

mento in
di cui

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

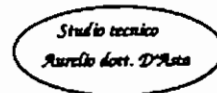
Ill.mo G.E. Dr. Marcello Maria Gennaro del Tribunale di Caltagirone.

1. Prologo

All'udienza del 09/06/2009, la S.V.I. nominava me dott. Aurelio D'Asta agronomo, C.T.U., residente in Via Vittorio Emanuele, 24/b Caltagirone, nella Esecuzione Immobiliare promossa dalla Banca Antoniana Popolare Veneta contro l'esecutato + altri, iscritta al n° 65/2007 R.G., dove per il giuramento di rito, mi era conferito il seguente mandato: "Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'Esperto i seguenti quesiti:

- a. 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;
- b. 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;
- c. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d. Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e. Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso





- di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f. Ascerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- i. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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;
- j. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di

Studio tecnico
Raffaele dott. D'Alma



conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.).

- k. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l. 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;
- m. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o. Accerti se il trasferimento dei bene pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modifiche, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine di giorni 120 da oggi per il deposito della relazione. Rinvio all'udienza del 12/01/2010.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Con raccomandata del 04/09/2009, comunicai alle parti che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza alle ore 09,00 del 14/09/2009 con appuntamento a Scordia nello spiazzo antistante la caserma dei Carabinieri. Le operazioni di consulenza iniziarono 14/09/2009 e finirono lo stesso giorno.

3. Descrizione dei documenti in mio possesso.

Dall'esame della documentazione in mio possesso, precisamente nell'atto di pignoramento immobiliare scritto dall'Avv. [REDACTED], domiciliato presso lo studio degli Avv. [REDACTED] in data 23/07/2007, si rileva quanto segue: "... che la Banca Antoniniana Popolare Veneta S.p.A., in virtù ed esecuzione dei titoli di cui sopra indicati, con il presente atto intende sottoporre a pignoramento i seguenti beni immobili, dei quali il creditore istante mi fornisce, sottoscrivendola, la seguente descrizione, con ogni accessione e pertinenza:

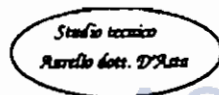
- 1) *Immobile di proprietà di esecutato e esecutata: edificio su tre elevazioni sito in Scordia contrada Stazzone costituito da un piano terra esteso catastalmente mq. 596, un primo piano composto da due appartamenti ciascuno di due vani ed accessori. Censito nel M.C.E.U. del Comune di*

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



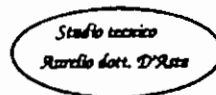
Scordia al foglio 25, particella 378 sub 2, categoria C/2, cl. 4, mq. 1596;
sub 3, categ. A/2, cl. 3, v.c. 8, sub. 4, cat. A/1, cl. 4. V.c. 3,5; sub 5 categ.
A/2, cl. 4 v.c. 4;

- 2) Immobili di proprietà di altro esecutato, altro esecutato ed esecutata:
fondo rustico sito in Militello Val di Catania contrada Rossitto, della
superficie complessiva di circa Ha. 14.14.37 ... foglio 50, particella 21
di Ha. 1.93.88 seminativo di cl. 2; particella 24 di Ha. 3.69.19 agrumeto
di 1°; particella 35 di Ha. 1.00.30 seminativo di cl. 1; particella 47 di
Ha. 5.35.90 agrumeto di cl. 1; particella 50 di Ha. 1.87.20 agrumeto di
cl. 1; particella 51 di Ha. 00.27.90 seminativo di cl. 1;
- 3) Fabbricato in Militello Val di Catania contrada Rossitto, al piano primo,
composto da due vani ed accessori. Censito nel N.C.E.U. del Comune di
Militello in Val di Catania al foglio 50, partt. 22 sub 3, piano 1, categ.
A/5, cl. 1, v.c. 2;
- 4) Fondo rustico in Scordia contrada Casino, con sovrainsistenti fabbricati
sia rurali che urbani e con costruzione ubicata nella particella 69 atta
all'erogazione dell'acqua per la gestione idrica del fondo stesso e già
denunciato al competente Ufficio del Genio Civile di Catania in data
21/05/1994 prot. 16123, esteso complessivamente Ha. 12.51.95 compresi
i fabbricati che vi insistono. Censito nel N.C.T del Comune di Scordia
alla partita 6350, in ditta al venditore, foglio 27, particella 67 di Ha.
0.10.73 F.R.; particella 69 di Ha. 3.09.00 seminativo di cl. 1; particella
75 di Ha. 7.58.25 agrumeto di cl. 2; particella 76 di Ha. 00.01.00 F.R.;
particella 371 di Ha. 1.72.97 agrumeto di cl. 2; e nel N.C.E.U. del
Comune di Scordia al foglio 27, particella 66 categ. A/3, cl. 1, v.c. 5,5;



Fondo rustico sito in Scordia contrada Ogliastro, esteso complessivamente ettari 12 are 60 centiare 54. Censito nel N.C.T del Comune di Scordia foglio 7, particella 259 di Ha. 0.75.80; particella 260 di Ha. 0.14.50 derivanti dalla particella inera 32 di Ha. 1.34.80 giusta il tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa n. 31363 prot. Tipo FR 2758; particella 257 di Ha. 0.51.00; particella 258 di Ha. 0.0080, derivanti dalla particella intera 31 di Ha. 0.51.80 giusta il sopra citato tipo di frazionamento; particella 2 di Ha. 78.50 agrumeto di cl. 2; particella 49 di Ha. 0.48.30 agrumeto di cl. 2; particella 50 di Ha. 0.45.65 agrumeto di cl. 2; particella 13 di Ha. 0.15.97 seminativo di cl. 2; particella 29 di Ha. 0.05.62 seminativo di cl. 2; particella 48 di Ha. 0.55.19 agrumeto di cl. 2; particella 12 di Ha. 3.91.47 agrumeto di cl. 2; particella 167 di Ha. 0.06.03 agrumeto di cl. 2; particella 39 di Ha. 1.64.76 agrumeto di cl. 2; particella 46 di Ha. 1.39.14 seminativo arborato di cl. 3; particella 45 di Ha. 1.21.25 seminativo di cl. 4; particella 263 di Ha. 0.46.56 derivante dalla particella intera 44 di Ha. 1.69.11 giusta sopra citato tipo di frazionamento;

- 6) Fondo rustico sito in Scordia contrada Ogliastro, esteso complessivamente Ha. 6.84.65. Censito nel N.C.T. del Comune di Scordia alla partita 8093 foglio 7, particella 17 di Ha. 0.87.88 agrumeto di cl. 2; particella 18 di Ha. 0.12.00 seminativo di cl. 3; particella 25 di Ha. 0.88.82 agrumeto di cl. 2; particella 33 di Ha. 0.48.20 seminativo irriguo cl. 1; particella 34 di Ha. 0.51.70 agrumeto di cl. 2; particella 38 di Ha. 0.27.60 agrumeto di cl. 2; particella 60 di Ha. 0.09.60 seminativo di cl. 3; particella 74 di Ha. 0.92.91 agrumeto di cl. 2; e alla partita



10066 foglio 7, particella 14 di Ha. 1.04.55 seminativo irriguo cl. 1;
particella 16 di Ha. 0.59.00 agrumeto di cl. 1; particella 27 di Ha.
1.02.39 agrumeto di cl. 2.

- 7) Immobili di proprietà di altro esecutato e precedente esecutata: Tratto di terreno sito in Militello Val di Catania contrada Piano Paglia - S. Ippolito, esteso circa Ha. 6.74.63 ivi compresa la superficie occupata da un sovrainsistente fabbricato rurale esteso Ha.0.03.02 F.R.; particella 185 di Ha. 1.05.51 seminativo di cl. 1; particella 246 di Ha. 0.38.80; particella 248 di Ha. 0.93.17; alla partita 16640, particella 240 di Ha. 2.54.55; alla partita 13920 particella 99 di Ha. 1.79.58. ".

a) Identificazione esatta dei 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.

Prima di rispondere alla voce a) di cui sopra è necessario premettere che non viene stimato l'edificio su tre elevazioni identificato al foglio 25, part. 378 sub 2, 3, 4, 5, indicato nell'atto di pignoramento immobiliare al punto n° 1 - Immobili di proprietà degli esecutati, in quanto già stimato da altro C.T.U, precisamente dalla dott.ssa Paola Vento in data 17/09/2007.

1. Fondo rustico sito in Militello Val di Catania C.da "Rossitto".

Fondo rustico sito in C.da "Rossitto", esso è identificato all'Ufficio del territorio del Comune di Militello in Val di Catania al foglio 50, parti. 21 - 24 - 35 - 47 - 50 - 51, di Ha. 13.84.56. Al fine di poter dare una migliore identificazione catastale, con le relative superfici, vengono distinte le

seguenti particelle così come segue:

	Territorio	Contrada	Foglio	Part.	Superficie mq.	Qualità
1	Militello V.C.	Rossitto	50	21	18.481	Seminativo
2	Militello V.C.	Rossitto	50	24	36.919	Agrumeto
3	Militello V.C.	Rossitto	50	35	9.604	Seminativo
4	Militello V.C.	Rossitto	50	47	51.942	Agrumeto
5	Militello V.C.	Rossitto	50	50	18.720	Agrumeto
6	Militello V.C.	Rossitto	50	51	2.790	Seminativo
	Totale Superficie mq.				138.456	

Vi è discordanza fra quanto dichiarato in atto di citazione e quanto riscontrato oggi con la documentazione catastale. Nell'atto di citazione risulta essere Ha. 14.14.37 mentre si riscontra una superficie inferiore pari ad Ha. 13.84.56. ✓

2) Fabbricato in Militello in Val di Catania C.da Rossitto

Fabbricato al primo piano in C.da "Rossitto", esso è identificato all'Ufficio del territorio del Comune di Militello in Val di Catania al foglio 50, part. 22 Sub 3, Categoria A/4, Classe 1, 2 vani. Al fine di poter dare una migliore identificazione catastale, con le relative superfici, vengono distinte le seguenti particelle così come segue:

Territorio	Contrada	Foglio	Part.	Consistenza
Militello V.C.		50	22	2 Vani

3) Fondo rustico in Scordia C.da Casino

Fondo rustico sito in Scordia contrada "Casino" con sovrainsistenti fabbricati sia rurali che urbani e con costruzione ubicata nella particella 69 atta all'erogazione d'acqua per la gestione idrica del fondo stesso e già denunciata al competente Ufficio del Genio Civile di Catania in data 21/05/19 prot. 16123. Esso è identificato all'Ufficio del territorio del

mententi particelle così come segue:

	Territorio	Contrada	Foglio	Part.	Superficie mq.	Qualità
1	Militello V.C.	Rossitto	50	21	18.481	Seminativo
2	Militello V.C.	Rossitto	50	24	36.919	Agrumeto
3	Militello V.C.	Rossitto	50	35	9.604	Seminativo
4	Militello V.C.	Rossitto	50	47	51.942	Agrumeto
5	Militello V.C.	Rossitto	50	50	18.720	Agrumeto
6	Militello V.C.	Rossitto	50	51	2.790	Seminativo
	Totale Superficie mq.				138.456	

Vi è discordanza fra quanto dichiarato in atto di citazione e quanto riscontrato oggi con la documentazione catastale. Nell'atto di citazione risulta essere Ha. 14.14.37 mentre si riscontra una superficie inferiore pari ad Ha. 13.84.56. ✓

2) Fabbricato in Militello in Val di Catania C.da Rossitto

Fabbricato al primo piano in C.da "Rossitto", esso è identificato all'Ufficio del territorio del Comune di Militello in Val di Catania al foglio 50, part. 22 Sub 3, Categoria A/4, Classe 1, 2 vani. Al fine di poter dare una migliore identificazione catastale, con le relative superfici, vengono distinte le seguenti particelle così come segue:

Territorio	Contrada	Foglio	Part.	Consistenza
Militello V.C.		50	22	2 Vani

3) Fondo rustico in Scordia C.da Casino

Fondo rustico sito in Scordia contrada "Casino" con sovrainsistenti fabbricati sia rurali che urbani e con costruzione ubicata nella particella 69 atta all'erogazione d'acqua per la gestione idrica del fondo stesso e già denunciata al competente Ufficio del Genio Civile di Catania in data 21/05/19 prot. 16123. Esso è identificato all'Ufficio del territorio del

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



	Territorio	Contrada	Foglio	Part.	Superficie mq.	Qualità
1	Scordia	Ogliastro	7	259	7.580	Agrumeto
2	Scordia	Ogliastro	7	260	1.450	Agrumeto
3	Scordia	Ogliastro	7	257	5.100	Agrumeto
4	Scordia	Ogliastro	7	258	80	Agrumeto
5	Scordia	Ogliastro	7	2	7.850	Agrumeto
6	Scordia	Ogliastro	7	49	4.830	Agrumeto
7	Scordia	Ogliastro	7	50	4.565	Agrumeto
8	Scordia	Ogliastro	7	13	112	Seminativo
9	Scordia	Ogliastro	7	29	562	Agrumeto
10	Scordia	Ogliastro	7	48	5.519	Agrumeto
11	Scordia	Ogliastro	7	12	39.147	Agrumeto
12	Scordia	Ogliastro	7	167	603	Agrumeto
13	Scordia	Ogliastro	7	39	16.476	Agrumeto
14	Scordia	Ogliastro	7	46	13.914	Agrumeto
15	Scordia	Ogliastro	7	45	12.125	Agrumeto
16	Scordia	Ogliastro	7	263	4.656	Agrumeto
Totale Superficie mq.					124.569	

Vi è discordanza fra quanto dichiarato in atto di citazione e quanto riscontrato oggi con la documentazione catastale. Nell'atto di citazione risulta essere Ha. 12.60.54 mentre si riscontra una superficie inferiore pari ad Ha. 12.45.69. .

5. Fondo rustico in Scordia contrada Ogliastro

Fondo rustico sito in Scordia contrada "Ogliastro", esso è identificato all'Ufficio del territorio del Comune di Scordia al foglio 7, partt. 17 - 18 - 25 - 33 - 34 - 38 - 60 - 74 - 14 - 16 - 27 di Ha. 06.80.29. Al fine di poter dare una migliore identificazione catastale, si riportano le particelle così come di seguito:

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



Territorio	Contrada	Foglio	Part.	Superficie mq.	Qualità
Scordia	Ogliastro	7	17	8.788	Agrumeto
Scordia	Ogliastro	7	18	1.200	Agrumeto
Scordia	Ogliastro	7	25	8.882	Agrumeto
Scordia	Ogliastro	7	33	4.820	Agrumeto
Scordia	Ogliastro	7	34	5.170	Agrumeto
Scordia	Ogliastro	7	38	2.760	Agrumeto
Scordia	Ogliastro	7	60	524	Agrumeto
Scordia	Ogliastro	7	74	9.291	Agrumeto
Scordia	Ogliastro	7	14	10.455	Agrumeto
Scordia	Ogliastro	7	16	5.900	Agrumeto
Scordia	Ogliastro	7	27	10.239	Agrumeto
Totale Superficie mq.				68.029	

Vi è discordanza fra quanto dichiarato in atto di citazione e quanto riscontrato oggi con la documentazione catastale. Nell'atto di citazione risulta essere Ha. 06.84.65 mentre si riscontra una superficie inferiore pari ad Ha. 06.80.29.

6. Fondo rustico sito in C.da Piano Paglia - S. Ippolito" territorio di Militello in Val di Catania.

Fondo rustico sito in Militello in Val di Catania contrada "Piano Paglia - S. Ippolito", esso è identificato all'Ufficio del territorio del Comune di Militello V. C. al foglio 36, partt. 16 - 185 - 246 - 248 - 240 99 di Ha. 06.74.63. Al fine di poter dare una migliore identificazione catastale, si riportano le particelle così come segue:





Comune	Contrada	Foglio	Part.	Superficie mq.	Qualità
V.C.	Piano Paglia	36	16	302	F.R.
V.C.	Piano Paglia	36	185	10.551	Agrum. Sem
V.C.	Piano Paglia	36	246	3.880	Seminativo
V.C.	Piano Paglia	36	248	9.317	Seminativo
V.C.	Piano Paglia	36	240	25.455	Agrumeto
V.C.	Piano Paglia	36	99	17.958	Seminativo
Totale Superficie mq.				67.463	

La superficie corrisponde con quanto dichiarato in atto di citazione.

Descrizione delle proprietà

Terreno in C.da "Rossitto" sito in Militello in Val di Catania.

Il terreno posto in C.da "Rossitto", è composto da un unico corpo aziendale, al quale stesso vi si arriva dalla Strada provinciale S.p. 29 Scordia - Francofonte - Ambelino (Vedi fotografia aerea allegato 2). Il fondo dista da Scordia circa Km. 1,00, ottima è la sua posizione riguardo le vie di comunicazione verso i principali centri più importanti del commercio agricolo, visto che per raggiungere le su indicate città vi sono diramazioni e moltissime strade di grande importanza.

Il terreno come già detto dal punto di vista catastale al foglio 50 è composto dalle particelle 21 - 24 - 35 - 47 - 50 - 51 di Ha. 13. 84. 56 oltre la particella 22 che è un fabbricato rurale posto al di fuori del corpo aziendale (Vedi foto 9 - 10).

La proprietà interamente è investita ad agrumeto della cultivar "Tarocco", con piante disposte a sesto ml. 5,00 x ml. 5,00 nelle particelle 21 - 47 - 51, mentre nelle particelle 24 - 35 - 50 a sesto di ml. 4,5 x ml. 3,5 per un totale complessivo di circa 4.839 piante di agrumi dell'età superiore ai 20 anni. Le piante dal punto di vista fitosanitario sono coltivate discretamente e sono

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



In base all'assetto orografico il terreno si presenta pianeggiante in alcune zone in altre invece lievemente inclinato. La fertilità agronomica è buona. L'azienda ancora è dotata di n° 5 ventole antigelo e di n° 2 pozzi di cui uno scavato alla romana e l'altra è un pozzo artesiano che forniscono un gettito d'acqua pari a circa 7 - 8 litri/sec. L'impianto d'irrigazione è realizzato con il cosiddetto sistema a "baffo" sottochioma per circa il 90% dell'azienda e per la restante parte con i gocciolatoi. La particella 22 come detto è un fabbricato rurale posto al di fuori della proprietà ed è in comproprietà, ma non è stato possibile accedervi in quanto fatiscente ed inutilizzabile (Vedi foto 11). L'azienda agricola su descritta ha il seguente impianto colturale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
Superficie totale	138.456
Perimetro	100.000
Fabbricato rurale (porzione della comproprietà)	
Strade (aree di lavorazioni e stradelle int.)	38.456
A.U.	100.000

A.U. = Superficie agricola utilizzabile

Terreno in C.da "Piano Paglia o S. Ippolito" sito in Militello in Val di Catania.

Il terreno posto in C.da "Piano Paglia o S. Ippolito", è composto da un'azienda costituita da circa 4 corpi aziendali vicini ma separati tra di loro. Essi si trovano in prossimità della cooperativa "██████████" Società consortile (Vedi fotografia aerea allegato 1). All'azienda vi si arriva dalla Strada provinciale S.p. 29 Scordia - Francofonte - Strada consortile Ambelia. L'intera azienda è divisa dalla strada consortile per Militello in V. C., Infatti

Studio tecnico
Rinaldo dott. D'Asta



no da un lato, a nord le particelle 185 - 246 - 248, mentre a sud le
alle 16 - 240 e 99. Il fondo dista da Scordia circa Km. 1,00, ottima è la
posizione riguardo le vie di comunicazione verso i principali centri più
stanti del commercio agricolo, visto che per raggiungere le su indicate
vi sono diramazioni e moltissime strade di grande importanza.
reno come già detto dal punto di vista catastale al foglio 36 è composto
le particelle 16 - 185 - 246 - 248 - 240 - 99 di Ha. 06. 74. 63.

proprietà è investita ad agrumeto della cultivar "Tarocco", con piante
oste a sesto ml. 5,00 x ml. 5,00 nelle particelle 185 per Ha 1.05.51, pari a
422 piante, mentre la particella 246 è coltivata a seminato per Ha. 0.
30 e coltura in serra per Ha. 0.10.00, infatti in quest'area è presente una
tuttura zincata per la coltivazione in serra (Vedi foto 5 - 6), oggi non in
o. La particella 248 è investita ad agrumeto della cultivar "Tarocco
cellare" con piante disposte a sesto di ml. 5,00 x ml. 5,00 per un totale
plessivo di circa 57 piante di agrumi dell'età superiore ai 20 anni. La
rticella 240 è investita a n° 622 piante di agrumi della cultivar
Miyagawa" e 650 ad "Tarocco" (Vedi foto 3 - 4 - 7 - 8), infine la particella
è investita per Ha. 0.49.59 a seminato per Ha. 1.00.00 a mandarineto e
r Ha. 0.30.00 ad uliveto con piante di oltre 30 anni di età (Vedi foto 1 - 2 -
- 4), in buono stato vegetativo. L'agrumeto è composto di complessive
541 piante. Le piante dal punto di vista fitosanitario sono coltivate
discretamente e sono curate. L'orografia del terreno è pianeggiante in alcune
ce, in altre invece è lievemente inclinata. La fertilità agronomica è ottima e
acqua per irrigare gli agrumeti proviene dal Consorzio di Bonifica n° 10 di
Catania. L'impianto d'irrigazione è a "baffo" sottochioma. L'azienda

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



su descritta ha il seguente ordinamento culturale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
Superficie totale	67.463
Superficie irrigata	47.446
Superficie coltivata	15.716
Superficie a verde	1.000
Superficie a bosco	3.000
Superficie di lavorazioni e stradelle int.	301
TOTALE	67.162

- Superficie agricola utilizzabile

terreno in C.da "Ogliastro" sito in Scordia.

M N A

terreno posto in C.da "Ogliastro", è composto da più corpi aziendali ed è molto articolato, ad esso vi si arriva dalla Strada provinciale che conduce a Scordia e con la strada comunale "Santuzza". Il fondo dista da Scordia circa 1,50, ottima è la sua posizione riguardo le vie di comunicazione verso i principali centri più importanti del commercio agricolo, visto che per raggiungere le su indicate città vi sono diramazioni e moltissime strade di grande importanza (Vedi fotografia area allegato 3).

Il terreno come già detto dai punti di vista catastale al foglio 7 è composto dalle particelle 259 - 260 - 257 - 258 - 2 - 49 - 50 - 13 - 29 - 48 - 12 - 167 - 49 - 46 - 45 - 263 - 17 - 18 - 25 - 33 - 34 - 38 - 60 - 74 - 14 - 16 - 27 di Ha. 9.25.98 (Vedi foto 12 - 13 - 14 - 15).

La proprietà interamente è investita ad agrumeto, con piante di mandarino della cultivar "Avena", disposte a sesto ml. 6,00 x ml. 5,00 per n° 718 piante con una superficie di Ha. 2.20.60; sono presenti piante della cultivar "Tarocco" disposte in parte a ml. 4,00 x ml. 6,00 e a ml. 5,00 x ml. 5,00, per n° 3.345 in una superficie di Ha. 8.74.48; piante della cultivar "Tarocco

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



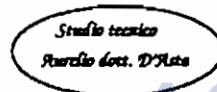
disposte a sesto ml. 5,00 x ml. 5,00 e ml. 6,00 x ml. 4,00 per un
di 640 in una superficie di Ha. 1.64.55; piante della cultivar "Moro",
a sesto ml. 5,00 x ml. 5,00 per n° 758 in una superficie di Ha.
27; ed infine agrumeto della cultivar "Valencia" con piante a sesto di
5,00 x ml. 5,00 per n° 680 in una superficie di Ha. 1.70.52; in totale
agrumeto è di Ha. 16.20.42 in ottime condizioni colturali, le cui piante
hanno una età superiore ai 20 anni. Nella proprietà sono presenti stradelle e
manufatti vari. Le piante dal punto di vista fitosanitario sono coltivate
attentamente e sono ben curate. L'orografia del terreno si presenta
irregolare in alcune aree in altre invece è poco inclinata ed è attraversato
dal fiumiciattolo "Fiume Principessa Leonello". La fertilità agronomica è
ottima. L'azienda è dotata di un pozzo in comproprietà con i vecchi
proprietari che hanno diritto di attingere il 60% dell'acqua. L'impianto
d'irrigazione è a baffle sottochioma per circa il 90% dell'azienda e per la
restante parte con i gocciolatoi. L'azienda agricola su descritta ha il seguente
ordinamento culturale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
Superficie totale	192.598
Agrumeto	162.042
Fabbricati rurali	0
Tare (aree di lavorazioni e stradelle int., vasche)	30.556
S.A.U.	162.042

S.A.U. = Superficie agricola utilizzabile

Terreno in C.da "Casino" sito in Scordia.

Il terreno posto in C.da "Casino", è formato da un unico corpo aziendale, ad
esso vi si arriva dalla Strada provinciale S.p. 29 Scordia - Francofonte - Il



distata da Scordia circa Km. 0,800, ottima è la sua posizione riguardo le comunicazioni verso i principali centri più importanti del commercio, visto che per raggiungere le su indicate città vi sono diramazioni e ottime strade di grande importanza (Vedi fotografia aerea allegato 4).

Il terreno come già detto dal punto di vista catastale al foglio 27 è composto dalle particelle 67 - 69 - 75 - 76 - 371 - 66 di Ha. 12.51.95.

La proprietà interamente è investita ad agrumeto della cultivar "Tarocco", con piante disposte a sesto ml. 5,00 x ml. 4,00 e ml. 5,00 x ml. 5,00 per un totale di 3.160 piante; ad agrumeto cultivar "Sanguinello" con piante disposte a sesto ml. 5,00 x 4,00 per un totale di 1.320. In totale le piante sono di età superiore ai 20 anni (Vedi foto 16 - 17). Le piante dal punto di vista fitosanitario sono coltivate ottimamente e sono ben curate. Rispetto alla morfologia il terreno si presenta pianeggiante in alcune aree in altre invece è leggermente inclinato. La fertilità agronomica è ottima. L'azienda ancora è dotata di un pozzo. L'impianto d'irrigazione è a baffo. Vi insiste un enorme fabbricato rurale fatiscente (Vedi foto 16).

L'azienda agricola su descritta ha il seguente ordinamento colturale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
Superficie totale	125.195
Agrumeto	93.122
Fabbricati rurali	1.073
Altre (aree di lavorazioni e stradelle int.)	31.000
SIAU.	93.122

(b) 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;

Studio tecnico
Raffaello dott. D'Asta



scutati [redacted] e [redacted] sono coniugi in comunione legale dei beni,
[redacted] non è celibe.

Il terreno posto in C.da "Rossitto" - Militello V.C. risulta essere di [redacted] in
proprietà con il fratello [redacted] in ragione del 50% e in regime di
comunione dei beni. Il terreno posto in C.da "Piano Paglia o S. Ippolito"
di Militello V.C. risulta appartenere solo a [redacted] in regime di
comunione dei beni. Il terreno in C.da "Ogliastro" territorio di Scordia, è di
proprietà di [redacted] e di [redacted] in ragione del 50% e in regime di comunione
dei beni. Infine il terreno in C.da "Casino" di Scordia, risulta appartenere a
[redacted] e al fratello Nello al 50% in ragione di comunione dei beni.

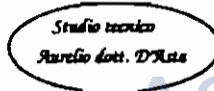
Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle
descrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate ho potuto rilevare che i proprietari nel ventennio
precedente, al momento in cui è stato emesso l'atto di pignoramento, sono
stati:

Dal 03/11/1995 gli immobili, identificati al foglio 50 partt. 21 - 24 - 35 -
47 - 50 - 51, C.da "Rossitto"- Militello in V. C., sono pervenuti a Nello
per ½ indiviso, in regime di comunione dei beni con [redacted] e a [redacted]
per l'altro ½ indiviso in piena proprietà, con l'atto di vendita del
03/11/1995 in notar G. Licciardello, trascritto il 24/11/1995 ai nn.
36288/26970 da potere di [redacted] di [redacted] nata a
[redacted], alla quale era pervenuto con l'atto di donazione
(atto antenunziale) del 23/09/1955 in otarc L.F. Nicoletti, trascritto il
6/10/1955 ai nn. 25266/22168.

Dal 03/11/1995 gli immobili, identificati al foglio 50 partt. 22, C.da





"Rossitto" Militello in V. C., sono pervenuti a [redacted] per 1/2 indiviso, in regime di comunione dei beni con [redacted] e a [redacted] per l'altro 1/2 indiviso in piena proprietà, con l'atto di vendita del 03/11/1995 in notar G. Licciardello, trascritto il 24/11/1996 ai nn. 36287/26969 da potere di [redacted] di [redacted], nata a [redacted] il [redacted], alla quale era pervenuto in forza della successione di [redacted], nata a [redacted] e deceduta in [redacted] (den. Di successione n. 47 trascritta il 05/09/1989 ai nn. 31228/24996).

↳ Dal 21/09/2000 gli immobili, identificati al foglio 27 partt. 66- 67 - 69 - 75 - 76 - 371, C.da "Casino" in Scordia, sono pervenuti a [redacted] per 1/4 indiviso, a [redacted] per 2/4 indivisi ed a [redacted] per 1/4 indiviso con l'atto di vendita del 21/09/2000 in notar G. Licciardello, trascritto il 23/09/2000 ai nn. 31070/22916 da potere di [redacted], nato a [redacted] il [redacted], al quale era pervenuto per atto di vendita del 23/05/1980 in notar F. Cavallaro, trascritto il 23/05/1980 ai nn. 20441/17430.

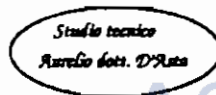
↳ Dal 21/09/2000 l'immobile identificato al foglio 7 partt. 259 - 260 - 257 - 258 - 2 - 49 - 50 - 13 - 29 - 48 - 12 - 167 - 39 - 46 - 45 - 263, C.da "Ogliastro" Scordia., è pervenuto a [redacted] per 1/4 indiviso, a [redacted] per 2/4 indivisi e [redacted] per 1/4 indiviso con l'atto di vendita del 21/09/2000 in Notar Licciardello, trascritto il 23/09/2000 ai nn. 31071/22917 da potere di [redacted], nata a [redacted] il [redacted], alla quale era pervenuto in forza dei seguenti titoli: - atto di donazione del 4/12/1946 in notar G. Salvo, trascritto il 21/12/1946 ai nn. 27748/25282 da potere di [redacted] fu [redacted], - successione di [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e deceduto a [redacted].



den. di successione n. 49 vol. 1594 trascritta il 29/11/1974 ai nn. 39698/31958.

Dal 21/09/2000 l'immobile identificato al foglio 7 partt. 17 - 18 - 25 - 33 - 34 - 38 - 60 - 74 - 14 - 16 - 27, C.da "Ogliastro" Scordia, è pervenuto a [redacted] per 2/4 indivisi, a [redacted] per 1/4 indiviso e ad [redacted] per 1/4 indiviso con l'atto di vendita del 21/09/2000 in Notar Licciardello, trascritto il 23/09/2000 ai nn. 31072/22918 da potere di [redacted] [redacted], nata a [redacted] alla quale era pervenuto in forza dei seguenti titoli: - atto di donazione del 4/12/1946 in notar G. Salvo, trascritto il 21/12/1946 ai nn. 27748/25282 da potere di [redacted]; - successione di [redacted], nato a [redacted] e deceduto [redacted], (den. di successione n. 49 vol. 1594 trascritta il 29/11/1974 ai nn. 39698/31958; - atto di divisione del 23/12/1974 in notar G. Salvo trascritto il 07/01/1975 ai nn. 554/461.

↳ L'immobile identificato al foglio 36 partt. 16 - 185 - 246 - 248 - 99, C.da "Piano Paglia" Militello V.C., è pervenuto a [redacted], in regime di comunione dei beni con [redacted] in forza dei seguenti titoli: - la sola particella 99 con l'atto di acquisto dell'11 gennaio 1994 rogato dal Notaio Salvatore Saraceno da Lentini, trascritto addì 19/01/1994 ai nn.ri 1973/1515 da potere di [redacted], nato a [redacted] al quale era pervenuto con l'atto di divisione del 24/11/1983 rogato dal Notaio Gaetano Caruso da Misterbianco, trascritto addì 14/12/1983 ai n. ri 45528/37303 per scioglimento della comunione esistente con gli altri condividenti; - le restanti particelle per 1/2 indiviso, con l'atto di



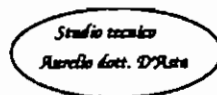
del 30/11/1984 in notar S. Torresi, trascritto il 28/12/1984 ai nn. 18/39870 da potere di [redacted], nato a [redacted] - il [redacted]; - e per 1/2 indiviso con l'atto di vendita del 30/04/1993 in notar S. Sciannaca trascritto 3/09/1996 ai nn. 27408/21181 da potere di [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted] che ne erano proprietari in forza del sopra citato atto del 30/11/1984.

Del 30/04/1993 l'immobile identificato al foglio 36 part. 240, C.da "Piano Paglia" Militello V. C., è pervenuto a [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted], con atto di vendita del 30/04/1993 in notar S. Saraceno, trascritto il 12/05/1993 ai nn. 16446/12554 da potere di [redacted] nato a [redacted], al quale era pervenuto per successione di [redacted], nato a [redacted] il [redacted] ed ivi deceduto il [redacted] (den. Di succ. n. 40 vol 540, trascritta il 10/11/1988 ai n n. 42276/32094), e per successione di [redacted] nata a [redacted] ed ivi deceduta il [redacted] (den. di succ. n. 47 vol 404 trascritta il 2/09/1978 ai nn. 26521/22538).98/31958.

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

All'accertamento eseguito si può affermare che non vi è impossibilità di procedere in quanto non sembra affatto mancante nessun documento ai fini della vendita dell'immobile.

Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le



azioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì,
di difformità o di mancanza di idoneità planimetrica del bene, alla
correzione o redazione.

L'accertamento eseguito ho potuto constatare che i fabbricati rurali risultano
già accatastrati in quanto tutti di vecchia fattura, inoltre sono stati
costruiti precedentemente al 1967.

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,
indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da
effettuare con il decreto di trasferimento.

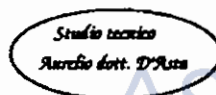
Immobile identificato in catasto al foglio 50 p.lle 21 - 24 - 35 - 47 - 50 e
51 esiste nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento la
seguente formalità: Ipoteca volontaria pubblicata addì 23/09/2000 ai nn.ri
31073/4623;

Immobile identificato in catasto al foglio 50 p.lle 22 esiste nel ventennio
anteriore alla trascrizione del pignoramento la seguente formalità: Ipoteca
volontaria pubblicata addì 23/09/2000 ai nn.ri 31073/4623;

Immobile identificato in catasto al foglio 27 p.lle 67 - 69 - 75 - 76 - 371 e
66 esiste nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento la
seguente formalità: Ipoteca volontaria pubblicata addì 23/09/2000 ai nn.ri
31073/4623;

Immobile identificato in catasto al foglio 7 p.lle 259 - 260 - 257 - 258 - 2
- 49 - 50 - 13 - 29 - 48 - 12 - 167 - 39 - 46 - 45 - 263 esiste nel ventennio
anteriore alla trascrizione del pignoramento la seguente formalità: Ipoteca
volontaria pubblicata addì 23/09/2000 ai nn.ri 31073/4623;

Immobile identificato in catasto al foglio 7 p.lle 17 - 18 - 25 - 33 - 34 -



38 - 60 - 74 - 14 - 16 e 27 esiste nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento la seguente formalità: Ipoteca volontaria pubblicata addì 23/09/2000 ai nn.ri 31073/4623;

Immagine identificata in catasto al foglio 36 p.lle 16 - 185 - 246 - 248 - 99 esiste nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento la seguente formalità: Ipoteca volontaria pubblicata addì 23/09/2000 ai nn.ri 31073/4623;

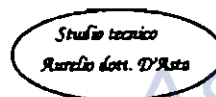
Immagine identificata in catasto al foglio 7 p.la 240 esiste nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento la seguente formalità: Ipoteca volontaria pubblicata addì 23/09/2000 ai nn.ri 31073/4623;

g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Eseguendo gli accertamenti necessari al Comune di Scordia e Militello ho potuto accertare che, dal punto di vista urbanistico gli immobili tutti ricadono in zona agricola "E" Aree Agricole.

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

I fabbricati rurali essendo come già detto di vecchissima fattura, sono accatastati e non necessitano di alcuna sanatoria, in quanto costruiti come già



precedentemente all'anno 1967.

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

Le indagini eseguiti in loco ho potuto rilevare che il Sig.r esecutato non ha concesso in affitto il terreno ad altri, tutti i terreni sono stati concessi in comodato d'uso a [REDACTED] che li conduce ed è uno degli esecutati in questa procedura

ii) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (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.).

I beni esecutati constano in sostanza di n° 4 appezzamenti di terreno a vocazione agricola con specializzazione ad agrumicoltura, tutti dotati di attingimento d'acqua autonomo.

Le aziende agricole sono poste autonomamente in quattro contrade ben distinte e rispettivamente quattro aziende agricole autonome vendibili singolarmente esse sono identificate una in C.da "Rossitto" l'altra in C.da "Casino", ancora in C.da "Ogliastro" ed infine in C.a "Piano Paglia".

k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta
privata) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno
offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.

La valutazione degli immobili oggetto di stima è necessario fare alcune
considerazioni sul criterio da adottare al fine di ottenere un valore
rispondente e il più vicino a quello reale. La situazione economica attuale
mostra segni di recessione per un insieme di problemi congiunturali
internazionali. La recessione economica e la crisi economica strutturale della
nostra regione si riflette soprattutto nel mercato della compravendita degli
immobili, che pur essendo appetiti dagli investitori, mancano le risorse
economiche-finanziarie per fronteggiare un investimento, da qua il
rallentamento degli investimenti immobiliari, che ancor di più è aggravato
dalla pressione fiscale attuale, che induce il gelido impiego di denaro verso
altre fonti finanziarie di più alta redditività.

A Scordia e Militello V.C. luogo dove insistono le proprietà, la domanda per
l'acquisto dei terreni è diretta soprattutto verso quei terreni che possono
essere destinati all'agricoltura produttiva, per la presenza d'acqua come nel
caso in oggetto e alla vicinanza dei centri di maggior interesse per la
presenza di mercati. Lo scrivente, trovandosi a valutare l'immobile in
Scordia e Militello V.C., ove l'agricoltura e soprattutto l'agrumicoltura è la
maggior fonte di reddito, è stato indotto ad adottare il procedimento di stima
sintetico che tiene in considerazione i prezzi di mercato praticati nella zona
apportando la dovuta correzione basata sull'esperienza del tecnico
estimatore, oltre alle informazioni prese da mediatori e agenzie immobiliari
operanti in zona.

Valutazione degli immobili

Indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che consentono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, esposizione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, fertilità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, etc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato che in libera trattazione di compravendita sono stati praticati per gli immobili in simili condizioni, si ottengono i seguenti valori:

IMMOBILE DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATO.

Terreno in Militello V.C. C.da "Rossitto" identificate al foglio 50

Agrumeto	€. 4,10/mq.
Fabbricati rurali stima a corpo	€. 2.000
Tare	€. 0,30/mq.

N°	IMMOBILI	MQ	€/MQ.	TOTALE
1	Agrumeto	100.000	€ 4,10	€ 410.000,00
2	Fabbricato rurale 2 vani	0	€ 0,00	€ 2.000,00
3	Tare	38.456	€ 0,30	€ 11.536,80
	Totale valore del terreno	138.456		€ 423.536,80

Il valore stimato del fondo pignorato è il seguente: €. 423.536,80.

Terreno in Militello V.C. C.da "Piano Paglia - S. Ippolito", identificato al foglio 36

Agrumeto	€. 3,80/ mq.
Seminativo	€. 0,45/mq.
Serra	€. 15,0/mq.

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Alto



Uliveto

€ 1,80/mq.

Tare

€ 0,15/mq.

N°	IMMOBILI	MQ	€/MQ.	TOTALE
1	Agrumeto	47.446	€ 3,80	€ 180.294,80
2	Seminativo	15.716	€ 0,45	€ 7.072,20
3	Serra	1.000	€ 15,00	€ 15.000,00
4	Uliveto	3.000	€ 1,80	€ 5.400,00
5	tare	301	€ 0,15	€ 45,15
	Totale valore del terreno	67.463		€ 207.812,15

Il valore stimato del fondo pignorato è il seguente: **€ 207.812,15.**

Terreno in Scordia C.da "Ogliastro" identificato al foglio 8.

Agrumeto

€ 4,80/ mq.

Fabbricato rurale a corpo

€ 5.000,00.

Tare

€ 0,15/mq.

N°	IMMOBILI	MQ	€/MQ.	TOTALE
1	Agrumeto	162.042	€ 4,80	€ 777.801,60
2	Fabbricato rurale	0	€ 0,00	€ 5.000,00
3	tare	30.556	€ 0,15	€ 4.583,40
	Totale valore del terreno	192.598		€ 787.385,00

Il valore stimato del fondo pignorato è il seguente: **€ 787.385,00.**

Terreno in Scordia C.da "Casino" identificato al foglio 27.

Agrumeto

€ 4,80/ mq.

Studio tecnico
Raffaello dott. D'Asta



fabbricato rurale a corpo

€ 20,00/ mq.

l'area

€ 0,15/mq.

IMMOBILI	MQ	€/MQ.	TOTALE
Agrumeto	93.122	€ 4,80	€ 446.985,60
Fabbricato rurale	1.073	€ 20,00	€ 21.460,00
l'area	31.000	€ 0,15	€ 4.650,00
Totale valore del terreno	125.195		€ 473.095,60

Il valore stimato del fondo pignorato è il seguente: € 473.095,60.

Il totale degli immobili pignorati è il seguente: € 423.536,80 + €.

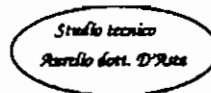
107.812,15 + € 787.385,00 + € 473.095,60 = € 1.891.830.

h) 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.

Gli immobili così come già detto avendo una propria autonomia possono essere venduti singolarmente senza alcun problema. Il frazionamento menomerebbe la capacità produttiva degli stessi.

m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Alla presente perizia vengono allegati n° 18 fotografie identificate con allegato 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17, inerenti le aziende agricole pignorate



n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Come già sopra riportato, i beni sono in comproprietà ma essendo tutti i comproprietari pignorati non ritengo affatto fare nessuna divisione visto che gli immobili dovranno essere venduti in totale.

o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso.

Gli immobili non sono soggetti ad IVA, e non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49. Non si possono attribuire caratteristiche di lusso al terreno agricolo.

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

Il C.T.U. ha verificato la rispondenza dei dati tra quelli presenti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, essi corrispondono.

Quanto sopra in evasione del mandato ricevuto.

Tagirone, li 22/09/2009

Studio tecnico
Aurelio Lott. D'Alto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzione Immobiliare

Ill.mo sig. G. E. Dr. Marcello Gennaro.

Esecuzione Immobiliare N. 126/06 R. G. Es. promossa da

██████████ + 1

Contro

██████████ + 1.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

oo

1) Premessa

Con apposita ordinanza del 07/06/2007, la S.V. nominava la sottoscritta

Agronomo dott.sa Paola Vento, con studio tecnico in Caltagirone Via

Madonna della Via n. 161/A, consulente tecnico d'ufficio nella procedura

esecutiva immobiliare sopra descritta.

All'udienza del 19/06/2007, prestato il giuramento di rito, riceveva l'incarico

con il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed

accessori, indicando 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

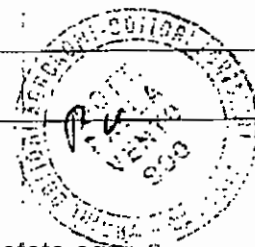
emergenti dai certificati in atti;

b) 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;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) Accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

f) Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizione pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizione) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del /i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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



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

j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero 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.);

k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) 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;

m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la

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

j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero 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.);

k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) 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;

m) Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la

animetria catastale dei fabbricati;

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di

pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore

difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulta

comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote

che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento

dell'IIVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa

applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche

di cui all'art. 13 L408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le

caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e

nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli

atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare

accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al

debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento

e la relativa nota.

Sono stati concessi n. 90 giorni per il deposito della relazione scritta.

Copia cartacea della stessa è stata comunicata alle parti con lettera

raccomandata a r del 17.09.2007 con invito a fare pervenire alla sottoscritta

CTU eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza del 15.11.2007.

Copia della relazione di CTU depositata in cancelleria il 17.09.2007 è stata

prodotta su supporto digitale (n. 2 CD), evitando ogni riferimento a persone

o cose dalle quali sia possibile risalire all'identità dei debitori esecutati, nel

to della normativa sulla privacy.

ale ragione, i verbali di sopralluogo, le visure catastali, il certificato

lasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia (all. n. 1),le foto n. n.

1, 2, 3e gli allegati nn. 2, 3, 4, 11, 12 e 13 sono stati allegati solo all'originale

e alla copia cartacea della CTU depositate in cancelleria, e alla copia inviata

alle parti.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Per l'espletamento del mandato ricevuto, la sottoscritta si è recata presso

l'Ufficio del Territorio di Catania per richiedere tutta la necessaria

documentazione catastale (estratti di mappa, visure e planimetrie degli

immobili pignorati).

E' stato altresì richiesto, all'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia ,un

attestato di conformità urbanistica del fabbricato pignorato sito in C/da

Stazzone n. 2, di proprietà di Clemenza Sebastiano (che si allega unitamente

alla presente – all. n. 1).

Dopo gli accertamenti sopra descritti, con lettera raccomandata a.r. del

10/07/2007 inviata alle parti (all. n. 2), la sottoscritta CTU dava

appuntamento per il giorno 24/07/2007 alle ore 9,30 con ritrovo presso

l'ingresso dell'U.T.C. di Scordia.

In tale data e ora, la scrivente coadiuvata dell' assistenza tecnica del Geom.

██████████ con studio tecnico in Caltagirone Via Porta del Vento n.

6, si è recata in Scordia sul luogo fissato per l'appuntamento.

Non essendosi presentata nessuna delle parti convocate, la sottoscritta CTU

ha proceduto ad effettuare i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico

Comune di Scordia al fine di individuare l'immobile sito in Contrada
Stazione n. 2, provvedendo altresì alla richiesta di un certificato di
destinazione urbanistica (all. n. 3) relativo alla particella n. 383 foglio 25.

Verso le ore 11.00 la scrivente si è recata presso l'immobile, ed ha proceduto
ad eseguire un sopralluogo visivo e fotografico dell'esterno (foto n.n. 1, 2, 3
e 4), data l'assenza dei debitori eseguiti.

Successivamente la stessa, sentito telefonicamente l'Avv. [redacted]
dei debitori eseguiti, riconvocava le parti tramite FAX del 26/07/2007 (all.
n. 4) per il giorno 31 luglio 2007 alle ore 9.00 presso l'immobile pignorato,
sito in Scordia C/da Stazzone n. 2.

Sui luoghi erano presenti la sig.ra [redacted] moglie del sig. [redacted]
[redacted] e il sig. [redacted] assistito dall' [redacted].

Assenti i creditori intervenuti.

La sottoscritta, collaborata dal geom. Salvatore Marcinnò e alla continua
presenza degli intervenuti, ha preso quindi visione dell'immobile urbano e
del fondo agricolo (particelle 383), eseguendo rilievi metrici e fotografici
(vedi verbale di sopralluogo all. n. 5).

Ultimate le su descritte operazioni peritali, accompagnati dal sig. [redacted]
[redacted] e dall' [redacted], ci siamo trasferiti in C/da Parisi in
Territorio del Comune di Militello in Val di Catania, per rilevare e
fotografare l'immobile (particella 182 foglio 57) consistente in un casotto di
muratura dove all'interno insiste un pozzo trivellato e relativi manufatti.

Le operazioni peritali si sono concluse in tale data (31 luglio 2007) alle ore
10.05.

Identificazione catastale e verifica della proprietà dei beni in capo ai
debitori.

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 30.11.2006 trascritto alla
Conservatoria dei RR. II di Catania il 05/01/2007 ai n.n. 1280/941, risulta che
i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

1) *Fabbricato sito nel Comune di Scordia - C/da Stazzone n. 2, di tre
elevazioni fuori terra, iscritto nel Catasto del predetto Comune al foglio 25,
particella 378 sub. 2 - 3 - 4 - 5;*

2) *Terreno sito in Scordia - C/da Stazzone, iscritta nel Catasto del predetto
Comune al foglio 25, particella 383;*

3) *Quota pari a 94,50/504 di terreno sito nel Comune di Militello in Val di
Catania - C/da Parisi iscritto nel N.C.T. del predetto Comune al foglio 57,
particella 182, confinante nell'intero da tutti i suoi lati con proprietà
Gambera.*

1) Dalle visure catastali (all. n. 6) effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio
del Territorio di Catania Catasto Fabbricati, è stato accertato che l'immobile è
riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 del comune di Scordia :

- **Particella 378 sub. 2**, ubicazione C/da Stazzone, piano terra, cat. C/2,
cl. 4, consistenza 598,00 metri quadrati, Rendita € 2.594,27;

- **Particella 378 sub. 3**, ubicazione C/da Stazzone n. 2, piano 1° cat.
A/2, cl. 3, vani 8, Rendita € 413,17;

- **Particella 378 sub. 4**, ubicazione C/da Stazzone, piano 2°, cat. A/2,
cl. 4, vani 3,5, Rendita € 216,91;

- **Particella 378 sub. 5**, ubicazione C/da Stazzone n. 2, piano 2°, cat.

A/2, cl. 4, vani 4, Rendita €. 247,90;

Intestati :

1.- [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per ½

indiviso;

2.- [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per ½ indiviso.

E' stato inoltre appurato che le planimetrie catastali (all. n. 7) depositate presso l'Ufficio del Territorio di Catania, corrispondono allo stato attuale dell'immobile.

Con riferimento alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia la sottoscritta ha accertato che, per l'immobile in questione, è stata presentata richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot.4271 del 25/03/1986, e per la stessa è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n.° 604 del 25/03/99 (si veda attestato allegato n. 1).

2)Dalle visure catastali (all. n. 8) effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio del Territorio di Catania Catasto Terreni, è stato accertato che il fondo è riportato al N.C.T. al foglio di mappa n. 25 del comune di Scordia :

- Particella 383, Sem. irrig., cl. 2, Sup. 1.261,00 metri quadrati, Red.

Dom. €. 17,58 Red. Agr. €. 7,49;

Intestati :

1.- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per ½

indiviso;

2.- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per ½ indiviso.

La particella 383 non risulta meccanizzata al mappale, dove ancora viene

indicata come part. X60 provvisoria, ma è stata comunque identificata tramite

tradizionali effettate presso l'Ufficio del Territorio di Catania ed
enziata in giallo nel foglio di mappa corrispondente (all. n. 9).

ntoscritta CTU ha altresì richiesto all'Agenzia del Territorio di Catania
a del frazionamento (all. n. 15) del 21/09/1979 n. 43.1/1979 relativo alla
icella 383.

particella 383 originaria di mq. 2.523 è stata frazionata nella particella 383
mq. 1.261 e nella particella 418 di mq. 1.262.

Secondo il P.d.F. vigente la particella 383 ricade in zona "E" Agricola, con
densità edilizia di 0.03 m.c./mq. (art. 7 D. M. 2//68 se ad uso residenziale,
come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato
dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia (all. n. 16).

3) La Particella n. 182 foglio 57 (all. n. 10) di mq. 52, fa parte di un fondo di
maggiore estensione sito in contrada Parisi di proprietà dei sig.ri [redacted], i
quali in virtù di autorizzazione del genio Civile di Catania hanno costituito un
Consorzio per l'eduazione di acqua per uso irriguo, come da notizie assunte in
sede di sopralluogo.

Dalla lettura della copia della sentenza n.49/06 del 30.04.2006 pubblicata il
02.05.2206 pronunciata dal Tribunale di Caltagirone – sezione distaccata di
Grammichele – nel giudizio promosso dai Sig. [redacted] contro i
sigg. [redacted] e prodotta nel presente processo esecutivo dal legale
del creditore precedente si legge che :

[redacted], legittimati dal provvedimento del Genio Civile
di Catania del 09/03/79, avevano eseguito, su un terreno di loro proprietà
esteso mq. 52 circa, sito in Militello V. C. contrada Parisi, iscritto nel N. C.

detto Comune al fl.57, part.182, lavori per il reperimento di acque
e;

ante le acque, l'eduazione delle stesse per uso irriguo era stata
rata dal Genio Civile;

la migliore gestione della distribuzione delle acque i
amente ad altri comproprietari del pozzo, avevano costituito il consorzio
nominato " pozzo Parisi " al quale però non venne trasferita la proprietà
del descritto terreno;

ne, nella qualità di comproprietari, con
scrittura privata del 21/03/01 avevano ceduto a una
quota pari a 94,50/504 indivisi del predetto terreno, sul quale insiste il pozzo,
nonché la proporzionale comproprietà delle strutture e dei manufatti esistenti
destinati alla eduazione di acqua irrigua;

I contraenti avevano convenuto, all'art.9 della scrittura privata, l'obbligo di
riproduzione della medesima in atto pubblico di compravendita;

Le parti avevano dichiarato, simulatamente, quale prezzo della
compravendita, l'importo di £. 14.500.000 (€ 7.488,63), indicando, in
separata e coeva scrittura privata, il corrispettivo effettivamente convenuto
per la vendita di £. 150.000.000 (€ 77.468,54);

Con rogito in Notaio Scirè Risichella del 24/09/01 le parti avevano
documentato in atto pubblico la scrittura privata di compravendita in ogni
sua parte e, quindi, anche quella relativa alla simulazione del corrispettivo;

Il detto bene venne trasferito al e alla di lui moglie,
essendo gli stessi coniugi in regime di comunione legale dei beni.

allegato n. 11).

visure catastali (all. n. 10) effettuate dalla scrivente, la particella 182

in testa a:

proprietario per

102504 in regime di separazione dei beni;

4) Titolo di provenienza e loro corrispondenza con l'atto di pignoramento

Dalla relazione di visura ipocatastale esistente agli atti (all. n. 12) si certifica

che, alla data del cinque gennaio duemilasette, gli immobili 1, 2 e 3 sono

pervenuti a [redacted] nel modo che segue:

Immobili 1 e 2;

Pervenuti con atto a rogito Notaio Gaetano Caruso di Catania del 6 agosto

1985, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27 agosto

1985 ai n. n. 31265/24677.

Immobile 3 ;

In parte con atto a rogito Notaio Salvatore Musumeci di Palagonia del 28

dicembre 1977, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il 7

gennaio 1978 ai nn. 864/751; in parte con atto a rogito Notaio Sebastiano

Scirè Risichella di Catania del 6 marzo 1989, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Catania il 7 aprile 1989 ai nn. 12959/10490, da

potere di [redacted]

nata a [redacted] di quanto trasferito a [redacted]

[redacted] pervenne con atto a rogito del sottoscritto Notaio,

...ano terra è locato ad altra ditta, mentre i piani primo e secondo sono
...biti a civile abitazione.

...i rilievi eseguiti sui luoghi, la proprietà pignorata risulta così composta:

...T. -, in catasto al foglio 25 particella 378 sub.2 (foto nn.1 e 3, dove è
...sibile l'ingresso, foto 5 e 6, e planimetria all. 7a) della superficie lorda
...coperta di mq. 614,00 composto da tre vani comunicanti con accesso
...plurimo dall'esterno.

L' immobile risulta così rifinito: pavimenti in calcestruzzo del tipo
industriale, pareti rifiniti con intonaco e pittura, copertura in parte a solaio e a
tetto con orditura di ferro e termo- base.

E' inoltre fornito di servizio igienico e di spogliatoio completo di tutti i
sanitari; è dotato di impianto elettrico, idrico e di scarico, infissi esterni di
metallo, interni di legno tamburato.

Quanto sopra descritto è di discreta fattura e stato di conservazione.

L' immobile è locato al sig. [REDACTED] ed è adibito ad attività di
gommista e auto lavaggio.

Il sig. [REDACTED], proprietario, ha ceduto il suddetto immobile al
sig. [REDACTED] con contratto di locazione, per uso attività commerciale,
del 25 maggio 2007 registrato all'Ufficio del Registro di Lentini il 31 maggio
2007 al n. 391.

Il canone è aleatoriamente convenuto fra le parti nella misura di €. 500,00
mensili, da pagarsi anticipatamente entro il giorno 10 del mese.

La durata della locazione è convenuta fra le parti in anni sei a decorrere dal
25/05/2007, con scadenza al 24/05/2013 (si veda copia del contratto di

locazione fatto pervenire per fax alla scrivente in data 12/09/2007 - all. n.

13).

1° P. - in catasto al foglio 25 particella 378 sub. 3 (da foto n.7 a foto n. 18 e

planimetria all. n. 7b) della superficie lorda coperta di mq. 187,00 oltre una

superficie balconata di mq. 46,60, pari ad una superficie lorda ragguagliata di

mq. 215,00 avente accesso condominiale dal corpo scala civ. 2, rifinito con

pavimento e gradini di marmo granito, pareti con carta da parati e ringhiera

passamano di metallo.

L'immobile, abitato dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] è costituito di sei vani utili oltre accessori (pozzo luce, due servizi

igienici, ripostiglio e disimpegno); è rifinito con pavimenti di marmo, infissi

esterni in alluminio, carta da parati alle pareti ad eccezione del vano cucina

con dipintura, porte interne di legno tamburato ciechi o a vetri, balcone con

pavimenti in gres per esterni, ringhiera in metallo, rivestimenti di ceramica

nei servizi igienici, questi ultimi completi di tutti i sanitari; è dotato di

impianto elettrico, idrico, di riscaldamento con caldaia a gasolio e di

climatizzazione..

Quanto sopra descritto è di buona fattura ed in ottimo stato di conservazione.

2° P. interno 2 - in catasto al foglio 25 particella 378 sub. 5 (foto n.n. 19, 20,

21 e 22, planimetria all. n. 7c) della superficie lorda coperta di mq. 110,00

comprensiva della superficie ragguagliata del balcone, composto da tre vani

utili oltre accessori (servizio igienico, pozzo luce e disimpegno); è rifinito con

pavimenti in ceramica (compresi i ballatoi), pareti con carta da parati ad

eccezione del vano cucina con pittura lavabile, soffitti con idropittura,

Comune di Militello in Val di Catania Contrada Parisi, iscritto nel N. C. T.

predetto Comune al foglio 57, particella 182, confinante nell'intero da

ai suoi lati con proprietà

particella 182 è la pertinenza relativa al pozzo trivellato per acqua di

irrigazione, ubicato nella particella 47 del foglio 57 (si veda foglio di mappa

all. n. 14) in testa a visura catastale all. n. 14 a).

Il fondo si accede dalla strada provinciale Militello Francofonte e da questa

attraverso strade intrapoderali realizzate a fondo naturale.

Il pozzo è dotato di un casotto (foto n 28.) per la custodia dei manufatti per

l'eduzione dell'acqua.

Il pozzo ha una dotazione di tubazione di servizio, lunga diversi

chilometri, che serve per la distribuzione dell' acqua ai consorziati.

I sig.ri hanno ceduto a

la porzione proporzionale comproprietà delle strutture e dei manufatti

esistenti, per l'eduzione di complessive n. 94.50 ore di acqua della propria

quota del suddetto pozzo.

6) Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla relazione di visura ipocatastale (all. n. 12) si certifica che alla data del

5 gennaio 2007 sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità gravante solo sull'immobile n. 1:

-ipoteca di £. 4.000.000.000 (di cui £.2.000.000.000 in sorte capitale) iscritta

presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 23 settembre 2000 ai n.n.

31073/4623 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. Per

Azioni a responsabilità limitata, con sede in Padova;

servizio igienico con pavimenti e pareti in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato, infissi esterni in alluminio; è dotato di impianto elettrico, idrico, di climatizzazione e di riscaldamento a gasolio, gli impianti tecnologici sono tutti sotto traccia.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Quanto sopra descritto è di buona fattura ed in ottimo stato di conservazione.

2° P. interno 1- in catasto al foglio 25 particella 378 sub. 4 (foto n. 23 dove è visibile l'ingresso e planimetria all. n. 7d) della superficie lorda coperta di mq. 101,00 comprensiva della superficie ragguagliata del balcone.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile, in quanto lo stesso risulta occupato dal sig. [REDACTED] figlio dei debitori esecutati, fuori sede alla data del sopralluogo (si veda all. n.5).

Dalla visione della planimetria, l'immobile risulta composto da tre vani utili oltre accessori (servizio igienico e ingresso).

- 2 Terreno sito in Scordia contrada Stazzone , iscritto al Catasto del predetto Comune al foglio 25, particella 383

L'immobile in oggetto (foto n.n. 24, 25, 26 e 27) consiste in un piccolo appezzamento di terreno posto vicino l'immobile urbano sopra descritto.

Confinante con la S. P. n. 29, con stradella interpoderale, e con altra ditta.

La superficie catastale di detto immobile è pari a mq. 1.261,00 ricadente in zona " E " agricola del Comune di Scordia..

Il terreno risulta delimitato da muretto in muratura e ringhiera su due lati e allo stato attuale risulta incolto.

- 3 Quota pari a 94,50/504 indivisi del tratto di terreno sito nel territorio del

Formalità gravanti su tutti gli immobili:

-ipoteca di €. 10.250,80 (di cui €.5.125,40 per sorte capitale) iscritta presso

l'Ufficio del Territorio di Catania il 9 dicembre 2004 ai n. n. 67243/18982 a

favore della MONTEPASCHI SE.R.I.T S.p.A Serv. Risc. Trib. Di Catania;

-ipoteca di €.26.964,98 (di cui €.13.482,49 per sorte capitale) iscritta presso

l'Ufficio del Territorio di Catania il 19 luglio 2006 ai n. n. 49205/14166 a

favore della MONTEPASCHI SE.R.I.T Serv. Risc. Trib. con sede in Catania;

-pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 5 gennaio

2007 ai n. n. 1280/941 a favore di [REDACTED]

7. -Valutazione degli immobili pignorati

La valutazione degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare descritti al paragrafo n. 5, è stata desunta facendo riferimento all'attuale valore di mercato, al quale si è pervenuti attraverso l'analisi del procedimento di stima sintetico -comparativo.

Tale procedimento consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano analogie comuni a quello oggetto di valutazione.

Sul valore stimato sono state inoltre effettuate le opportune aggiunte e detrazioni, tenendo conto delle peculiarità specifiche di ciascuno immobile.

Immobile n. 1

PT. foglio 25 particella 378 sub. 2

L'immobile, realizzato con destinazione "*produttiva per la lavorazione degli agrumi*", è prospiciente il nucleo industriale del Comune di Scordia, nota per

produzione degli agrumi, dove nelle vicinanze insistono diverse attività commerciali e produttive.

La crisi di mercato del settore ha spinto diverse attività agrumicoli ha modificato la destinazione d'uso dei locali, tra cui l'immobile in questione, oggi adibito a gommista e auto lavaggio.

La sottoscritta, considerato il prezzo medio di vendita d'immobili posti nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto dello stato attuale dello stesso, ha attribuito un valore di € 700,00 al mq. che moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile si ha: $€ 700,00 \times \text{mq. } 614,00 = € 429.500,00$ che si arrotonda a € 430.000,00.

1° P. foglio 25 particella 378 sub.3.

Il valore di mercato è stato desunto considerando i prezzi di mercato di fabbricati aventi pari destinazione, tenendo conto dell'ubicazione, della qualità dei materiali utilizzati, dello stato complessivo di conservazione.

La scrivente ritiene congruo adottare un prezzo di € 1.350,00 al metro quadro, da cui si ricava un valore di stima dell'immobile pari a $€ 1.350,00 \times \text{mq. } 210,00 = € 283.500,00$ che si arrotonda a € 284.000,00

2° P. Interno 1 foglio 25 particella 378 sub.4.

Con riferimento al prezzo medio di vendita di immobili posti nella zona in cui ricade l'immobile in questione, considerata la consistenza, le rifiniture e lo stato attuale dello stesso, la scrivente ritiene congruo adottare un prezzo di € 1.350,00 al metro quadro, da cui si ricava un valore di stima dell'immobile pari a $€ 1.350,00 \times \text{mq. } 101,00 = € 136.350,00$ che si arrotonda a €

36.000,00

2° P interno 2. foglio 25 particella 378 sub5.

Appartamento avente le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello su descritto, per cui la scrivente adotta lo stesso prezzo di € 1.350,00 al metro quadro, da cui si ricava un valore di stima dell'immobile pari a $\text{€ } 1.350,00 \times \text{mq. } 110,00 = \text{€ } 148.500,00$ che si arrotonda a € 149.000,00.

Immobile n. 2

Terreni sito in Scordia C/da Stazzone iscritto in Catasto del predetto comune al foglio 25, particella 383.

Per la particella 383, posta vicino all'immobile urbano, è stato attribuito un valore di mercato di € 15,00 per metro quadrato di superficie, per cui si ha un valore di: $\text{€ } 15,00 \times \text{mq. } 1.261 = \text{€ } 18.915,00$ che si arrotonda a € 18.900,00.

Immobile n.3

Quota pari a 94,50/504 di terreno sito nel Comune di Militello in Val di Catania - contrada Parisi iscritto nel N.C.T. del predetto Comune al foglio 57, particella 182, confinante nell'intero da tutti i suoi lati con proprietà

La valutazione non può prescindere dal considerare l'importanza che riveste il bene acqua, in quanto risorsa limitata e preziosa.

Molti proprietari di fondi rustici sono privi di fornitura di acqua per uso irriguo e ciò determina un aggravamento dello stato di difficoltà che investe l'agricoltura siciliana.

Difficoltà dovute a cause strutturali, quali appunto la mancanza di acqua, a cui vanno aggiunte l'adeguamento a norme comunitarie sempre più stringenti,

ato livello degli oneri connessi alla produzione e la complessità degli

mpimenti burocratici previsti per chi svolga attività agricola.

uma della quota di 94,50 ore di acqua è stata desunta tenendo conto dei

relativi a vendite di diritto di eduazione in perpetuo di acqua per i pozzi

insorziati.

stato attribuito un valore di €. 900.00 per ogni ora di acqua perpetuo.

Da ciò si ricava che $€. 900,00 \times 94,50 \text{ ore} = €. 85.050,00$

RIEPILOGO

Immobile n. 1

PT part.378 sub2 € . 430.000,00

1° P part.378 sub. 3 € . 284.000,00

2° P part.378 sub.4 € . 136.000,00

2° P part.378 sub.5 € . 149.000,00

Totale € . 999.000,00

Immobile n. 2

Part. 383 € . 18.900,00

Immobile n. 3

Quota pari a 94,50/504 indivisi della part. 182 € . 85.050,00

Il valore complessivo del compendio pignorato ammonta a €.1.102.950,00

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto

Caltagirone 17/09/2007



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

co dei documenti allegati alla relazione di CTU

Attestato di conformità urbanistica rilasciato dal Comune di Scordia;

- N. 6 raccomandate avviso alle parti;

- Richiesta certificato di destinazione urbanistica ;

- Fax avviso alle parti ;

- Verbale di sopralluogo;

- N. 6 visure,

- N.4 Planimetrie,

- N. 3 fogli di mappa;

- N. 28 foto;

- Copia sentenza;

- Copia relazione di visura ipocatastale;

- Copia contratto di locazione;

- N. 6 raccomandate per invio relazione di CTU alle parti;

- Copia del frazionamento della particella 383;

- Certificato di destinazione urbanistica

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone 17/09/2007

