

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 126/10 del
R.G.E. promossa da

contro

(A) + (B) + (C)

INDICE

1. Premessa	pag.2
2. mandato :	pag.2
3. descrizione beni atto di pignoramento:	pag.7
4. precisazioni consistenza immobili e formaz.lotti	pag.11
5. verbale di sopralluogo del 15.07.2011	pag.12
6. lotto n.1.	pag.13
7. lotto n.2:	pag.19
8. lotto n.3	pag.31
10. conclusioni.....	pag.37
11. allegati da pagina.	pag.42

1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 30.06.2011, il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante con Studio in Grammichele Via Carlo Sada n.10, veniva nominato dal Giudice del Tribunale di Caltagirone dr. M. Gennaro, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 126/10 promossa da [REDACTED] contro (A)+(B)+(C), quindi prestando giuramento di rito, ho ricevuto l'incarico con il seguente mandato:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.F. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
3. accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. 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;

5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed

esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

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

12. 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 costo di

costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

13. 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;

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

15. 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 ecc) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto 8es. superficie, destinazione d'uso, numero vani,anno di

costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità i indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici ecc):

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

17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico incanto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

////////////////////////////////////

DESCRIZIONE BENI - ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento immobiliare, gli immobili pignorati all'esecutato (A+B+C), sono così descritti:

(1)

Quota di 1/1 casa per abitazione prop. esec. (A) in Mazzarrone
via Lancia n.3 f.312 p.431;

(2)

Quota di 1/1 terreno prop.esec. (A) in Mazzarrone c.da
Poggio Sciabacco fg.8 part.52;

(3)

Quota di 1/1 terreno prop.esec. (A) in Mazzarrone c.da
Poggio Sciabacco fg.8 part.362;

(4)

Quota di 1/4 terreno prop.esec. (A) in Mazzarrone c.da
Poggio Sciabacco fg.8 part.421;

(5)

Quota di 1/4 terreno prop.esec. (A) in Mazzarrone c.da
Poggio Sciabacco fg.8 part.429;

(6)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.140;



(7)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.143;



(8)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.144;

(9)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.409;

(10)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.410;

(11)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.411;

(12)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esc. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.412;





(13)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.413;



(14)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.414;

(15)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.415;

(16)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.416;

(17)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.417;

(18)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop.esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.418;





(19)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.419;



(20)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.420;

(21)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.425;

(22)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.426;

(23)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.427;

(24)

Terreno $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (B) + $\frac{1}{2}$ di prop. esec. (C)
in Mazzarrone c.da Poggio Sciabacco fg.8 part.428;



////////////////////////////////////



**PRECISAZIONI, CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI
PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI.**

Gli immobili pignorati, nell'atto di pignoramento immobiliare sono stati elencati in 24 beni mentre in effetti si tratta di un fabbricato con retrostante terreno agricolo dotato di stradella ed una piccola porzione di terreno edificabile.

Per quanto sopra, i lotti da costituire sono tre, ovvero:

LOTTO 1:

Quota di 1000/1000 sul fabbricato in Mazzarrone via Lancia n.1 piano terra fg.312 part.IIa 413;

LOTTO 2

Quota di 1000/1000 del fondo agricolo in c.da Poggio Sciabacco in Mazzarrone di Ha.02,88,24 fg.8 part.IIe: 140,409,410,411, 144,412,416,417,143,413,414,415,418,419,420,425,426,427, 428 e quota di 250/1000 della stradella interpodereale di are 11,80 fg.8 p.421 e 429.

LOTTO N.3

Quota di 1000/1000 del fondo agricolo di c.da Poggio Sciabacco in Mazzarrone di are 11,53 censito al n.c.t. al fg.8 p.52 e 362 di cui mq.958 ricadenti in zona B (edificabile).

////////////////////////////////////



1° SOPRALLUOGO DEL 15.07.2011.

Con A/R spedite alle parti in data 05.07.2011, davo appuntamento per il primo sopralluogo per la data del 15.07.2011 alle ore 8,30 davanti l'immobile pignorato di via Lancia n.1.

Quindi, per la data e l'ora stabilita, mi sono recato sul posto dove si è presentato il signor [REDACTED]

Come prima operazione, ho ispezionato, rilevato e fotografato l'intero immobile di via Lancia n.1 dopodiché ho ispezionato il retrostante terreno pignorato di c.da Poggio Sciabacco.

Alle ore 9,40, le operazioni peritali venivano sospese e sottoscritte dai presenti.



LOTTO 1:

Quota di 1000/1000 sul fabbricato in Mazzarrone via Lancia n.1
piano terra fg.312 part.lla 413;

Il fabbricato pignorato, si trova ubicato a Mazzarrone in
via Lancia n.1, ovvero in corrispondenza tra il bivio
Mazzarrone-Comiso lungo la strada provinciale 63, vedi foto
n.1.

Il suddetto fabbricato, ha l'ingresso principale dato dalla via
Lancia n.1 e dal retrostante ingresso dato da un cortile privato
mentre l'intera consistenza è data da tre vani ed un piccolo
servizio igienico vetusti al piano terra mentre la superficie lorda
dell'intero immobile è pari a mq.55, vedi foto n.1,2,3,4.

La pavimentazione è costituita da mattoni in scaglette di
marmo, l'impianto elettrico è in fase di completamento, le pareti
sono in parte intonacate con idropittura lavabile vetusta, la
copertura è a solaio piano con controsoffitto interno dato da
travi in legno e soprastante tavolato, le porte esterne sono in
legno vetusto mentre mancano gli infissi interni, vedi foto n.3,4.

L'intero fabbricato pignorato, è vetusto e comunica dal lato
nord con altro fabbricato non pignorato ed usato dagli esecutati,
per mezzo di un'apertura interna, vedi planimetria del lotto 1 e
foto n.5.

CONFINANTI:

L'immobile pignorato confina a nord con fabbricato non accatastato ed ubicato all'interno della particella 430 del foglio 8 di Mazzarrone, ad est con il cortile privato ubicato all'interno della particella pignorata 429 del foglio 8 di Mazzarrone, ad ovest con fabbricato p.432 di proprietà [REDACTED] ed a ovest con via Lancia.

PROPRIETA' :

L'immobile pignorato si appartiene all'esecutato (A) per l'intera quota di 1000/1000.

PROVENIENZA:

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato (A) per l'intera quota , in forza dell'atto di compravendita del 22.12.2003 rep.112001 rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Catania il 12.01.2001 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] prop. per 1000/1000 ed al quale era pervenuto per atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] da [REDACTED] il 2.5.1959.

CATASTO

L'intero immobile pignorato, catastalmente risulta censito presso l'agenzia del territorio ufficio provinciale di Catania ex catasto, al catasto edilizio urbano del Comune di Mazzarrone al foglio 312 particella 431 in ditta a:

ditta: (A) proprietà per 1/1

ditta [REDACTED] (diritto del concedente per 1/1)

categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita €. 70,50

indirizzo: Via Lancia n.3 piano terra.

n.b: la planimetria catastale è stata rappresentata con degli errori sul lato nord del perimetro esterno e con l'errata distribuzione degli ambienti interni, vedi planimetria catastale allegata e planimetria del lotto 1 redatta dal sottoscritto c.t.u. ed allegata.

CONFORMITA' URBANISTICA:

dalla richiesta di accertamento di eventuali concessioni edilizie e/o sanatorie sull'immobile pignorato, fatta al Comune di Mazzarrone in data 15.07.2011 prot.10066, con risposta scritta del 31.08.2011 prot.12474, non risulta nessuna pratica edilizia e/o sanatoria a nome degli esecutati, per cui, visti i materiali usati per la costruzione dell'immobile pignorato e la pratica di accatastamento del 19.01.1994 inserita all'interno della busta n.17578 depositata presso l'agenzia del territorio di Catania e con cui veniva dichiarato che la costruzione era stata fatta nell'anno 1965, e quindi antecedente al 01.09.1967, si ritiene

che l'immobile sia urbanisticamente conforme, mentre occorre ripresentare la planimetria catastale a causa dell'errata rappresentazione grafica dell'esterno che per la diversa distribuzione degli ambienti interni.

Il costo per la suddetta pratica catastale è pari ad €. 1.500,00.

Occorre altresì provvedere alla chiusura della porta interna che comunicante tra l'immobile pignorato ed il limitrofo immobile non accatastato ed inserito parzialmente all'interno della particella 430.

Il costo per la chiusura della suddetta apertura si stima a corpo in €. 300,00.

Il costo totale per la messa in regola è quindi pari a = **€.1.800,00**

STIMA:

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Vista l'ubicazione del fabbricato pignorato, la quota pignorata di 1000/1000, l'ubicazione, la suddivisione interna, la domanda e la richiesta di mercato, si ritiene congruo adottare il valore di €/mq.= 550,00.

Superficie lorda piano terra = mq.55,00 (circa)

Costo per la chiusura dell'apertura interna nell'immobile pignorato e per la pratica d'accatastamento = €.1.800,00

Valore: mq.55,00 x €.550,00 = €. 30.250,00

Valore - le spese per la conf.urb: 30.250 - 1800 = **€.28.450,00**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate dal -/-/1982 al 07/07/2011, risultano le seguenti formalità:

1. ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 emessa dalla [redacted] sede di [redacted] data 04/06/2004 rep. Nn. [redacted] e iscritta il 09/07/2004 ai nn [redacted] per il montante di [redacted] e sorte capitale di [redacted] a favore di: [redacted] [redacted] Sede di [redacted] contro l'esecutato (B) per la quota di ½ di proprietà sui terreni pignorati;

2. ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 emessa dalla [redacted] in data 27/06/2005 rep.nn. [redacted] e iscritta il 22/03/2005 ai nn [redacted] per il montante di [redacted] e sorte capitale di [redacted] a favore di: [redacted] [redacted] Sede di [redacted] contro l'esecutato (B) per la quota di ½ di proprietà sui terreni pignorati;

3. ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Callagirone in data 25/08/2009 rep.n. [redacted] 7 iscritto il 14/09/2009 ai nn. [redacted], per il montante ipotecario di [redacted] e una sorte capitale di € [redacted] a favore della [redacted] contro gli esecutati (A) + (B) + (C) su tutti gli immobili elencati nell'atto di pignoramento



immobiliare n.126/10 ed elencati nei lotti 1,2,3 predisposti dal
ctu Geom. Giuseppe Scacciante;

4. verbale di pignoramento immobiliare notificato il 11/03/2010
dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Caltagirone e trascritto
il 18/05/2010 ai nn. 30941/17792 a favore dell' [REDACTED]
[REDACTED] e contro gli esecutati (A) + (B) + (C) su tutti
gli immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare
n.126/10 ed elencati nei lotti 1,2,3 predisposti dal ctu Geom.
Giuseppe Scacciante;

5. verbale di pignoramento immobiliare notificato il 16/08/2010
dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Caltagirone e trascritto
il 28/12/2010 ai nn. 69116/44049 a favore della banca agricola
[REDACTED] e contro gli esecutati (A) + (B) + (C) su tutti
gli immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare
n.126/10 ed elencati nei lotti 1,2,3 predisposti dal ctu Geom.
Giuseppe Scacciante;

////////////////////////////////////



LOTTO 2

Quota di 1000/1000 del fondo agricolo in c.da Poggio Sciabacco in Mazzarrone di Ha.02,88,24 fg.8 part.lle: 140,409,410,411, 144,412,416,417,143,413,414,415,418,419,420,425,426,427, 428 e quota di 250/1000 della stradella interpodereale di are 11,80 del fg.8 p.421 e 429.

Il lotto n.2 è costituito da un fondo agricolo sito in contrada Poggio Sciabacco con ingresso dato da una stradella interpodereale a confine con la via Lancia in catasto al fg.8 p.429 e 421, vedi contorno in rosso della planimetria allegata.

Il suddetto fondo, ha un'estensione catastale di Ha. 2,88,24 data dalla somma delle particelle 140, 409, 410, 411, 144, 412, 416, 417, 143, 413, 414, 415, 418, 419, 420, 425, 426, 427 e 428 del foglio 8 di Mazzarrone mentre all'interno di esso non vi sono ne colture e ne delimitazioni dei confini, vedi foto n.5.

All'interno del suddetto fondo, vi è la particella interclusa [redacted] non pignorata ed intestata catastalmente a [redacted] e [redacted] diritto del concedente.

Il fondo pignorato è raggiungibile per mezzo di una stradella interpodereale il cui imbocco è dato dalla via Lancia e che attraversa le particelle pignorate 429 e 421 per poi proseguire per tutto il tragitto evidenziato con il colore verde, nell'allegato estratto di mappa del lotto 2.



CONFINANTI:

L'immobile pignorato, per come descritto nell'atto di compravendita del 04.01.2000 ed allegato alla presente, confina ad est con vallone, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]



PROPRIETA' :

L'immobile pignorato si appartiene agli esecutati (B) + (C) per l'intera quota di 1000/1000, mentre la stradella interpodereale in catasto censita al foglio 8 particelle 429 e 421 si appartiene all'esecutata (A) per la quota indivisa di 250/1000.

PROVENIENZA:

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati (B) + (C) per l'intera quota, in forza dell'atto di compravendita del 04.01.2000 registrato dal Notaio [REDACTED]

L'immobile era pervenuto ai venditori per atto rogato dal Notaio [REDACTED] in data 30.12.1981 registrato al n° [REDACTED] vedi atto allegato alla presente.



CATASTO

L'intero immobile pignorato, catastalmente risulta censito presso l'agenzia del territorio ufficio provinciale di Catania ex catasto, al catasto terreni di Mazzarrone al foglio 8 ex foglio 312 di Callagirone con le ditte catastali non intestate agli esecutati (B+C) per mancata meccanizzazione della voltura catastale dell'atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] in data 04.01.2000 rep [REDACTED] mentre la stradella interpoderale censita al foglio 8 di Mazzarrone particelle 421 e 429 risulta in ditta all'esecutata (A) giusta voltura fatta per atto di compravendita del 06.04.2007 rogato dal Notaio [REDACTED] e quindi le risultanze catastali attuali sono le seguenti:

- foglio 8, particella 140
- ditta: [REDACTED] (diritto del concedente), [REDACTED] per 2/6, [REDACTED] livellaria per 1/6, [REDACTED] per 1/6 e [REDACTED] per 2/6.
- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,19,57
Reddito Agrario €0,61 reddito domenicale €0,20

- foglio 8, particella 409

- ditta [redacted] (diritto del concedente [redacted])

[redacted] per 2/6,

[redacted] per 1/6,

[redacted] per 1/6 e

[redacted] per 2/6.

- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,19,33

Reddito Agrario C.0,60 reddito domenicale C.0,20

- foglio 8, particella 410

- ditta: [redacted] diritto del concedente [redacted]

[redacted] per 2/6,

[redacted] per 1/6,

[redacted] per 1/6 e

[redacted] livellaria per 2/6.

- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,14,40

Reddito Agrario C.0,45 reddito domenicale C.0,15

- foglio 8, particella 411

- ditta [redacted] (diritto del concedente),

[redacted] per 2/6,

[redacted] per 1/6,

[redacted] per 1/6 e

[redacted] per 2/6.

- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,21,60

Reddito Agrario C.0,67 reddito domenicale C.0,22

- foglio 8, particella 144

- ditta [redacted] (diritto del concedente) [redacted]

[redacted] per 2/6,

[redacted] per 1/6,

[redacted] per 1/6 e

[redacted] per 2/6.

- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,18,40

Reddito Agrario C.0,57 reddito domenicale C.0,19

- foglio 8, particella 412

- ditta [redacted] (diritto del concedente) [redacted]

[redacted] per 2/6,

[redacted] per 1/6,

[redacted] per 1/6 e

[redacted] per 2/6.

- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,35,30

Reddito Agrario C.1,09 reddito domenicale C.0,36

- foglio 8, particella 416

- ditta: [redacted] (diritto del concedente), [redacted]

[redacted] per 2/6,

[redacted] per 1/6,

[redacted] per 1/6 e

[redacted] per 2/6.

- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,00,75

Reddito Agrario C.0,02 reddito domenicale C.0,01



- foglio 8, particella 417
- ditta: [redacted] (diritto del concedente), [redacted]
livellario per 2/6, [redacted] per 1/6,
[redacted] livellario per 1/6 e [redacted]
[redacted] per 2/6.



- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,01,90
Reddito Agrario C.0,06 reddito domenicale C.0,02

- foglio 8, particella 143
- ditta: [redacted] (diritto del concedente) [redacted]
livellario per 2/6, [redacted] per 1/6,
[redacted] per 1/6 e [redacted]
[redacted] per 2/6.

- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,26,50
Reddito Agrario C.0,82 reddito domenicale C.0,27



- foglio 8, particella 413
- ditta: [redacted] (diritto del concedente), [redacted]
[redacted] per 2/6, [redacted] livellaria per 1/6,
[redacted] per 1/6 e [redacted]
[redacted] livellaria per 2/6.

- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,24,20
Reddito Agrario C.0,75 reddito domenicale C.0,25



- foglio 8, particella 414
- ditta: [redacted] (diritto del concedente) [redacted]
- livellario per 2/6, [redacted] vellazione per 1/6,
[redacted] 1/6 e [redacted]
[redacted] vellazione per 2/6.
- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,43,75
Reddito Agrario €.1,36 reddito domenicale €.0,45

- foglio 8, particella 415
- ditta [redacted] (diritto del concedente) [redacted]
- livellario per 2/6, [redacted] per 1/6,
[redacted] per 1/6 e [redacted]
[redacted] vellazione per 2/6.
- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,24,20
Reddito Agrario €.0,75 reddito domenicale €.0,25

- foglio 8, particella 418
- ditta [redacted] (diritto del concedente), [redacted]
- [redacted] per 2/6, [redacted] per 1/6,
[redacted] livellario per 1/6 e [redacted]
[redacted] vellazione per 2/6.
- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,12,17
Reddito Agrario €.0,38 reddito domenicale €.0,13

- foglio 8, particella 419
- ditta: [redacted] (diritto del concedente) [redacted]
livellario per 2/6, [redacted] per 1/6,
[redacted] per 1/6 e [redacted]
[redacted] livellaria per 2/6.
- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,12,18
Reddito Agrario C.0,38 reddito domenicale C.0,13

- foglio 8, particella 420
- ditta [redacted] (diritto del concedente) [redacted]
livellario per 2/6, [redacted] per 1/6,
[redacted] per 1/6 e [redacted]
[redacted] livellaria per 2/6.
- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,12,17
Reddito Agrario €.0,38 reddito domenicale €.0,13

- foglio 8, particella 425
- ditta [redacted] (diritto del concedente), [redacted]
livellario per 2/6, [redacted] livellaria per 1/6,
[redacted] livellario per 1/6 e [redacted]
[redacted] livellaria per 2/6.
- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,00,47
Reddito Agrario €.0,01 reddito domenicale €.0,01

- foglio 8, particella 426
- ditta [redacted] (diritto del concedente) [redacted]
livellario per 2/6, [redacted] livellaria per 1/6,
[redacted] livellario per 1/6 e [redacted]
[redacted] livellaria per 2/6.
- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,00,45
Reddito Agrario C.0,01 reddito domenicale C.0,01

- foglio 8, particella 427
- ditta [redacted] (diritto del concedente) [redacted]
livellario per 2/6, [redacted] per 1/6,
[redacted] livellario per 1/6 e [redacted]
[redacted] livellaria per 2/6.
- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,00,45
Reddito Agrario €.0,01 reddito domenicale €.0,01

- foglio 8, particella 428
- ditta: [redacted] (diritto del concedente) [redacted]
livellario per 2/6, [redacted] per 1/6,
[redacted] llario per 1/6 e [redacted]
[redacted] vellaria per 2/6.
- qualità: incolto produttivo, classe U, superficie Ha.00,00,45
Reddito Agrario €.0,01 reddito domenicale €.0,01

CONFORMITA' URBANISTICA:

nel fondo pignorato non vi è nessun fabbricato mentre dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto ctu, risulta che l'intero fondo pignorato ricade in zona agricola E1 (agricola) con la possibilità di potere edificare con una densità edilizia di 0,03 mc/mq, altezza massima di mt. 8,00, piani massimi n.2 e distanza dai confini di mt.10,00, vedi certificato allegato alla presente.

STIMA:

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Visto che alla superficie della stradella interpodereale di mq. 1.153 data dalla somma delle particelle 421 e 429 non verrà dato nessun valore in quanto facente parte della servitù per l'accesso sia al lotto n.2 che al lotto n.3, nonché di altri fondi limitrofi e vista l'ubicazione del fondo pignorato, la possibilità di potere impiantare un nuovo vigneto a tendone previo livellamento del fondo con mezzi meccanici, la vicinanza con altri impianti a vigneto di ottima qualità, si ritiene congruo adottare il valore di €/Ha: 13.500,000

Superficie totale del fondo: = Ha: 2,88,24

Valore: €13.500,00 X 2,8824 = €38.912,40

Valore arrotondato: €39.000,00

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate dal -/-/1982 al 07/07/2011, risultano le seguenti formalità:



1. ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 emessa dalla [redacted] sede di [redacted] data 04/06/2004 rep. Nn. [redacted] e iscritta il 09/07/2004 ai nn. [redacted] per il montante di [redacted] e sorte capitale di [redacted] a favore di: [redacted] Sede [redacted] contro l'esecutato (B) per la quota di 1/2 di proprietà sui terreni pignorati;

2. ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 emessa dalla [redacted] in data 27/06/2005 rep.nn. [redacted] e iscritta il 22/03/2005 ai nn. [redacted] per il montante di [redacted] e sorte capitale di [redacted] a favore di [redacted] con Sede di [redacted] contro l'esecutato (B) per la quota di 1/2 di proprietà sui terreni pignorati;

3. ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Callagirone in data 25/08/2009 rep.n. [redacted] iscritto il 14/09/2009 ai nn. [redacted] per il montante ipotecario di [redacted] e una sorte capitale di [redacted] favore della [redacted] contro gli esecutati (A) + (B) + (C) su tutti gli immobili elencati nell'atto di pignoramento





immobiliare n.126/10 ed elencati nei lotti 1,2,3 predisposti dal
ctu Geom. Giuseppe Scacciante;

4. verbale di pignoramento immobiliare notificato il 11/03/2010
dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Caltagirone e trascritto
il 18/05/2010 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro gli esecutati (A) + (B) + (C) su tutti
gli immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare
n.126/10 ed elencati nei lotti 1,2,3 predisposti dal ctu Geom.
Giuseppe Scacciante;

5. verbale di pignoramento immobiliare notificato il 16/08/2010
dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Caltagirone e trascritto
il 28/12/2010 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] e contro gli esecutati (A) + (B) + (C) su tutti
gli immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare
n.126/10 ed elencati nei lotti 1,2,3 predisposti dal ctu Geom.
Giuseppe Scacciante;

////////////////////////////////////





LOTTO N.3

Quota di 1000/1000 del fondo agricolo di c.da Poggio Sciabacco in Mazzarrone di are 11,53 censito al n.c.t. al fg.8 p.52 e 362 di cui mq.958 ricadenti in zona B (edificabile).



Il lotto n.3 è costituito da un fondo di are 11,53 di cui are 9,58 ricadenti in zona edificabile (B) ed are 1,95 ricadenti in zona E1 (agricolo).

Il suddetto fondo, ha una larghezza di mt.8,00 circa ed una lunghezza di mt. 150 circa mentre gli accessi sono dati dalla stradella interpodereale particella 429 e 421, anch'esse pignorate per la quota indivisa di 250/1000, vedi planimetria del lotto 3 allegato.

Il suddetto fondo si trova intercluso a nord ed a sud dalle particelle 435 e 940.



CONFINANTI:

L'immobile pignorato, confina a nord con la particella 435, ad est con la stradella interpodereale p.421, a sud con la particella 940 ed ad ovest con la stradella interpodereale particella 429.

PROPRIETA' :

Il suddetto immobile pignorato si appartiene all'esecutata (A) per l'intera quota di 1000/1000, mentre la stradella interpodereale in catasto censita al foglio 8 particelle 429 e 421 si



appartiene alla medesima esecutata (A) per la quota indivisa di 250/1000.

PROVENIENZA:

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata (A) per atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] di Caltagirone in data 22.12.2003 rep. [REDACTED] trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 12.01.2004 ai nn. [REDACTED] la potere di [REDACTED] [REDACTED] il quale era pervenuto per atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] il 02.05.1959.

CATASTO

L'intero immobile pignorato, catastalmente risulta censito presso l'agenzia del territorio ufficio provinciale di Catania ex catasto, al catasto terreni di Mazzarrone al foglio 8 ex foglio 312 di Caltagirone con la ditta catastale aggiornata, ovvero intestata all'esecutata (A) così come pure la stradella interpodereale censita al foglio 8 di Mazzarrone particelle 421 e 429 e quindi le risultanze catastali attuali sono le seguenti:



- foglio 8, particella 52
- ditta: (A) proprietaria per 1/1
- qualità: vigneto, classe 3, superficie Ha.00,07,83
Reddito Agrario €.4,36 reddito domenicale €.2,18



- foglio 8, particella 362
- ditta: (A) proprietaria per 1/1
- qualità: vigneto, classe 3, superficie Ha.00,04,50
Reddito Agrario €.2,79 reddito domenicale €.1,39

CONFORMITA' URBANISTICA:

nel fondo pignorato non vi è nessun fabbricato mentre dal certificato di destinazione urbanistica richiesto dal sottoscritto ctu, risulta che l'intero fondo pignorato ricade in zona agricola E1 (agricola) per mq. 195 circa e con una la possibilità di potere edificare con una densità edilizia di 0,03 mc/mq, altezza massima di mt. 8,00, piani massimi n.2 e distanza dai confini di mt.10,00 mentre la restante zona di mq. 958 ricade in zona B (edificabile) con una densità edificatoria pari a mc/mq = 5,00, altezza massima realizzabile mt. 11,00, eventuali distacchi dai confini mt. 5,00, numero massimo dei piani = 3, vedi certificato allegato alla presente.





STIMA:

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Visto che alla superficie della stradella interpodereale di mq. 1.153 data dalla somma delle particelle 421 e 429 non verrà dato nessun valore in quanto facente parte della servitù per l'accesso sia al lotto n.2 che al lotto n.3, nonché di altri fondi limitrofi e vista l'ubicazione del fondo pignorato, la possibilità di potere edificare e di godere del doppio ingresso posti sui lati ovest ed est del fondo, si ritiene congruo adottare il valore di €/mq: 100,00 per la superficie edificabile ed €/mq. 1,35 per la rimanente zona agricola.

Superficie edificabile = mq. 958

Superficie agricola = mq. 195

Valore: $(€.100 \times 958) + (€.1,35 \times 195) = €.95800 + 263 = €.95.263,25$

Valore arrotondato: €.95.260,00



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate dal -/-/1982 al 07/07/2011, risultano le seguenti formalità:

1. ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 emessa dalla [redacted] sede d [redacted] data 04/06/2004 rep. Nn. [redacted] e iscritta il 09/07/2004 ai nn. [redacted] per il montante di [redacted] sorte capitale di [redacted] a favore di: [redacted] Sede [redacted] contro l'esecutato (B) per la quota di ½ di proprietà sui terreni pignorati;

2. ipoteca legale ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 emessa dalla [redacted] data 27/06/2005 rep.nn. [redacted] e iscritta il 22/03/2005 ai nn. [redacted] per il montante di [redacted] sorte capitale di [redacted] a favore di [redacted] Sede di [redacted] contro l'esecutato (B) per la quota di ½ di proprietà sui terreni pignorati;



3. ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Caltagirone in data 25/08/2009 rep.n. [redacted] iscritto il 14/09/2009 ai nn. [redacted] per il montante ipotecario di [redacted] e una sorte capitale di [redacted] a favore della [redacted] contro gli esecutati (A) + (B) + (C) su tutti gli immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare n.126/10 ed elencati nei lotti 1,2,3 predisposti dal ctu Geom. Giuseppe Scacciantè;



4. verbale di pignoramento immobiliare notificato il 11/03/2010 dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Caltagirone e trascritto il 18/05/2010 ai nn. [redacted] a favore [redacted] contro gli esecutati (A) + (B) + (C) su tutti gli immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare n.126/10 ed elencati nei lotti 1,2,3 predisposti dal ctu Geom. Giuseppe Scacciantè;



5. verbale di pignoramento immobiliare notificato il 16/08/2010 dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Caltagirone e trascritto il 28/12/2010 ai nn. [redacted] a favore della [redacted] contro gli esecutati (A) + (B) + (C) su tutti gli immobili elencati nell'atto di pignoramento immobiliare n.126/10 ed elencati nei lotti 1,2,3 predisposti dal ctu Geom. Giuseppe Scacciantè;

////////////////////////////////////



CONCLUSIONI:

LOTTO 1:

Quota di 1000/1000 sul fabbricato in Mazzarrone via Lancia n.1
piano terra fg.312 part.IIa 413;

Il fabbricato pignorato, si trova ubicato a Mazzarrone in
via Lancia n.1, ovvero in corrispondenza tra il bivio
Mazzarrone-Comiso lungo la strada provinciale 63, vedi foto
n.1.

Il suddetto fabbricato, è costituito da un piano terra di 3 vani con
servizio igienico.

L'intero fabbricato è vetusto e privo di infissi interni e rifiniture
mentre comunica con il limitrofo fabbricato non accatastato
p.430 per mezzo di un'apertura interna.

La superficie lorda è di mq.55.

L'immobile pignorato si appartiene all'esecutato (A) per l'intera
quota di 1000/1000.

CATASTO

Comune di Mazzarrone al foglio 312 particella 431 in ditta a:

ditta: (A) proprietà per 1/1

ditta: (diritto del concedente per 1/1)

categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita €. 70,50

indirizzo: Via Lancia n.3 piano terra.



l'immobile urbanisticamente è conforme, mentre occorre ripresentare la planimetria catastale a causa dell'errata rappresentazione grafica dell'esterno che per la diversa distribuzione degli ambienti interni.

Il costo per la suddetta pratica catastale è pari ad €. 1.500,00.

Occorre altresì provvedere alla chiusura della porta interna che comunicante tra l'immobile pignorato ed il limitrofo immobile non accatastato ed inserito parzialmente all'interno della particella 430.

Il costo per la chiusura della suddetta apertura si stima a corpo in €. 300,00.

Il costo totale per la messa in regola è quindi pari a = €.1.800,00

Valore dell'immobile pignorato:

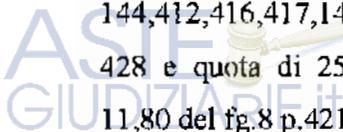
30.250 – 1800 (spese per la conf.urb) = **€.28.450,00**

////////////////////////////////////



LOTTO 2

Quota di 1000/1000 del fondo agricolo in c.da Poggio Sciabacco in Mazzarrone di Ha.02,88,24 fg.8 part.lla: 140,409,410,411, 144,412,416,417,143,413,414,415,418,419,420,425,426,427, 428 e quota di 250/1000 della stradella interpoderale di are 11,80 del fg.8 p.421 e 429.



Il lotto n.2 è costituito da un fondo agricolo sito in contrada Poggio Sciabacco con ingresso dato da una stradella interpoderale a confine con la via Lancia in catasto al fg.8 p.429 e 421, vedi contorno in rosso della planimetria allegata.

Il suddetto fondo, ha un'estensione catastale di Ha. 2,88,24 data dalla somma delle particelle 140, 409, 410, 411, 144, 412, 416, 417, 143, 413, 414, 415, 418, 419, 420, 425, 426, 427 e 428 del foglio 8 di Mazzarrone mentre all'interno di esso non vi sono ne colture e ne delimitazioni dei confini, vedi foto n.5.



All'interno del suddetto fondo, vi è la particella interclnsa 363, non pignorata ed intestata catastalmente a [REDACTED] livellario e [REDACTED] diritto del concedente.

L'immobile pignorato si appartiene agli esecutati (B) + (C) per l'intera quota di 1000/1000, mentre la stradella interpoderale in catasto censita al foglio 8 particelle 429 e 421 si appartiene all'esecutata (A) per la quota indivisa di 250/1000.

Valore arrotondato: C.39.000,00

////////////////////////////////////





LOTTO N.3

Quota di 1000/1000 del fondo agricolo di c.da Poggio Sciabacco in Mazzarrone di are 11,53 censito al n.c.t. al fg.8 p.52 e 362 di cui mq.958 ricadenti in zona B (edificabile).



Il lotto n.3 è costituito da un fondo di are 11,53 di cui are 9,58 ricadenti in zona edificabile (B) ed are 1,95 ricadenti in zona E1 (agricolo).

Il suddetto fondo, ha una larghezza di mt.8,00 circa ed una lunghezza di mt. 150 circa mentre gli accessi sono dati dalla stradella interpodereale particella 429 e 421, anch'esse pignorate per la quota indivisa di 250/1000, vedi planimetria del lotto 3 allegato.

Il suddetto fondo si trova intercluso a nord ed a sud dalle particelle 435 e 940.



Valore arrotondato: €.95.260,00

////////////////////////////////////

Valore complessivo stimato: €.162.710,00

////////////////////////////////////





Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano: 

- n.6 fotografie nel formato 13 x 18;
- n.2 estratti di mappa con evidenziati i lotti pignorati visure catastali aggiornate;
- n.1 planimetria catastale (urbano); visure ipotecarie aggiornate;
- n.2 copie conformi titoli di proprietà;
- n.1 certificazione negativa di pratiche edilizie;
- n.1 certificato di destinazione urbanistica.



Caltagirone lì 27 Settembre 2011

Il c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciantè

