

Dott. Agr. Mario Sudano Via L. Capuana n°13 – Mineo (CT) tel./fax 0933/983119; e-mail: m.sudano@epap.conafpec.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

- Sezione Esecuzioni -

*** * * * ***

Esecuzione Immobiliare: n° 27/2010

*Promossa dalla Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, con sede a Ragusa, Viale Europa n. 65, in persona del Presidente del Consiglio d'Amministrazione, dott. Giovanni Cartia (**ditta creditrice procedente**) nei confronti dei debitori eseguiti.*

GIUDICE : Dott.ssa Rossana TAVERNA

C.T.U. : Dott. Agr. Mario SUDANO nominato nel corso dell'udienza in data 02 Dicembre 2010

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A) - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Mario Sudano iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania al n° 1154, nominato consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) nel corso dell'udienza in data 2 dicembre 2010, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la presente relazione allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutto quanto abbia rilevanza nel corso del procedimento in oggetto.

Si premette che il sottoscritto C.T.U. ha effettuato n° 2 sopralluoghi presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Mineo (CT); n° 1 verifica documentali presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mineo e n° 1 verifica documentali presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Catania ed ha consultato la conservatoria dei registri immobiliari, allo scopo di raccogliere le necessarie informazioni utili per lo svolgimento dei lavori peritali.

B) - ESPOSIZIONE DEI QUESITI

Si riportano qui di seguito i quesiti posti allo scrivente dal Sig. Giudice:

1	<i>Identificare il bene pignorato;</i>	pag. 3
2	<i>verificare la completezza della documentazione;</i>	pag. 5
3	<i>accertare la attuale proprietà;</i>	pag. 5
4	<i>verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;</i>	pag. 5
5	<i>accertare l'esatta provenienza del bene;</i>	pag. 5
6	<i>indicare eventuale documentazione mancante;</i>	pag. 6
7	<i>accertare se il bene risulta accatastato;</i>	pag. 6
8	<i>accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;</i>	pag. 7
9	<i>indicare la destinazione del bene;</i>	pag. 7
10	<i>descrizione dettagliata dell'immobile pignorato;</i>	pag. 8
11	<i>accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;</i>	pag. 11
12	<i>accertare conformità fabbricati;</i>	pag. 11
13	<i>accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore;</i>	pag. 11
14	<i>indicare se l'immobile è pignorato pro- quota;</i>	pag. 12
15	<i>evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita;</i>	pag. 12
16	<i>determinare il valore dell'immobile;</i>	pag. 13
17	<i>indicare le procedure di vendita;</i>	pag. 17
18	<i>allegare documentazione fotografica</i>	pag. 17

C) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA CON RELATIVE RISPOSTE AI QUIESITI DEL GIUDICE

Il sottoscritto C.T.U. per lo svolgimento del mandato affidatogli dal Sig. Giudice ha svolto il sopralluogo di cui innanzi sia per l'effettuazione dei rilievi del caso che per la possibilità di valutare lo stato dei luoghi.

Come da avviso a mezzo lettera raccomandata A/R (per ditta debitori esecutati) (allegato n. 1); lettera raccomandata A/R presso lo studio legale dell'avv. Salvatore Ialuna (ditta creditrice procedente) (allegato n. 2) e lettera raccomandata A/R (per ditta conduttrice del terreno) (allegato n. 3).

Il giorno 07 gennaio 2011 alle ore 09:30, il sottoscritto C.T.U. effettua il primo sopralluogo, incontrando il titolare della ditta "debitori esecutati", il quale ha invitato il sottoscritto a visitare l'abitazione, posta a Mineo in Via Capuana n. 20 (oggetto di stima), ma né ha negato l'autorizzazione ad effettuare foto interne ed ha consegnato copia del contratto di affitto con il quale attesta di non aver il possesso del fondo oggetto di perizia e di non possederne le chiavi di accesso. Successivamente il sottoscritto si reca sul fondo, trovando il cancello di ingresso chiuso e trovando il fondo recluso dalla recinzione.

In data 31 gennaio 2011, previo avviso, alle ore 9:30 il sottoscritto C.T.U. effettua il secondo sopralluogo, al quale era presente l'attuale conduttore del fondo oggetto di stima.

Dopo aver dato lettura del mandato conferitomi dal Sig. Giudice e dopo la individuazione del bene oggetto di stima, si è proceduto al sopralluogo annotandone le caratteristiche peculiari del fondo e alla realizzazione della documentazione fotografica. Le operazioni sono state ultimate alle ore 12:30.

C1) - IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare, così come da visure catastali effettuate e documentazione dagli atti processuali, sono i seguenti:

IMMOBILE N. 1

Il terreno riportato al N.C.T. del Comune di Mineo al foglio n° 32 (allegato n. 4)

- ✓ **particella n° 7**, risulta censita come agrumeto, classe 1, esteso ettari 0.49.40, Reddito Dominicale € 220,69; Reddito Agrario € 66,33; in ditta a ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~) proprietario per 1000/1000;
- ✓ **particella n° 62**, risulta censita come agrumeto, classe 1, esteso ettari 0.47.70, Reddito Dominicale € 213,09; Reddito Agrario € 64,05; in ditta a ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~) proprietario per 1000/1000;
- ✓ **particella n° 63**, risulta censita come agrumeto, classe 1, esteso ettari 0.58.30, Reddito Dominicale € 260,45; Reddito Agrario € 78,28; in ditta a ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~) proprietario per 1000/1000;
- ✓ **particella n° 32**, risulta censita come agrumeto, classe 1, esteso ettari 2.17.30, Reddito Dominicale € 970,76; Reddito Agrario € 291,79; in ditta a ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~) proprietario per 1000/1000;
- ✓ **particella n° 238**, risulta censita come agrumeto, classe 1, esteso ettari 0.79.67, Reddito Dominicale € 392,95; Reddito Agrario € 106,98; in ditta a ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~) proprietario per 1000/1000;
- ✓ **particella n° 240**, risulta censita come agrumeto, classe 1, esteso ettari 2.16.85, Reddito Dominicale € 968,75; Reddito Agrario € 291,18; in ditta a ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~) proprietario per 1000/1000;
- ✓ **particella n° 239**, risulta censita come ente urbano, esteso ettari 0.01.68; in ditta non specificato.

IMMOBILE N. 2

Abitazione di tipo civile riportato al N.C.E.U. del Comune di Mineo al foglio n° 100 (allegato n. 5)

- ✓ **particella n° 938 Sub. 3 e particella 939 Sub. 3**, risultano censite come categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, Rendita € 106,91, indirizzo Via Luigi Capuana n. 5 e 7 piano 1-2; in ditta a ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~) proprietaria per 1/1.

IMMOBILE N. 3

Cantina riportata al N.C.E.U. del Comune di Mineo al foglio n° 100 (allegato n. 6)

- ✓ **particella n° 939 Sub. 1**, risulta censita come categoria C/6, classe 1, consistenza 27 m², Rendita € 41,83, indirizzo C/le Terranova n. 8 piano T; in ditta a [REDACTED] (nata [REDACTED]) proprietaria per 1/1.

C2) - VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione allegata risulta conforme e coerente con lo stato del bene oggetto della procedura esecutiva.

C3) - ACCERTARE LA ATTUALE PROPRIETÀ

Dalle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria Registro Immobiliare di Catania, i “debitori esecutati” risultano avere la piena proprietà dei beni oggetto di stima.

C4) - VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti e vi è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

C5) - ACCERTARE L'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Come indicato dalla visure ipotecarie e storiche del fondo agricolo oggetto di stima, la provenienza deriva da atto pubblico del 02/05/1979, Voltura n. 659679 in atti dal 13/03/1991, Repertorio n.: 45886, Rogante: Romero Paolo con sede a Caltagirone Registrazione: UR n: 1796 del 16/05/1979.

In merito alla provenienza dell'abitazione, dalla visura storica, si evince che deriva da costituzione del 16/12/92 n° 11106V./1992 in atti del 14/10/1999 Unità afferente.

La cantina, invece, proviene per atto per causa di morte – certificato di denuncia successione in repertorio 4/630 del 15/11/1994 (testamento pubblico del 30/05/1994, voltura n° 22314.2/1994 in atti dal 17/12/2001, prot. n. 470051, Repertorio n.: 78219, Rogante Not. Pafumi).

A seguito di ciò si verifica la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.

C6) INDICARE EVENTUALE DOCUMENTAZIONE MANCANTE

La documentazione allegata risulta completa.

C7) ACCERTARE SE IL BENE RISULTA ACCATASTATO

Dal sopralluogo sul fondo agricolo il sottoscritto ha riscontrato:

- che nella **particella n° 239** (in catasto ente urbano), è presente un fabbricato rurale di 168 m² sviluppato su piano terra e primo piano. Su di esso è stato presentato il tipo mappale all'Agenzia del Territorio di Catania il 15/03/2006 con prot. n° CT0064497, ma manca la dichiarazione di fabbricato al Catasto Urbano, che dovrà essere completato tramite procedura DOCFA. Inoltre, da indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mineo, il fabbricato non risulta rilasciata alcuna concessione edilizia. Da indagini di mercato i costi relativi al completamento dell'accatastamento si possono quantificare in € 2.000,00 (IVA inclusa), mentre quelli relativi alla presentazione di progetto in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, si possono quantificare in € 17.000,00 (comprese oneri di urbanizzazione e competenze tecniche IVA inclusa);
- che nella **particella n° 7** (in catasto agrumeto esteso ettari 0.49.40) ricade la maggiorparte di un vaso in terra battuta (in comproprietà con il proprietario della p.lla 92) non accatastato. Da indagini di mercato i costi per la regolarizzazione dell' vaso in terra battuta, attraverso sanatoria, si possono quantificare in € 5.500,00 (IVA inclusa);
- che nella **particella n° 240** (in catasto agrumeto), in posizione antistante alla p.lla 239, è presente un serbatoio in C.A. di circa 200 m³, non accatastato. Da indagini di mercato i costi relativi alla regolarizzazione del serbatoio in C.A., attraverso sanatoria, si possono quantificare in € 3.500,00 (IVA inclusa).

C8) ACCERTARE SE SUI BENI GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto indicato dalle visure ipotecaria, sui beni oggetto di perizia non risultano trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità: “Pignoramento immobiliare, emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 20/02/2010, trascritto il 09/03/2010, al n° repertorio 101/2010, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni (ditta creditrice procedente), contro i “debitori esecutati”, mentre risultano, esclusivamente per le part.lle 7, 32, 62, 63 del fg. 32 di Mineo, iscrizioni pregiudizievoli da parte della Montepaschi SE.RI.T con repertorio 206367/2003 del 12/11/2004.

Per cui i “**debitori esecutati**” hanno subito, per i beni oggetto di stima, il seguente atto di pignoramento immobiliare, rilevato a seguito di ispezione pregiudizievole sul bene, presso il sistema informatico SISTER che si collega all’Agenzia del Territorio di Catania (allegato n° 7):

<i>Trascrizione</i>	09/03/2010
<i>Registro Particolare</i>	7938
<i>Registro Generale</i>	15624
<i>Pubblico Ufficiale</i>	Tribunale di Caltagirone
<i>Descrizione titolo</i>	Atto giudiziario
<i>Data</i>	20/02/2010
<i>N° repertorio</i>	101/2010
<i>Specie dell’atto</i>	Atto esecutivo o cautelare
<i>Codice atto</i>	726 – Verbale di pignoramento immobili

C9) INDICARE LA DESTINAZIONE DEL BENE

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mineo il 30/03/2010 si certifica che il terreno oggetto di stima ricade in zona “E2” (aree destinate a Verde Agricolo con vincolo Idrogeologico) nel P.R.G. (allegato n. 8) e civile abitazione per il fabbricato riportato al N.C.E.U. del Comune di Mineo al foglio n° 100 particella n° 938 Sub. 3 e particella 939 Sub. 3.

C10) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**C10.1 DESCRIZIONE DEL FONDO AGRICOLO *IMMOBILE N. 1***

Terreno riportato al N.C.T. del Comune di Mineo al foglio n° 32 particelle n° 7, 32, 62, 63, 238, 240 esteso complessivamente ettari 6.69.22 (allegato 9 e 10); è ubicato in c/da “Balatelle/Scaletta” in agro di Mineo. Per recarsi al fondo si percorre la S.S. 417, per circa 2,0 Km a sud-ovest del Castello di Serravalle ed è ubicato a circa 7,0 Km a nord dal centro abitato menenino.

L’ubicazione è in pianura a circa 130 m s.l.m. (allegato n. 11), leggera pendenza ed esposizione verso est; il terreno ha forma ad “L rovesciata”.

L’area in esame ricade all’interno della Tavoletta “Mineo”, Foglio 273 IV N.E. della Carta topografica d’Italia, edita dall’I.G.M. alla scala 1:25.000. Essa è ubicata in alle coord. UTM: VB7130-3140 (allegato n. 12).

Il terreno oggetto di stima è di costituzione uniforme, di medio impasto, bruno, ben munito di elementi minerali in cui si riscontra una buona dotazione di sostanza organica. La tessitura si presenta di tipo “medio impasto argilloso-sabbioso”. Il clima è quello tipico delle zone interne della Sicilia caratterizzato da estati calde e siccitose ed inverni relativamente miti con piovosità media (500-600 mm/anno), assenti le nevicate e poco rilevanti ai fini di eventuali danni alle produzioni, le gelate.

Gli investimenti fondiari sono costituiti dalla presenza di:

- a) Particelle 62, 63 e 238: agrumeto di Arancio cv. Tarocco Comune, di circa 35 anni di età, esteso circa Ha 1,80 con sesto d’impianto rettangolare di m. 6,0 x 5,0;
- b) Particelle 32 e 240 nell’ area posta ad sud-est (estesa circa Ha 1,80) di Arancio cv. Tarocco Gallo, di circa 25 anni di età, con sesto d’impianto rettangolare di m. 6,0 x 5,0;
- c) Particelle 32 e 240 nell’ area posta a est della p.lla 239 (estesa circa Ha 0,80) composta da piante di Mandarino cv. Tardivo di Ciaculli e Arancio cv. Tarocco in modo alternato, di circa 35 anni di età, con sesto d’impianto rettangolare di m. 5,0 x 3,0;
- d) Particella 240 nell’ area posta a sud (estesa circa Ha 0,80) di Arancio cv. Tarocco Comune, di circa 35 anni di età, con sesto d’impianto rettangolare di m. 6,0 x 5,0;
- e) Particella 32 area posta a nord (estesa circa Ha 0,95) di Arancio cv. Tarocco Comune, di circa 35 anni di età, con sesto d’impianto rettangolare di m. 6,0 x 5,0.

La S.A.U. complessiva è pari a ha 6,15 ed è tutta agrumetata (foto 1).

L’intero fondo è provvisto di impianto irriguo fisso, interrato, con due erogatori per pianta a “baffo” sottochioma; è presente (sulla p.lla 7 e 92) un vaso in terra battuta di circa 2500 m³ di

capienza (a detta della ditta realizzato nel 1963) e un serbatoio in C.A. di circa 200 m³ (a detta della ditta realizzato nel 1974) utilizzati per accumulo dell'acqua irrigua (foto 2 e 3).

Sulla particella 239 è presente un fabbricato rurale di dimensioni esterne m. 12 x 12 con annesso, sul retro, di locale adibito a forno, per una superficie piana di circa 168 m² (a detta della ditta realizzato nel 1984). Il fabbricato si sviluppa su due piani, dove il piano terra si trova in buone condizioni mentre il piano primo si trova allo stato rustico (foto 4, 5 e 6). La struttura portante è in C.A., la facciata del piano terra è rifinita con intonaco, infissi in alluminio e serranda in PVC mentre il piano primo risulta non intonacato. Internamente, il piano terra, risulta con pareti intonacate, sia la porta di ingresso, sia il garage risultano in ferro.

L'approvvigionamento idrico avviene attraverso il Consorzio di Bonifica di Caltagirone, la cui bocchetta è ubicata al punto di incrocio tra la part.lla 63 e 240, la quale viene accumulata nei serbatoi predetti e successivamente viene distribuita per mezzo d'impianto irriguo interrato. L'acqua irrigua viene immessa in una tubazione adacquatrice in PVC rigido PN6 Ø 100, una condotta di testata in PVC rigido PN6 Ø 63, che alimenta ali piovane in polietilene PN4 Ø 32 che, a loro volta, alimentano le condotte di diramazione in polietilene PN6 Ø 16. Ogni settore irriguo è composto da circa 75 piante.

La viabilità interna è in buone condizioni, permettendo con facilità il collegamento ai diversi punti aziendali oltre un facile ingresso e movimento ai mezzi agricoli (foto n. 7).

Il fondo non ricade in area svantaggiata o protetta.

Al momento del sopralluogo le piante si trovano in piena produzione ed in discrete condizioni fitosanitarie, con la manifestazione di lieve presenza di foglie con clorosi (per assenza di Azoto); in uno stadio fenologico di maturazione frutto (da foto n. 8 a foto n. 11).

Il fondo confina a nord con ditta ~~XXXXXXXXXX~~, a sud con ditte ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, ad est con ditta ~~XXXXXXXXXX~~ e ad ovest con ditta ~~XXXXXXXXXX~~.

C10.2 DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE **IMMOBILE N. 2**

L'immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Mineo al **foglio n° 100 particella n° 938 Sub. 3 e particella 939 Sub. 3**, che risultano censite come categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, Rendita € 106,91, indirizzo Via Luigi Capuana n. 5 e 7 piano 1-2, in realtà è ubicato in Via Capuana (che è diversa da Via Luigi Capuana) ed il n° civico corretto è il 20, piano 1-2. Dall'osservazione del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Mineo, si nota che l'immobile oggetto di stima rientra all'interno del centro storico "Zona A" (allegato n. 13).

A causa della mancata autorizzazione da parte dei proprietari, il sottoscritto CTU, ha eseguito i rilievi fotografici esterni (foto n. 12 e n. 13).

Per ottemperare all'incarico, il sottoscritto, si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Catania ed ha prelevato la planimetria del fabbricato per individuarne la composizione. Da quanto risulta dalla planimetria catastale, il fabbricato è composto da due piani fuori terra, per l'uso abitazione, ubicato nel Comune di Mineo con accesso da via Capuana al n. 20, la cui consistenza risulta **4,5 vani** (allegato 14). Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mineo si osserva che la ditta ha ottenuto, con licenza n° 903/1978, l'autorizzazione alla modifica del prospetto e sopraelevazione.

L'immobile in struttura in cemento armato, ha facciate rivestite con intonaco. Dal piano terreno si accede alla scala che porta a piani superiori. Il primo piano é composto da due stanze provviste di balconi, adibite a stanza da letto (quella prospiciente c/le Terranova) e salotto (quella prospiciente via Capuana) . Al piano secondo vi sono due stanze adibite a cucina e lavanderia, più ripostiglio, wc e balcone che sporge su via Capuana. Le rifiniture interne sono del tipo accurato, i pavimenti sono in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate, la porta d'ingresso risulta in alluminio e vetro. L'unità immobiliare esternamente é in buone condizioni, in cui si osservano infissi in alluminio e serrande in PVC.

Dai dati rilevati dalla planimetria depositata all'Agenzia del Territorio di Catania, la consistenza della superficie lorda di pavimento, è la seguente: appartamento piano primo e secondo circa mq. 64,00; balconi circa mq. 3,34.

Il fabbricato, nel quale abitano i “debitori eseguiti”, confina a nord-est con ditta ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ a sud-ovest con ditta ~~XXXXXXXXXX~~, il piano terra, che risulta al catasto in ditta ~~XXXXXXXXXX~~, in realtà è di proprietà dei “debitori eseguiti”.

C10.3 DESCRIZIONE DELLA CANTINA **IMMOBILE N. 3**

L'immobile riportato al **N.C.E.U.** del Comune di Mineo al **foglio n° 100 particella n° 939 Sub. 1**, risulta censita come categoria C/6, classe 1, consistenza 27 m², Rendita € 41,83, indirizzo C/le Terranova n. 8 piano terra, in realtà il n° civico corretto è 4. A causa della mancata autorizzazione da parte dei proprietari, il sottoscritto CTU, ha potuto eseguire i rilievi fotografici del prospetto esterno (foto n. 14 e n. 15).

L'immobile in struttura in cemento armato con facciata rivestite con intonaco e portone d'ingresso in ferro con accesso da C/le Terranova al n. 4 (e non 8) , la cui consistenza risulta 27 m². L'immobile ha accessibilità esclusivamente pedonale.

Predetto immobile costituisce il piano terra e/o sottostrada 1 del corpo di fabbrica che ha ingresso principale da Via Capuana n. 20.

C11) ACCERTARE LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi alla situazione di fatto, ad esclusione dei n° civici errati come: Via Capuana (che è diversa da Via Luigi Capuana) ed il n° corretto è il 20 (e non il 22); Cortile Terranova 4 (e non 8).

C12) ACCERTARE CONFORMITÀ FABBRICATI

I fabbricati presenti al N.C.E.U. del Comune di Mineo al foglio n° 100 particella n° 938 Sub. 3 e particella 939 Sub. 3 e al foglio n° 100 particella n° 939 Sub. 1, risultano conformi alle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio di Catania ed al progetto di sopraelevazione, con licenza n° 903/1978 del Comune di Mineo, da ciò si riscontra la regolarità dell'immobile. Diversamente si può dire per il fabbricato presente sul fondo agricolo alla particella n° 239, di cui, da indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico di Mineo, non risulta traccia di concessioni edilizie aventi per oggetto l'immobile in questione. Pertanto è da ritenersi abusivo, nonostante sia stato presentato il tipo mappale all'Agenzia del Territorio di Catania, il 15/03/2006 con prot. n° CT0064497. Per regolarizzare il fabbricato bisogna presentare sia la dichiarazione di fabbricato al Catasto Urbano, sia il progetto in sanatoria presso il Comune di Mineo.

C13) ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE

Esclusivamente per il fondo agricolo, i debitori eseguiti, nel 2002 hanno sottoscritto, insieme al sig. ██████████ un preliminare di vendita (non registrato) e, successivamente, in data 16/06/2003 hanno sottoscritto un contratto di affitto che è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone in data 24/07/2003 con prot. serie III n° 996 per un canone annuo di € 516,46 e scadenza contratto 16/06/2012 (allegato n. 15).

Ne consegue che dal 2002 il fondo agricolo riportato al N.C.T. del Comune di Mineo al foglio n° 32 particelle n° 7, 32, 62, 63, 238(ex 64), 240(ex 69) e 239 esteso complessivamente ettari 6.69.22, è occupato dal sig. [REDACTED]. Da quanto dichiarato dalle parti durante i sopralluoghi, si esclude il rinnovo del contratto.

Sia l'abitazione che la cantina non risultano occupati da persone diverse dei "debitori esecutati".

C14) INDICARE SE L'IMMOBILE È PIGNORATO PRO QUOTA

Dalle osservazioni scaturenti delle visure ipotecarie, gli immobili risultano pignorati per diritto di proprietà per la quota di 1/1 a carico di ognuno dei due "debitori esecutati".

C15) EVIDENZIARE GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

I dati utili per le operazioni di vendita DEL FONDO AGRICOLO **IMMOBILE N. 1** possono così essere riassunti:

Zona	Contrada "Balatelle/Scaletta", a circa 2,0 Km a sud-ovest del Castello di Serravalle con accesso direttamente dalla SS 417.
Superficie	66.922 mq
Catasto	Comune di Mineo al foglio n° 32 particelle n° 7, 32, 62, 63, 238(ex 64), 240(ex 69) e 239
Orografia	Pianeggiante a circa 130 m slm
Vincoli	Idrogeologico

I dati utili per le operazioni di vendita DELL'ABITAZIONE **IMMOBILE N. 2** possono così essere riassunti:

Zona	Via Capuana n. 20 nel centro storico del Comune di Mineo, nel quartiere di S. Pietro.
Superficie	Appartamento piano primo e secondo circa mq. 64,00, Balconi circa mq. 3,34
Catasto	Comune di Mineo al foglio n° 100 particella n° 938 Sub. 3 e particella 939 Sub. 3
Vincoli	

I dati utili per le operazioni di vendita DELLA CANTINA **IMMOBILE N. 3** possono così essere riassunti:

Zona	Cortile Terranova n. 4 nel centro storico del Comune di Mineo, nel quartiere di S. Pietro.
Superficie	Cantina mq. 27,00
Catasto	Comune di Mineo al foglio n° 100 particella n° 939 Sub. 1
Vincoli	

C16) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

C.16.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FONDO AGRICOLO IMMOBILE N. 1

Gli aspetti suddetti (ubicazione, caratteristiche del terreno, consistenza e posizione del fondo), fanno sì che il fondo possa essere considerato medio.

Per la determinazione del più probabile valore del fondo si determina il valore basato, secondo il criterio sintetico, sul valore agricolo medio vigente, indicato dal Decreto del 14 dicembre 2009, dove la Commissione Provinciale di Catania, segnalando Mineo all'interno della Regione Agraria n. 5 denominata "Colline nord-occidentali degli Iblei", pubblicata nella G.U.R.S. n° 61 del 31/12/2009, segnala come prezzo medio di acquisto per terreni adibiti ad agrumeto, un valore di €/Ha 30.470,96 e di €/Ha 4.374,39 per le tare (equiparate a seminativo). Predetti valori sono considerati al netto di titoli AGEA.

Per cui moltiplicando l'importo unitario ad ettaro per la superficie agricola utilizzata complessiva e sottraendo i costi relativi alla regolarizzazione dell'invaso in terra battuta e del serbatoio in C.A., avremo:

agrumeto	30.470,96 €/Ha	x	6,15 Ha	=	€ 187.396,40
tare	4.374,39 €/Ha	x	0,5422 Ha	=	€ 2.371,79
TOTALE					€ 189.768,19
A SOTTRARRE					
costo	Regolarizzazione invasio				€ 5.500,00
costo	Regolarizzazione serbatoio in C.A.				€ 3.500,00
TOTALE					€ 180.768,19

A predetto importo si deve aggiungere il più probabile valore del fabbricato rurale presente sulla pert.lla 239 e sottrarre il costo di regolarizzazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico prendendo in considerazione la banca dati dell'Agenzia del Territorio inerente le quotazioni immobiliari, con interrogazione circoscritta alla zona rurale del Comune di Mineo, per l'anno 2010; la quale indica come valore minimo per le abitazioni di tipo economico, di €/mq 300,00.

In considerazione del fatto che il piano superiore del fabbricato si trovi allo stato rustico, il sottoscritto, considera una valutazione attendibile di €/mq 100,00.

Per cui moltiplicando l'importo unitario a metro quadro per la superficie e sottraendo i costi relativi al completamento dell'accatastamento del fabbricato e presentazione di progetto in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, avremo:

Piano terra	300,00 €/mq	x	168 mq	=	€ 50.400,00
Piano primo	100,00 €/mq	x	140 mq	=	€ 14.000,00
				TOTALE	€ 64.400,00
A SOTTRARRE					
costo	Presentazione Modello DOCFA				€ 2.000,00
costo	Presentazione di progetto in sanatoria				€ 17.000,00
				TOTALE	€ 45.400,00

Eseguendo le dovute somme, il più probabile valore di mercato dell'intero fondo riportato al N.C.T. del Comune di Mineo al foglio n° 32 particelle n° 7, 32, 62, 63, 238(ex 64), 240(ex 69) e 239, sarà di **€ 226.168,19**

C. 16.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'ABITAZIONE IMMOBILE N. 2

Considerando gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza e posizione dell'immobile), il sottoscritto, ha proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato nel 2010 secondo il criterio sintetico, prendendo in considerazione la banca dati dell'Agenzia del Territorio inerente le quotazioni immobiliari, con interrogazione circoscritta al centro storico del Comune di Mineo; la quale indica un valore medio per le abitazioni di tipo economico, di €/mq 475,00 e si applica per i balconi una riduzione del 75%; per cui avremo:

abitazione	475,00 €/mq	x	64,00 mq	=	€ 30.400,00
balcone	0,25 x 475,00 €/mq	x	3,34 mq	=	€ 396,62
TOTALE					€ 30.796,62

Per cui il più probabile valore di mercato dell'abitazione riportata al N.C.E.U. del Comune di Mineo al foglio n° 100 particelle n° 938 Sub. 3 e particella 939 Sub. 3 è di **€ 30.796,62**

C. 16.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA CANTINA IMMOBILE N. 3

Considerando gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza e posizione dell'immobile), il sottoscritto, ha proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato nel 2010 secondo il criterio sintetico, prendendo in considerazione la banca dati dell'Agenzia del Territorio inerente le quotazioni immobiliari, con interrogazione circoscritta al centro storico del Comune di Mineo; la quale indica un valore minimo per box di €/mq 300,00; ma essendo con accesso esclusivamente pedonale, si effettua una riduzione del 50% dal valore indicato dalla banca dati, per cui avremo:

cantina 0,50 x 300,00 €/mq x 27,00 mq = **€ 4.050,00**

Per cui il più probabile valore di mercato dell'abitazione riportata al N.C.E.U. del Comune di Mineo al foglio n° 100 particella n° 939 Sub. 1 è di **€ 4.050,00**

RIEPILOGO PER LA VENDITA

I valori degli immobili pignorabili, senza tenere conto delle deduzioni e passività, sono i seguenti:

Immobile n° 1

Terreno adibito ad agrumeto irriguo sito in c/da Balatelle/Scaletta, nel comune di Mineo di **ettari 6.69.22**, riportato al N.C.T. del Comune di Mineo al foglio n° 32 particelle n° 7, 32, 62, 63, 238(ex 64), 240(ex 69), 239 è di **€ 226.168,19**

Immobile n° 2

Appartamento per civile abitazione, sito in Via Capuana n. 20, nel centro storico del Comune di Mineo, posto al piano primo e secondo, di circa **mq. 64** composto da 4,5 vani, è individuato al N.C.E.U. di Mineo al **foglio 100**, n° 938 Sub. 3 e particella 939 Sub. 3 è di **€ 30.796,62**

Immobile n° 3

Locale ad uso cantina sito nel Comune di Mineo, posto al piano terra di C/le Terranova n° 8 di circa mq. 27, individuato al N.C.E.U. al foglio n° 100 n° 939 Sub. 1 è di **€ 4.050,00**

L'ammontare del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è di € 261.014,81

A questo punto occorre tenere conto delle aggiunte e detrazioni:

Aggiunte: Nessuna

Detrazioni:

5% dovuto alla necessità di vendere in breve tempo;

5% Opere di eventuale manutenzione;

€ 261.014,81 x (5% +5%).....= **€ 26.101,48**

Fatte le dovute operazioni, si perviene pertanto al **valore finale** complessivo di circa

€ 261.014,81 – 26.101,48 = € 234.913,33

che si arrotonda a

€ 235.000,00 (euro duecentotretacinquemila/00)

Valutazione della quota

Essendo i “**debitori esecutati**” titolari della piena proprietà al 100% dei predetti immobili, la quota spettante sarà il 100% del più probabile valore di mercato.

C17) INDICARE LE PROCEDURE DI VENDITA

In merito al fondo agricolo, per la conformazione dell'impianto irriguo dell'agrumeto, sarebbe possibile la formazione di più lotti per la vendita, anche se si suggerisce l'opportunità di procedere alla vendita in un unico blocco; mentre sia l'abitazione che la cantina, per la conformazione (essendo un unico fabbricato), non è possibile la vendita in blocchi separati.

C18) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- FOTO n° 1 Vista satellitare del fondo
- FOTO n° 2 Serbatoio in C.A. (esterno)
- FOTO n° 3 Serbatoio in C.A. (interno)
- FOTO n° 4 Fabbricato Rurale (prospetto anteriore)
- FOTO n° 5 Fabbricato Rurale (prospetto laterale)
- FOTO n° 6 Fabbricato Rurale (piano primo)
- FOTO n° 7 Viabilità aziendale
- FOTO n° 8 Stato produttivo piante (arancio cv. tarocco) all'ingresso azienda
- FOTO n° 9 Stato produttivo piante (arancio cv. tarocco)
- FOTO n° 10 Stato produttivo piante (mandarino cv. tardivo di Ciaculli)
- FOTO n° 11 Stato produttivo piante (arancio cv. tarocco)
- FOTO n° 12 Prospetto dell'abitazione con accesso da Via Capuana n. 20
- FOTO n° 13 Prospetto dell'abitazione con accesso da Via Capuana n. 20
- FOTO n° 14 Prospetto della cantina con accesso da Cortile Terranova n. 4
- FOTO n° 15 Prospetto della cantina con accesso da Cortile Terranova n. 4

Il Perito ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene consegnata al Cancelliere del Tribunale di Caltagirone.

Mineo lì 04/03/2011

IL PERITO

(Dott. Agr. Mario Sudano)