

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: **RISPOSTA ALL'ORDINANZA DEL 29.12.2015**

procedura d'esecuzione immobiliare n. 202/12 del R.G.E, promossa
da

M.P.S. Gestione Crediti Banca S.p.A

Contro

INDICE

1. Premessa e mandato: _____ pag.2
2. risposta ai quesiti: _____ pag.3
3. contratto d'affitto del 26/2/08 lotto n.1: _____ pag.4
4. contratto d'affitto del 4/3/08 lotti n.2,3,4,5,6,7,8,9: ___ pag.6
5. trascrizione contratto d'affitto del 31/12/10: _____ pag.7
6. stima sul canone d'affitto lotto n.1: _____ pag.8
7. stima sul canone d'affitto lotti n.2,3,4,5,6,7,8,9: _____ pag.9
8. osservazioni sulla ctu del 22/09/2014: _____ pag.10
9. conclusioni ed elenco di tutti i lotti pignorati : _____ pag.11
10. schema riepilogativo dei nove lotti pignorati: _____ pag.16

C.T.U. N.2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciante



1. PREMESSA E MANDATO:

Con Ordinanza del 29.12.2015 l'ill.mo sig. Giudice, in merito ai lotti n.1,2,3,4,5,6,7,8,9 faceva rilevare che il sottoscritto ctu dava atto che nei suddetti lotti vi era un contratto di locazione opponibile alla procedura e quindi mi chiedeva se nella stima dei beni, abbia o meno conteggiato tale locazione.

Nella suddetta ordinanza, a pag.3, mi si chiedeva dei chiarimenti in merito al valore del lotto 9, posto che non è evidente l'incidenza del valore della sanatoria indicata in €.5.000, sul valore finale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA AI QUESITI:

Nella stima finale dei nove lotti pignorati, la locazione esistente nei fondi pignorati, a modesto parere del sottoscritto ctu, sul valore finale non ha nessuna incidenza mentre il canone pagato all'esecutato sui lotti pignorati, è molto rilevante.

I contratti d'affitto gravanti sugli immobili pignorati sono due di cui il primo stipulato in data 26/02/2008 ed inerente l'affitto del lotto n.1 costituito da un capannone con tutti i suoi accessori, macchine agricole e terreno adiacente ed il secondo stipulato in data 04/03/2008 ed inerente l'affitto dei lotti pignorati n.2,3,4,5,6,7,8,9, poi ceduto con successivo contratto d'affitto del 31/12/2000 dalla società [REDACTED] con il consenso degli esecutati [REDACTED], al sig. [REDACTED], meglio sotto riportati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contratto d'affitto del 26/02/2008 (LOTTO N.1).

Il seguente contratto d'affitto è stato stipulato in data 26/02/2008 e registrato a Vittoria (RG) il 20/03/2008 n.1094 repertorio 65.348, fascicolo n.15.028 dal Notaio Maria Di Matteo con studio in Vittoria (RG) e scritto nel ruolo del Collegio del distretto di Ragusa a Modica.

Il contratto è stato stipulato dall'esecutato signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] del registro delle imprese di Catania che **concede in affitto** al signor [REDACTED], in qualità di amministratore unico della società a responsabilità limitata [REDACTED]

[REDACTED] del registro delle imprese di Catania, gli immobili censiti nel lotto n.1 e costituiti da un'area con pavimentazione industriale di mq.8.173, da un capannone con struttura portante metallica data da pilastri e tetto con travi reticolari di mq.1.000, due tettoie esterne, tre celle frigorifero poste all'interno del capannone, bagni con antibagni, locali adibiti ad uffici e adiacente terreno di Ha: 1,96,20 con laghetto artificiale e terreno coltivato a vigneto per uva da tavola con struttura a tendone. Nel contratto d'affitto, sono inclusi anche dei mezzi agricoli e attrezzature ubicate all'interno del capannone per la lavorazione della frutta e meglio sotto riportate:



- Trattrice agricola Goldoni TWC5, telaio 517069 targa AR834N;
- Carrello elevatore CESAB Elettrico ECO – KD 20 – n. di fabbricazione CE 234387;
- Transpallet elettrico marca BT;
- Linea lavorazione uva costruita nell'anno 2005 e costituita da n.12 banchi di lavorazione matr.n.3; trasportatore casse piene da spedire matr. N.4; curca per casse piene da spedire matr. N.5; trasportatore casse piene campagna con Free-Box matr. n.7; trasportatore casse vuote campagna matr. n.8 e quadro elettrico e plafoniere matr. n.9.

Durata affitto: nove anni dal 26/02/2008 al 26/02/2017;

Canone annuo: **€.24.000,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Contratto d'affitto del 4/3/08 (lotti n.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9).

Il seguente contratto d'affitto è stato stipulato in data 08/03/2008 e registrato a Vittoria (RG) il 17/03/2008 n.1008 repertorio 12.465, raccolta n.3.400 dal Notaio Maria Scifo con studio in Vittoria (RG) e scritto nel ruolo del Collegio notarile dei distretti riuniti di Ragusa e Modica.

Il contratto è stato stipulato tra i coniugi, in separazione dei beni, [REDACTED] e la signora [REDACTED].

I suddetti coniugi, con il suddetto contratto danno in affitto tutti i terreni pignorati, alla società [REDACTED] dal 4/3/2008 al 4/3/2023 (15 anni), per un importo annuo di €.13.000.

Nel suddetto contratto d'affitto vi sono riportate, oltre che a tutte le particelle pignorate e descritte ai lotti n.2,3,4,5,6,7,8,9, anche la particella 369 del foglio 14 di Mazzarrone e le particelle 200 e 309 del foglio 12 di Mazzarrone non pignorate mentre nella trascrizione del 19/3/2008 registrata ai nn. 16.204/10.822, viene riportata solo la particella 369 del foglio 14 di Mazzarrone di are 50,68 e non pignorata, con l'esclusione delle suddette particelle 200 e 309 del foglio 12 di Mazzarrone, tra l'altro non pignorate.

Successivamente, con contratto d'affitto del 31/12/2010, tutti i fondi vengono ceduti al signor [REDACTED].



Contratto d'affitto del 31/12/10 (lotti n.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9).

Il seguente contratto d'affitto è stato stipulato in data 31/12/2010 dal Notaio Scifo Maria con studio in Vittoria (RG) e trascritto in data 28/01/2011 ai nn. 4673/3397.

Il contratto è stato stipulato tra la società [REDACTED]

[REDACTED], ed il signor [REDACTED] che accetta la posizione contrattuale di cui al precedente contratto d'affitto del 04/03/2008.

Il canone d'affitto annuo, in forza del contratto d'affitto del 4/3/2008, è di €.13.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stima Proporzionale sul Canone d’Affitto del lotto Pignorato

Lotto n.1:

Il lotto n.1, è interamente ceduto in affitto dagli esecutati alla ditta [REDACTED] per un canone annuo di €.24.000 ma che comprende anche l’affitto dei macchinari atti alla lavorazione della frutta all’interno del capannone e di una trattrice per la lavorazione del terreno adiacente al capannone e visto che i suddetti macchinari non rientrano nel pignoramento immobiliare, a modesto parere del sottoscritto ctu, il canone complessivo incide sull’importo complessivo annuo nella misura del 15%.

Per quanto sopra, il canone dovuto per l’affitto del lotto n.1 pignorato, sarà pari ad €.24.000 – 15% = **€.20.400,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stima Proporzionale sul Canone d’Affitto dei lotti Pignorati

Lotti n.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

I lotti n.2,3,4,5,6,7,8,9, sono stati ceduti in affitto al signor ██████████ per un canone annuo di €13.000.

Nel contratto d’affitto del 4/3/2008, vengono riportate le particelle 200 e 309 del foglio 12 di Mazzarrone e particella 369 del foglio 14 di Mazzarrone mentre sia nelle trascrizioni del 19/03/2008 che del 28/01/2011, ad esclusione della particella 369 del foglio 14 di Mazzarrone, le particelle 200 e 309 del foglio 12 di Mazzarrone non vengono riportate.

Per quanto sopra, visto che la superficie complessiva dei fondi pignorati è pari ad Ha: 16,08,87 = mq.160.887, le particelle 200 e 309 del foglio 12 verranno escluse dall’importo complessivo del canone d’affitto di €13.000 e verrà detratto l’importo corrispondente alla superficie della particella 369 del foglio 14 di Mazzarrone non pignorata di are 50,68 nel seguente modo:

€13.000 : 160.887 mq X 5.068 mq = €409,50 (valore del canone annuo per la superficie di mq. 5.068 della particella 369 non pignorata).

Valore residuo del canone annuo sui lotti pignorati:

€13.000 - €409,50 = € **12.590,50**.



OSSERVAZIONI SULLA CTU DEPOSITA IL 22/09/2014

Lotto n.4:

Il valore del lotto n.4 pari ad €.63.714,40 è già al netto del costo dell'accatastamento pari a €.1.800 e della sanatoria edilizia pari a €7.200, vedi ctu del 22/9/2014 pag.33 e pag.34.

Lotto n.7:

Il sottoscritto ctu, a pag.45 della relazione deposita il 22/09/2014, riferiva che non era conveniente ne sanare e ne accatastare il fabbricato vetusto ivi presente nel lotto n.7 ed il valore di €40.100,00, era già al netto delle spese per la sola rimozione del tetto in eternit del fabbricato vetusto ivi presente e per la sanatoria della vasca.

Lotto n.8:

Il valore del lotto n.8 e pari ad €31.400,00, è corretto ed è al netto del costo per la sanatoria della vasca e del costo per la rimozione del tetto in eternit del fabbricato vetusto, vedi pag.50 ctu del 22/9/2014. A pag.52, per mero errore di battitura, ho riportato al punto 2) la dicitura: costo sanatoria vasca €3.000 anziché €2.000 mentre nel conteggio finale dei costi, ho giustamente indicato la cifra di €2.750, vedi ctu del 22/9/2014 pag.50 e pag.52.

Lotto n.9:

Il valore del lotto n.9 e pari ad €89.300,00, è corretto mentre a pag.57 della ctu del 22/9/2014, per mero errore di battitura, ho indicato al punto 5) il costo per la sanatoria ma che giustamente, non ho riportato nel calcolo del valore finale del lotto n.9, vedi ctu del 22/9/2014 pag.57.



CONCLUSIONI ED ELENCO DEI LOTTI PIGNORATI

Premesso che il lotto n.7 non necessita di accatastamento ma solo della demolizione del tetto di copertura in eternit, che il fabbricato ubicato all'interno del lotto n.8 deve esse accatastato con un costo stimato di €.1.800, che la locazione dei lotti 1,2,3,4,5,6,7,8,9 non ha nessuna incidenza sul valore degli immobili se non quello di potere percepire i canoni d'affitto di €.20.400 + €.12.590,50 = **€.32.990,50**, si riporterà una breve sintesi dei lotti pignorati con valori e canoni d'affitto gravanti sugli stessi.

LOTTO N.1

Capannone in Mazzarrone (sez.B) contrada "Sciri Sottano" con servizi e ufficio al piano terra e appartamento al P.1° censiti al ceu fg 83 part.229 sub.1, sub.2, sub.3 e nct fg.1 part.230 più piazzale industriale di mq. 8.173 e terreni coltivati a vigneto con lago per complessivi Ha. 1,96,20 al nct fg. 1 P. 76, 228, 232.

L'immobile pignorato si trova a circa due chilometri dall'ingresso del Comune di Mazzarrone ed è costituito da un'area con pavimentazione industriale di mq.8.173 all'interno della quale vi è un capannone con struttura portante metallica data da pilastri e tetto a travi reticolari di mq.1.000 con n.2 tettoie esterne mentre all'interno vi sono tre celle frigorifero, bagni con antibagni e locali adibiti ad uffici ed un vigneto a tendone di Ha: 1,96,20 con adiacente laghetto artificiale.

Il lotto n.1, è gravato da un contratto d'affitto della durata di nove anni dal 26/02/2008 per un Canone annuo: €.20.400,00.

Valore totale lotto n.1: €.522.789,00



LOTTO N.2

Vigneto in Mazzarrone di Ha: 1,56,58 contrada “Molinia” con vasca in cemento armato, censito al nct fg. 13 P. 589, 593

L’immobile pignorato si trova in contrada “Molinia” a circa due chilometri dall’ingresso del Comune di Mazzarrone ed è costituito da un fondo agricolo coltivato interamente a vigneto per uva da tavola di qualità “Italia” con ubicata all’interno di esso, una vasca circolare in cemento armato fuori terra.

Il lotto n.2 assieme ai lotti 3,4,5,6,7,8,9, è gravato da un contratto d’affitto della durata di 15 anni dal 4/3/2008 al 4/3/2023 ed il valore del suddetto contratto è stato stimato in €.12.590,50 .

Valore totale lotto n.2: €.37.145,00

LOTTO N.3

Vigneto in Mazzarrone (sez.B) di are 26,20 contrada “Molinia”, censito al nct fg. 9 P. 226, 227.

L’immobile pignorato si trova in contrada “Molinia” a circa due chilometri dall’ingresso del Comune di Mazzarrone ed è costituito da un fondo agricolo coltivato interamente a vigneto per uva da tavola di qualità “Red Globe”.

Il lotto n.3 assieme ai lotti 2,4,5,6,7,8,9, è gravato da un contratto d’affitto della durata di 15 anni dal 4/3/2008 al 4/3/2023 ed il valore del suddetto contratto è stato stimato in €.12.590,50.

Valore totale lotto n.3: €.6.550,00



LOTTO N.4

Terreno seminativo in Mazzarrone di Ha: 5,22,96 con fabbr.to e vasca in c.a. c.da “Mazzarronello”, al nct fg.14 p.30

L’immobile pignorato si trova in contrada “Mazzarronello” a circa quattro chilometri di strada dall’ingresso del Comune di Mazzarrone ed è costituito da un fondo agricolo coltivato a seminativo con ubicato all’interno di esso, una vasca circolare in cemento armato in disuso ed un fabbricato in muratura.

Il lotto n.4 assieme ai lotti 2,3,5,6,7,8,9, è gravato da un contratto d’affitto della durata di 15 anni dal 4/3/2008 al 4/3/2023 ed il valore del suddetto contratto è stato stimato in €.12.590,50.

Valore totale lotto n.4: €.63.714,40

LOTTO N.5

Vigneto in Mazzarrone di Ha: 2,05,53 c.da “Mazzarronello” con vasca in c.a e lago, censito al nct fg. 14 p.209,219,214,52

L’immobile pignorato si trova in contrada “Mazzarronello” a circa cinque chilometri di strada dall’ingresso del Comune di Mazzarrone ed è costituito da un fondo agricolo coltivato a vigneto per uva da tavola di qualità “Red Globe” con laghetto vasca in cemento armato entrambi vetusti.

Nel suddetto lotto, vi è un fabbricato da accatastare per un costo stimato di €.1.800,00.

Il lotto n.5 assieme ai lotti 2,3,4,6,7,8,9, è gravato da un contratto d’affitto della durata di 15 anni dal 4/3/2008 al 4/3/2023 ed il valore del suddetto contratto è stato stimato in €.12.590,50.

Valore totale lotto n.5: €.41.074,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO N.6

Uliveto in Mazzarrone (sez.A) di are 32,40 c.da “Poggio Sciabacco” “, censito al nct fg. 8 p.287,217,291.

L’immobile pignorato si trova in contrada “Poggio Sciabacco” a confine con la via Comiso, ha una consistenza catastale di are 32,40 ed è coltivato a uliveto.

Il lotto n.6 assieme ai lotti 2,3,4,5,7,8,9, è gravato da un contratto d’affitto della durata di 15 anni dal 4/3/2008 al 4/3/2023 ed il valore del suddetto contratto è stato stimato in €.12.590,50.

Valore totale lotto n.6: €.5.832,00

LOTTO N.7

Vigneto in Licodia Eubea di Ha: 1,71,40 c.da “Palazzello” con fabbricato, vasca in c.a e lago, al nct fg. 85 p.284,522.

L’immobile pignorato si trova in contrada “Palazzello” agro di Licodia Eubea ed è costituito da un fondo agricolo dotato di impianto a tendone per la coltivazione a vigneto per uva da tavola di qualità “Italia”, da una vasca circolare in cemento armato fuori terra dal diametro di mt.7,00 per mt.4,00 d’altezza, da un fabbricato in muratura dalle dimensioni esterne di mt.5,00 X 5,00, da un pozzo trivellato con camicia metallica e acqua alla profondità di circa 85 metri ed un lago artificiale rivestito con pvc dalle misure esterne di mt. 35 circa per mt.15 circa.

Il lotto n.7 assieme ai lotti 2,3,4,5,6,8,9, è gravato da un contratto d’affitto della durata di 15 anni dal 4/3/2008 al 4/3/2023 ed il valore del suddetto contratto è stato stimato in €.12.590,50.

Valore totale lotto n.7: €.40.100,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO N.8

Vigneto in Caltagirone di Ha: 1,36,60 c.da “Vaito” con fabbr.to, vasca in c.a e lago, al nct fg. 265 p.48.

Il fondo pignorato, si trova alla distanza di circa Km. 2,00 da Granieri Frazione di Caltagirone ed è costituito da un impianto a tendone per la coltivazione a vigneto di uva da tavola qualità “Vittoria”, da una vasca circolare in cemento armato fuori terra dal diametro di mt.7,00 per mt.3,00 d’altezza, da un piccolo fabbricato di mq.14 e da un laghetto artificiale rivestito in pvc.

Il lotto n.8 assieme ai lotti 2,3,4,5,6,7,9, è gravato da un contratto d’affitto della durata di 15 anni dal 4/3/2008 al 4/3/2023 ed il valore del suddetto contratto è stato stimato in €.12.590,50.

Valore totale lotto n.8: €.31.400,00

LOTTO N.9

Vigneto in Mazzarrone (sez.B) di Ha: 3,57,20 c.da “Sciri Sottano” censito al nct fg. 1 p.64,65,66,67.

L’immobile pignorato si trova in contrada “Sciri Sottano” agro di Mazzarrone ed è costituito da un fondo agricolo all’intero del quale vi è un impianto a tendone per la produzione di uva da tavola di qualità “Italia”.

Il lotto n.9 assieme ai lotti 2,3,4,5,6,7,8, è gravato da un contratto d’affitto della durata di 15 anni dal 4/3/2008 al 4/3/2023 ed il valore del suddetto contratto è stato stimato in €.12.590,50.

Valore totale lotto n.9: €.89.300,00



SCHEMA DEI NOVE LOTTI PIGNORATI

lotto	Comune	Ubicazione	CEU - NCT	Consistenza catastale/ rendita	Certificazione energetica	Valore
1	Mazzarrone sez.B	c.da sciri sottano piano terra -1° (capannone + appartamento)	ceu - fg.83 p.229 sub.1,sub.2,sub.3 nct - fg.1 p.230	sub.1 - categoria D/7 sub.2 - categoria A/3 sub.3 (bcnc) p.230 = are 4,34	non prevista classe G = 164,93 non prevista	
1	mazzarrone sez.B	c.da sciri sottano (vigneto)	nct - foglio 1 Part. 76, 228, 232	Ha:1,96,20	non prevista	Valore lotto n.1 €.522.789,00
2	Mazzarrone sez.A	c.da molinia (vigneto)	nct - foglio.13 part. 589, 593	Ha: 1,56,58	non prevista	Valore lotto n.2 €.37.145,00
3	Mazzarrone sez.B	c.da molinia (vigneto)	nct - foglio 9 part.226, 227	Ha:00,26,20	non prevista	Valore lotto n.3 €.6.550,00
4	Mazzarrone sez.A	Contrada mazzarronello (seminativo)	nct - fg.14 p.30	Ha: 5,22,96	non prevista	Valore lotto n.4 €.63.714,40
5	Mazzarrone sez.A	Contrada mazzarronello (vigneto)	nct - foglio.14 p.209,219,214,52	Ha: 2,05,53	non prevista	Valore lotto n.5 €.41.074,20
6	Mazzarrone sez.A	c.da "poggio sciabacco" (uliveto)	nct - foglio 8 part.287,217,291	Ha: 00,32,40	non prevista	Valore lotto n.6 €.5.832,00
7	Licodia Eubea	Contrada "Palazzello" (vigneto)	nct - foglio 85 part.284, 522	Ha: 1,71,40	non prevista	Valore lotto n.7 €.40.100,00
	Caltagirone	c.da "Vaito"	nct - fg.265 p.48	Ha: 1,36,60	non prevista	Valore lotto n.8

8		(vigneto)				€.31.400,00
9	Mazzarrone sez.B	Contrada sciri sottano (vigneto)	nct – foglio 1 part.64,65,66,67	Ha: 3,57,20	ASTE GIUDIZIARIE.it non prevista	Valore lotto n.9 €.89.300,00

VALORE COMPLESSIVO: €.837.904,60

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

Si allegano:

- n.2 copie contratti d'affitto del 26/02/2008 e del 4/03/2008;
- n.2 copie trascrizioni dei contratti d'affitto del 19/03/08 e 28/01/10;
- n.1 copia dell'attestato di prestazione energetica del 22/09/2014 con identificativo (ID) n° 178029;

Caltagirone li 8 Marzo 2016

A t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

