

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento n. 59/02 del R.G.E.;

IntesaBci Gestione Crediti S.p.A. contro [REDACTED]

RELAZIONE

Allegati alla relazione:

- elaborati grafici
- documentazione fotografica
- documenti
- verbali

Epigrafe e premessa

pag. 1

Relazione

Introduzione

“ 2

- 1) Individuazione e descrizione dell'immobile pignorato, elencazione e tipologia, ubicazione, accessori, confini e dati catastali, il contesto in cui si trova il bene, caratteristiche e destinazione della zona.

“ 3

- 2) Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, l'esistenza di opere abusive e la loro eventuale sanabilità

“ 9

- 3) Identificazione catastale dell'immobile, i dati riportati nell'atto del pignoramento e la corrispondenza con le risultanze catastali, elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

“ 11

- 4) Lo stato di possesso degli immobili, i precedenti proprietari nel ventennio, eventuale occupazione da parte di terzi, i vincoli e gli oneri giuridici.

“ 15

- 5) Valore attuale del bene pignorato, possibile ripartizione in lotti o divisione per la comproprietà.

“ 19

All'Illustrissimo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Caltagirone.

Oggetto: Procedura di esecuzione immobiliare n. 59/02 del R.G.E, promossa da
INTESABCI GESTIONE CREDITI S.p.A., rappresentata e difesa dall'avvocato
Lorenzo Mastrandrea, creditrice procedente,

co n t r o

[REDACTED], debitori esecutati.

Creditori intervenuti:

- Banca Agricola Popolare di Ragusa, rappresentata e difesa dall'avvocato
Francesco Amato;
- IntesaBci Gestione Crediti S.p.A., rappresentata e difesa dall'avvocato
Lorenzo Mastrandrea;

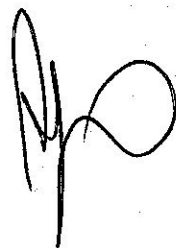
.....///.....

PREMESSO

a) che all'udienza del 21 gennaio 2004, il sottoscritto geom. Antonino GRECO,
libero professionista in Grammichele Corso Vittorio Emanuele n. 84, iscritto
all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania al n. 2471, era nominato
Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella causa indicata in epigrafe;

b) che dopo il giuramento di rito, erano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

- *esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;*
- *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso
dell'esistenza di opere abusive, indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi
n. 47/1985 e n. 724/1994 e dei relativi costi;*
- *identificazione catastale dell'immobile, confrontandone la corrispondenza con
i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando ...
tutti gli elementi necessari per l'eventuale enissione del decreto di trasferimento;*



- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, ... tipologia di ciascun immobile, ubicazione, degli accessori, confini e dati catastali, ... eventuali millesimi di parti comuni ...;

- ... descrizione progressiva e sintetica dei beni, ... il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona ...;

- lo stato di possesso degli immobili, ... se occupati da terzi o dal debitore, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione ...;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari ...;

- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto ...;

- la valutazione complessiva dei beni, indicando ... i criteri di stima utilizzati ...;

- nel caso di quota indivisa, ... la valutazione della sola quota, ... precisi infine se il bene risulti facilmente divisibile, identificando, ... gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

c) che in data 25 febbraio 2004 hanno avuto inizio le operazioni peritali e sono proseguiti nei giorni 03 marzo 2004, 06 aprile 2004, 22 maggio 2004 e si conclusero il 24 maggio 2004 (vedi verbali sopralluoghi);

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti, eseguiti i necessari rilievi ed espletato ogni accertamento per rispondere in modo esauriente al superiore mandato, rassegna la seguente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

RELAZIONE

Introduzione.

In data 18 luglio 2002, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai nn. 28301 del Registro generale e 21371 del Registro particolare, veniva pubblicata la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare a

ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®
favore di IntesaBci S.p.A., creditrice procedente, contro ~~_____~~ e ~~_____~~ debitori eseguiti. In essa gli immobili pignorati vengono individuati come segue:

A) Beni e/o diritti di ~~_____~~
piena proprietà del tratto di terreno con piccolo casolino rustico, contrada Piano Guardia o Scaletta, esteso ettari 04.93.00, rilevato nel N.C.T. del comune di Mineo al foglio 32 particella 71;

B) Beni e/o diritti di ~~_____~~
1) nuda proprietà del vano terrano con area libera soprastante, via Palermo n. 147 (già n. 133) e via Tomasi di Lampedusa n. 3, rilevato nel N.C.E.U. del comune di Grammichele al foglio 31/A particella 2677, P.T., categoria C/2, classe 3^a, mq 35,00;

Detto bene è in atto gravato dal diritto di uso – vita natural durante – a favore di ~~_____~~ (n. a grammichele il ~~_____~~).

2) 2/15 piena proprietà del terreno, contrada Vino Cotto, esteso mq 1.355,00, rilevato nel N.C.T. del comune di Grammichele al foglio 29 particella 161;

3) 1/15 piena proprietà del terreno, contrada Vino Cotto, esteso mq 1.506,00, rilevato nel N.C.T. del comune di Grammichele al foglio 29 particella 17;

Con lettere raccomandate A.R. del 17 febbraio 2004 veniva comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 25 febbraio 2004, le quali sono proseguite in più giorni (ved. verbali allegati), nel corso dei quali si è eseguita la ricognizione degli immobili e il rilievo di quanto in essi esistente.

Per l'individuazione dei beni pignorati ci si è valse della documentazione allegata alla pratica di esecuzione immobiliare, nonché della collaborazione del debitore eseguito ~~_____~~.

1. Individuazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento, elencazione e tipologia dell'immobile, l'ubicazione, gli accessori, i confini e i

127,31 e R.A. 50,92, in ditta al debitore [redacted] nato a Grammichele il

1.2 Immobile urbano sito nel comune di Grammichele tra le vie Palermo e Tomasi di Lampedusa (rif. documentazione fotografica dal n. 3 al n. 6 ed elaborato grafico "C").

L'immobile è una casa per civile abitazione ubicata nel centro storico del Comune di Grammichele. Esso ha l'ingresso principale sulla via Tomasi di Lampedusa, civico 3, mentre dalla via Palermo, civico 147, si accede al vano garage.

Gli attuali confini sono le predette vie pubbliche e le proprietà Arcifera ed eredi Giandinoto.

L'immobile è composto dal piano terra, dal primo e dal secondo piano.

La struttura portante è realizzata in muratura. I solai di interpiano sono in laterocemento mentre la copertura del secondo piano è realizzata mediante un tetto con orditura in legno e sovrastanti tegole del tipo alla portoghese.

Il piano terra è composto da un piccolo garage avente una superficie utile di 6,25 mq, da una camera della superficie utile di 13,30 mq e da un w.c., senza luce diretta, della superficie di 3,05 mq. La restante superficie è occupata dall'ingresso e dal vano scala che consente l'accesso al primo piano.

Al piano primo è collocato la scala di accesso al secondo piano, il corridoio di disimpegno, due camere da letto, rispettivamente, della superficie di mq 15,60 e 6,00, il bagno di mq 3,50.

Al secondo piano si trova un unico grande ambiente con destinazione cucina-pranzo della superficie utile di mq 23,00 e un w.c./lavanderia della superficie di mq 5,10.

La superficie lorda di ciascun piano è di circa mq 42,00.

Al primo piano è presente un ballatoio con vista sulla via T. di Lampedusa avente una superficie calpestabile di mq 2,20; al secondo piano il ballatoio occupa l'intero prospetto ed ha una superficie calpestabile di mq 9,80.

L'altezza pavimento-solaio dei piani terra e primo è di mt 3,10, mentre il secondo piano ha un'altezza media di mt 3,30.

Tutti gli ambienti sono disimpegnati e ricevono la luce direttamente dagli infissi esterni in alluminio. La scala e il corridoio sono rivestiti con marmo, mentre i pavimenti delle stanze, del garage e dei servizi sono in ceramica. Le pareti sono rifinite con idropittura. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato.

All'esterno l'immobile presenta intonaco realizzato con materiale plastico.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, gli impianti idrico e fognario sono allacciati alle civiche condotte.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a metano.

Complessivamente la costruzione presenta un buono stato di conservazione.

Gli attuali dati catastali dell'immobile, rilevati dalla consultazione degli atti del N.C.E.U., sono: Comune di Grammichele, foglio 31, particella 2677, piano terra, categoria C/2, classe 3[^], consistenza 35 mq, in ditta a ~~_____~~ odierna debitrice esecutata, nata a Grammichele il ~~_____~~

1.3 Immobile sito nel comune di Grammichele, contrada "Vinocotto", particella 17 (rif. documentazione fotografica dal n. 7 al n. 8 ed elaborato grafico "D").

Trattasi di un fondo rustico ubicato a circa 1,7 km dalla periferia urbana del Comune di Grammichele in contrada "Vino Cotto". All'immobile si accede mediante una stradella privata che si diparte dalla strada comunale "Valle Ginestra", dopo averla percorsa per circa 250 mt a partire dalla diramazione sulla statale 124 Grammichele-Caltagirone. L'appezzamento ha forma irregolare e

confina a Nord con proprietà Navarra Maria, a Sud con proprietà Rizzo, a Est con la stradella privata, ad Ovest con proprietà Interrigi.

Il fondo ha giacitura ondulata, il terreno presenta una sufficiente fertilità con prevalenza della frazione sabbiosa.

La superficie complessiva è di ettari 00.13.52.

Al sopralluogo il fondo si presentava incolto, in esso sono presenti alcune essenze arboree da frutto e qualche pianta di olivo.

L'immobile non è dotato di particolari strutture fondiarie.

Gli attuali dati catastali, per come rilevati al N.C.T., sono: Comune di Grammichele, foglio 29, particella 17, seminativo arborato, classe 2^a, ettari 00.13.52, R.D. 7,68 e R.A. 2,09, in ditta alla de cuius ~~_____~~

~~_____~~ genitori dalla debitrice esecutata ~~_____~~

Il fondo ricade in zona con destinazione agricola (zona omogenea "E").

1.4 Immobile sito nel comune di Grammichele, contrada "Vinocotto", particella

161 (rif. documentazione fotografica dal n. 9 al n. 16 ed elaborato grafico "D"-
"E"- "F").

Trattasi di un fondo rustico ubicato a circa 1,6 km dalla periferia urbana del Comune di Grammichele, in contrada "Vino Cotto". All'immobile si accede direttamente dalla strada vicinale "Vino Cotto", dopo averla percorsa per circa 850 mt dalla diramazione sulla strada comunale "Bisamore". L'appezzamento ha forma irregolare e confina a Sud con la strada vicinale "Vino Cotto", a Nord con proprietà Garofalo, a Est con proprietà La Ferla, ad Ovest con proprietà Scacco.

Il fondo ha giacitura pianeggiante.

La superficie complessiva è di ettari 00.13.55 occupata da diversi fabbricati a dalle relative pertinenze.

MP
161

I fabbricati, non censiti in Catasto, sono composti da uno corpo centrale, ad uso di abitazione, composto da otto diversi ambienti aventi le seguenti destinazioni e consistenze:

- soggiorno di mq 42,80;
- due stanze destinate a camere da letto, rispettivamente, di mq 15,10 e 8,70;
- cucina- pranzo di mq 23,75;
- bagno di mq 3,90;
- una stanza di mq 10,30;
- due locali di disimpegno per complessivi mq 16,70.

La superficie utile complessiva del corpo centrale è di mq 121,25.

Oltre ai predetti locali, nel fondo in parola, si trovano:

- un posto macchina coperto di mq 12,70;
- un locale forno con annesso w.c. di mq 13,30;
- una locale cantina di mq 10,50;
- vari locali con diversa destinazione e uso per complessivi mq 40,00 circa;
- due tettoie con struttura precaria della superficie di circa mq 35,00.

Tutti i locali avanti descritti versano in appena sufficiente stato di conservazione, spesso sono dotati di coperture precarie realizzate con lastre di cemento ondulate e, all'interno, controsoffitto in polisterolo. Le strutture portanti sono in muratura. Il livello di rifinitura dei locali, nella stragrande maggioranza, è allo stato rustico e/o solo con intonaco. I pavimenti sono stati realizzati in massetto di cemento e ceramica.

Le altezze utili dei vari ambienti oscillano da un minimo di mt 1,80 a un massimo di mt 2,55.

Antistante alla costruzione principale è presente una veranda con copertura in lastre di cemento ondolato, essa ha una superficie di circa mq 50,00.



Nel fondo è stata rilevata la presenza di un pozzo ordinario della profondità di mt 24,00 e tre serbatoi per l'accumulo di acqua aventi una capacità complessiva di circa 25,00 mc.

Il lotto è rifornito di acqua mediante la rete idrica comunale ed è dotato di energia elettrica. Lo smaltimento delle acque nere avviene mediante fossa settica.

Gli infissi esterni sono in ferro e legno, le porte interne in legno.

Le opere sono state realizzate in più periodi, alcune sono di vecchia realizzazione, altre sono di più recenti costruzione e/o ristrutturazione. Dalle ricerche esperite presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, non è emersa alcuna pratica di concessione edilizia e/o sanatoria, né è stata eseguita la catastazione dei fabbricati. Pertanto, gli attuali dati catastali del bene pignorato sono rilevabili al solo Nuovo Catasto dei Terreni, essi sono: Comune Grammichele, partita 7178, foglio di mappa 29, particella 161, seminativo, superficie ettari 00.13.55, in ditta alla de cuius [REDACTED], madre dell'odierna debitrice [REDACTED], per quanto concerne la nuda proprietà mentre l'usufrutto era della de cuius Vigilante Anna.

Il bene si trova in piena zona agricola (zona omogenea "E") caratterizzata da una significativa presenza di costruzioni ad uso di abitazione.

2. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico, l'esistenza di opere abusive e la loro eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/1985 e n. 724/1994, i relativi costi.

2.1 Immobile sito in agro di Mineo, contrada " Piano Guardia o Scaletta".

Nel carteggio allegato alla pratica di esecuzione immobiliare non è stata rilevata la presenza del certificato di destinazione urbanistica. Dagli accertamenti esperiti

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mineo, è emerso che l'immobile ricade in zona "E" con destinazione agricola.

Sul fondo esiste un vecchio fabbricato per il quale non si ritiene di dovere verificare la posizione urbanistica dal momento che la sua realizzazione appare antecedente all'anno 1967 e quindi non soggetto al rilascio della licenza di costruzione edilizia.

2.2 Immobile urbano sito nel comune di Grammichele tra le vie Palermo e Tomasi di Lampedusa.

L'immobile è stato ristrutturato e sopraelevato verso la fine degli anni ottanta. Gli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grammichele, non hanno evidenziato, per le opere realizzate, il rilascio di regolare concessione edilizia, né, alla data odierna, è stata presentata domanda in sanatoria ai sensi della normativa vigente. Inoltre è emerso che il primo piano esisteva antecedentemente alla data del 24 settembre 1976, per come individuato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegate alla pratica per la concessione della licenza edilizia n. 329/76, relativa all'ottenimento dell'autorizzazione alla modifica del prospetto sulla via Palermo.

Ai sensi della vigente Legge n. 326/03, per la sanatoria dell'immobile è preventivabile una spesa di € 7.300,00 (settemilatrecento/00), ivi comprese le spese tecniche e ad eccezione delle eventuali spese per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2.3 Immobile sito nel comune di Grammichele, contrada "Vinocotto", particella

17.

Nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla pratica di esecuzione immobiliare si evince che l'immobile ricade in zona omogenea "E" con destinazione agricola.

2.4 Immobile sito nel comune di Grammichele, contrada "Vinocotto", particella 161.

Nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla pratica di esecuzione immobiliare, l'immobile è stato individuato, erroneamente, con la particella 61, pertanto non esiste il certificato relativo alla destinazione d'uso della particella 161.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grammichele, è emerso che l'immobile ricade in zona omogenea "E" con destinazione agricola. Relativamente ai fabbricati esistenti nel fondo, ad eccezione del vano rurale già citato nel rogito di compravendita datata 1 aprile 1954, in atti del notaio Vacirca da Grammichele, registrato in Caltagirone il 20 aprile 1954 al n. 2882, si ribadisce che essi sono stati realizzati e/o ristrutturati senza regolare concessione edilizia, né è stata presentata domanda in sanatoria.

Ai sensi della vigente Legge 326/03, per la sanatoria delle opere abusive, è preventivabile una spesa di € 22.000,00 (ventiduemila/00), ivi compresi le spese tecniche e ad eccezione delle eventuali spese per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. Identificazione catastale dell'immobile, confronto della corrispondenza con i dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

3.1 Immobile sito in agro di Mineo, contrada "Piano Guardia o Scaletta".

La richiesta di esecuzione forzata per espropriazione, depositata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Caltagirone, descrive l'immobile pignorato come segue: *"piena proprietà del tratto di terreno con piccolo casalingo rustico sito in agro del Comune di Mineo, contrada "Piano Guardia" o "Scaletta", esteso ettari quattro ed are novantatre (Ha 04.93.00) ... Rilevato nel N.C.T. di*

Mineo al foglio 32, part/lla 71". Il fondo è in proprietà al debitore Grosso Rosario.

Gli attuali dati catastali dell'immobile sono: agro di Mineo, partita 21378, in ditta a [redacted] foglio 32, particella 71, seminativo, classe 4[^], ettari 04.93.00.

Allo stato attuale i dati catastali sono conformi con quelli riportati nell'atto di pignoramento, essi, però, potranno subire delle variazioni in seguito alla eventuale catastazione del fabbricato insistente sul fondo in parola.

Per l'eventuale redazione degli elaborati di catastazione del fabbricato si prevede un costo di € 700,00 (settecento/00).

Per quanto sopra "... gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento" sono subordinati alle nuove risultanze catastali.

3.2 Immobile urbano sito nel comune di Grammichele tra le vie Palermo e Tomasi di Lampedusa.

La richiesta di esecuzione forzata per espropriazione, depositata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Caltagirone, descrive l'immobile pignorato come segue: "nuda proprietà del vano terrano con area libera soprastante sito in Comune di Grammichele, via Palermo n. 147 (già n. 133), con ingresso secondario da via Tomasi di Lampedusa n. 3. Rilevato al N.C.E.U. al foglio 31/A, part/lla 2677, P.T., cat. C/2, classe 3[^], mq. 35". L'immobile è in proprietà alla debitrice [redacted], esso è gravato dal diritto di uso vitalizio a favore di [redacted], padre della debitrice.

Gli attuali dati catastali dell'immobile sono: Comune di Grammichele, in ditta a [redacted] foglio 31, particella 2677, categoria C/2, classe 3[^], mq. 35, via Palermo 133, piano terra.

Allo stato attuale i dati catastali non sono conformi con quelli riportati nell'atto di pignoramento in quanto non è citato il diritto di uso.

Riguardo all'immobile in parola, si precisa che lo stato attuale è difforme da quello rilevabile in Catasto, pertanto, detti dati catastali, potranno subire delle variazioni in seguito all'eventuale aggiornamento per sopraelevazione e diversa destinazione e distribuzione degli spazi interni.

Per l'eventuale redazione degli elaborati di catastazione del fabbricato si prevede un costo di € 600,00 (seicento/00).

Per quanto sopra "... gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento" sono subordinati alle nuove risultanze catastali.

3.2 Immobile sito nel comune di Grammichele, contrada "Vino Cotto", particella

17.

La richiesta di esecuzione forzata per espropriazione, depositata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Caltagirone, descrive l'immobile pignorato come segue: *"1/15 della piena proprietà del terreno sito in agro del Comune di Grammichele, contrada "Vino Cotto", esteso mq. 1506. Rilevato nel N.C.T. di Grammichele al foglio 29, part/lla 17"*. Il fondo, in quota parte, è in proprietà alla debitrice ~~_____~~

Gli attuali dati catastali dell'immobile sono: agro di Grammichele, partita 13590, in ditta a ~~_____~~ comproprietari al 50%, foglio 29, particella 17, ettari 00.13.52.

Allo stato attuale i dati catastali non sono conformi con quelli riportati nell'atto di pignoramento, essi differiscono:

- nella superficie. La difformità è dovuta al fatto che, nella richiesta di esecuzione, non si tiene conto dell'aggiornamento degli atti catastali in seguito al tipo di frazionamento n. 21/83, con il quale la particella originaria 17 viene divisa nella particella derivata 17, di mq. 1.352, e nella particella derivata 160, di mq. 154;

- nella individuazione della ditta catastale per ineseguita voltura dalla de cuius [redacted] ai legittimi eredi in seguito alla denuncia di successione apertasi in Grammichele il 6 marzo 1996, n. 84, vol. 652.

Originariamente l'immobile era in proprietà ai coniugi [redacted] Anna, comproprietari in parti uguali. Per successione non testata, la proprietà del predetto immobile, è andata allo stesso [redacted] e ai cinque figli [redacted]. Per quanto detto, la debitrice [redacted] è proprietaria dell'immobile per la quota pari a 2/30 e non di 1/15 per come riportato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile. Si chiarisce che la nota di trascrizione della successione (trascrizione nn. 27707/21540) riporta correttamente le singole quote di proprietà ma non l'estensione del lotto, anche in questo caso riportato per una superficie di mq. 1506.

Per quanto sopra "... gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento" sono subordinati all'allineamento degli atti catastali e alla correzione delle discordanze rilevate.

3.4 Immobile sito nel comune di Grammichele, contrada "Vino Cotto", particella 161.

La richiesta di esecuzione forzata per espropriazione, depositata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Caltagirone, descrive l'immobile pignorato come segue: "2/15 della piena proprietà del terreno sito in agro del Comune di Grammichele, contrada "Vino Cotto", esteso mq. 1355. Rilevato nel N.C.T. di Grammichele al foglio 29, part/lla 161". Il fondo, in quota parte, è in proprietà alla debitrice [redacted].

Gli attuali dati catastali dell'immobile sono: agro di Grammichele, partita 7178, in ditta a [redacted] nuda proprietaria, e [redacted] a, usufruttuaria, foglio 29, particella 161, ettari 00.13.55.

Allo stato attuale i dati catastali non sono conformi con quelli riportati nell'atto di pignoramento per ineseguita voltura da [redacted] agli attuali legittimi proprietari, inoltre, essi, potranno subire delle variazioni in seguito alla eventuale catastazione dei fabbricati insistenti sul fondo in parola.

Per l'eventuale redazione degli elaborati di catastazione dei fabbricati si prevede un costo di € 1.600,00 (milleseicento/00).

Per quanto sopra "... gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento" sono subordinati alle nuove risultanze catastali.

4. Lo stato di possesso degli immobili, eventuale occupazione da parte di terzi, i vincoli e gli oneri giuridici, i precedenti proprietari nel ventennio.

4.1 Immobile sito in agro di Mineo, contrada " Piano Guardia o Scaletta".

L'immobile è di proprietà del debitore esecutato [redacted] in forza dell'atto di compravendita datato 6 aprile 1984, in atti del notaio Pafumi da Grammichele, registrato in Caltagirone il 24 aprile 1984 al numero 1467. In detto rogito oltre al terreno è citato anche il fabbricato ad uso rurale come "... piccolo casale rustico ...".

L'immobile è in possesso all'odierno debitore.

Il bene catastalmente è intestato al debitore il quale è l'unico e assoluto proprietario.

Dalla consultazione della certificazione notarile del 29 ottobre 2002 risulta che sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- privilegio agrario trascritto il 30 aprile 1992 nn. 19125/2331 a favore di Sicilcassa S.p.A., nascente dalla scrittura privata del 27 aprile 1992 sopra i frutti del fondo;
- ipoteca giudiziale a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, nascente dal decreto ingiuntivo del 7 agosto 2001 del Tribunale di Caltagirone, iscrizione del 3 luglio 2002 ai nn. 26059/3617.

Nel ventennio precedente alla data del pignoramento l'immobile ha subito i seguenti passaggi di proprietà:

- compravendita del 6 aprile 1984, in atti del notaio Pafumi da Grammichele, registrato in Caltagirone il 24 aprile 1984 al numero 1467, con la quale l'odierno debitore [redacted] acquistava da potere di Russo Giovanni;
- atto di assegnazione da parte dell'E.S.A. giusto verbale del notaio Ciffo da Caltagirone del 5 settembre 1954 e successiva affrancazione con rogito in atti del notaio Montemagno da Grammichele del 7 novembre 1970, registrato in Caltagirone al numero 4623.

4.2 Immobile urbano sito nel comune di Grammichele tra le vie Palermo e Tomasi di Lampedusa.

L'immobile è di proprietà della debitrice esecutata [redacted] in forza dell'atto di donazione datato 17 novembre 1986, in atti del notaio Pafumi da Grammichele, registrato in Caltagirone il 1 dicembre 1986 al numero 4148. Con detto rogito i donanti [redacted] si riservavano il diritto di "... *couso vita natural durante e fino all'ultimo di essi*". Tale diritto è in essere, ad oggi, per il solo [redacted].

L'immobile è in possesso alla debitrice con i limiti di cui al citato rogito di donazione.

Il bene catastalmente è intestato alla debitrice.

Dalla consultazione della certificazione notarile del 29 ottobre 2002 risulta che sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, nascente dal decreto ingiuntivo del 7 agosto 2001 del Tribunale di Caltagirone, iscrizione del 3 luglio 2002 ai nn. 26059/3617.

Nel ventennio precedente alla data del pignoramento l'immobile ha subito i seguenti passaggi di proprietà:

- donazione del 17 novembre 1986, in atti del notaio Pafumi da Grammichele, registrato in Caltagirone il 1 dicembre 1986 al numero 4148, con la quale l'odierna debitrice [REDACTED], con i limiti avanti citati, acquistava l'immobile da potere dei di lei genitori [REDACTED]
- compravendita del 25 agosto 1956 in atti del notaio Vacirca da Grammichele, registrato in Caltagirone il 12 settembre 1956 al numero 886, con il quale i coniugi [REDACTED] acquistavano l'immobile da potere di Saia Baldassare.

4.3 Immobile sito nel comune di Grammichele, contrada "Vino Cotto", particella

17.

L'immobile è di proprietà della debitrice esecutata [REDACTED] per la quota parte di 2/30, stante che i 20/30 appartengono al di lei padre [REDACTED] e i restanti 8/30 appartengono in parti uguali ai germani [REDACTED]. Quanto detto in forza dell'atto di compravendita datato 3 ottobre 1955, in atti del notaio Vacirca da Grammichele, registrato in Caltagirone il 15 ottobre 1955 al numero 941 con il quale i coniugi [REDACTED] acquistavano il bene in parola e, in seguito alla morte di [REDACTED] in forza alla denuncia di successione apertasi il 6 marzo 1996, numero 84, vol. 652.

L'immobile è in possesso a [REDACTED]

Il bene catastalmente è intestato ai coniugi [REDACTED] per ineseguita voltura.

Dalla consultazione della certificazione notarile del 29 ottobre 2002 risulta che sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, nascente dal decreto ingiuntivo del 7 agosto 2001 del Tribunale di Caltagirone, iscrizione del 3 luglio 2002 ai nn. 26059/3617.

Nel ventennio precedente alla data del pignoramento l'immobile ha subito i seguenti passaggi di proprietà:

- successione a [redacted] apertasi in Grammichele il 6 marzo 1996, Ufficio Registro di Caltagirone, numero 84, vol. 652;
- compravendita del 3 ottobre 1955 in atti del notaio Vacirca da Grammichele, registrato in Caltagirone il 15 ottobre 1955 al numero 941, con il quale i coniugi [redacted] acquistavano l'immobile da potere di [redacted].

4.4 Immobile sito nel comune di Grammichele, contrada "Vino Cotto", particella 161.

L'immobile è di proprietà della debitrice esecutata [redacted] per la quota parte di 2/15, stante che i 5/15 appartengono al di lei padre [redacted] e i restanti 8/15 appartengono in parti uguali ai germani [redacted]. Quanto detto in forza alla denuncia di successione per la morte di [redacted] apertasi il 6 marzo 1996, numero 84, vol. 652.

L'immobile è in possesso a [redacted]

Il bene catastalmente è intestato a [redacted] per ineseguita voltura.

Dalla consultazione della certificazione notarile del 29 ottobre 2002 risulta che sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, nascente dal decreto ingiuntivo del 7 agosto 2001 del Tribunale di Caltagirone, iscrizione del 3 luglio 2002 ai nn. 26059/3617.

Nel ventennio precedente alla data del pignoramento l'immobile ha subito i seguenti passaggi di proprietà:

- successione a [REDACTED] apertasi in Grammichele il 6 marzo 1996, Ufficio Registro di Caltagirone, numero 84, vol. 652;
- compravendita del 1 aprile 1954 in atti del notaio Vacirca da Grammichele, registrato in Caltagirone il 20 aprile 1954 al numero 2882, con il quale [REDACTED], rispettivamente nella qualità di nuda proprietaria e usufruttuaria, hanno acquistato l'immobile da potere di Perticone Giacomo.

5. Valore attuale dei beni pignorati, possibile ripartizione in lotti o divisione per la comproprietà.

5.1. Descrizione del metodo di stima e valore del cespite.

Il più probabile valore attuale di un immobile non è altro che il prezzo che esso potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita, pertanto il valore va ricercato secondo quella che in Estimo si definisce **stima comparativa**. Il metodo si basa sul confronto dell'immobile da stimare con altri simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, presenti nella zona, e dei quali si conoscono i prezzi pagati in contrattazioni di compravendita. Al valore così determinato vanno operate le eventuali aggiunte e detrazioni, al fine di rapportare, il valore dell'immobile da stimare, alle reali condizioni in cui esso versa al momento della stima.

Per eseguire il corretto confronto tra l'immobile oggetto di valutazione e quelli dei quali si conoscono i prezzi di compravendita si sono individuati dei parametri di natura tecnico-economica, i parametri utilizzati sono stati:

- per i fondi rustici: la posizione rispetto al centro urbano, la superficie utile, il grado di rifinitura delle aggiunte in essi esistenti, la presenza di idonei servizi, l'esposizione, la panoramicità della veduta, la salubrità

dell'ambiente, l'esistenza di particolari comodi che rendono confortevole l'abitabilità delle costruzioni, l'esistenza di vincoli;

- per l'immobile urbano: la posizione, la superficie abitabile, il grado di rifinitura, la presenza di idonei servizi, l'esposizione, l'esistenza di particolari comodi che rendono confortevole l'abitabilità, l'esistenza di vincoli;

Al valore degli immobili si è arrivati mediante l'applicazione della formula:

$$V : p = V_x : p_x \quad \text{dove:}$$

- V = somma dei valori di mercato degli immobili simili presi a confronto;
- p = somma dei parametri degli stessi immobili;
- V_x = valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;
- p_x = parametro dell'immobile oggetto di stima.

Dall'applicazione ripetuta della predetta formula, tante volte quanti sono stati i parametri disponibili, eseguiti gli opportuni calcoli in separati fogli, sono scaturiti i seguenti valori:

- immobile sito in agro di Mineo, contrada "Piano Guardia o Scaletta", valore complessivo medio di **€ 30.000,00** (trentamila/00);

- immobile urbano sito nel comune di Grammichele tra le vie Palermo e Tomasi di Lampedusa, valore complessivo medio di **€ 44.500,00** (quarantaquattromilacinquecento/00);

- immobile sito nel comune di Grammichele, contrada "Vino Cotto", particella 17, valore complessivo medio di **€ 18.900,00** (sedicimilacinquecento/00), **pertanto la quota parte** della debitrice Navarria Rosetta ha un valore medio complessivo di **€ 1.260,00** (milleduecentosessanta/00);

- immobile sito nel comune di Grammichele, contrada "Vino Cotto", particella 161, valore complessivo medio di **€ 53.000,00** (cinquantatremila/00),

pertanto la quota parte della debitrice Navarria Rosetta ha un valore medio complessivo di € 7.066,67 (settemilazerosessantasei/67).

5.2 Possibile ripartizione in lotti o divisione per la comproprietà.

La consistenza e/o la conformazione degli immobili non consentono la suddivisione in lotti né la divisione delle comproprietà.

Avendo esaurito in ogni sua parte il mandato affidatomi dalla S. V. Ill.ma e non avendo da riferire su altre circostanze utili ai fini della procedura, rassegno la presente relazione di consulenza.

Grammichele, giugno 2004



Il Consulente Tecnico d'Ufficio