sprovvisto di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'immobile identificato con la particella 58, mappale 78, superficie catastale m² 44,00, è costituito da una elevazione fuori terra, distribuito in un ampio vano ove è ricavato un piccolo servizio igienico dotato di lavabo e wc. Il fabbricato ha muri perimetrali in pietra sprovvisti di intonaco e copertura mediante tetto a due falde con travi metalliche e soprastanti pannelli di coibentati. L'abitazione è provvista di porta di accesso in ferro a due ante e di due infissi a vasistas. Internamente ha piano pavimentale in cemento e le pareti sono provviste di intonaco. Il fabbricato è sprovvisto di impianto elettrico, idrico e fognario.



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.

Il bene non è gravato da formalità, vincoli o oneri.

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

Il metodo di stima è concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione si effettua sulla base del confronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza comparazione non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Appurato che il metodo di stima è unico, ovvero quello del confronto, diversi sono invece i procedimenti estimativi i quali a loro volta possono essere sintetici, analitici, più o meno sintetici o più o meno analitici.

Per la stima degli immobili di cui alla Procedura Esecutiva in oggetto, il C.T.U. utilizzerà il procedimento di stima sintetico ed in particolare quello del confronto diretto, stabilendo una relazione tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato, nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

Per la determinazione del valore del fondo, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, reperendo informazioni presso operatori che operano nella zona. Per la determinazione del valore del fabbricato, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione, le rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare del territorio Licodia Eubea, i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Viene utilizzato come parametro di riferimento per la valutazione dei fabbricati, la superficie coperta.

Appezamento di terreno con annessi fabbricati, ubicato in contrada Alia del territorio di Licodia Eubea della superficie complessiva di Ha 68.58.66 (compresa superficie occupata dai fabbricati), censito al Catasto Terreni del Comune di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78,**



particelle 9-12-14-15-22-23-24-25-28-29-30-31-32-33-34-35-36-57-58, e al Catasto Fabbricati del Comune di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78, particelle 59 – 61 sub.2 e 72 (ex part.13)**, proprietà per 1/1 del *debitore esecutato*, con indirizzo produttivo a seminativo (Ha 21.00.00 circa), pascolo (Ha 44.00.00 circa), bosco (Ha 3.56.25 circa).

Considerato che il prezzo medio di mercato della zona per i terreni agricoli con indirizzo produttivo a seminativo è di €/Ha 5.000,00, il più probabile valore di mercato è:

Ha 21.00.00 x € 5.000,00 = **€ 105.000,00.**

Considerato che il prezzo medio di mercato della zona per i terreni agricoli con indirizzo produttivo a pascolo è di €/Ha 2.500,00, il più probabile valore di mercato è:

Ha 44.00.00 x € 2.500,00 = **€ 110.000,00.**

Considerato che il prezzo medio di mercato della zona per i terreni agricoli con indirizzo produttivo a bosco è di €/Ha 2.600,00, il più probabile valore di mercato è:

Ha 3.56.25 x € 2.600,00 = **€ 9.262,50.**

Fabbricato censito al Catasto Fabbricati, Comune di Licodia Eubea, foglio 78, particella 58, superficie catastale m² 44,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il fabbricato si valuta a €/mq 250,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

m² 44,00 x € 250,00= **€ 11.000,00.**

Fabbricato censito al Catasto Fabbricati, Comune di Licodia Eubea, foglio 78, particella 59, superficie catastale m² 85,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il fabbricato si valuta a €/mq 150,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

m² 85,00 x € 150,00= **€ 12.750,00.**

Vasca accumulo acque, censita al Catasto Fabbricati, Comune di Licodia Eubea, foglio 78,



particella 61 sub.2, superficie catastale m² 12,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il manufatto si valuta a €/mq 50,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

m² 12,00 x € 50,00= **€ 600,00.**

Fabbricato censito al Catasto Fabbricati, Comune di Licodia Eubea, foglio 78, particella 72 ex part. 13), superficie catastale m² 100,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il fabbricato si valuta a €/mq 150,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

m² 100,00 x € 150,00= **€ 15.000,00.**

Il valore complessivo del compendio pignorato ai *debitori esegutati* ammonta a:

€ (105.000,00+110.000,00+9.262,50+11.000,00+12.750,00+600,00+15.000,00) = **€ 263.612,50.**

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.*

Lo scrivente C.T.U. tenuto conto dell'aspetto economico-funzionale del compendio pignorato, ritiene utile procedere alla vendita in un unico lotto poiché la divisione in quote comporterebbe un notevole deprezzamento del valore delle singole quote rapportate al valore dell'intero. Inoltre tenuto conto dell'aspetto strutturale non possono formarsi quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

21. *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Si allega alla presente elaborato fotografico composto da n. 24 fotografie rappresentative dello stato dei luoghi (***all.2***).

22. *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla*



certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

Il beni pignorati non rientrano tra i beni per i quali si applica la normativa sulla certificazione energetica.

V) CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione composta da n. 17 pagine e n.6 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

- All.1, verbale di sopralluogo;
- All.2, rilievo fotografico ;
- All.3, estratto mappa e visure catastali;
- All.4, atto di compravendita del 24 novembre 2005;
- All.5, ispezioni ipotecari telematiche dell'1 febbraio 2018;
- All.6, certificato di destinazione urbanistica del 12 dicembre 2017.

Caltagirone, 14 febbraio 2018

*Il C.T.U.
dott. agronomo Salvatore Cascone*

