



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 53/11 del
R.G.E, promossa da



contro

(A)



INDICE

1. Premessa	pag.2
2. mandato :	pag.2
3. descrizione beni come da atto di pignoramento:	pag.7
4. precisazione e consistenza dei beni pignorati:	pag.8
5. sopralluogo del 13.05.2013	pag.10
6. risposta ai quesiti : lotto A	pag.11
7. risposta ai quesiti : lotto B	pag.16
8. risposta ai quesiti : lotto C	pag.19
7. formalità pregiudizievoli:	pag.21
9. conclusioni.....	pag.23
10. allegati da pagina.	pag.27





1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 19.03.2013, il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante con Studio in Grammichele Via Carlo Sada n.10, veniva nominato dal Giudice del Tribunale di Caltagirone dr. Cavallaro, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 53/11 promossa da [REDACTED] contro esecutato (A), quindi prestando giuramento di rito, ho ricevuto l'incarico con il seguente **mandato**:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.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 singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e



che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste





dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e , in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un





giudizio in corso per il rilascio;

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

15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ecc) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto 8es. superficie, destinazione d'uso, numero vani,anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità i indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici ecc):

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

17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico incanto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita



dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

18. alleghi 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.





**BENI PIGNORATI DESCRITTI NELL'ATTO DI
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

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



(1)

1/2 piena proprietà immobile sito in Mazzarrone via Lancia n.36
nceu fg.310 p.123;

(2)

1/2 piena proprietà immobile sito in Mazzarrone via Lancia n.36
nceu fg.311 p.97;

(3)

1/2 piena proprietà terreno sito in Mazzarrone, nct fg.6 p.398-577

(4)

1/1 piena proprietà terreno sito in Mazzarrone nct fg.6 p.399;

(5)

1/1 piena proprietà terreno sito in Mazzarrone nceu fg.3 p.38;

(6)

1/1 piena proprietà terreno sito in Mazzarrone nceu fg.3 p.37;

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





PRECISAZIONI E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Premesso che il foglio di mappa 310 del CEU corrisponde al fg.6 del NCT Mazzarrone si precisa che gli immobili pignorati sono stati descritti come composti da due fabbricati e 4 appezzamenti di terreno mentre di fatto i fabbricati sono tre di cui due limitrofi ed i terreni sono due.

L'immobile pignorato descritto al n.4 dell'atto di pignoramento, è costituito da un fabbricato e non da un terreno infatti la particella 399 del foglio 6 di Mazzarrone che già risultava censita al catasto urbano, è stata soppressa d'ufficio dal catasto (ufficio provinciale di Catania) in data 09/01/2013 prot. n.5735 ed al suo posto è nata la particella 1642 del foglio 6 di Mazzarrone con la stessa consistenza catastale di 3,5 vani mentre di fatto il suddetto immobile è costituito da un garage e la quota di proprietà dell'esecutato (A) è di $\frac{1}{2}$ indiviso e non di $\frac{1}{1}$ per come riportato sia nell'atto di pignoramento che nella certificazione notarile del Notaio Giuseppe Mauro con studio in [REDACTED] in quanto dalle visure ipotecarie fatte dal sottoscritto in data 21/03/2013 risulta che il suddetto immobile era stato acquistato in comunione legale dei beni in forza dell'atto di compravendita del 29/02/1992 rep.48164, reg. gen. 10532, reg. part. 8137.

Le particelle 37 e 38 del foglio 3 di Mazzarrone e descritte ai punti n.5 e 6 dell'atto di pignoramento, in effetti costituiscono un unico fondo.

Le particelle 577 e 398 del foglio 6 all.B di Mazzarrone in



effetti sono limitrofe ai fabbricati pignorati particella 1642 e 123 e quindi si possono considerare come pertinenza degli stessi.

Il fabbricato particella 1642 ex part.399 del foglio 310 di Mazzarrone, nell'allegata planimetria catastale è costituito da due vani mentre di fatto quello posto sul lato ovest, risulta diruto, ovvero costituito dai soli muri perimetrali mentre nella visura catastale risulta costituito da 3,5 vani, vedi foto allegata.

Al punto n.2 dell'atto di pignoramento immobiliare, l'immobile viene descritto in via lancia n.36 anziché via Lancia 63 e la quota pignorata viene indicata in $\frac{1}{2}$ indiviso anziché $\frac{5}{8}$ stante i $\frac{3}{8}$ si appartengono alla signor ██████████

Per quanto sopra, i lotti che si possono costituire sono tre, ovvero:

LOTTO A

Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del fabbricato in Mazzarrone via Lancia n.36 C.E.U. fg.310 part.123 + limitrofo garage in via Lancia n.38 C.E.U. fg.310 part.1642 ex part.399 + terreno di are 9,29 - N.C.T. fg.6 part.398 e 577.

LOTTO B

Quota indivisa di $\frac{5}{8}$ del fabbricato in Mazzarrone via Lancia n.63 – C.E.U fg.311 part.97.

LOTTO C

Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del terreno in Mazzarrone N.C.T. fg.3 part.37 ed intera quota del terreno N.C.T. fg.3 part.38.



1° SOPRALLUOGO DEL 13.05.2013

Con A/R spedite alle parti in data 29/04/2013 e fax del 28/04/2013 davo appuntamento per il primo sopralluogo per la data del 13/05/2013 alle ore 9,00 davanti il parcheggio del palazzo comunale di Mazzarrone.

Quindi per la data stabilità, sul posto si è presentata la signora  moglie dell'esecutato (A) che mi dichiarava che il proprio marito non era presente in quanto si era infortunato.

A questo punto, ci siamo recati negli immobili pignorati che sono stati ispezionati e fotografati per intero.

Alle ore 10,30 le operazioni peritali venivano sospese.





LOTTO A

Quota indivisa di 1/2 del fabbricato in Mazzarrone via Lancia n.36 C.E.U. fg.310 part.123 + limitrofo garage in via Lancia n.38 C.E.U. fg.310 part.1642 ex part.399 + terreno di are 9,29 - N.C.T. fg.6 part.398 e 577.



L'immobile pignorato, è costituito da un fabbricato in muratura a piano terra con copertura data da un tetto in legno a doppie falde e controsoffitti interni ad eccezione del limitrofo garage e viene adibito dall'esecutato come abitazione principale. Dal civico numero 36, si accede nel vano cucina dotato di w.c. e ripostiglio nonché porta di comunicazione con il limitrofo vano soggiorno a sua volta comunicante con il vano adibito a zona notte.

Le pareti sono tutte tinteggiate, la pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato e gli infissi esterni sono in alluminio con veneziane dall'esterno, vedi foto.

L'immobile suddetto al ceu è censito al fg. 310 part.123.

Il limitrofo fabbricato al ceu è censito al fg.310 part.1642 ex part.399 ha la consistenza catastale errata infatti nell'allegata planimetria catastale risultano due locali e 3,5 vani nella visura catastale mentre di fatto, l'immobile pignorato è costituito da un solo locale adibito a garage in quanto il limitrofo locale posto sul lato ovest, è stato demolito e sui luoghi esistono solo parte dei muri perimetrali, vedi foto allegate.

Come già detto, il suddetto garage è privo di pavimentazioni e rifiniture ed è costituito da un edificio in muratura con tetto in





legno a doppie falde inclinate, vedi foto allegata.

Il limitrofo terreno del suddetto garage al nct è censito al fg.6 part.398 e 577 per complessivi are 9,29.

Il suddetto terreno si trova in leggero pendio in direzione ovest ed è totalmente incolto, vedi foto allegate.

Il garage censito al ceu di Mazzarrone al fg. 310 particella 1642, non necessita della certificazione energetica in quanto fa parte degli immobili esclusi dall'obbligo della presenza di certificazione energetica mentre il limitrofo fabbricato pignorato e censito al c.e.u di Mazzarrone al foglio 310 particella 123 **non è provvisto della certificazione energetica ed il suo valore, non evidenzia nessuna variazione e quindi, rimane invariato.**



CONFINANTI:

L'immobile pignorato confina a nord con le particelle 580, 581 e 574, a est con la via Lancia, a sud con la corte dei fabbricati particella 867 ed a ovest con la particella 576.



PROPRIETA' :

- L'immobile pignorato censito al ceu di Mazzarrone fg. 310 particella 123 si appartiene all'esecutato (A) in regime di comunione dei beni in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno in data 30/12/1981 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 23/01/1982 ai nn.3333/2824 da potere di [REDACTED]





- L'immobile pignorato censito al ceu di Mazzarrone fg.310 particella 1642 ex part.399 e nct di Mazzarrone foglio 6 particelle 577 e 398 si appartiene all'esecutato (A) in regime di comunione legale dei beni in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Gaetano Cammarata in data 12/02/1992 rep.48164 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania in data 29/02/1992 ai nn.10532/8137 da potere di [REDACTED] ed alla quale era pervenuto per l'intera proprietà in virtù dell'atto di donazione del 13/05/1953 a rogito del notaio Giuseppe Sulsenti in data 24/06/1953 ai nn. 13909/12523 da potere di [REDACTED] e [REDACTED]



CATASTO

L'intero immobile pignorato, catastalmente risulta censito presso l'agenzia del territorio ufficio provinciale di Catania ex catasto, al catasto edilizio urbano ed al nuovo catasto terreni del Comune di Mazzarrone per come meglio sotto riportato:

- C.E.U fg. 310 particella 123, proprietà (A) per 500/1000 e [REDACTED] prop. Per 500/1000, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita €. 59,65. indirizzo: via Lancia n.36 piano terra.
- C.E.U fg. 310 particella 1642, proprietà (A) per 500/1000 e [REDACTED] prop. Per 500/1000, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita €. 70,50. indirizzo: via Lancia n.38 piano terra. (n.b: vista l'errata consistenza catastale occorre eseguire un nuovo accatastamento nel suddetto





immobile e che ha un costo di circa €1.500,00 in quanto occorre eseguire anche il tipo mappale per rettificare la consistenza nella mappa del catasto terreni).

- N.C.T. foglio 6 part.398, are 5,85, vigneto, cl. 3, rd. €3,63, r.d. €1,81.

- N.C.T. foglio 6 part.577, are 3,44, sem. Arb., cl. 5, rd. €1,07, r.d. €0,36.



N.B: dalle risultanze notarili del 17/12/2011, il fabbricato censito al foglio 6 particella 399 viene descritto come terreno mentre di fatto è un fabbricato per come risulta anche nella trascrizione allegata nelle mie visure ipotecarie del 21/03/2013 e la quota pignorata è di $\frac{1}{2}$ indiviso e non per l'intera quota per come riportato sia nell'atto di pignoramento che nella certificazione notarile del Notaio Giuseppe Mauro mentre sia la consistenza catastale che la categoria sono errata ed andrebbero rettificate per un costo complessivo di €1.500,00 circa.



CONFORMITA' URBANISTICA:

gli immobili pignorati, viste le caratteristiche costruttive, la vetusta delle strutture, l'ubicazione urbanistica in zona B solo dal 1975, data di costituzione del nuovo comune di Mazzarrone in quanto prima era in zona agricola ed i rogiti susseguiti antecedentemente alla data del 01/09/1967, si può considerare conforme.





STIMA:

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

Vista l'ubicazione del fabbricato pignorato, la suddivisione interna, la domanda e la richiesta di mercato, si ritiene congruo adottare il seguente valore a corpo:



- valore abitazione p.123:	€.35.000,00
- valore del garage p.1642:	€.10.000,00
- valore terreno p.398, 577:	€.4.000,00

Valore complessivo:	€.49.000,00
Costo accatastamento:	€.1.500,00
Valore quota pignorata: €.49.000 X ½ - €.1.500 =	€.23.000,00

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





LOTTO B

**Quota indivisa di 5/8 del fabbricato in Mazzarrone
via Lancia n.63 – C.E.U fg.311 part.97.**

L'immobile pignorato, è costituito da un fabbricato in muratura a piano terra con copertura data da un tetto in legno a doppie falde e controsoffitti interni adibito ad abitazione principale dalla figlia dell'esecutato (A).

Dal civico numero 63, si accede nel vano cucina dotato di w.c. e ripostiglio nonché porta di comunicazione con il limitrofo vano soggiorno a sua volta comunicante con un disimpegno con due porte di cui la prima che da in un ripostiglio e la seconda che da nel vano adibito a zona notte.

Le pareti sono tutte tinteggiate, la pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato e gli infissi esterni sono in alluminio con veneziane dall'esterno, vedi foto.

L'immobile suddetto al ceu è censito al fg. 311 part.97 e **non è provvisto della certificazione energetica ed il suo valore, non evidenzia nessuna variazione e quindi, rimane invariato.**

CONFINANTI:

L'immobile pignorato confina a nord con stradella privata, a est con propr. [REDACTED], a sud con pror. [REDACTED], a ovest con via Lancia.

PROPRIETA' :

- L'immobile pignorato censito al ceu di Mazzarrone fg. 311



particella 97 si appartiene all'esecutato (A) per la quota indivisa di 5/8 stante l'altra quota di 3/8 si appartiene alla signora [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

- la quota di 3/8 della piena proprietà per atto di compravendita del 30/10/1995 notaio Cammarata di Caltagirone trascritto alla CC.RR.II. di Catania il 22/11/1995 ai nn. 35801/26586 da potere di [REDACTED], [REDACTED]

- la quota di 2/8 della piena proprietà per successione (den.n.30 vol.376/1 u.r. di Ragusa) in morte di [REDACTED] trasc. Presso la cc.rr.ii. di Catania in data 2/2/1998 ai nn. 3052/2532.

Ai dante causa [REDACTED] detto immobile pper la quota di 6/8 era pervenuto in virtù della successione in morte di [REDACTED] sopra citato.

Al dante causa [REDACTED] l'immobile era pervenuto per la piena proprietà per atto di donazione del 6/7/1944 a rogito del notaio Giovanni Giampiccolo trasc. Cc.rr.ii. di Catania in data 24/7/1944 ai nn. 16141/14334 da potere di [REDACTED]

CATASTO

L'intero immobile pignorato, catastalmente risulta censito presso l'agenzia del territorio ufficio provinciale di Catania ex catasto, al catasto edilizio urbano del Comune di Mazzarrone per come meglio sotto riportato:

- C.E.U fg. 311 particella 97, proprietà (A) per 500/1000 e



██████████ prop. Per 500/1000, categoria A/4, classe 8, consistenza 3,0 vani, rendita €. 97,61. indirizzo: via Lancia n.63 piano terra.

n.b: rispetto all'originaria planimetria catastale sono state realizzate delle pareti interne che hanno cambiato la consistenza catastale per cui, occorre procedere all'accatastamento del suddetto fabbricato e che ha un costo di €1.000,00 circa).



CONFORMITA' URBANISTICA:

gli immobili pignorati, viste le caratteristiche costruttive, la vetusta delle strutture, l'ubicazione urbanistica in zona E, l'originaria consistenza volumetrica ed i rogiti susseguiti anteriormente alla data del 01/09/1967, si può considerare conforme.

STIMA:

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

Vista l'ubicazione del fabbricato pignorato, la suddivisione interna, la domanda e la richiesta di mercato, si ritiene congruo adottare il seguente valore a corpo:

- Valore abitazione: **€.70.000,00**
- Costo accatastamento: **€.1.000,00**
- Valore quota pignorata: $€.70.000 : 8 \times 5 - 1.000 = €.42.750,00$



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





LOTTO C

Quota indivisa di ½ del terreno in Mazzarrone N.C.T. fg.3 part.37 ed intera quota del terreno N.C.T. fg.3 part.38.



L'immobile pignorato, è costituito da un terreno agricolo sito in contrada Sciri Sottano al foglio 3 di Mazzarone ex foglio 85 di Licodia Eubea ed è totalmente impiantato ad uva da tavola, qualità Italia, con tendone ed impianto irriguo, vedi foto. Le condizioni del vigneto sono ottime e l'accesso è assicurato da una stradella interpodereale.



CONFINANTI:



L'immobile pignorato confina a nord ed a est con la part. 41 e con stradella interpodereale, a sud con la part. 772 e 773 a ovest con le part. lle 170 e 833.



PROPRIETA' :

- L'immobile pignorato censito al nct di Mazzarrone fg. 3 particella 38 si appartiene all'esecutato (A) per l'intera quota in forza dell'atto di donazione del 17/12/1979 notaio Giambattista Garrasi trascritto presso la CC.RR.II. di Catania in data 8/1/1980 al n.939 da potere di [REDACTED].



- L'immobile pignorato censito al nct di Mazzarrone fg. 3 particella 37 si appartiene all'esecutato (A) per la quota indivisa di ½ in forza dell'atto di compravendita del 6/8/1983 rogato dal notaio V. Montemagno trascritto presso la CC.RR.II. di Catania





il 31/8/1983 ai nn. 32917/27021 da potere di [REDACTED].

CATASTO

L'intero immobile pignorato, catastalmente risulta censito presso l'agenzia del territorio ufficio provinciale di Catania ex catasto, al catasto terreni del Comune di Mazzarrone per come meglio sotto riportato:

- N.C.T. fg. 3 particella 38 , livellario (A) per 1000/1000, qualità seminativo, cl. 4, consistenza: are 71,00, r.d.€23,83, r.a. €7,33.

- N.C.T. fg. 3 particella 37 , (A) livellario per 500/1000 [REDACTED] livellaria per 500/100, qualità seminativo, cl. 4, consistenza: are 38,60, r.d.€12,96, r.a. €3,99.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il fondo pignorato non presente nessuna opera edilizia e quindi , urbanisticamente, è conforme.

STIMA:

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

Vista l'ubicazione del terreno coltivato ad uva di qualità Italia, l'impianto a tendone con irrigatori ivi presenti, la domanda e la richiesta di mercato, si ritiene congruo adottare il seguente valore: €/Ha = 20.000,00

- Valore part.37 = Ha.00,38,60 X 20.000 = **€7.720,00**

- Valore part.38 = Ha.00,71,00 X 20.000 = **€14.200,00**

- Valore quota pignorata (€7.720 x 1/2)+(€14.200) =

€18.060,00



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate dal -/-/1982 al 20/03/2013 a nome dell'esecutato (A), risultano le seguenti formalità:

1. Ipoteca legale a favore di : montepaschi se.ri.t spa serv. Risc. Tributi Catania su capitale di €5.038,62 e totale di €10.077,24 sui seguenti immobili:

- comune di Mazzarrone, fabbr. fg. 310 part. 399, vani 2 via lancia n.38 (per la quota di 1/1)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 310 part. 398, are 5,85 via lancia n.38 (per la quota di 1/1)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 310 part. 577, are 3,44 via lancia n.38 (per la quota di 1/1)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 310 part. 399, are 1,10 via lancia n.38 (per la quota di 1/1)
- comune di Licodia Eubea, terreno. fg. 85 part. 38, c.da sciri sottano (per la quota di 1/1)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 320 part. 368, contrada mazzarronello. (per la quota di 1/2)

2. Ipoteca legale a favore di : serit sicilia spa agente della riscossione prov. Catania, su capitale di €2.137,42 e totale di €4.274,84 sui seguenti immobili:

- comune di Mazzarrone, fabbr. fg. 310 part. 123, vani 3,5 via lancia n.36 (per la quota di 1/2)
- comune di Mazzarrone, fabbr. fg. 310 part. 399, vani 2 via lancia n.38 (per la quota di 1/1)



- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 310 part. 398, are 5,85 via lancia n.38 (per la quota di 1/1)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 310 part. 577, are 3,44 via lancia n.38 (per la quota di 1/1)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 310 part. 399, are 1,10 via lancia n.38 (per la quota di 1/1)



3. atto di pignoramento immobiliare del 28/04/2011 rep. 328/2011 reg. gen. N. 31956, reg. part. N. 22813 a favore di [redacted] con sede in [redacted] sui seguenti immobili:

- comune di Mazzarrone, fabbr. fg. 310 part. 123. (per la quota di 1/2)
- comune di Mazzarrone, fabbr. fg. 311 part. 97, (per la quota di 1/2)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 6 part. 398, (per la quota di 1/2)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 6 part. 577, (per la quota di 1/2)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 3 part. 37, (per la quota di 1/2)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 6 part. 399, (per la quota di 1/1)
- comune di Mazzarrone, terreno. fg. 3 part. 38, (per la quota di 1/1)



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





CONCLUSIONI:

LOTTO A

Quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del fabbricato in Mazzarrone via Lancia n.36 C.E.U. fg.310 part.123 + limitrofo garage in via Lancia n.38 C.E.U. fg.310 part.1642 ex part.399 + terreno di are 9,29 - N.C.T. fg.6 part.398 e 577.



L'immobile pignorato si trova in Mazzarrone via Lancia n.36 e 38 è costituito da un fabbricato per civile abitazione e limitrofo garage con terreno attiguo ed è adibito ad abitazione principale dall'esecutato assieme alla propria famiglia.

L'immobile suddetto al ceu è censito al fg. 310 part.123.

Il garage al ceu è censito al fg.310 part.1642 ex part.399 ed ha la consistenza catastale errata.

Il terreno del suddetto garage al nct è censito al fg.6 part.398 e 577 per complessivi are 9,29.

Il garage censito al ceu di Mazzarrone al fg. 310 particella 1642, non necessita della certificazione energetica mentre il limitrofo fabbricato pignorato e censito al c.e.u di Mazzarrone al foglio 310 particella 123 **non è provvisto della certificazione energetica ed il suo valore, non evidenzia nessuna variazione e quindi, rimane invariato.**



Valore complessivo:

€.49.000,00

Costo accatastamento:

€.1.500,00

Valore quota pignorata: €.49.000 X $\frac{1}{2}$ - €.1.500 = **€.23.000,00**



LOTTO B

**Quota indivisa di 5/8 del fabbricato in Mazzarrone
via Lancia n.63 – C.E.U fg.311 part.97.**

L'immobile pignorato, è costituito da un fabbricato in muratura a piano terra con copertura data da un tetto in legno a doppie falde e controsoffitti interni, adibito ad abitazione principale dalla figlia dell'esecutato con la propria famiglia.

Il suddetto immobile è costituito da un vano cucina con ripostiglio e servizio igienico, un vano soggiorno, ed un vano zona notte e ripostiglio con disimpegno.

L'immobile al ceu è censito al fg. 311 part.97 e **non è provvisto della certificazione energetica ed il suo valore, non evidenzia nessuna variazione e quindi, rimane invariato.**

- L'immobile pignorato censito al ceu di Mazzarrone fg. 311 particella 97 si appartiene all'esecutato (A) per la quota indivisa di 5/8 stante l'altra quota di 3/8 si appartiene alla signora

in virtù dei seguenti titoli:

- Valore abitazione: **€.70.000,00**
- Costo accatastamento: **€.1.000,00**
- Valore quota pignorata: $€.70.000 : 8 \times 5 - 1.000 = €.42.750,00$

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



LOTTO C

Quota indivisa di 1/2 del terreno in Mazzarrone N.C.T. fg.3 part.37 ed intera quota del terreno N.C.T. fg.3 part.38.

L'immobile pignorato, è costituito da un terreno agricolo sito in contrada Sciri Sottano al foglio 3 di Mazzarrone ex foglio 85 di Licodia Eubea ed è totalmente impiantato ad uva da tavola, qualità Italia, con tendone ed impianto irriguo, vedi foto. Le condizioni del vigneto sono ottime e l'accesso è assicurato da una stradella interpodereale.

- Valore part.37 = Ha.00,38,60 X 20.000 = **€.7.720,00**
 - Valore part.38 = Ha.00,71,00 X 20.000 = **€.14.200,00**
 - Valore quota pignorata (€.7.720 x 1/2)+(€.14.200) = **€.18.060,00**

////////////////////////////////////
 Valore complessivo : Valore complessivo:

Valore complessivo: **€.49.000+70.000+21.920 = €.140.920**

Valore totale pignorata: **€.23.000+42.750+18.060 = €.83.810**





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



Si allegano:

n.12 fotografie nel formato 13 x 18;

n.2 estratti di mappa;

visure catastali aggiornate;

n.4 planimetria catastale (urbano);

visure ipotecarie aggiornate esecutato (A);

Caltagirone lì 14 Maggio 2013

A.t.u.

Geom. Giuseppe Scaccianto

