

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: RISPOSTA ALL'ORDINANZA DEL 14.04.2020

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

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

Contro

Eurouva di:

██
██

INDICE

1. Premessa e mandato: _____ pag.2

2. risposta ai tre quesiti: _____ pag.3

3. nuove proposte formazione lotti: _____ pag.9

4. elenco lotti n.1, n.9, n.10: _____ pag.16

5. sintesi di tutti i lotti pignorati: _____ pag.17

6. schema riepilogativo dei dieci lotti pignorati: _____ pag.29

C.T.U. N.3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA E MANDATO:

Con Ordinanza del 14.04.2020 l'ill.mo sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari, invitava il professionista delegato a verificare in collaborazione con il ctu, quanto esposto dal debitore esecutato in persona del proprio legale Avvocato Ignazio Amato, nell'istanza del 04.03.2020 e che viene sinteticamente meglio sotto riportato:



(1)

Il lotto n.1 non è corretto in quanto include un magazzino/capannone industriale distinto al catasto urbano al foglio 83 particella 229 sub.2, un appartamento ad uso abitativo con ingresso autonomo censito al catasto urbano al foglio 83 particella 229 sub.3 e che non ha in comune con il capannone né il portico n.1 e n.2, né l'atrio censiti autonomamente al foglio 83 particella 229 sub.3, ed un fondo agricolo censito al catasto terreni di Mazzarrone al foglio 1 particelle 230, 232, 228, 76 AA e 76 AB;



(2)

Il fondo agricolo non ha un'estensione di Ha. 1,96,20 ma bensì quella inferiore di Ha. 1,18,81 che influisce sul prezzo a base d'asta;

(3)

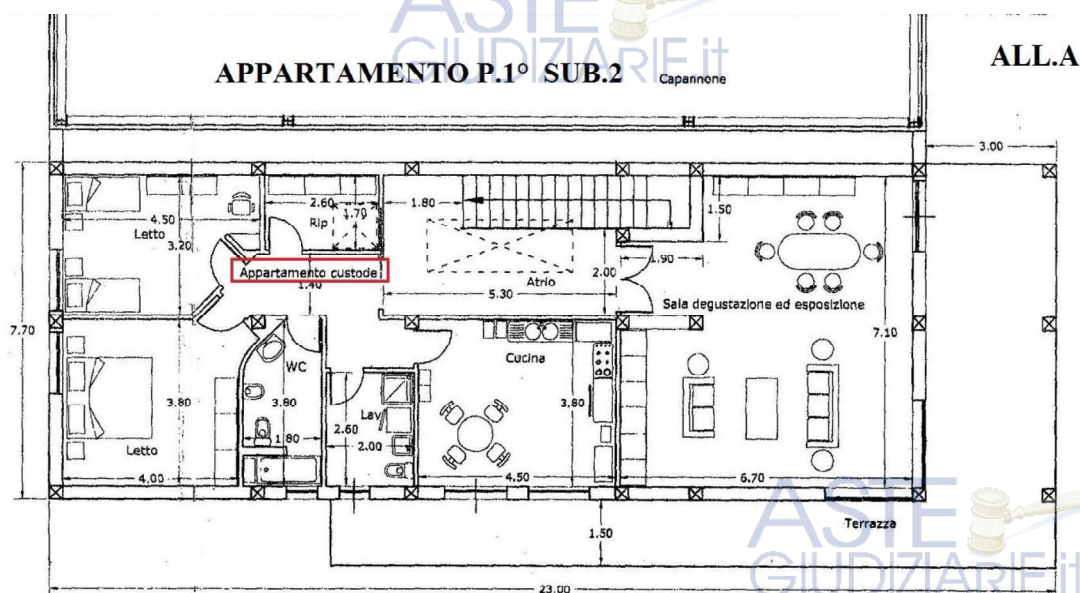
Si chiede lo scorporo del capannone del lotto n.1 sia dell'appartamento che del fondo agricolo e la determinazione del nuovo valore .



RISPOSTA AI TRE QUESITI:

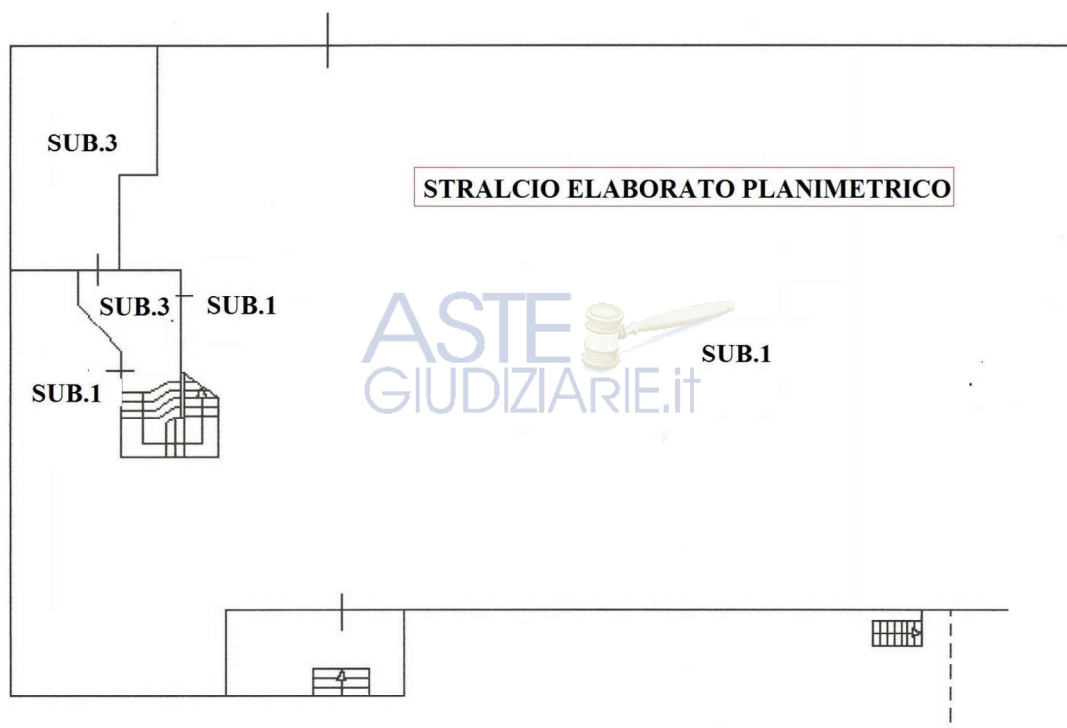
In merito al quesito riportato al punto (1), si riferisce che nella mia relazione 22.09.2014 avevo incluso all'interno del lotto n.1 il capannone censito al catasto urbano di Mazzarrone al foglio 83 particella 229 sub.1, l'appartamento censito al catasto urbano di Mazzarrone al foglio 83 particella 229 sub.2 ed il limitrofo fondo agricolo dotato di laghetto artificiale e vigneto a tendone per i seguenti motivi:

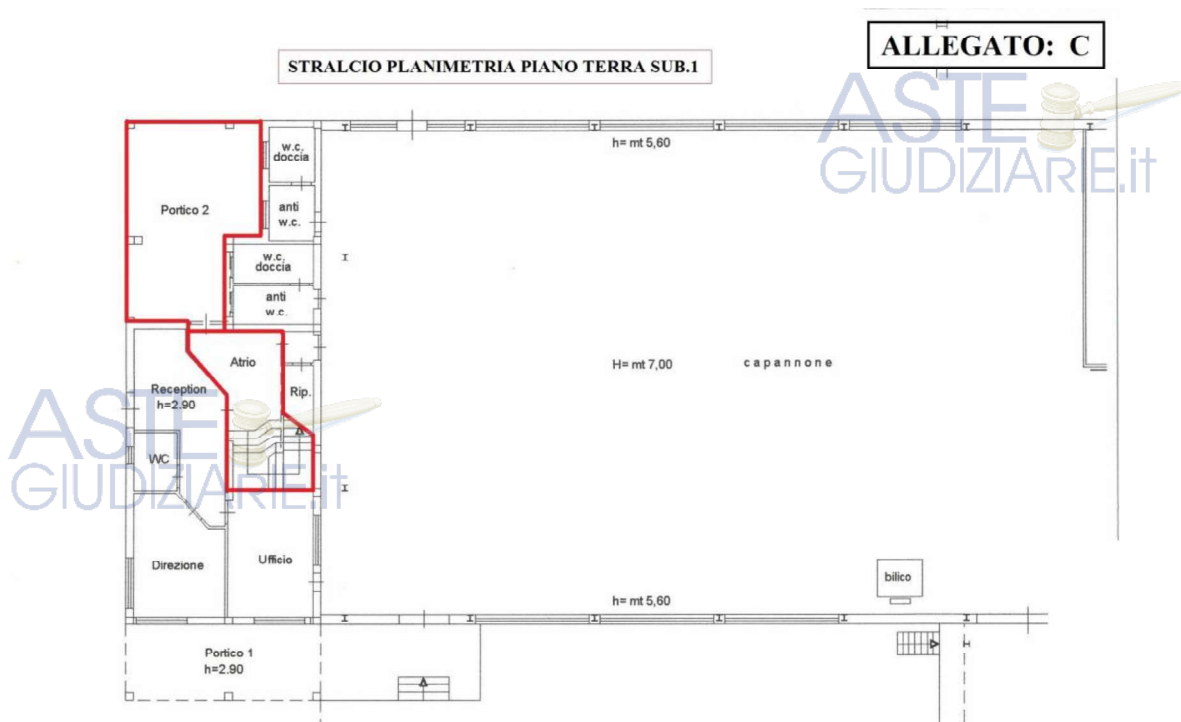
1: al lotto n.1 erano stati accorpati sia l'appartamento del piano primo censito al foglio 83 particella 229 sub.2 che il sottostante capannone con uffici censito al foglio 83 particella 229 sub.1, in quanto l'appartamento era stato progettato e accatastato come struttura a servizio del custode del sottostante capannone, vedi allegato A (planimetria di progetto del piano primo).



2: L'ingresso all'appartamento è dato sia dall'atrio comune con il capannone che dal portico n.2 anch'esso comune al capannone ed entrambi censiti al sub.3 con la destinazione di: (bene comune non censibile costituito da atrio e portico n.2 comuni ai sub.1 e 2), vedi allegato B rappresentante lo stralcio dell'elaborato planimetrico, allegato C rappresentante lo stralcio della planimetria catastale del sub.1 ed elaborato D rappresentante l'elenco subalterni catastale.

ALLEGATO: B





ALLEGATO: D



Direzione Provinciale di Catania
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: MAZZARRONE



Data: 26/05/2020 - Ora: 17.26.06 - Pag: 1
 Visura n. : T248687 Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MAZZARRONE		83	229	76769	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
1	CONTRADA SCIRI SOTTANO	SN	T		
2	CONTRADA SCIRI SOTTANO	SN	1		
3	CONTRADA SCIRI SOTTANO	SN	T		
DESCRIZIONE					
CAPANNONE LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI					
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE					
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1 E 2 (ATRIO E PORTICO 2)					

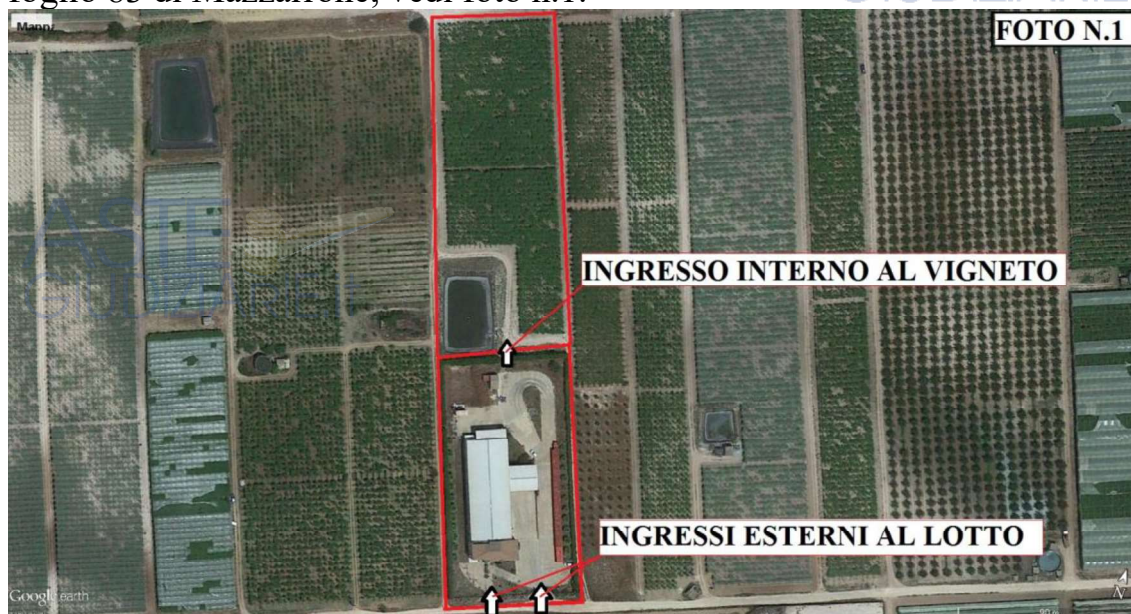
Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: 0,00
 Visura telematica



3: il fondo agricolo censito al catasto terreni di Mazzarrone al foglio 1 particelle 230, 232, 228, 76 AA e 76 AB, era stato accorpato all'interno del lotto n.1 in quanto al momento del sopralluogo, era

il c.t.u: Geom. Giuseppe Scacciantè

dotato di un unico accesso dato da un cancello in ferro posto a nord della corte dei fabbricati censiti all'interno della particella 229 del foglio 83 di Mazzarrone, vedi foto n.1.



In merito al quesito riportato al punto (2), si riferisce che:

4: Il fondo agricolo coltivato ad uva da tavola con impianto a tendone e laghetto censiti al fg 1 del nct di Mazzarrone part.ile 232, 228 e 76, nella mia precedente relazione, per un errore di copiatura era stato quantificato in Ha. 1,96,20 anziché Ha. 1,14,47 dato dalla somma delle particelle 232, 228, 76 AA, 76 AB.

5: l'estensione catastale di Ha. 1,96,20 e riportata nella mia relazione del 22.09.2014, non era errata in quanto si riferiva alla somma dell'intera superficie del lotto 1 data dall'area dei fabbricati con corte della particella 229 e pari ad are 77,39 più la somma della superficie della particella 230 di are 4,34 e che costituisce l'attuale stradella interpodereale a sud dei fabbricati e la somma della superficie di Ha. 1,14,47 che costituisce il limitrofo vigneto con laghetto.

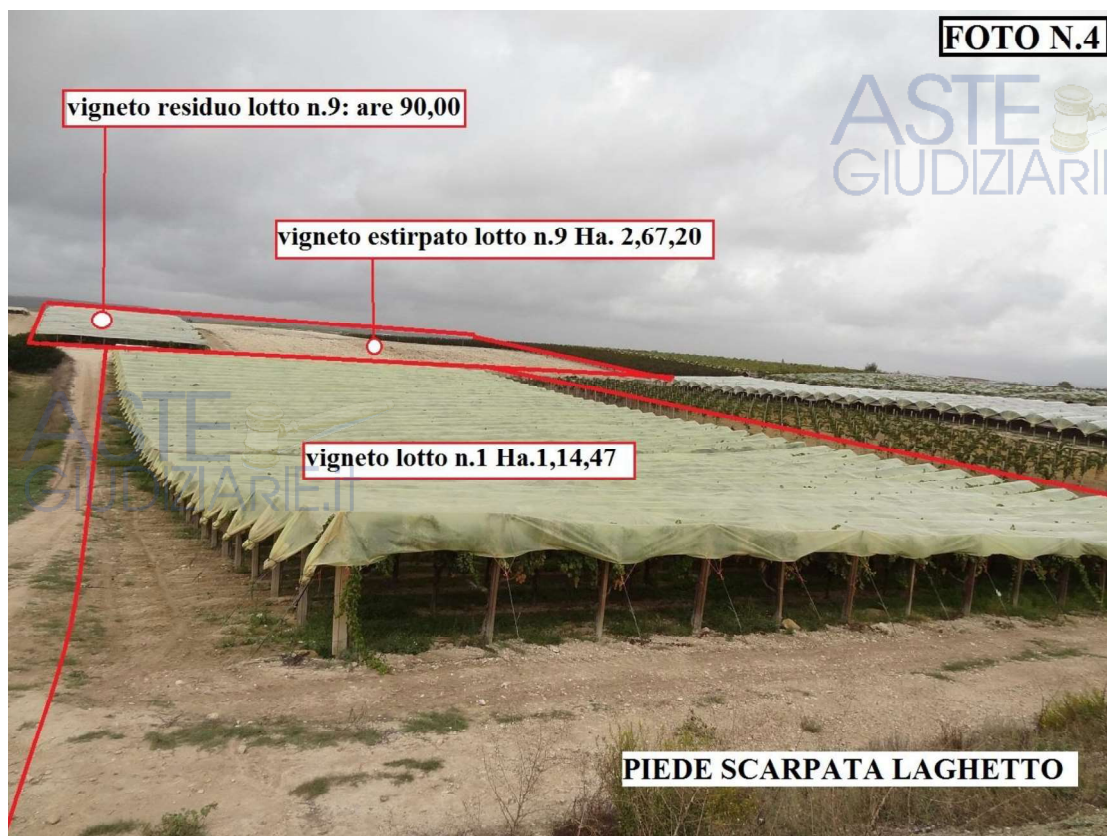
In merito al quesito riportato al punto (3), si riferisce che:

6: a seguito del sopralluogo del sette (7) Ottobre 2020 ed eseguito alle ore 15,30 alla presenza degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] assistiti dall'Avv. Ignazio Amato nonché del signor [REDACTED] in qualità di affittuario dei fabbricati pignorati all'interno del lotto n.1, ho verificato che:

A: il fondo pignorato costituito dalle particelle 232, 228, 76AA e 76AB del foglio 1, è raggiungibile sia dal cancello interno a nord della corte dei fabbricati pignorati che, da una stradella interpodereale della lunghezza di circa mt. 675 e che passa tra i vertici di particelle di proprietà di altre ditte che conduce pure al vertice sud del tendone del loto n.9, oggi estirpato in gran parte, vedi foto n.2 e n.4;





B: sul lato sud della corte comune dei fabbricati pignorati particella 229, vi è un secondo ingresso dotato di cancello in ferro, vedi F. 12.



NUOVE PROPOSTE FORMAZIONI LOTTI:

per quanto sopra esposto, si riferisce quanto segue:

(A)

in merito allo scorporo dell'appartamento pignorato del piano primo e censito al foglio 83 particella 229 sub.2, il sottoscritto ctu per come già detto al punto 1, non ha proceduto allo scorporo sia perché era stato progettato e accatastato come struttura a servizio del custode del sottostante capannone censito al foglio 83 particella 229 sub.1 e sia perché il vano scala era accessibile dagli uffici del capannone, per come anche riportato nell'elaborato planimetrico in cui il sub.3 che era costituito dal portico n.2 e dal limitrofo atrio, erano stati classificati nella categoria dei (beni comuni non censibili) e comuni ai sub.1 e 2, per come riportato anche nell'elenco subalterni di all'allegato D.



ALLEGATO: D

Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: MAZZARRONE

Data: 26/05/2020 - Ora: 17.26.06 - Pag: 1
Visura n. : T248687 Fine

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MAZZARRONE		83	229	76769	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
1	CONTRADA SCIRI SOTTANO	SN	T		
2	CONTRADA SCIRI SOTTANO	SN	1		
3	CONTRADA SCIRI SOTTANO	SN	T		
DESCRIZIONE					
CAPANNONE LAVORAZIONE PRODOTTI AGRICOLI					
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE					
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1 E 2 (ATRIO E PORTICO 2)					

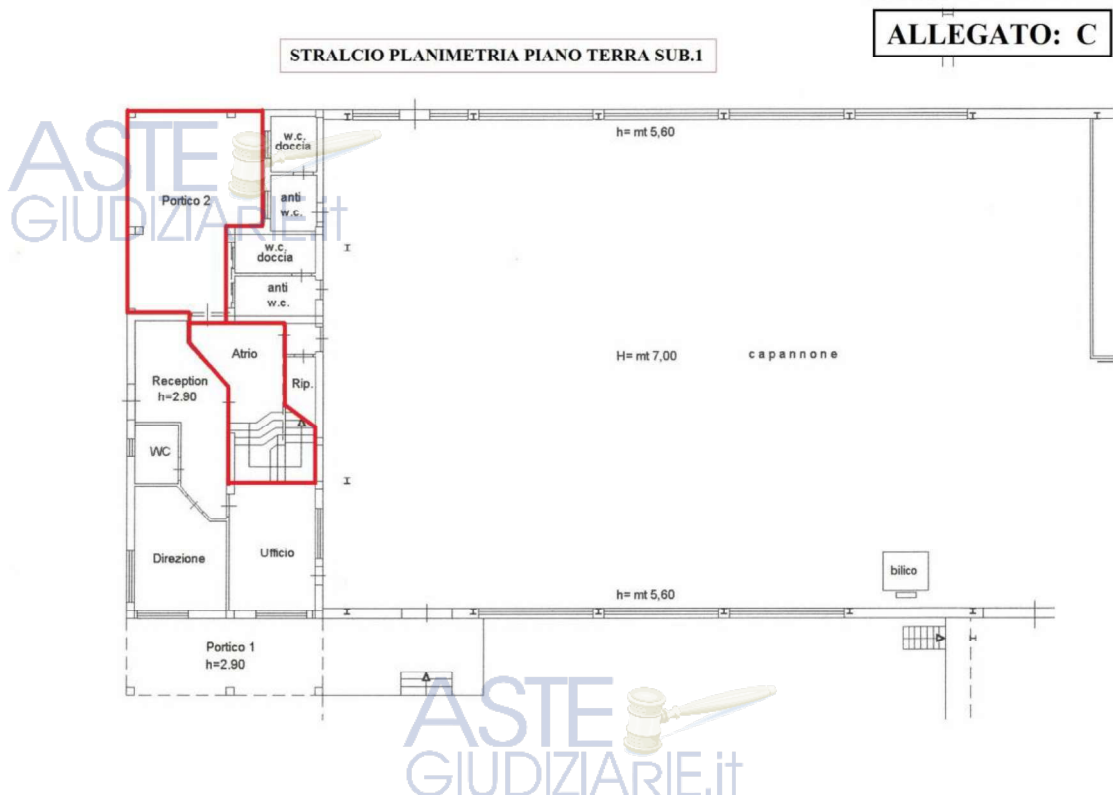
Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

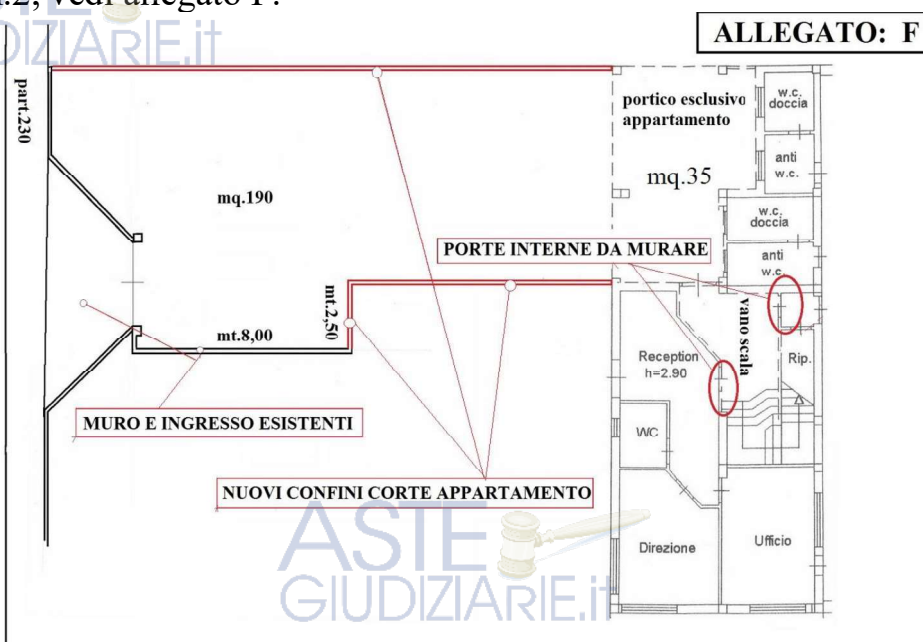


In alternativa, è possibile scorporare le parti comuni tra il capannone e l'appartamento dati dal portico n.2 e dall'atrio evidenziati in rosso nell'Allegato C, procedendo ad un nuovo frazionamento delle parti comuni che però comporta una serie di lavori meglio sotto elencati:



- 1:** chiusura sia della porta interna che dal capannone dà nell'atrio che la chiusura della porta interna che dalla reception degli uffici del capannone dà nel medesimo atrio;
- 2:** acquisto e collegamento autoclave e di due serbatoio da 1000 litri per un costo stimato a corpo di euro 2.000 per l'approvvigionamento idrico dell'appartamento in quanto allo stato attuale, l'acqua usata dai servizi del capannone e dall'appartamento, viene prelevata da una cisterna interrata di 10 mc posta a s/o della corte da assegnare al capannone.
- 3:** realizzazione sui luoghi di una nuova confinazione della nuova corte esterna di circa mq.190 da realizzare usando l'attuale muretto

per aiuole posto sul lato destro dell'ingresso con lunghezza di mt.8, materializzando tre nuovi lati a i lati di cui il primo avente lunghezza di mt.2,50 perpendicolarmente al vertice del muretto esistente, il secondo unendo il nuovo vertice con lo spigolo s/e del portico n.2 ed il terzo unendo lo spigolo s/o del portico n.2 con il vertice s/o della nuova corte in allineamento con il lato ovest del portico n.2, vedi allegato F.



Il costo complessivo per la materializzazione sui luoghi della nuova corte con picchetti in ferro da immettere in parte sul suolo nonché per la redazione del nuovo frazionamento e riaccatastamento sia dell'intero capannone con corte esclusiva ridotta che per il riaccatastamento dell'appartamento con corte esclusiva nonché per la pratica urbanistica da presentare al Comune di Mazzarrone per la chiusura delle due porte, viene stimato **euro 5.000**.

Il costo complessivo per la chiusura delle attuali due porte che danno nell'atrio del piano terra, viene stimato in **euro 1.000**.

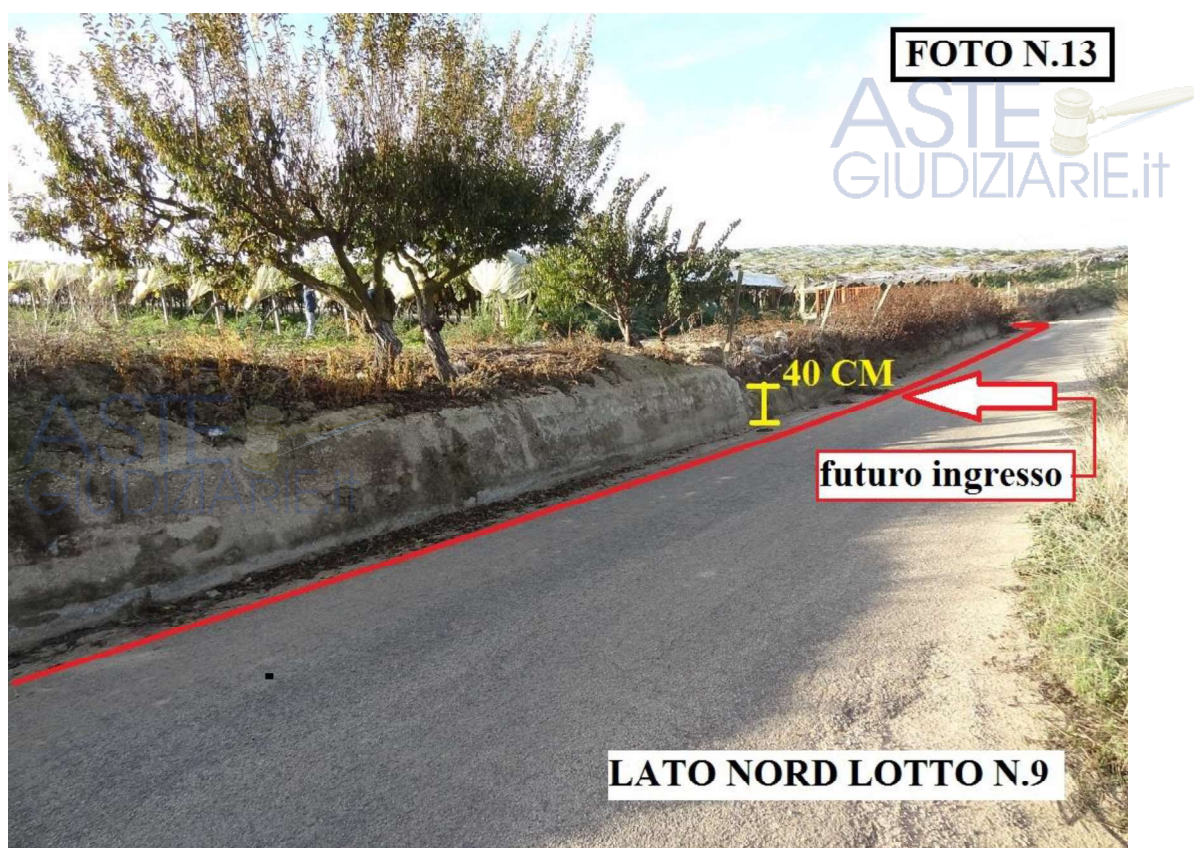
(B)

in merito allo scorporo del fondo agricolo dal lotto n.1, si riferisce che è fattibile ma che, vista l'attuale stradella interpodereale tracciata con delle frecce in rosso dal sottoscritto ctu nell'allegata foto n.2, 8, 9, 10 e 11 e che in caso di piogge renderebbe molto difficoltoso l'accesso al suddetto fondo, risulta più conveniente accorpate il suddetto vigneto costituito dalle particelle 232,228,76 del foglio 1 di Mazzarrone al limitrofo lotto pignorato n.9, in quanto confina a Nord con una strada interpodereale e quindi facilmente accessibile, previa realizzazione di un nuovo ingresso grazie al muretto di contenimento del terreno pignorato che si trova a circa 40 cm di quota rispetto alla sottostante stradella, vedi foto n.13.









Per quanto sopra, visto che il vigneto del lotto n.9 risulta estirpato per un'estensione catastale di Ha. 2,67,20 data dalla somma delle superfici delle particelle 64 e 66 del foglio 1, che la superficie residua del vigneto a tendone del lotto n.9 è di are 90,00 data dalla somma delle particelle 67 e 65 del foglio 1 di Mazzarrone, che a causa della vetustà del vigneto, a breve dovrà essere anch'esso estirpato unitamente all'impianto a tendone e che l'approvvigionamento idrico attuale è dato da una condotta sotterranea privata di proprietà dell'esecutato che verrebbe meno in caso di vendita, il lotto n.9 andrà rivalutato per le colture attuali, ovvero a vigneto a tendone pari ad €/Ha. 20.000 e per il terreno a

dimora pari ad €/Ha.15.000.

Per quanto fin qui esposto, previa autorizzazione del creditore procedente e successivo incarico da avere dal signor Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Caltagirone, i nuovi lotti saranno costituiti dal solo capannone con uffici e corte esclusiva, dall'appartamento del piano piano primo con corte ed ingresso esclusivo e dal lotto n.9 ampliato e meglio sotto riportati e rivalutati.

Lotto n.1:

Capannone con corte esclusiva, servizi e uffici in Mazzarrone contrada "Sciri Sottano", censiti al ceu fg 83 part.229 sub. (da assegnare in caso di mandato per il riaccatastamento) più stradella di mq. 434 censita al fg.1 part.230, per complessivi mq. 7.983.

Lotto n.9

Vigneto in contrada sciri sottano, territorio di Mazzarrone sez.B, di
Ha: 2,04,47 e terreno a dimora a seguito dell'estirpazione del
vigneto preesistente di Ha. 2,67,20
censito al nct al foglio 1 particelle 64, 65, 66, 67, 76, 228, 232

Lotto n.10:

Appartamento di mq.154 in contrada "Sciri Sottano" territorio di Mazzarrone al piano primo con terrazzo di mq.48, atrio di mq.20 portico di mq.35 e corte esclusiva di mq.190 censito al ceu fg 83 part.229 sub. (da assegnare in caso di mandato per il riaccatastamento).

SINTESI LOTTI PIGNORATI CON VALORI



Lotto n.1:

Capannone con corte esclusiva, servizi e uffici in Mazzarrone contrada "Sciri Sottano", censiti al ceu fg 83 part.229 sub. (da assegnare in caso di mandato per il riaccatastamento) più stradella di mq. 434 censita al fg.1 part.230, per complessivi mq. 7.983.



L'immobile pignorato si trova a circa due chilometri dall'ingresso del Comune di Mazzarrone e sarà costituito da un'area con pavimentazione industriale di mq.6.590 all'interno della quale vi è un capannone di mq.1.000 con struttura portante metallica data da pilastri e tetto a travi reticolari con n.2 tettoie esterne mentre all'interno vi sono tre celle frigorifero, bagni con antibagni e locali adibiti ad uffici, un'area a verde dalla superficie di mq. 959 e la particella 230 adibita a stradella interpoderale, posta a sud della corte del capannone.



Il lotto n.1, al momento del sopralluogo del 7 Ottobre 2020, risulta carente di manutenzione dalla parte esterna del capannone sia nella grondaia del lato ovest che rispetta al precedente sopralluogo del 12.08.2004, risulta rotta e piena di erbacce infestanti che nella pavimentazione del lato ovest, anch'essa priva di manutenzione ordinaria, vedi foto n.5, 6, 7.







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.

STIMA:

Per valutare gli immobili pignorati, si sono confermati i metodi e parametri della precedente relazione del 22.09.2004 con la sola variazione della superficie adibita a corte e con la sottrazione sia dell'appartamento del piano primo del lotto n.1 che della superficie della corte di mq.190 da accorpate all'appartamento come corte esclusiva e del vigneto a tendone con laghetto artificiale, dando i seguenti valori:

Capannone P.T = mq.1.000 X €300 =	€300.000
Uffici con servizi P.T = mq.101 X €300 =	€30.300
Portico uffici P.T = mq.23 X €100 =	€2.300
Tettoie capannone n.2 = mq.214 x €25 =	€5.350
Recinzione con cancello (a corpo) =	€8.000
pavimentazione industriale = mq.5.252x€10 =	€52.520
Terreno residuo compresa part.230=mq.959X€3=	€2.877

Valore totale lotto n.1: **€401.347,00**

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

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 contrada Sciri Sottano, territorio di Mazzarrone sez.B, di
Ha: 2,04,47 e terreno privo di colture di Ha. 2,67,20, a seguito
dell’estirpazione del vigneto preesistente

censito al nct al foglio 1 particelle 64, 65, 66, 67, 76, 228, 232

L’immobile pignorato si trova in contrada “Sciri Sottano” agro di Mazzarrone e sarà costituito da un fondo agricolo all’intero del quale vi è un laghetto artificiale ed un vigneto con impianto a tendone dalla superficie catastale complessiva di Ha. 2,04,47 dato dalle particelle 67, 65, 76, 228 e 232 del foglio 1 di Mazzarrone sez.B ed un terreno di Ha. 2,67,20 privo di colture grazie all’estirpazione del preesistente vigneto ed alla messa a dimora costituito dalle particelle 66 e 64 del foglio 1 di Mazzarrone sez.B,

vedi foto n.3.



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 mentre le particelle 76, 228 e 232 del foglio 1, sono gravate da un contratto d'affitto della durata di nove anni dal 26/02/2008 per un Canone annuo: €.20.400,00.

STIMA:

Per valutare gli immobili pignorati, si sono usati gli stessi metodi di stima di cui alla mia relazione del 22.09.2004 con i valori ridotti di €/Ha.20.000 per il vigneto a tendone ed €/Ha.15.000 per il terreno a dimora, ottenendo il seguente valore:

- 1) valore vigneto a tendone: $€.20.000 \times 2,0447 = €.40.894,00$
- 2) valore terreno a dimora: $€.15.000 \times 2,6720 = €.40.080,00$

VALORE COMPLESSIVO LOTTO N.9 = €.80.974,00

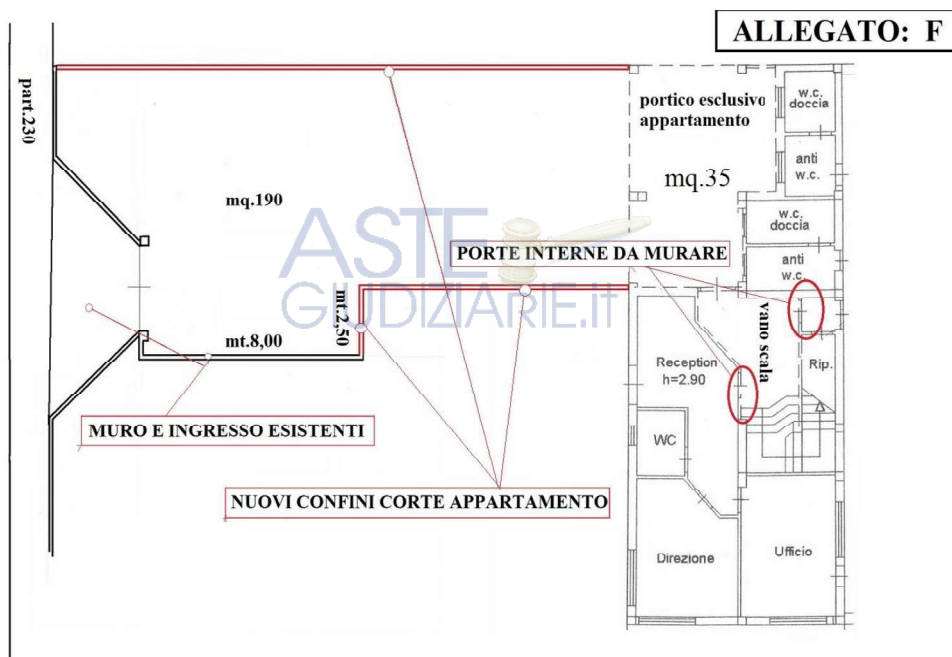
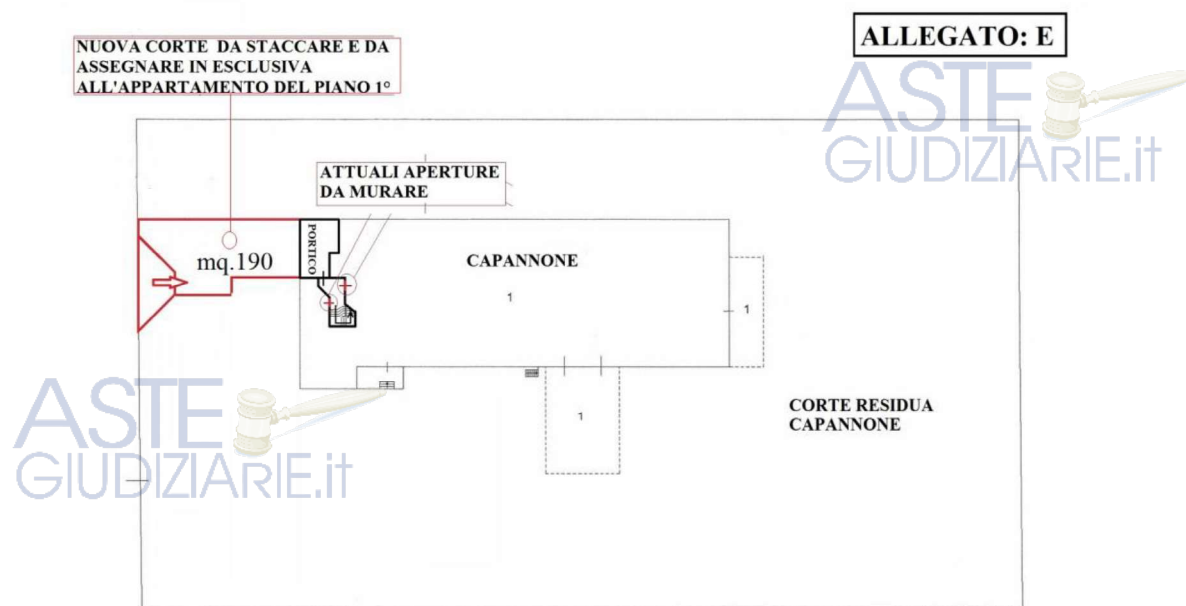


LOTTO N.10

Appartamento di mq.154 in contrada “Sciri Sottano” territorio di Mazzarrone al piano primo con portico di mq.35, ingresso e corte esclusiva di mq.190 censito al ceu fg 83 part.229 sub. (da assegnare in caso di mandato per il riaccatastamento).

L’immobile pignorato si trova ubicato in contrada Sciri Sottano, territorio di Mazzarrone e sarà composto da un appartamento al piano primo di mq. 154 con adiacente terrazzo di mq.48 meglio descritti nella mia precedente relazione del 22.09.2004 e da un ingresso autonomo con corte esclusiva di mq.190 da materializzare sui luoghi, previa autorizzazione del creditore procedente e successivo mandato al ctu da parte del signor Giudice delle esecuzioni Immobiliari, vedi foto n.14 con la simulazione dello stacco della nuova corte di mq.190 a servizio esclusivo dell’appartamento del piano primo ed allegato E + F in cui è visibile sia la nuova corte dell’appartamento che le opere necessarie per la suddetta assegnazione di corte (muratura delle due porte dell’attuale atrio comune e picchettamento sui luoghi del contorno della nuova corte dell’appartamento di mq.190).





N.B: Il nuovo lotto n.10 unitamente al 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 mentre l'attestato di prestazione energetica, in caso di nuovo accatastamento va rifatta in quanto con l'aggiunta dell'atrio del piano terra cambiano sia i dati catastali che i parametri di calcolo delle superfici disperdenti dell'appartamento.

STIMA:

Per valutare l'appartamento pignorato, si è usato il medesimo metodo e parametri usati nella relazione del 22.09.2004 con l'aggiunta della superficie della nuova corte di mq.190, della superficie di mq.35 data dal portico n.2, della superficie dell'atrio di mq.20 circa e del costo di euro 2.000 per la messa in opera di n.2 serbatoi per l'approvvigionamento idrico da realizzare dopo l'eventuale acquisto e che danno il seguente valore:

Appartamento P.1° = mq.154 X €350 = €.53.900,00

Terrazzo appartamento P.1° = mq. 48 X €200 = €.9.600,00

Portico n.2 piano terra = mq.35 X €100 = €.3.500,00

Atrio piano terra: mq.20 X 200 = €.4.000,00

Recinzione con cancello (a corpo) = €.1.000,00

Pavimentazione nuova corte = mq.190x€10 = €.1.900,00

Valore: **€.73.900,00 – 2.000**

Valore totale lotto n.10: €.71.900,00

SCHEMA DEI DIECI LOTTI PIGNORATI



lotto	Comune	Ubicazione	CEU - NCT	Consistenza catastale/ rendita	Certificazione energetica	Valore
1	Mazzarrone sez.B	c.da sciri sottano piano terra (capannone)	ceu - fg.83 p.229 sub.da assegnare nct - fg.1 p.230	sub... - categoria D/7 p.230 = are 4,34	non prevista non prevista	Valore lotto n.1 €.401.347,00
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
8	Caltagirone	c.da "Vaito" (vigneto)	nct - fg.265 p.48	Ha: 1,36,60	non prevista	Valore lotto n.8 €.31.400,00

9	Mazzarrone sez.B	Contrada sciri sottano terreno+vigneto	nct– f.1 p.228,76 232,66,64,67,65.	Ha: 4,71,67	non prevista	Valore lotto n.9 €.80.974,00
10	Mazzarrone sez.B	c.da sciri sottano appartamento	ceu - fg.83 p.229 sub.da assegnare	sub.. - categoria A/3	APE (da rifare)	valore lotto n.10 €.73.900,00

VALORE COMPLESSIVO: €.782.036,60

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

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

Si allegano:

- n.14 fotografie descrittive;
- n.5 architettonici;
- n.1 elenco subalterni attuale.

Caltagirone li 7 Novembre 2020

At.tu

Geom. Giuseppe Scacciante

