

Il giorno 20/12/13, il sottoscritto ETU, nominato con provvedimento
del 17/7/13 nelle procedure esecutive promosse da Stolfonherio



(Tribunale di Catagirove R.G. 177/12),

DEPOSITA l'originale della Relazione di contenuto Tecnica
e due copie di essa contenente Relazione e allegati.

More Enzo Silvio M...
(Handwritten signature)

ASTE GIUDIZIARIE.it
TRIBUNALE DI CATTAGIRONE
Dipartimento di Catagirove
AGENTE GIUDIZIARIO
Sig.ra Elisandra Gibellino
(Handwritten signature)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. della Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Caltagirone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Con decreto di nomina del 17 luglio 2013, la S.V.III.ma nominava la sottoscritta Dott.ssa Arch. Maria Erika Di Giacomo Barbagallo, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il n° 788, Esperto per la stima dei beni immobili pignorati nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Italfondario S.p.A., iscritto al Tribunale di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari, R.G.E.I. 177/12, relativo al pignoramento dei seguenti beni immobili:

- Fabbricato in San Cono (CT), in catasto al foglio 4, part. 307 sub 1 e 2.
- Fabbricato in San Cono (CT), in catasto al foglio 4, part. 308 sub 1 e 2.
- Terreno in San Cono (CT), in catasto al foglio 1, particelle 84, 85, 86.
- Terreno in San Cono (CT), in catasto al foglio 6, particella 475.
- Terreno in Mazzarino (CL), in catasto al foglio 99, particelle 30, 31, 32.
- Terreno in Mazzarino (CL), in catasto al foglio 99, particella 36.
- Terreno in Mazzarino (CL), in catasto al foglio 99, particella 34.
- Terreno in Mazzarino (CL), in catasto al foglio 99, particella 33.
- Terreno in Mazzarino (CL), in catasto al fg 99, part. 8, 9, 136, 137, 138.
- Terreno in Mazzarino (CL), in catasto al foglio 99, particelle 76, 139.

Il termine per il deposito della relazione è stato fissato in giorni 90 dal giuramento avvenuto all'udienza del 01.10.13, cioè entro il 30.12.13.

La sottoscritta ha comunicato la relazione alle Parti entro il 45° giorno antecedente l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO DEL MANDATO

1) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo e 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.E. 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 sin 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, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la 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, indicandone pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il 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 comuni (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 costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e 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 compendio 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 (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.);

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 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;

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

19) verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo un accurato studio dei fascicoli e l'acquisizione delle planimetrie catastali degli immobili pignorati, con lettera raccomandata del 08.10.13, comunicavo alle Parti l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno precedente a quello fissato per l'accesso ai luoghi, mi contattava la debitrice, chiedendomi un rinvio per motivi di salute del marito, pertanto l'accesso è stato rinviato al giorno 4 novembre 2013; in tale data mi sono recata in San Cono presso l'edificio sito in Via Conciliazione n° 19, per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul posto era presente la debitrice, che mi ha consentito l'accesso ai due fabbricati contigui con accesso sia da Via della Conciliazione che dalla Via Luigi Rizzo (in catasto al foglio 4, particelle 307 e 308). Sono stati

eseguiti gli accertamenti necessari, effettuando rilievi metrici e fotografici e prendendo appunti su fogli separati.

Il proseguimento delle operazioni peritali, presso i terreni siti a San Cono e Mazzarino è stato effettuato il giorno 13 novembre 2013. Alla presenza del figlio dei debitori (che mi ha accompagnato sui luoghi) sono stati effettuati gli accertamenti necessari per l'espletamento del mandato ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE AI CAPI DEL MANDATO

1) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo e 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;

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dallo studio della documentazione prodotta e acquisita è emerso quanto segue.

FABBRICATI IN SAN CONO (CT)

Oggetto di pignoramento sono due fabbricati contigui con accesso da Via Conciliazione 19 e da Via Luigi Rizzo 14, la particella 307 e da Via Conciliazione 17 e Via Luigi Rizzo 12, la particella 308.

La particella 307 (foto da 1 a 10) è costituita da tre elevazioni, mentre il fabbricato individuato dalla particella 308 (foto da 11 a 18), è di due elevazioni.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che, la **particella 307**, sub 1 e 2, è regolarmente registrata in catasto al foglio 4, in categoria C/6 il piano terra e in categoria A/3 i piani primo e secondo; le relative piante sono

ASTE
GIUDIZIARIE.it

correttamente accatastate. L'edificio confina ad est con Via Conciliazione, a sud con la particella 308 (anch'essa pignorata), ad ovest con Via Luigi Rizzo e a nord con fabbricato in aderenza di proprietà terzi.

La particella 308, sub 1 e 2, sempre al foglio 4, riporta i vecchi dati catastali e nessuna pianta delle unità immobiliari risulta registrata.

Confina ad est con Via Conciliazione, a sud con fabbricato in aderenza di proprietà terzi, ad ovest con la Via Luigi Rizzo e a nord con la particella 307 (anch'essa pignorata). Si veda la mappa catastale allegata.

Nell'atto di pignoramento, nella trascrizione e nella relazione notarile sono riportati gli stessi dati registrati in catasto.

TERRENI IN SAN CONO (CT)

Oggetto di pignoramento sono i due lotti di terreno di seguito individuati.

Terreno in San Cono, registrato al foglio 1, costituito dalle particelle 84, 85 e 86 (uliveto e seminativo), confinante ad est con la particella 284, a nord con le particelle 79, 302, 77 e 76, ad ovest con la particella 83 e a sud con le particelle 98 e 99 (foto da 19 a 20).

Terreno in San Cono, registrato al foglio 6, costituito dalla particella 475 (seminativo arboreo), confinante a est con le particelle 106 e 107, a nord con la particella 105, ad ovest con le particelle 103 e 104 e a sud con strada comunale (foto da 21 a 22).

Nei certificati in atti i dati sono conformi con quelli rilevati negli accertamenti effettuati.

TERRENI E FABBRICATI A MAZZARINO (CL)

Le particelle di terreno pignorate a Mazzarino, di fatto costituiscono un unico grande appezzamento, sul quale insistono due fabbricati, non menzionati nell'atto di pignoramento.

L'intero terreno è registrato al foglio 99 del Comune di Mazzarino, nelle immediate vicinanze di San Cono, ed è costituito dalle particelle: 8, 9, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 76, 136, 137, 138 e 139 (foto da 23 a 26). Il terreno è costituito da differenti tipologie colturali e misura una superficie complessiva di mq 134033 Confina a sud est con trazzera Gela Piazza Armerina (da cui ha accesso) e da tutti gli altri lati, con lotti di terreno agricolo di proprietà terzi.

Nei certificati in atti (pignoramento e relazione notarile) l'appezzamento di terreno viene suddiviso in sette stralci diversi.

2) verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Il creditore procedente ha prodotto la relazione notarile prevista dall' art. 567 c.p.c., certificata dal Notaio Gaetano Cammarata in data 14.03.13. La trascrizione del pignoramento per gli immobili nella provincia di Catania è del 30.10.12, mentre per quelli in provincia di Caltanissetta è del 05.11.12. La certificazione è relativa al ventennio anteriore alla trascrizione, quindi dal giugno del 1992.

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;

FABBRICATI IN SAN CONO (CT)

- **Fabbricato in San Cono particella 307 sub 1 e 2, Via Conciliazione 19 e Via Luigi Rizzo 14, risulta in piena proprietà di entrambi i debitori, in pari diritto ed in regime di comunione legale dei beni.**

- **Fabbricato in San Cono particella 308 sub 1 e 2, Via Conciliazione 17 e Via Luigi Rizzo 12, risulta in piena proprietà della debitrice.**

TERRENI IN SAN CONO (CT)

Terreno in San Cono, registrato al foglio 1, costituito dalle particelle 84, 85 e 86, risulta in piena proprietà della debitrice.

Terreno in San Cono, registrato al foglio 6, costituito dalla particella 475, risulta in piena proprietà di entrambi i debitori, in pari diritto ed in regime di comunione legale dei beni.

TERRENI E FABBRICATI A MAZZARINO (CL)

Il terreno pignorato è registrato al foglio 99 del Comune di Mazzarino, ed è costituito dalle particelle: 8, 9, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 76, 136, 137, 138 e 139.

Risultano in piena proprietà della debitrice i lotti di terreno contrassegnati dalle seguenti particelle catastali: 33, 8, 9, 136, 137, 138, 76, 139.

Risultano in piena proprietà di entrambi i debitori, in pari diritto ed in regime di comunione legale dei beni, le seguenti particelle: 37, 30, 31, 32, 36 e 34.

I fabbricati ricadono sulle particelle 136, 137, 138, e 139, pertanto risultano di proprietà esclusiva della debitrice.

4) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei sin

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;

I dati riportati dell'atto di pignoramento e nelle relative note di trascrizione risultano corrispondenti e corretti. Il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori (intera proprietà).

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

Il pignoramento di cui alla presente procedura è stato notificato nel settembre del 2012 (trascritto a Catania il 30.10.12 e a Caltanissetta il 05.11.12). La continuità delle trascrizioni è stata verificata nel ventennio anteriore (1992 – 2012). Dalla relazione notarile emerge quanto segue:

FABBRICATI IN SAN CONO (CT)

- **Fabbricato in San Cono particella 307 sub 1 e 2, Via Conciliazione 19 e Via Luigi Rizzo 14, risulta in piena proprietà di entrambi i debitori, in pari diritto ed in regime di comunione legale dei beni, pervenuto loro con titolo ultratrentennale.**

- **Fabbricato in San Cono particella 308 sub 1 e 2, Via Conciliazione 17 e Via Luigi Rizzo 12, risulta in piena proprietà della debitrice: per 1/6 per successione legittima della madre del 20 marzo 1982; per 4/6 per atto di donazione del 28 febbraio 1985 (Notaio Cammarata); per 1/6 per atto del 28 dicembre 1985 (Notaio Cammarata).**

TERRENI IN SAN CONO (CT)

Terreno in San Cono, registrato al foglio 1, costituito dalle particelle 84, 85 e 86, risulta in piena proprietà della debitrice, pervenuto in nuda proprietà con donazione del 24 maggio 1084 (Notaio Cammarata) e successiva riunione di usufrutto per morte del padre Giuseppe.

Terreno in San Cono, registrato al foglio 6, costituito dalla particella 475, risulta in piena proprietà di entrambi i debitori, in pari diritto ed in regime di comunione legale dei beni, pervenuto con atto di vendita del 29 dicembre 2006 (Notaio Balestrazzi), da potere di cui il bene era pervenuto con atto del 15 dicembre 1980 (Notaio Buonocore).

TERRENI E FABBRICATI A MAZZARINO (CL)

Il terreno pignorato è registrato al foglio 99 del Comune di Mazzarino, ed è costituito dalle particelle: 8, 9, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 76, 136, 137, 138 e 139.

Risultano in piena proprietà della debitrice i lotti di terreno contrassegnati dalle seguenti particelle catastali: 33, 8, 9, 136, 137, 138, 76, 139.

Tutte le particelle sono pervenute alla debitrice con atto di donazione del 24 maggio 1984 (Notaio Cammarata).

Risultano in piena proprietà di entrambi i debitori, in pari diritto ed in regime di comunione legale dei beni, le seguenti particelle: 37, 30, 31, 32, 36 e 34.

La particella 37 è pervenuta loro con atto di vendita del 19 gennaio 1991 (Notaio Biondo) da potere di acquisito a sua volta per successione paterna del 1936.

Le particelle 30, 31, 32, sono loro pervenute con atto del 29 dicembre 2006 (Notaio Balestrazzi) da potere di al quale erano pervenute con atto del 24 maggio 1984 (Notaio Cammarata).

La particella 36 è pervenuta loro con atto di vendita del 13 agosto 1990 (Notaio Biondo) da potere di

La particella 34 è pervenuta loro con atto del 19 febbraio 1990 (Notaio Pafumi).

I fabbricati sono stati realizzati dai debitori con concessioni edilizie n° 14/89 e n° 13/96; gli stessi ricadono sulle particelle 136, 137, 138, e 139, pertanto risultano di proprietà esclusiva della debitrice.

6) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione prodotta risulta completa.

7) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

FABBRICATI IN SAN CONO (CT)

Dagli accertamenti effettuati è emerso che, la **particella 307**, sub 1 e 2, è regolarmente registrata in catasto al foglio 4, in categoria C/6 il piano terra e in categoria A/3 i piani primo e secondo; le relative piante sono correttamente accatastate e allegate alla presente relazione.

La **particella 308**, sub 1 e 2, nel foglio 4, invece riporta i vecchi dati catastali e nessuna pianta delle unità immobiliari risulta registrata.

Entrambi i subalterni della particella sono registrati in categoria A, mentre di fatto al piano terra si trova un garage (categoria C). Occorrerà dunque

procedere alla correzione della categoria e al rilievo topografico (con strumentazione GPS) per la verifica della sagoma in mappa (restituzione grafica ed elaborazione dei dati con procedura PREGEO 10); al rilievo architettonico delle unità immobiliari; alla restituzione grafica e all'aggiornamento del catasto fabbricati con procedura DOCFA.

I relativi costi vengono stimati in Euro 1.800,00 (milleottocentoeuro), oltre IVA e Cassa di previdenza.



FABBRICATI IN MAZZARINO (CI)

I fabbricati realizzati dai debitori con concessioni edilizie n° 14/89 e n° 13/96, sui terreni pignorati individuati dalle particelle 136, 137, 138, e 139, non risultano registrati in catasto.

Occorrerà dunque procedere alla registrazione integrale dei tre fabbricati, sia al catasto terreni che al catasto urbano (rilievo topografico e restituzione grafica, inserimento in mappa con procedura PREGEO, rilievo planimetrico delle tre unità immobiliari e nuova dichiarazione con procedura DOCFA).



I relativi costi vengono stimati in Euro 3.000,00 (tremilaeuro), oltre IVA e Cassa di previdenza.

8) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

FABBRICATI IN SAN CONO (CT)

- Ipoteca volontaria iscritta a Catania Il 15.03.04 ai nn. 12516/2490, a favore di Banca Intesa S.p.A., contro i debitori, sopra la particella 307.



- Ipoteca volontaria iscritta a Catania Il 03.12.07 ai nn. 79537/21039, a favore di Banco di Sicilia S.p.A. contro la debitrice, sopra la particella 308.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Catania Il 21.10.11 ai nn. 51681/7503, a favore di Intesa San Paolo S.p.A., contro i debitori, sopra la particella 307 e terreni in San Cono.

- Pignoramento trascritto a Catania Il 30.10.12 ai nn. 51555/41625, a favore di Intesa San Paolo S.p.A., contro i debitori, sopra fabbricati e terreni in San Cono.

- Ipoteca legale iscritta a Caltanissetta Il 08.03.07 ai nn. 16158/4018, a favore di Serit Sicilia S.p.A. contro il debitore, sopra la particella 307 per la metà indivisa.

- Ipoteca legale iscritta a Caltanissetta Il 09.09.08 ai nn. 52171/10384, a favore di Serit Sicilia S.p.A. contro il debitore, sopra la particella 307 per la metà indivisa.

TERRENI IN SAN CONO (CT)

- Ipoteca giudiziale iscritta a Catania Il 21.10.11 ai nn. 51681/7503, a favore di Intesa San Paolo S.p.A., contro i debitori, sopra la particella 307 e terreni in San Cono.

- Pignoramento trascritto a Catania Il 30.10.12 ai nn. 51555/41625, a favore di Intesa San Paolo S.p.A., contro i debitori, sopra fabbricati e terreni in San Cono.

TERRENI IN MAZZARINO (CL)

- Ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta Il 27.12.88 ai nn. 3496/2916, a favore di Banco di Sicilia Sezione di Credito Agrario, contro la debitrice, sopra le particelle 33, 8, 9, 136, 138, 76, 139.

- Ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta Il 08.01.07 ai nn. 270/41, a favore di Banca Nuova S.p.A. contro i debitori, sopra le particelle 37, 36.

- Ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta Il 16.10.07 ai nn. 16046/3206, a favore di Banca Nuova S.p.A. contro i debitori, sopra le particelle 37, 36.

- Ipoteca volontaria iscritta a Caltanissetta Il 07.06.10 ai nn. 8177/1544, a favore di Banca di Credito Cooperativo "Dei Castelli e degli Iblei" Società Cooperativa, contro i debitori, sopra le particelle 76, 138, 139.

- Pignoramento trascritto a Caltanissetta Il 21.07.11 ai nn. 8607/6772, a favore di Banca Nuova S.p.A. contro i debitori, sopra le particelle 36, 37.

- Ipoteca giudiziale iscritta a Caltanissetta Il 14.11.11 ai nn. 12806/1650, a favore di Intesa San Paolo S.p.A. contro i debitori, sopra le particelle 37, 30, 31, 32, 34.

- Pignoramento trascritto a Caltanissetta Il 05.11.12 ai nn. 12158/10188, a favore di Intesa San Paolo S.p.A. contro i debitori, sopra tutti i terreni in Mazzarino.

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

TERRENI IN SAN CONO (CT)

E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente relazione. I terreni al foglio 1, particelle 84, 85 e 86,

secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune, ricadono in zona agricola; mentre il terreno iscritto al foglio 6, particella 475, ricade in zona F Parco. Quest'ultimo risulta dunque soggetto ad esproprio.

TERRENI IN MAZZARINO (CL)

E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica. I terreni, secondo lo strumento urbanistico vigente, ricadono nelle zone agricole E.1 ed E.5 e sono interessati da diversi vincoli (vedasi CDU allegato).

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 comuni (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;

FABBRICATI IN SAN CONO (CT)

- **Fabbricato in San Cono particella 307 sub 1 e 2, Via Conciliazione 19 e Via Luigi Rizzo 14, di proprietà dei debitori, confina ad est con Via Conciliazione, a sud con la particella 308 (anch'essa pignorata), ad ovest con Via Luigi Rizzo e a nord con fabbricato in aderenza di proprietà terzi. E' costituito da piano terra, adibito a garage (sub 1), con accesso da Via Luigi Rizzo e da altri due livelli (sub 2), con accesso dalla Via Conciliazione, adibiti ad abitazione. L'unità immobiliare in atto è in**

comunicazione con la particella 308. L'edificio ricade nell'area del centro storico di San Cono.

Il fabbricato, ristrutturato negli anni settanta, con concessione edilizia n° 2 del 1977, presenta le finiture tipiche dell'epoca: pavimenti a scaglie di marmo, infissi esterni in ferro, porte interne tamburate, pareti tinteggiate. I servizi igienici sono stati rinnovati e presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo. Il garage si presenta al rustico.

Una scala interna in marmo collega il piano garage con la zona giorno dell'abitazione, mentre un'altra scala interna, a doppia rampa collega la zona giorno e la zona notte dell'abitazione. La casa è costituita da due vani, cucina e due bagni. Nell'ultimo piano dell'abitazione, in progetto era prevista una terrazza, mentre di fatto i debitori hanno, abusivamente, chiuso tale terrazza e trasformata in un vano adibito a camera da letto.

La superficie utile dell'abitazione misura circa mq 66 e quella del garage mq 37. La misura della terrazza trasformata in camera da letto è di mq 21, mentre i ballatoi dell'edificio misurano una superficie complessiva di mq 6. Le condizioni d'uso e manutenzione dell'abitazione sono buone.

- **Fabbricato in San Cono particella 308 sub 1 e 2, Via Conciliazione 17 e Via Luigi Rizzo 12**, di proprietà della debitrice, confina ad est con Via Conciliazione, a sud con fabbricato in aderenza di proprietà terzi, ad ovest con la Via Luigi Rizzo e a nord con la particella 307 (anch'essa pignorata).

E' costituito da piano terra, adibito a garage (sub 1), con accesso da Via Luigi Rizzo e da un livello (sub 2), con accesso dalla Via Conciliazione,

adibito ad abitazione. L'unità immobiliare in atto è in comunicazione con la particella 307. L'edificio ricade nell'area del centro storico di San Cono. Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, non risulta essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione; presenta pavimenti a scaglie di marmo, infissi esterni in ferro, porte interne tamburate, pareti tinteggiate. Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento. Il garage si presenta al rustico.

Non vi è alcuna scala interna che collega i due piani. Il piano terra è adibito a garage, mentre il piano superiore, con accesso da Via Conciliazione è adibito ad abitazione. La casa è costituita da due vani, cucinino e bagno.

La superficie utile dell'abitazione misura mq 47 e quella del garage circa mq 40, mentre il ballatoio dell'edificio misura mq 3. Le condizioni d'uso e manutenzione dell'abitazione sono discrete.

TERRENI IN SAN CONO (CT)

Terreno in San Cono, registrato al foglio 1, di proprietà della debitrice, è costituito dalle particelle 84, 85 e 86 (uliveto e seminativo), confina ad est con la particella 284, a nord con le particelle 79, 302, 77 e 76, ad ovest con la particella 83 e a sud con le particelle 98 e 99.

Il terreno agricolo, nelle immediate vicinanze del centro abitato, è formato dalla particella 84 (mq 500 di uliveto e mq 182 di seminativo), particella 85 (mq 1800 di uliveto e mq 930 di seminativo) e particella 86 (mq 800 di uliveto e mq 180 di seminativo), per una superficie complessiva di mq

4392.

Terreno in San Cono, registrato al foglio 6, di proprietà dei debitori è costituito dalla particella 475 (seminativo arboreo), confina a est con le particelle 106 e 107, a nord con la particella 105, ad ovest con le particelle 103 e 104 e a sud con strada comunale.

Il terreno destinato a zona F Parco, ricade nelle immediate vicinanze del centro abitato, è formato dalla sola particella 475 (seminativo arboreo, di mq 860.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TERRENI E FABBRICATI A MAZZARINO (CL)

L'intero terreno è registrato al foglio 99 del Comune di Mazzarino, nelle immediate vicinanze di San Cono, ed è costituito dalle particelle: 8, 9, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 76, 136, 137, 138 e 139. Il terreno è costituito da differenti tipologie colturali e misura una superficie complessiva di mq 134033 Confina a sud est con trazzera Gela Piazza Armerina (da cui ha accesso) e da tutti gli altri lati, con lotti di terreno agricolo di proprietà terzi. Il terreno è dotato di un pozzo e di un laghetto artificiale. L'azienda agricola preesistente in atto è in disuso.

Risultano di proprietà della debitrice i lotti di terreno contrassegnati dalle seguenti particelle catastali: 33 (mq 63 seminativo), 8 (mq 22380 pascolo), 9 (mq 1500 uliveto e mq 21150 mandorleto), 136 (mq 200 uliveto e mq 19018 mandorleto), 137 (mq 437 mandorleto), 138 (mq 5145 seminativo), 76 (mq 9620 seminativo), 139 (mq 8600 seminativo); per una superficie totale di mq 88113.

Risultano in piena proprietà dei debitori, in pari diritto ed in regime di comunione legale dei beni, le seguenti particelle: 37 (mq 14190 seminativo, mq 256 uliveto, mq 4 frutt. irr. e mq 4100 pascolo), 30 (mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1500 uliveto, mq 10735 mandorleto), 31 (mq 45 frutt. irr.), 32 (mq 50 frutt. irr.), 36 (mq 700 uliveto, mq 8690 seminativo), 34 (mq 5237 seminativo) mq 10 uliveto, mq 403 frutt. irr.); per una superficie totale di mq 45920.

I fabbricati, costruiti sulle particelle 138 e 139, sono stati realizzati con concessioni edilizie n°14/89 e n°13/96, ma non risultano accatastati.

Si tratta di un deposito per la lavorazione dei prodotti (foto da 33 a 34), con superficie utile complessiva di mq 56; di un'abitazione di mq 75 con annesso magazzino (foto da 27 a 32) di mq 60.

L'abitazione è costituita quattro vani e servizi, è pavimentata con piastrelle di ceramica e presenta le pareti tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in ferro. Le condizioni d'uso e manutenzione rilevate sono cattive.

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;

FABBRICATI A SAN CONO (CT)

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

TERRENI A SAN CONO (CT)

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

FABBRICATI E TERRENI A MAZZARINO (CL)

La descrizione attuale dei terreni è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento, ma non vengono citati i due fabbricati, realizzati con concessioni edilizie del 1989 e del 1996.

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 costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;

FABBRICATI A SAN CONO (CT)

- **Fabbricato in San Cono particella 307 sub 1 e 2, Via Conciliazione 19 e Via Luigi Rizzo 14.** Il fabbricato è stato ristrutturato (demolizione, ricostruzione e ampliamento) negli anni settanta, con concessione edilizia n° 2 del 1977. Nell'ultimo piano dell'abitazione, in progetto era prevista la realizzazione di una terrazza, mentre di fatto i debitori hanno, abusivamente, chiuso e trasformato la terrazza in un vano adibito a camera da letto esteso circa mq 21.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Cono è emerso che non è stata presentata alcuna istanza di

condono edilizio. L'ampliamento effettuato non può essere sanato ai sensi dell'art.13 della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni, in quanto occorrerebbe la doppia conformità, sia all'epoca dell'abuso che in data odierna, infatti l'edificio oggi ricade nell'area del centro storico, dove nessun ampliamento è consentito.

Non risulta applicabile neppure l'art. 40 della legge n° 47/85, in quanto le ragioni di credito (mutuo fondiario del 12.03.04) sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio (cioè il 02.10.03).

Si è stimato quindi il costo di demolizione del vano adibito a camera da letto e di ripristino del terrazzo autorizzato. Tale costo, può stimarsi forfettariamente in Euro 3.000,00 (tremilaeuro).

- **Fabbricato in San Cono particella 308 sub 1 e 2, Via Conciliazione 17 e Via Luigi Rizzo 12.** Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e non risultano essere stati eseguiti, successivamente, lavori di ristrutturazione.

FABBRICATI A MAZZARINO (CL)

A seguito di accertamenti eseguiti presso il Comune di Mazzarino è emerso che, i fabbricati realizzati dai debitori con concessioni edilizie n° 14/89 e n° 13/96, sui terreni pignorati, sono conformi ai progetti approvati (si allegano in copia le concessioni edilizie e le piante dei fabbricati).

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;

I fabbricati a San Cono sono abitati dai debitori. La debitrice ha prodotto la documentazione medica (che si allega alla presente relazione) che attesta l'invalidità totale e permanente del marito.

I terreni a San Cono e i fabbricati ed i terreni a Mazzarino sono nella disponibilità dei debitori.

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 compendio 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;

Tutti i beni immobili sono stati pignorati per intero e appartengono o alla sola debitrice oppure ad entrambi i debitori.

15) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare, indicando la tipologia dei beni (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.);

FABBRICATI IN SAN CONO (CT)

- **Fabbricato in San Cono particella 307** sub 1 e 2, Via Conciliazione 19 e Via Luigi Rizzo 14, di proprietà dei debitori, confina ad est con Via Conciliazione, a sud con la particella 308 (anch'essa pignorata), ad ovest con Via Luigi Rizzo e a nord con fabbricato in aderenza di proprietà terzi.

E' costituito da piano terra, adibito a garage (sub 1), con accesso da Via Luigi Rizzo e da altri due livelli (sub 2), con accesso dalla Via Conciliazione, adibiti ad abitazione. L'unità immobiliare in atto è in comunicazione con la particella 308. L'edificio ricade nell'area del centro storico di San Cono.

Il fabbricato, ristrutturato negli anni settanta, con concessione edilizia n° 2 del 1977, presenta le finiture tipiche dell'epoca: pavimenti a scaglie di marmo, infissi esterni in ferro, porte interne tamburate, pareti tinteggiate. I servizi igienici sono stati rinnovati e presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo. Il garage si presenta al rustico.

Una scala interna in marmo collega il piano garage con la zona giorno dell'abitazione, mentre un'altra scala interna, a doppia rampa collega la zona giorno e la zona notte dell'abitazione. La casa è costituita da due vani, cucina e due bagni. Nell'ultimo piano dell'abitazione, in progetto era prevista una terrazza, mentre di fatto i debitori hanno abusivamente chiuso tale terrazza e trasformata in un vano adibito a camera da letto.

La superficie utile dell'abitazione misura circa mq 66 e quella del garage mq 37. La misura della terrazza trasformata in camera da letto è di mq

21, mentre i ballatoi dell'edificio misurano una superficie complessiva di mq 6. Le condizioni d'uso e manutenzione dell'abitazione sono buone.

- **Fabbricato in San Cono particella 308 sub 1 e 2, Via Conciliazione 17 e Via Luigi Rizzo 12**, di proprietà della debitrice, confina ad est con Via Conciliazione, a sud con fabbricato in aderenza di proprietà terzi, ad ovest con la Via Luigi Rizzo e a nord con la particella 307 (anch'essa pignorata).

E' costituito da piano terra, adibito a garage (sub 1), con accesso da Via Luigi Rizzo e da un livello (sub 2), con accesso dalla Via Conciliazione, adibito ad abitazione. L'unità immobiliare in atto è in comunicazione con la particella 307. L'edificio ricade nell'area del centro storico di San Cono. Il fabbricato, realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, non risulta essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione; presenta pavimenti a scaglie di marmo, infissi esterni in ferro, porte interne tamburate, pareti tinteggiate. Il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento. Il garage si presenta al rustico.

Non vi è alcuna scala interna che collega i due piani. Il piano terra è adibito a garage, mentre il piano superiore, con accesso da Via Conciliazione è adibito ad abitazione. La casa è costituita da due vani, cucinino e bagno.

La superficie utile dell'abitazione misura mq 47 e quella del garage circa mq 40, mentre il ballatoio dell'edificio misura mq 3. Le condizioni d'uso e manutenzione dell'abitazione sono discrete.

Terreno in San Cono, registrato al foglio 1, di proprietà della debitrice, è costituito dalle particelle 84, 85 e 86 (uliveto e seminativo), confina ad est con la particella 284, a nord con le particelle 79, 302, 77 e 76, ad ovest con la particella 83 e a sud con le particelle 98 e 99.

Il terreno agricolo, nelle immediate vicinanze del centro abitato, è formato dalla particella 84 (mq 500 di uliveto e mq 182 di seminativo), particella 85 (mq 1800 di uliveto e mq 930 di seminativo) e particella 86 (mq 800 di uliveto e mq 180 di seminativo), per una superficie complessiva di mq 4392.

Terreno in San Cono, registrato al foglio 6, di proprietà dei debitori è costituito dalla particella 475 (seminativo arboreo), confina a est con le particelle 106 e 107, a nord con la particella 105, ad ovest con le particelle 103 e 104 e a sud con strada comunale.

Il terreno destinato a zona F Parco, ricade nelle immediate vicinanze del centro abitato, è formato dalla sola particella 475 (seminativo arboreo, di mq 860.

TERRENI E FABBRICATI A MAZZARINO (CL)

L'intero terreno è registrato al foglio 99 del Comune di Mazzarino, nelle immediate vicinanze di San Cono, ed è costituito dalle particelle: 8, 9, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 76, 136, 137, 138 e 139. Il terreno è costituito da differenti tipologie colturali e misura una superficie complessiva di mq 134.033 Confina a sud est con trazzera Gela Piazza Armerina (da cui ha accesso) e da tutti gli altri lati, con lotti di terreno agricolo di proprietà terzi. Il terreno è dotato di un pozzo e di un laghetto artificiale. L'azienda agricola preesistente attualmente è in disuso.

Risultano di proprietà della debitrice i lotti di terreno contrassegnati dalle seguenti particelle catastali: 33 (mq 63 seminativo), 8 (mq 22380 pascolo), 9 (mq 1500 uliveto e mq 21150 mandorleto), 136 (mq 200 uliveto e mq 19018 mandorleto), 137 (mq 437 mandorleto), 138 (mq 5145 seminativo), 76 (mq 9620 seminativo), 139 (mq 8600 seminativo); per una superficie totale di mq 88113.

Risultano in piena proprietà dei debitori, in pari diritto ed in regime di comunione legale dei beni, le seguenti particelle: 37 (mq 14190 seminativo, mq 256 uliveto, mq 4 frutt. irr. e mq 4100 pascolo), 30 (mq 1500 uliveto, mq 10735 mandorleto), 31 (mq 45 frutt. irr.), 32 (mq 50 frutt. irr.), 36 (mq 700 uliveto, mq 8690 seminativo), 34 (mq 5237 seminativo mq 10 uliveto, mq 403 frutt. irr.); per una superficie totale di mq 45920.

I fabbricati, costruiti sulle particelle 138 e 139, sono costituiti da un deposito per la lavorazione dei prodotti, con superficie utile complessiva di mq 56 e da un'abitazione di mq 75 con annesso magazzino di mq 60.

L'abitazione è costituita dal solo piano terra ed è composta da quattro vani e servizi, è pavimentata con piastrelle di ceramica e presenta le pareti tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in ferro. Le condizioni d'uso e manutenzione sono cattive.

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

Nell'attuale periodo di crisi economica e di stasi del mercato immobiliare, l'unico criterio di stima affidabile è quello dell'accertamento del valore di mercato, confrontando cioè i beni immobili in oggetto con altri ad essi

equivalenti, ricadenti nella medesima zona territoriale, che sono stati

oggetto di compravendita in tempi recenti; effettuando una ricerca tra le agenzie immobiliari della rispettive zone. Seguendo tale criterio, la sottoscritta, valutando le condizioni di uso e manutenzione degli immobili e apportando le dovute detrazioni (sanatorie o demolizioni), ha stimato il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto. Tali valutazioni sono state poi raffrontate con le valutazioni redatte semestralmente dall'OMI e con i valori dei terreni agricoli, per tipologia e zona, pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

FABBRICATI IN SAN CONO (CT)

- **Fabbricato in San Cono particella 307** sub 1 e 2, Via Conciliazione 19 e Via Luigi Rizzo 14, di proprietà dei debitori, confina ad est con Via Conciliazione, a sud con la particella 308 (anch'essa pignorata), ad ovest con Via Luigi Rizzo e a nord con fabbricato in aderenza di proprietà terzi. La superficie utile dell'abitazione misura circa mq 66 e quella del garage mq 37. La misura della terrazza trasformata in camera da letto è di mq 21, mentre i ballatoi dell'edificio misurano una superficie complessiva di mq 6. Le condizioni d'uso e manutenzione dell'abitazione sono buone.

Considerando l'intera superficie utile dell'abitazione, il 25% della superficie del terrazzo (abusivamente trasformato in camera da letto) e della superficie dei ballatoi e il 60% di quella del garage, otteniamo la superficie di calcolo che segue:

SUPERFICIE UTILE	MQ 66	X 1,00 =	MQ 66
TERRAZZA – BALLATOI	MQ 27	X 0,25 =	MQ 7
GARAGE	MQ 37	X 0,60 =	MQ 22
SUPERFICIE DI CALCOLO			MQ 95

Dalle indagini di mercato condotte in zona, si sono rilevati prezzi di vendita, per immobili simili a quello in oggetto, tra E/mq 400,00 e E/mq 700,00. Considerate le caratteristiche dell'edificio, delle finiture interne ed esterne e dello stato di manutenzione, il più probabile valore attuale del bene in oggetto può stimarsi in E/mq 600,00

MQ 95 X	E/MQ 600,00 =	E. 57.000,00
---------	---------------	---------------------

Il più probabile valore dell'edificio sito in San Cono, Via Conciliazione 19 e Via Luigi Rizzo 14, è pari a Euro 57.000,00. Il costo per la demolizione del vano abusivo e per il ripristino del terrazzo è stato stimato in Euro 3.000,00 (tremilaeuro).

Pertanto il valore attuale dell'edificio, al netto delle suddette spese, risulta pari a **Euro 54.000,00,00** (cinquantaquattromilaeuroeuro).

- **Fabbricato in San Cono particella 308** sub 1 e 2, Via Conciliazione 17 e Via Luigi Rizzo 12, di proprietà della debitrice, confina ad est con Via Conciliazione, a sud con fabbricato in aderenza di proprietà terzi, ad ovest con la Via Luigi Rizzo e a nord con la particella 307 (anch'essa pignorata).

La superficie utile dell'abitazione misura mq 47 e quella del garage circa mq 40, mentre il ballatoio dell'edificio misura mq 3. Le condizioni d'uso e manutenzione dell'abitazione sono discrete.

Considerando l'intera superficie utile dell'abitazione, il 25% della superficie del ballatoio e il 60% di quella del garage, otteniamo la superficie di calcolo che segue:

SUPERFICIE UTILE	MQ 47	X 1,00 =	MQ 47
BALLATOIO	MQ 3	X 0,25 =	MQ 1

GARAGE	MQ 40	X 0,60 =	MQ 24
SUPERFICIE DI CALCOLO			MQ 72

Dalle indagini di mercato condotte in zona, si sono rilevati prezzi di vendita, per immobili simili a quello in oggetto, tra E/mq 400,00 e E/mq 700,00. Considerate le caratteristiche dell'edificio, delle finiture interne ed esterne e dello stato di manutenzione, il più probabile valore attuale del bene in oggetto può stimarsi in E/mq 500,00

MQ 72 X	E/MQ 500,00 =	E. 36.000,00
---------	---------------	---------------------

Il più probabile valore dell'edificio sito in San Cono, Via Conciliazione 17 e Via Luigi Rizzo 12, è pari a **Euro 36.000,00** (trentaseimilaeuro).

TERRENI IN SAN CONO (CT)

Terreno in San Cono, registrato al foglio 1, di proprietà della debitrice, è costituito dalle particelle 84, 85 e 86 (uliveto e seminativo), confina ad est con la particella 284, a nord con le particelle 79, 302, 77 e 76, ad ovest con la particella 83 e a sud con le particelle 98 e 99.

Il terreno agricolo, è formato dalla particella 84 (mq 500 di uliveto e mq 182 di seminativo), particella 85 (mq 1800 di uliveto e mq 930 di seminativo) e particella 86 (mq 800 di uliveto e mq 180 di seminativo), per una superficie complessiva di mq 4392.

Si procede alla stima, utilizzando i valori rilevati per i terreni agricoli, per ogni specifica coltura.

Part.IIa 84	Mq 500	Uliveto	E/mq 1.60	E. 800,00
	Mq 182	Seminativo	E/mq 0.80	E. 145,00
Part.IIa 85	Mq 1800	Uliveto	E/mq 1.60	E. 2.880,00
	Mq 930	Seminativo	E/mq 0.80	E. 744,00

Part.IIa 86	Mq 800	Uliveto	E/mq 1.60	E. 1.280,00
	Mq 180	Seminativo	E/mq 0.80	E. 144,00
TOTALE				E. 5.983,00

Il più probabile valore dei terreni (part.IIe 84, 85, 86) registrate al foglio 1 del Comune di San Cono, in arrotondamento è pari a **Euro 6.000,00** (seimilaeuro).

Terreno in San Cono, registrato al foglio 6, di proprietà dei debitori è costituito dalla particella 475 (seminativo arboreo), confina a est con le particelle 106 e 107, a nord con la particella 105, ad ovest con le particelle 103 e 104 e a sud con strada comunale.

Il terreno destinato a zona F Parco, è formato dalla sola particella 475, di mq 860 ed è soggetto ad esproprio. Il valore d'esproprio è stato stimato dal Comune di San Cono e dall'Agenzia del Territorio in E/mq 30,00.

Pertanto otteniamo:

Part.IIa 475	Mq 860	E/mq 30.00	E. 25.800,00
TOTALE			E. 25.800,00

Il più probabile valore del terreno part. 475, registrato al foglio 6 del Comune di San Cono, è pari a **Euro 25.800,00** (venticinquemila ottocentoeuro).

TERRENI E FABBRICATI A MAZZARINO (CL)

L'intero terreno è registrato al foglio 99 del Comune di Mazzarino, nelle immediate vicinanze di San Cono, ed è costituito dalle particelle: 8, 9, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 76, 136, 137, 138 e 139. Il terreno è costituito da differenti tipologie colturali e misura una superficie complessiva di mq 134.033 Confina a sud est con trazzera Gela Piazza

Armerina (da cui ha accesso) e da tutti gli altri lati, con lotti di terreno agricolo di proprietà terzi. Il terreno è dotato di un pozzo e di un laghetto artificiale, entrambi in disuso.

Risultano di proprietà della debitrice i lotti di terreno contrassegnati dalle seguenti particelle catastali: 33 (mq 63 seminativo), 8 (mq 22380 pascolo), 9 (mq 1500 uliveto e mq 21150 mandorleto), 136 (mq 200 uliveto e mq 19018 mandorleto), 137 (mq 437 mandorleto), 138 (mq 5145 seminativo), 76 (mq 9620 seminativo), 139 (mq 8600 seminativo); per una superficie totale di mq 88113.

Risultano in piena proprietà dei debitori, in pari diritto ed in regime di comunione legale dei beni, le seguenti particelle: 37 (mq 14190 seminativo, mq 256 uliveto, mq 4 frutt. irr. e mq 4100 pascolo), 30 (mq 1500 uliveto, mq 10735 mandorleto), 31 (mq 45 frutt. irr.), 32 (mq 50 frutt. irr.), 36 (mq 700 uliveto, mq 8690 seminativo), 34 (mq 5237 seminativo mq 10 uliveto, mq 403 frutt. irr.); per una superficie totale di mq 45920.

I fabbricati, costruiti sulle particelle 138 e 139, sono stati realizzati con concessioni edilizie n°14/89 e n°13/96, ma non risultano accatastati.

Si tratta di un deposito per la lavorazione dei prodotti), con superficie utile complessiva di mq 56; di un'abitazione di mq 75 con annesso magazzino di mq 60. Le condizioni d'uso e manutenzione rilevate sono cattive.

Si procede alla stima, utilizzando i valori rilevati per i terreni agricoli, per ogni specifica coltura.

Part.IIa 33	Mq 63	Seminativo	E/mq 1,00	E. 63,00
Part.IIa 8	Mq 22380	Pascolo	E/mq 0.30	E. 6.714,00
Part.IIa 9	Mq 1500	Uliveto	E/mq 2,00	E. 3.000,00

	Mq 21150	Mandorleto	E/mq 1,50	E. 31.725,00
Part.IIa 136	Mq 200	Uliveto	E/mq 2,00	E. 400,00
	Mq 19018	Mandorleto	E/mq 1,50	E. 28.527,00
Part.IIa 137	Mq 437	Mandorleto	E/mq 1,50	E. 655,00
Part.IIa 138	Mq 5145	Seminativo	E/mq 1,00	E. 5.145,00
Part.IIa 76	Mq 9620	Seminativo	E/mq 1,00	E. 9.620,00
Part.IIa 139	Mq 8600	Seminativo	E/mq 1,00	E. 8.600,00
Part.IIa 37	Mq 14190	Seminativo	E/mq 1,00	E. 14.190,00
	Mq 256	Uliveto	E/mq 2,00	E. 512,00
	Mq 4	Frutt. Irr.	E/mq 3,00	E. 12,00
	Mq 4100	Pascolo	E/mq 0.30	E. 1.230,00
Part.IIa 30	Mq 1500	Uliveto	E/mq 2,00	E. 3.000,00
	Mq 10735	Mandorleto	E/mq 1,50	E. 16.102,00
Part.IIa 31	Mq 45	Frutt. Irr.	E/mq 3,00	E. 135,00
Part.IIa 32	Mq 50	Frutt. Irr.	E/mq 3,00	E. 150,00
Part.IIa 36	Mq 700	Uliveto	E/mq 2,00	E. 1.400,00
	Mq 8690	Seminativo	E/mq 1,00	E. 8.690,00
Part.IIa 34	Mq 5237	Seminativo	E/mq 1,00	E. 5.237,00
	Mq 10	Uliveto	E/mq 2,00	E. 20,00
	Mq 403	Frutt. Irr.	E/mq 3,00	E. 1.209,00
Abitazione	Mq 75		E/mq 600	E. 45.000,00
Magazzino	Mq 60		E/mq 250	E. 15.000,00
Deposito	Mq 56		E/mq 250	E. 14.000,00
TOTALE				E. 220.336,00

Il più probabile valore dei terreni (part.lla 33, 8, 9, 136, 137, 138, 76, 139, 37, 30, 31, 32, 36, 34) al foglio 99 del Comune di Mazzarino, con soprastanti fabbricati, è pari a **Euro 220.336,00** (duecentoventimila trecentotrentaseieuro).

17) 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;

FABBRICATI IN SAN CONO (CT)

I fabbricati a San Cono, anche se in atto posti in comunicazione, possono essere venduti separatamente:

- **Fabbricato in San Cono particella 307 sub 1 e 2 (foglio 4), Via Conciliazione 19 e Via Luigi Rizzo 14, di proprietà dei debitori, confina ad est con Via Conciliazione, a sud con la particella 308 (oggetto di separato lotto), ad ovest con Via Luigi Rizzo e a nord con fabbricato in aderenza di proprietà terzi. Prezzo a base d'asta: Euro 54.000,00,00 (cinquanta quattromilaeuroeuro).**

- **Fabbricato in San Cono particella 308 sub 1 e 2 (foglio 4), Via Conciliazione 17 e Via Luigi Rizzo 12, di proprietà della debitrice, confina ad est con Via Conciliazione, a sud con fabbricato in aderenza di proprietà terzi, ad ovest con la Via Luigi Rizzo e a nord con la particella 307 (oggetto di separato lotto). Prezzo a base d'asta: Euro 36.000,00 (trentaseimilaeuro).**

I terreni a San Cono, devono essere venduti separatamente.

Terreno in San Cono, registrato al foglio 1, di proprietà della debitrice, è costituito dalle particelle 84, 85 e 86 (uliveto e seminativo), confina ad est con la particella 284, a nord con le particelle 79, 302, 77 e 76, ad ovest con la particella 83 e a sud con le particelle 98 e 99. Il terreno è agricolo. Prezzo a base d'asta: **Euro 6.000,00** (seimilaeuro).

Terreno in San Cono, registrato al foglio 6, di proprietà dei debitori è costituito dalla particella 475 (seminativo arboreo), confina a est con le particelle 106 e 107, a nord con la particella 105, ad ovest con le particelle 103 e 104 e a sud con strada comunale. Il terreno è soggetto ad esproprio. Prezzo a base d'asta: **Euro 25.800,00** (venticinquemila ottocentoeuro).

TERRENI E FABBRICATI A MAZZARINO (CL)

Appare ragionevole vendere il terreno in un unico lotto, in quanto la sua dimensione risulta ideale per la riattivazione di una azienda agricola.

Terreno registrato al foglio 99 del Comune di Mazzarino, è costituito dalle particelle: 8, 9, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 76, 136, 137, 138 e 139. Confina a sud est con trazzera Gela Piazza Armerina (da cui ha accesso) e da tutti gli altri lati, con lotti di terreno agricolo di proprietà terzi.

Sul terreno insistono tre fabbricati: un magazzino, un deposito e un'abitazione. Prezzo a base d'asta: **Euro 220.336,00** (duecentoventimila trecentotrentaseieuro).

18) allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Sono allegati alla presente CTU la documentazione fotografica, interna ed esterna, di tutti gli immobili pignorati e la planimetria del fabbricato in San Cono, particella 307.

Mentre, non risultano accatastati, il fabbricato in Can Cono, particella 308 e i due fabbricati a Mazzarino.

19) verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

Nessun fabbricato pignorato è provvisto di certificazione energetica.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V.Ill.ma. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Catania, 18 dicembre 2013

Il C.T.U.

(Arch. Maria Erika Di Giacomo Barbagallo)

La presente C.T.U. è costituita da:

- Relazione redatta su n° 36 facciate in uso per gli atti giudiziari;
- Fabbricati in San Cono (part.ile 307 e 308): visure, mappa e piante catastali; documentazione fotografica, concessione edilizia n°2 del 77;
- Terreni in San Cono (foglio 6 e foglio 1): certificato di destinazione urbanistica, visure e mappe catastali; documentazione fotografica;

- Terreni e fabbricati in Mazzarino (CL): certificato di destinazione urbanistica, visure e mappe catastali; documentazione fotografica; concessioni edilizie n°14/89 e n° 13/96;

- Verbali di sopralluogo;

- Certificazione medica debitore;

- Fotocopie spese documentabili;

- Parcella onorario e spese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it