

Dott. Paola Vento

Agronomo

Via Madonna della Via 161/A - Tel. 0933/54883

95041 Caltagirone

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n 58/2010RG. Es

Tribunale di Caltagirone

Promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A

CONTRO



G.E. Dott. Francola

Udienza 10.01.2012

Tribunale di Caltagirone
Esec. Imm. N.58/2010 R.G. Es
Promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A
Cont. [REDACTED]

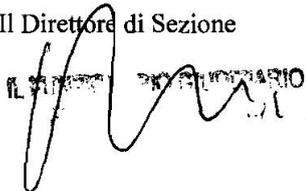
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2011 il giorno 14 del mese di maggio avanti al sottoscritto Direttore di Sezione si è presentata la Dott. Agronomo Paola Vento, che ha depositato l'originale ed una copia su supporto cartaceo, nonchè n. 2 copie su supporto digitale della consulenza tecnica di ufficio commessale dal Magistrato e relativa alla procedura sopra indicata.

Il Direttore di Sezione

IL DIRETTORE DI SEZIONE


il CTU



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzione Immobiliare

Ill.mo Sig. G. E. Dott. Francola

Esecuzione Immobiliare N. 58/2010 R G. Es. promossa da

MPS Gestione Crediti Banca S.p. A

Contro

████████████████████

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito di decreto del 25/10/2010, il G.E. Dott.ssa Taverna nominava la sottoscritta Agronomo dott.sa Paola Vento, con studio tecnico in Caltagirone Via Madonna della Via n. 161/A, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare sopra indicata.

In data 30/11/2010 prestato il giuramento di rito, riceveva l'incarico con il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

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 la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicando il



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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, la impossibilità di procedere a 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 gli estremi, elenchi 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'identificazione 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 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 maggiore 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 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. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Sono stati concessi n. 90 giorni per il deposito della relazione scritta



La scrivente, in data 24 febbraio e 14 aprile 2011 richiedeva rispettivamente n.n. 50 e n.n. 30 giorni di proroga per l'espletamento del mandato ricevuto.

Copia cartacea della relazione di CTU è stata inviata al debitore esecutato ed all' Avv. Vincenzo Tragno, legale del creditore procedente, domiciliato presso l'Avv. Francesco Alba. con lettera raccomandata a .r del 14.05.2011.

La presente relazione di CTU si compone di n3 paragrafi, e precisamente:

2.) Svolgimento delle operazione di consulenza;

3.) Risposta ai quesiti;

4) Conclusioni

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza



Per l'espletamento del mandato ricevuto, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio del Territorio di Caltagirone per richiedere tutta la necessaria documentazione catastale (estratti di mappa e visure catastali).

Con lettera raccomandata a. r. del 15.03.2011 sono stati richiesti, all'Ufficio Tecnico del Comune di Licodia Eubea, sia il certificato di destinazione urbanistica degli immobili pignorati siti in C.da Sciri Sotto (che si allega unitamente alla presente – all. n. 3), che copia della concessione edilizia n. 7



del 26/01/2007 emessa dal Comune di Licodia Eubea a favore del debitore
esecutato (all. n. 4), trascritta ai nn. 79551/46615 del 3/12/2007 (si veda
la certificazione notarile prodotta dal creditore precedente.) e di cui si tratterà
nel paragrafo 3.12

Ulteriori indagini sono state effettuate presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio
Territoriale di Caltagirone (paragrafo 3..13)

Con lettera raccomandata a.r. del 09/03/2011 inviata al debitore esecutato, e
al legale del creditore precedente Avv. Vincenzo Tragno, domiciliato presso l'
Avv. Francesco Alba, la sottoscritta CTU dava appuntamento in Licodia
Eubea per il giorno 19 marzo 2011 alle ore 11.00 .

In seguito ai contatti telefonici intercorsi con l'Avv. Enzo Giannone, legale
del debitore esecutato, e al fax inviato da quest'ultimo alla scrivente in data
16/03/2011,e che si allega alla presente, le operazioni peritali venivano
rinviate al 26 marzo 2011 alle ore 11.00.

Il legale del creditore precedente veniva avvisato con fax del 16/03/2011.

Sul luogo fissato per l' appuntamento si è presentato il sig. Accardi Salvatore,
in compagnia del quale la scrivente si è recata sui fondi oggetto di
pignoramento immobiliare, dove sono stati eseguiti i necessari accertamenti,
anche alla presenza del Geom. Pietro Palermo, nominato CTP dal debitore
esecutato.

In sede di sopralluogo il debitore esecutato ha dichiarato che il fondo oggetto
di pignoramento immobiliare è in affitto dal 2009 (si veda verbale di
sopralluogo – all. n. 1),

Assente il legale del creditore precedente.

Il verbale veniva chiuso alle ore 12.30.

3) Risposta ai quesiti indicati nel verbale di conferimento di incarico di stima

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;*

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 17/04/2010 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Catania il 26/05/2010 ai n.n.32383/18771, risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

terreno in Licodia Eubea, c.da Sciri Sotto, di mq.79.798 circa, confinante con proprietà Li Rosi Gesualdo o suoi aventi causa, con strada Provinciale 38/III, con proprietà eredi Sciorto Pietro o loro aventi causa e con proprietà Galofaro Sebastiano o suoi aventi causa, salvi migliori e più esatti confini, al Catasto Terreni di Licodia Eubea fg. 67 part. 40, 102, 104, 125, 96, 107, 127, 146, 150, 145, 149, 153 e 53.

Distinti nel N.C.T. terreni del Comune di Licodia Eubea al foglio 67,

particella 40 qualità seminativo classe classe 3° estesa are **44.20**, **particella**

102 qualità seminativo classe 3° estesa are **73.34**, **particella 104** qualità

seminativo classe 3° estesa are **86.75**, **particella 125** qualità vigneto classe

2° estesa **Ha.0.70.70**, in testa ad [REDACTED] proprietà per 1/1 in

regime di separazione dei beni per un'estensione complessiva di **Ha.**

02.74.99; al foglio 67 **particella 96** qualità seminativo classe 3° estesa are

78.31 in testa ad [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni: al foglio 67 particella 107 qualità vigneto classe 1° estesa **Ha. 1.69.47** in testa ad [redacted] proprietà per 1/1; al foglio 67 particella 127 qualità seminativo classe 3° estesa **are 48.50** in testa a [redacted] nuda proprietà per 1000/1000 e [redacted] usufrutto per 1000/1000; al foglio 67 particella 146 qualità seminativo classe 3° estesa **are 71.65**, particella 150 qualità vigneto classe 2° estesa **are 11.60**, in testa a [redacted] nuda proprietà per 1000/1000 e [redacted] usufrutto per 1000/1000, esteso complessivamente **Ha. 0.83.25**; al foglio 67 particella 145 qualità seminativo classe 3° estesa **are 70.55**, particella 149 qualità vigneto classe 2° estesa **are 10.95**, particella 153 qualità vigneto classe 1° estesa **are 01.75** in testa a [redacted] usufrutto e a [redacted] proprietà., esteso complessivamente ha. 0.83.25; al foglio 67 particella 53 qualità seminativo classe 3° estesa **are 60.21**, in testa a [redacted] proprietà per 1000/1000.

La superficie totale complessiva è di **Ha. 7.97.98** (si vedano le visure catastali allegate - all. n. 2).

Nota del CTU

Dalle visure catastali effettuate dalla scrivente (all. n. 2), risulta in testa al debitore esecutato anche la particella 72 di are 08.30 qualità vigneto classe 1°, non oggetto di pignoramento immobiliare.

Inoltre in sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un fabbricato non censito in catasto, in seguito descritto al paragrafo 3.10

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 inadeguati

In base a quanto indicato all'art. 567 del c.p.c. , la documentazione risulta completa .

3- Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicando il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Dall'esame dei documenti in possesso del CTU, non risultano altri soggetti che possono vantare diritti di comproprietà o altro.

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;

Dallo studio della documentazione in possesso della scrivente, risulta che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore , e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

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

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, risulta quanto segue:

Immobili n. 1:

un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri Sotto in catasto al fg.67 **part.40** di are 44.20, **part. 102** di are 73.34, **part. 104** di are 86.75 e **part. 125** di are 70.70.

Alla data del 18/06/2010 l'immobile n. 1 si apparteneva al sig.re [redacted]
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la piena proprietà in regime di
separazione dei beni.

Al sig.re suddetto l'immobile era così pervenuto:

Trascrizione nn. 33484/21516 del 28/06/2004 nascente da atto di vendita
Notaio Pafumi Sergio del 18/06/2004 a favore di [redacted] nato a
[redacted] il [redacted] (la piena Proprietà in regime di separazione dei beni)
contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Al sig.re suddetto l'immobile l'immobile era così pervenuto:

Trascrizione nn. 826/655 del 09/01/1995 nascente da atto di vendita Notaio
Nunzio Falcone del 09/01/1995 a favore di [redacted] nato a [redacted]
[redacted] il [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] il
[redacted], [redacted] nato A [redacted],
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a
[redacted] il [redacted]

Ai sig.ri suddetti la quota degli immobili era pervenuta con la successione di
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] e deceduto il
[redacted] denuncia n. [redacted] vol. [redacted] Uff. Reg. Roma devoluta per legge ai
figli [redacted] nato a [redacted], [redacted]
nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] ed al coniuge [redacted]
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] la successione ad oggi non
risulta trascritta.

Ai sig.ri [redacted] e [redacted] gli immobili erano così
pervenuti:

Trascrizione nn. 24163/19344 del 20/08/1070 nascente da atto di vendita
Not. Nunzio Falcone del 24/07/1070 a favore di [redacted] nata a
[redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il
[redacted] avente per oggetto: un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri in
catasto fg.67 part. 40-102-104

Trascrizione nn. 10839/8702 del 16/03/1972 nascente da atto di vendita Not.
Nunzio Falcone del 15/02/1972 a favore di [redacted] nato a [redacted]
[redacted] il [redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il
[redacted] avente per oggetto: un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri in
catasto fg. 67 part.125.

N.B in nota con la riserva di usufrutto al sig.re [redacted] oggi
sicuramente deceduto.

Immobile n. 2.

Un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri Sotto di are 78.31 in catasto fg. 67
part.96.

Alla data di 18/06/2010 l'immobile 2 si apparteneva al sig.re [redacted]
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la piena proprietà in regime di
separazione dei beni.

Al sig.re suddetto l'immobile era così pervenuto:

Trascrizione nn. 33485/21517 del 28/06/2004 nascente da atto di vendita
Not. Pafumi Sergop del 18/06/2004 a favore di [redacted] nato a
[redacted] il [redacted] (la piena proprietà in regime di separazione dei beni)
contro [redacted] nata a [redacted] avente per
oggetto tra l'altro: un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri Sotto di are

78.31 in catasto fg. 67 part. 96.

Alla sig.ra suddetta l'immobile era così pervenuto:

Trascrizione nn. 16592/12671 del 12/05/1993 nascente da verbale di pubblicazione di testamento olografo Not. Nunzio Falcone del 21/04/1993 in morte di [redacted] nato a [redacted] a favore di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] usufruttuaria generale) e a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] avente per oggetto disposizioni testamentarie dove lascia alla sua figlia [redacted]

[redacted] tra l'altro esattamente:

un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri Sotto di are 78.31 in catasto fg. 67 part.96.

Trascrizione nn. 18642/13752 del 06/06/1994 nascente da successione testata in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto il [redacted] denuncia n. [redacted] vol. [redacted] ff. Reg. Caltagirone devoluta per testamento (testamento del Not. Falcone reg.to il 07/05/1993 n. 430) a favore del coniuge [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (usufruttuaria generale) e a favore dei figli [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] il de cuius lascia alla figlia [redacted] tra l'altro esattamente:

un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri Sotto di are 78.31 in catasto al fg.67 part. 96.

N.B. risulta in atti che la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

è deceduta il con il consolidamento d'usufrutto al bene.

Per il sig. si segnalano le formalità a suo favore per la provenienza del bene:

Trascrizione nn. 939/860 del 12/01/1950 nascente da atto di donazione Not.

Vacirca Antonio del 31/12/1949 a favore di

e contro avente per oggetto:

un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri in catasto fg.67 part. 102/D.

Trascrizione n. 17862/15814 del 06/09/1950 nascente da atto di vendita Not.

Passanisi del 19/08/1950 a favore di contro

avente per oggetto:

un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri in catasto fg.67 part. 102/A.

Trascrizione nn. 10480/9013 del 24/04/1957 nascente da successione testata

in morte di deceduto il denuncia n. vol.

Uff. Reg. Vizzini devoluta per testamento (testamento Not. V.

Montemagno del 16/04/1955) a favore di

e

: il de cuius lascia a un terreno in Licodia

Eubea in catasto fg. 67 part. 146-150.

Trascrizione nn.15212/12313 del 26/04/1971 nascente da pubblicazione di

testamento in morte di deceduto il a favore di

e : il de cuius lascia

ai figli dei terreni in Licodia Eubea non ci sono data catastali.



N.B si precisa, dopo riscontro degli atti visionati, che non si rileva atto trascritto dove il sig.re [redacted] riceve l'immobile che era in provenienza indicato alle persone sotto indicate (così come in visura catastale e nella provenienza qui descritta).

Trascrizione nn. 18447/16631 del 28/10/1949 nascente da successione in morte di [redacted] deceduta il [redacted] denuncia n. [redacted] vol. [redacted] Uff. Reg. Catania a favore di [redacted], [redacted] [redacted] e per i sig.ri [redacted] [redacted] la quota va [redacted] [redacted] e [redacted], il de cuius lascia: un terreno il Licodia Eubea in catasto fg. 67 part. 96-72.

Immobile n.3

Un terreno n Licodia Eubea contrada Sciri Sotto d Ha.1.69.47 in catasto fg.67 part. 107.

Alla data del 18/06/2010 l'immobile n. 3 si apparteneva al sig.re [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Al sig.re suddetto l'immobile era così pervenuto:

Trascrizione nn. 13007/9711 del 01/04/2003 nascente da successione testata in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto l [redacted] denuncia n. [redacted] vol. [redacted] Uff. Reg., Caltagirone devoluta per testamento (testamento Not. Pafumi reg. to a Caltagirone [redacted]) a favore del nipote [redacted] nato a [redacted] il [redacted], il de

cuius lascia tra l'altro:

la quota di $\frac{3}{4}$ di un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri Sotto di Ha.
1.69.47 in catasto fg. 67 part.107.

Trascrizione nn. 33486/21518 del 28/06/2004 nascente da atto di vendita
Not. Sergio Pafumi del 18/06/2004 a favore di [redacted] nato a
[redacted] il [redacted] (la proprietà in regime di separazione dei beni) contro
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] avente per oggetto:

la quota di $\frac{3}{8}$ di un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri Sotto di Ha.
1.69.47 in catasto fg. 67 part. 107.

Ai sig.ri [redacted] e [redacted] l'immobile era così pervenuto:

Trascrizione nn. 44519/28226 del 13/08/2004 nascente da successione testata
in morte di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] deceduta
il [redacted] denuncia n. [redacted] vol. [redacted] Uff.,Reg. Caltagirone evoluta per
testamento (testamento olografo Not. Pafumi reg.to a Caltagirone il
18/03/2002 n. 215) a favore dei figli: [redacted] nata a [redacted]
il [redacted] (per la quota di $\frac{3}{8}$) e [redacted] nato a
[redacted] il [redacted] (per la quota di $\frac{5}{8}$): la de cuius lascia:
un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri Sotto di Ha 1.69.47 in catasto fg.
67 part. 107.

Alla sig.ra suddetta l'immobile era così pervenuto:

Trascrizione nn. 19591/15953 del 21/10/1941 nascente da atto di vendita
Not. Selvaggi del 10/08/1941 a favore di [redacted]
contro [redacted] avente per oggetto tra l'altro:
un terreno in Licodia Eubea in catasto fg.67 part. 107.

generale) e a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] IL [redacted] avente per oggetto disposizioni testamentarie dove lascia a [redacted] esattamente: un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri Sotto in catasto fg. 67 part. 127 di are 48.50, part. 146 di are 71.65, part. 150 di are 11.60.

Trascrizione nn. 18642/13752 del 06/06/1994 nascente da successione testata in morte di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] deceduto il [redacted] denuncia n. [redacted] vol. [redacted] Uff.Reg: Caltagirone devoluta per testamento (testamento del Not. Falcone reg.to il 07/05/1993 n. 430) a favore del coniuge [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (usufruttuaria generale) e a favore dei figli [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] dove lascia a [redacted] esattamente: un terreno in Licodia Eubea Contrada Sciri Sotto in catasto fg. 67 part. 127 di are 48.50, part. 146 di are 71.65, part. 150 di are 11.60:

Per sig.re [redacted] si segnalano le formalità a suo favore per la provenienza del bene:

Trascrizione nn. 939/860 del 12/01/1950 nascente da atto di donazione Not. Vacirca antonio del 31/12/1949 a favore di [redacted] contro [redacted] Fu [redacted] avente per oggetto un terreno in Licodia Eubea contrada Sciri in catasto fg. 67 part. 102/D:

Trascrizione nn. 10480/9013 del 24/04/1957 nascente da successione testata in morte di [redacted] deceduto il [redacted] denuncia n. [redacted] vol. [redacted] Uff. Reg. Vizzini devoluta per testamento (testamento Not. V.

Montemagno del 16/04/1955) a favore di [redacted]

[redacted] e [redacted]

[redacted] de cuius lascia a [redacted] un terreno in Licodia

Eubea in catasto al fg.67 part. 146-150:

Trascrizione nn. 15212/12313 del 26/04/1971 nascente da pubblicazione di
testamento in morte di [redacted] deceduto il [redacted] favore di

[redacted]

[redacted] e [redacted] il de cuius lascia

ai figli dei terreni n Licodia Eubea, non ci sono dati catastali.

B)

Trascrizione nn. 25880/21632 del 24/07/1967 nascente da atto di vendita

Not. Falcone del 26/06/1967 a favore di [redacted] nato a [redacted]

il [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] avente per oggetto: un

terreno in Licodia Eubea in catasto fg. 67 part. 53.

C)

Trascrizione nn. 10838/8701 del 16/03/1972 nascente da atto di vendita Not.

Falcone del 15/02/1972 a favore di [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] avente

per oggetto un terreno in [redacted] contrada Sciri in catasto fg. 67

part.145-149-153.

N.B. con la riserva d'usufrutto al sig.re [redacted] oggi sicuramente

deceduto.

6. *Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo*

*accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,
indicando la documentazione mancante*

E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali, in funzione della documentazione esistente negli atti di causa.

*7. Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati,
quantificando i relativi costi di accatastamento.*

Gli immobili citati nell'atto di pignoramento risultano correttamente accatastati.

Per come indicato al paragrafo 3..1, in sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un fabbricato, non censito in catasto, per la cui descrizione si rimanda al paragrafo 3..10.

I costi relativi alla pratica di accatastamento con relativa sanatoria, sono stati in via approssimativa quantificati all'incirca in **€. 2.000,00.**

*8. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,
indicandone gli estremi, elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, risulta che nel ventennio in esame gli immobili 1,2,3 e 4 hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Immobile n. 1, 2 e 4.

Iscrizione nn. 33487/8422 del 28/06/2004 nascente da atto di mutuo Not. Pafumi Sergio del 18/06/2004 a favore di MPS BANCA VERDE S.p.A con sede in Firenze contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], capitale E. 550.000,00 ipoteca E. 1.100.000,00 in anni 22

Trascrizione nn. 32383/18771 del 26/05/2010 nascente da pignoramento del 17/04/2010 emesso da Tribunale di Catania a favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A con sede in Siena (domicilio c/o Avv. Vincenzo Tragno Via Francesca Corso n. 12 Catania) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Immobile n. 3.

Iscrizione nn. 33487/8422 del 28/06/2004 nascente da atto di mutuo Not. Pafumi Sergio del 18/06/2004 a favore di MPS BANCAVERDE S.p.A con sede in Firenze contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], capitale E. 550.000,00 ipoteca E. 1.100.000,00 n anni 22:

Iscrizione nn. 35322/11676 del 25/05/2005 nascente da ipoteca legale emessa da Montepaschi SE.R.I.T del 29/04/2005 a favore di Montepaschi SE.R.I.T S.p.A con sede in Catania (domicilio c/o sede di Catania Via Porto Ulisse n. 51) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], capitale E. 12.181,88 ipoteca E. 24.363,76 sopra dei beni tra i quali un terreno in Licodia Eubea in catasto fg. 67 **part. 107:**

Trascrizione nn. 32383/18771 del 26/05/2010 nascente da pignoramento del 17/04/2010 emesso dal Tribunale di Catania a favore di MPS Gestione Crediti Banca S.p.A con sede in Siena (domicilio c/o Avv. Vincenzo Tragno Via Francesca Corso n. 12 Catania) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

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

Dal certificato di destinazione urbanistica (all. n. 3) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Licodia Eubea e fatto pervenire alla scrivente con fax del 20.04.2011 e successivamente tramite posta ordinaria del 27/04/2011, risulta che le particelle 40, 102, 104, 125, 96, 107, 127, 146, 150, 145, 149, 153 e 53 del foglio 67 ricadono nella Zona “ **E1 Aree agricole Speciali** “, del P.R.G. vigente approvato con Decreto n. 183 del 13/04/2010.

Che le stesse non ricadono all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948.

Che le particelle in oggetto non sono comprese nel catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco, pubblicato dal Comune di Licodia Eubea.

Che le particelle suddette ricadono nelle aree soggette a “ Protezione delle Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e da prodotti fitosanitari – Direttiva 91/676CEE.

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;

Il fondo (foto dal n. 4. al n. 16) è ubicato nel territorio di Licodia Eubea, in contrada Sciri di Sotto.

Il territorio, per le sue caratteristiche geoclimatiche, è vocato alla produzione dell'uva da tavola, (garantita dal marchio IGP), ritenuta un fattore determinante di sviluppo per l'economia della zona

Il terreno presenta una giacitura del suolo agrario pressoché pianeggiante, strutturalmente di buona consistenza e di ottima potenzialità produttiva.

L'intero fondo è servito da stradelle interpoderali realizzate a fondo naturale, percorribili anche da veicoli pesanti.

E' riportato graficamente nelle allegate planimetrie catastali (all. nn 5), dove le particelle sono state evidenziate con pennarello di colore giallo.

Nota del CTU

Fa parte dello stesso appezzamento anche la particella 72 estesa are 08.30 evidenziata nell'allegato foglio di mappa con pennarello di colore arancione, non oggetto di pignoramento immobiliare.

La superficie totale complessiva è di **Ha. 7.97.98**, di cui Ha 2.89.62 circa destinati all'allevamento del pomodoro in coltura protetta, dove grazie alla potatura e all'ancoraggio della pianta a opportuni sostegni, si può fare assumere al pomodoro lo standard di allevamento più opportuno a ottimizzare la risposta produttiva della coltura, e Ha. 5.08.36 circa investiti a vigneto.

La forma di allevamento è il tendone, in cui la vite, sostenuta da un palo, ha capi a frutto che si dipartono ortogonalmente fra loro ad un'altezza dal suolo di mt. 1,8 - 2,00 , in modo da formare un tendone continuo.

Il sesto d'impianto è in quadro di mt. 3,00 x 3,00, che consente di avere un

adeguato investimento unitario, rispettando le esigenze di luminosità delle piante e favorendo le operazioni colturali..

L'investimento unitario è di circa 1100 piante /Ha.

L'impianto di irrigazione è del tipo a goccia.

Notevole importanza riveste la copertura con film plastico adeguatamente fissato alla struttura, avente lo scopo di posticipare la produzione.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un fabbricato, non riportato in mappa, (foto nn. 1, 2 e 3), adibito al deposito di macchinari ed attrezzi agricoli, e che alla data del sopralluogo non risulta accatastato.

Pertanto necessita di successivi accertamenti topografici ,atti ad individuarne l'esatta ubicazione, e procedere quindi alla pratica di accatastamento.

Per tale ragione, nella presente relazione di CTU tale fabbricato non viene preso in considerazione ai fini della valutazione..

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'identificazione 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;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale di

beni, ed identificano gli immobili in modo univoco.

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 o sanzionatorie;

Relativamente al fabbricato riscontrato in sede di sopralluogo, si rimanda al paragrafo 3.7

Nota del CTU

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta ha richiesto al Comune di Licodia Eubea con lettera raccomandata a.r. del 15/03/2011, copia della concessione edilizia n. 7 del 26/01/2007 – all. n. 4- , (fatta pervenire alla scrivente con posta ordinaria del 02/05/2011) trascritta ai nn. 79551/46615 (si veda la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente – Trascrizione nn. 79551/46615 del 03/12/2007 nascente da concessione edilizia emessa dal Comune di Licodia Eubea del 26/01/2007 n. 7 a favore di [REDACTED] avente per oggetto la concessione edilizia per un fabbricato rurale in Licodia Eubea contrada Sciri Sotto in catasto fg.67 part.146).

La domanda presentata dal debitore esecutato era tendente ad ottenere la concessione di eseguire nel Comune di Licodia Eubea in Catasto al foglio 67

particelle 146 i lavori di: POR SICILIA 2000/2006 – Misura 4.06 “
INVESTIMENTI AZIENDALI PER LE COLTURE VEGETALI “ AZIONE I –
PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE PER LA
LAVORAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI.

Nella concessione si legge che i lavori dovranno essere iniziati entro anni uno
pena la decadenza e ultimati entro anni tre, se non ultimati nel termine
stabilito, ai sensi dell'art.4, 5 comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10,
dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Alla data del sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di capannoni
per la lavorazione di prodotti agricoli.

Tale circostanza è stata confermata dal CTP Pietro Palermo, il quale
nell'allegato verbale di sopralluogo del 26 marzo 2011, ha dichiarato che “ la
concessione edilizia rilevata nella visura ipotecaria tratta la costruzione di un
fabbricato mai realizzato, e pertanto l'efficacia della suddetta concessione
edilizia è decaduta “.

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;

La scrivente ha provveduto ad effettuare ricerche presso l'Agenzia delle
Entrate Ufficio Territoriale di Caltagirone, accertando che il fondo è stato
concesso in affitto alla [REDACTED] con sede
in [REDACTED] via [REDACTED] con contratto di affitto registrato il
23/03/2009 al n. 463 serie III.

Nel contratto (la cui copia rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Caltagirone si allega alla presente – all. n. 6) si legge quanto segue:

... la durata dell'affitto è di anni quindici a decorrere dal giorno 1 marzo 2009 al 28 febbraio 2024.

In mancanza di disdetta di una delle parti da inviarsi almeno un anno prima della scadenza contrattuale con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o di altro mezzo equipollente, il contratto di affitto si intenderà rinnovato per un uguale periodo di durata pari a quanto pattuito all'art. 2 della presente scrittura.

Il canone di affitto determinato in euro ottomila.zerzero annue (8000,00) calcolato ex legge 12.6.62 n. 567 ed ex legge 3.5.82 n. 203 è pagabile in due rate semestrali presso il domicilio del locatore.

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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati pignorati per intero.

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 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);

Si rimanda a quanto descritto al paragrafo 3.10.

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

La valutazione degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare descritti al paragrafo 3.10, è stata desunta facendo riferimento all'attuale valore di mercato, al quale si è pervenuti attraverso l'analisi del procedimento di stima sintetico – comparativo.

Tale procedimento consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano analogie comuni a quello oggetto di valutazione.

Sul valore stimato sono state inoltre effettuate le opportune aggiunte e detrazioni, tenendo conto delle peculiarità specifiche di ciascun immobile.

Premesse le descrizioni delle caratteristiche intrinseche (natura, stato etc.) ed estrinseche (ubicazione, accessibilità);

Premesso che, a parere della scrivente, è consigliabile che il fondo mantenga la sua unitarietà;

Si ritengono congrui i seguenti valori:

Fondo rustico sito in territorio di Licodia Eubea in catasto al foglio 67 p.lle

40, 102, 104, 125, 96, 107, 127, 146, 150, 145, 149, 153, 53, esteso

complessivamente **Ha.7.97.98** . di cui:

- Ha 5.08.36 vigneto x €45.000,00/Ha = €228.762,00
- Ha 2.89.62 coltura protetta x € 25.000,00/Ha= €72.405,00

In totale quindi, al fondo rustico si assegna il valore di € **301.167,00**.

(€ 228.762,00 + €72.405,00).

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,*

LOTTO UNICO: piena proprietà di un terreno agricolo sito in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri di Sotto, in catasto al foglio 67, particelle 40, 102, 104, 125, 96, 107, 127, 146, 150, 145, 149, 153 e 53., esteso complessivamente Ha. 7.97.98 con annesso fabbricato da accatastare.

Il Valore complessivo stimato è di €**301.167,00**

Nel P.R.G. vigente ricade nella zona E1 (Aree Agricole Speciali).

Il fondo è stato concesso in affitto; la durata del contratto è di anni quindici, a decorrere dal giorno 1 marzo 2009 al 28 febbraio 2024.

17. *Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.*

Alla relazione di CTU sono state allegate n. 16 fotografie.

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone, li 14/05/2011

Dr. Agr. Paola Vento

Elenco dei documenti allegati alla relazione di CTU

- N. 2 raccomandate avviso alle parti;
- N.1 raccomandata per richiesta certificato di destinazione urbanistica e copia della concessione edilizia;
- Fax inviato al legale del creditore procedente;
- Fax inviato dal debitore esecutato;
- 1 raccomandata richiesta anticipo;
- Verbale di sopralluogo;
- N. 7 visure,
- N. 1 certificato di destinazione urbanistica;
- Copia della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Licodia Eubea;
- N. 3 fogli di mappa A4 e n. 1 foglio di mappa A3;
- N. 16 foto;
- Copia del contratto di affitto rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Caltagirone;
- N. 2 raccomandate per invio relazione di CTU alle parti;

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone 14/05/2011



Tribunale di Cagliari

Proc. Esec. Imm. n. 58/2010 R. G. S. p. n. s. s. e.

Oba P.P.S. gestione crediti S.p.A. contro [redacted]

[redacted]

Visti che...

Il 26/05/2010 il giorno 26 del mese di maggio alle

ore 11,00 ha sottoscritto l'IV del sig. Paolo

Vento... [redacted]

[redacted]

Il sig. [redacted] che

non vive [redacted] [redacted]

Studio [redacted] via Poggio Senese, 11.

E' risulta l'anz. Vincenzo Triguano, legale del

creditore procedente.

Alle presenze dei congiunti [redacted] i

requisiti fotografici sui fondi siti in

condominio S. S. in agro di Licola e EUSA, e

di fine di manutenzione i luoghi.

Il sig. [redacted] di nome di tutti

gli immobili oggetto di pignoramento inoltro

solo in affitto dal 2003.

Dopo che prende contratto viene inviata alle

Stivatori edo cinque giorni dalla data del

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



A-NA

Convenzione esecutiva in tutto e nelle parti ipotecaria. Tutte
le convenzioni di un tipo che non sono state registrate, e per
l'efficacia delle quali si conviene esecutiva a detto
obito.

Il TTP fa parte del tipo esistente che
è un oggetto di diritto di proprietà, al fine di
verificare l'efficacia.

Alla 20.30 viene chiuso il posto vendita.
Le sottoscrizioni TTP fanno il 70% di giorni 7
per le procedure di esecuzioni agli associati.

Tutti i
obito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it