

mento in
ni di cui

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

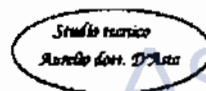
Ill.mo G.E. Dr. Marcello Maria Gennaro del Tribunale di Caltagirone.

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



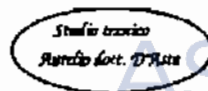


di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- 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



- 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 beni 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



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.

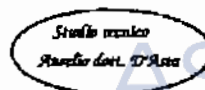
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

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

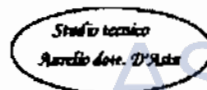
Dall'esame della documentazione in mio possesso, precisamente nell'atto di pignoramento immobiliare scritto dall'Avv. [redatto], domiciliato presso lo studio degli Avv. [redatto] in data 23/07/2007, si rileva quanto segue: "... che la Banca Antoniniana Popolare Veneta S.p.A., in virtù ed esecuzione dei 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*



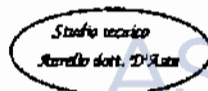
Scordia al foglio 25, particella 378 sub 2, categoria C/2, cl. 4, mq. 1596; sub 3, categ. A/2, cl. 3, v.c. 8, sub. 4, cat. A/1, cl. 4, v.c. 3,5; sub 5 categ. A/2, cl. 4 v.c. 4;

- 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, part. 22 sub 3, piano 1, categ. A/3, 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 intera 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 irrigua cl. 1; particella 16 di Ha. 0.59.00 agrumeto di cl. 1; particella 27 di Ha. 1.02.39 agrumeto di cl. 2.

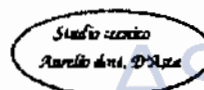
7) Immobili di proprietà di altro esecutato e precedente esecutata: Tratto di terreno sito in Militello Val di Catania contrada Piano Paglia - S. Ippolito, esteso circa Ha. 6.74.63 ivi compresa la superficie occupata da un sovrainsistente fabbricato rurale esteso Ha.0.03.02 F.R.; particella 185 di Ha. 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.

L. 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, part. 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

Studio tecnico
Aurelio Lott. D'Asa



Comune di Scordia al foglio 27, partt. 67 - 69 - 75 - 76 - 371 - 66 di Ha. 12.51.95. Al fine di poter dare una migliore identificazione catastale, viene riportata nella tabella sottostante la suddivisione in particelle del suddetto fondo:

N	Territorio	Contrada	Foglio	Part.	Superficie mq.	Qualità
1	Scordia	Casino	27	67	1.073	F.R.
2	Scordia	Casino	27	69	30.900	Seminativo
3	Scordia	Casino	27	75	75.825	Agrumeto
4	Scordia	Casino	27	76	100	F.R.
5	Scordia	Casino	27	371	17.297	Agrumeto
6	Scordia	Casino	27	66	0	F. URBANO
Totale Superficie mq.					125.195	

La superficie corrisponde con quanto dichiarato in atto di citazione.

4. Fondo rustico sito in Scordia C.da "Ogliastro"

Fondo rustico sito in Scordia contrada "Ogliastro", esso è identificato all'Ufficio del territorio del Comune di Scordia al foglio 7, partt. 259 - 260 - 257 - 258 - 2 - 49 - 50 - 13 - 29 - 48 - 12 - 167 - 39 - 46 - 45 - 263 di Ha. 12.45.69. Al fine di poter dare una migliore identificazione catastale, si riportano le particelle così come seguono:



Studio Tecnico
Raffaele Gori 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, part. 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 Iori, D'Alia



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, part. 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:





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

La superficie corrisponde con quanto dichiarato in atto di citazione.

Descrizione delle proprietà art. 268.

Il 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 per mezzo vi si arriva dalla Strada provinciale S.p. 29 Scordia - Francofonte - S. Maria di Ambella (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 allegato 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 Gotti, D'Asta



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

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

S.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 [redacted]
[redacted] (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
Aurelio dott. D'Asa



da un lato, a nord le particelle 185 - 246 - 248, mentre a sud le
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
vicini del commercio agricolo, visto che per raggiungere le su indicate
vi sono diramazioni e moltissime strade di grande importanza.

Il terreno come già detto dal punto di vista catastale al foglio 36 è composto
dalle particelle 16 - 185 - 246 - 248 - 240 - 99 di Ha. 06. 74. 63.

L'intera proprietà è investita ad agrumeto della cultivar "Tarocco", con piante
disposte 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 seminativo per Ha. 0.
e coltura in serra per Ha. 0.10.00, infatti in quest'area è presente una
struttura zincata per la coltivazione in serra (Vedi foto 5 - 6), oggi non in
uso. 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
complessivo di circa 57 piante di agrumi dell'età superiore ai 20 anni. La
particella 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
99 è investita per Ha. 0.49.59 a seminativo per Ha. 1.00.00 a mandarineto c
per Ha. 0.30.00 ad uliveto con piante di oltre 30 anni di età (Vedi foto 1 - 2 -
3 - 4), in buono stato vegetativo. L'agrumeto è composto di complessive
541 piante. Le piante dal punto di vista fitosanitario sono coltivate
selettivamente e sono curate. L'orografia del terreno è pianeggiante in alcune
aree, in altre invece è lievemente inclinata. La fertilità agronomica è ottima e
l'acqua per irrigare gli agrumeti proviene dal Consorzio di Bonifica n° 10 di
Catania. L'impianto d'irrigazione è a "baffo" sottochioma. L'azienda

Scatola tecnica
Aurelio Dott. D'Asta



su descritta ha il seguente ordinamento culturale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
Superficie totale	67.463
Superficie agricola utilizzabile	47.446
Superficie irriguabile	15.716
Superficie a coltura	1.000
Superficie a pascolo	3.000
Superficie di lavorazioni e stradelle int.	301
TOTALE	67.162

Superficie agricola utilizzabile

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

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 dal 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 "Avara", 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
Raffaele Lombardi D'Asta



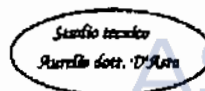
disposte a sesto ml. 5,00 x ml. 5,00 e ml. 6,00 x ml. 4,00 per un
no di 640 in una superficie di Ha. 1.64.55; piante della cultivar "Moro".
a sesto ml. 5,00 x ml. 5,00 per n° 758 in una superficie di Ha.
27, ed infine agrumeto della cultivar "Valencia" con piante a sesto di
5,00 x ml. 5,00 per n° 680 in una superficie di Ha. 1.70.52; in totale
umeto è di Ha. 16.20.42 in ottime condizioni colturali, le cui piante
no una età superiore ai 20 anni. Nella proprietà sono presenti stradelle e
mufatti vari. Le piante dal punto di vista fitosanitario sono coltivate
inamente e sono ben curate. L'orografia del terreno si presenta
neggiante in alcune aree in altre invece è poco inclinata ed è attraversato
il fiumiciattolo "Fiume Principessa Leonello". La fertilità agronomica è
tima. L'azienda è dotata di un pozzo in comproprietà con i vecchi
proprietari che hanno diritto di attingere il 60% dell'acqua. L'impianto
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



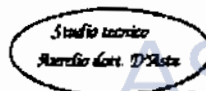
...ista da Scordia circa Km. 0,800, ottima è la sua posizione riguardo le
...comunicazione verso i principali centri più importanti del commercio
...visto che per raggiungere le su indicate città vi sono diramazioni e
...ime strade di grande importanza (Vedi fotografia aerea allegato 4).
...no come già detto dal punto di vista catastale al foglio 27 è composto
...particelle 67 - 69 - 75 - 76 - 371 - 66 di Ha. 12.51.95.

...proprietà interamente è investita ad agrumeto della cultivar "Tarocco",
...piante disposte a sesto ml. 5,00 x ml. 4,00 e ml. 5,00 x ml. 5,00 per un
...di 3.160 piante; ad agrumeto cultivar "Sanguinello" con piante
...ste 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
...fitosanitario sono coltivate ottimamente e sono ben curate. Rispetto
...orografia il terreno si presenta pianeggiante in alcune aree in altre invece
...emente inclinato. La fertilità agronomica è ottima. L'azienda ancora è
...ata di un pozzo. L'impianto d'irrigazione è a baffle. Vi insiste un enorme
...bricato rurale fatiscente (Vedi foto 16).

...azienda agricola su descritta ha il seguente ordinamento colturale:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE IN MQ.
superficie totale	125.195
agrumeto	93.122
edificati rurali	1.073
aree (aree di lavorazioni e stradelle int.)	31.000
S.A.U.	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;



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"

territorio 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 [redacted] 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.

Le 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.

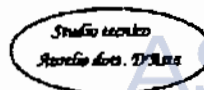
36288/26970 da potere di [redacted] nata a

[redacted] alla quale era pervenuto con l'atto di donazione

(atto antenunziale) del 23/09/1955 [redacted] 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 24/11/1995 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 [redacted] e deceduta [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 part. 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 part. 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].

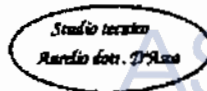
Studio tecnico
Raffaello Lotti, D. Rag.



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, [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 [redacted] data 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 addi 19/01/1994 ai nn.ri 1973/1515 da potere [redacted], nato [redacted] al quale era pervenuto con l'atto di divisione del 24/11/1983 rogato dal Notaio Gaetano Caruso da Misterbianco, trascritto addi 14/12/1983 ai n. ri 45528/37303 per scioglimento della comunione esistente con gli altri dividendi; - le restanti particelle per 1/2 indiviso, con l'atto di



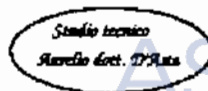
Atto del 30/11/1984 in notar S. Torresi, trascritto il 28/12/1984 al nn. 18/39870 da potere di [redacted], nato a [redacted] il [redacted]; - e per 1/4 indiviso con l'atto di vendita del [redacted] in notar S. Sciannaca trascritto 3/09/1996 ai nn. 27408/21181 da potere di [redacted] e [redacted], nato a [redacted] il [redacted], che ne erano proprietari in forza del sopra citato atto del 30/11/1984.

Il 30/04/1993 l'immobile identificato al foglio 36 parti. 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] ed ivi deceduto [redacted] (4), e per successione di [redacted] nata a [redacted] ed ivi deceduta [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



ni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì,
di difformità o di mancanza di idoneità planimetrica del bene, alla
rezione o riduzione.

accertamento eseguito ho potuto constatare che i fabbricati rurali risultano
ormente accatastati in quanto tutti di vecchia fattura, inoltre sono stati
uiti precedentemente al 1967.

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

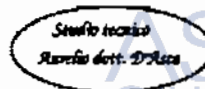
Immobile identificato in catasto al foglio 50 p.lle 21 - 24 - 35 - 47 - 50 e
51 esiste nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento la
seguente formalità: Ipoteca volontaria pubblicata addì 23/09/2000 ai nn.ri
31073/4623;

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;

Immobile identificato 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;

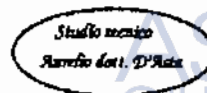
Immobile identificato in catasto al foglio 7 p.lla 240 esiste nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento la seguente formalità: Ipoteca volontaria pubblicata addì 23/09/2000 ai nn.ri 31073/4623;

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.

Indagini se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, 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.

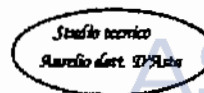
Indagini eseguiti in loco ho potuto rilevare che il Sig.r esecutato non ha concesso in affitto il terreno ad altri, tutti i terreni sono stati concessi in comodato d'uso a [REDACTED] che li conduce ed è uno degli esecutati in questa procedura

l) 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".

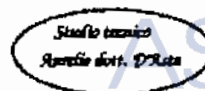
k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali



di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta
giudiziarie) 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 concorrono 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.

Sindaco tecnico
Aurelio dott. D'Alata



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	Serre	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.

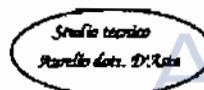
Agrumeto € 4,80/ mq.
Fabbricato rurale a corpo € 5.000,00.
Tare € 0,15/mq.

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.



fabbricato rurale a corpo

€ 20,00/ mq.

are

€ 0,15/mq.

IMMOBILI	MQ	€/MQ.	TOTALE
Agrumeto	93.122	€ 4,80	€ 446.985,60
Fabbricato rurale	1.073	€ 20,00	€ 21.460,00
are	31.000	€ 0,15	€ 4.650,00
Totale valore del terreno	125.185		€ 473.095,60

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

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

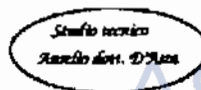
77.812,15 + € 787.385,00 + € 473.095,60 = € 1.891.830.

n) 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



o) 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 esecuzione del mandato ricevuto.

Studio Tecnico
Aurelio dott. D'Ascia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Magirone, 11 22/09/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it