

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno duemilatredici il giorno 13 del mese di febbraio presso il Tribunale di Caltagirone, avanti a me sottoscritto, si è presentato il Geom. Filippo Politi, libero professionista con studio in S. Michele di Ganzaria via Roma n. 129 il quale, in base all'incarico affidatogli dal Giudice Dott. Marcello Gennaro nella esecuzione immobiliare n. 80/2012 promossa da **BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA** contro: , nei terreni, atteso la scadenza del giorno 22/02/2013:

DEPOSITA

- 1) Relazione di consulenza, in originale ed una copia, con allegati;
- 2) N. 2 cd-rom contenenti i file per eventuale pubblicazione telematica;
- 3) Comunicazione di trasmissione della perizia alle parti con relative raccomandate postali.
- 4) Parcella

Il C.T.U.

Filippo Politi

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Deposito in Cancelleria il 13 FEB 2013
ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Sig.ra Eleonora Gibellino

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. **80/2012**

Promossa da:

[omissis (Creditore procedente)]

Contro:

[omissis (Debitore Esecutato 1)] e [omissis (Debitore Esecutato 2)]

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Marcello Gennaro – Tribunale di
Caltagirone

1. PREMESSA

All'udienza del 25 settembre 2012, la S.V. nominava il sottoscritto Geom.
Filippo Politi, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Catania col
n.2036 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone con
studio a San Michele di Ganzaria via Roma n. 129, consulente tecnico
d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 80/2012, promossa da [omissis
(Creditore procedente)] contro [omissis (Debitore Esecutato 1) e [omissis
(Debitore Esecutato 2).

Prestato il giuramento di rito ho ricevuto il mandato con i quesiti appresso
riportati:

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, 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 "riunate, 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 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. dà 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 ablazione, 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 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 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. alleggi 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 degli edifici ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica. Attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 17/10/2012, previo avviso alle parti con lettere raccomandate con ricevuta di ritorno spedite il 27/09/2012 [all. 1].

Al sopralluogo erano presenti oltre al sottoscritto, gli esecutati coniugi [omissis (Debitore Esecutato 1)] e [omissis (Debitore Esecutato 2)] . Dopo lettura del mandato conferitomi dal G.E. ho proceduto al rilievo metrico e fotografico del fabbricato sito in Mazzarrone in via Belluardo n. 3. Al termine la Sig.ra [omissis (Debitore Esecutato 2)] ha sottoscritto il verbale poiché le restanti operazioni si sono svolte alla sola presenza del marito [omissis (Debitore Esecutato 1)] . Di seguito si sono effettuati i restanti rilievi. Le operazioni si sono concluse alle ore 12.50, previa redazione, lettura e sottoscrizione del verbale che in originale si allegata alla presente [all. 2].

Previa acquisizione di visure e planimetrie catastali, in data 16/11/2012 ho provveduto a richiedere ai Comuni di Mazzarrone e Licodia Eubea i certificati di destinazione urbanistica dei terreni ricadenti nei rispettivi territori. [all. 3];

RISPOSTA AI QUESITI DEL 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;

Con atto di pignoramento del 18/04/2012 sono stati pignorati i seguenti beni risultanti dalla nota di trascrizione reg. gen. n. 26641, reg. part. N. 21849:

1) Appezzamento di terreno agricolo sito in Mazzarrone, ex territorio di Caltagirone, contrada Leva, di are 65.28 e per quanto in effetti misura.

Confinante con immobile di cui al punto 2, con proprietà [omissis (Confinante 1)] o aventi causa, con proprietà [omissis (Confinante 2)] o aventi causa e con proprietà [omissis (Confinante 3)] o aventi causa.

Al N.C.T. al foglio 13, particella 113, are 65.28.

2) Appezzamento di terreno agricolo, con insistente fabbricato rurale, sito in Licodia Eubea, contrada Giurfo, di ettari 1.41.62 e per quanto in effetti misura, confinante con proprietà [omissis (Confinante 4)] o aventi causa, con proprietà [omissis (Confinante 5)] o aventi causa, con proprietà [omissis (Confinante 6)] o aventi causa, con proprietà [omissis (Confinante 1)] o aventi causa e con proprietà [omissis (Confinante 3)] o aventi causa.

Al N.C.T. al foglio 86, particelle 154, are 48.80; 155 are 2.20; 159, are 05.70; 274 are 36.50; 38 (oggi fusa nella part. 521) are 45.00, 156 (oggi fusa nella part. 521), are 01.00; 158 (oggi fusa nella part. 521) are 1.80; 160 (oggi fusa nella part. 521), fabbricato rurale di are 00.62;

3) Appezzamento di terreno agricolo, con insistente fabbricato rurale, sito in Licodia Eubea, contrada Giurfo, di are 43.46 e per quanto in effetti misura, confinante con proprietà [omissis (Confinante 1)] o aventi causa, con immobile di cui sopra e con la strada.

AI N.C.T. al foglio 86, particelle 81 (oggi fusa nella part. 521), fabbricato rurale di are 00.86; 153 (oggi fusa nella part. 521), di are 00.30, 157 (oggi fusa nella part. 521), are 42.30.

4) Appezamento di terreno agricolo sito in Licodia Eubea, contrada Sciri Sottano, di ettari 01.91.40 e per quanto in effetti misura, confinante con stradella interpoderale, con proprietà [omissis (Confinante 7)] o aventi causa e con proprietà [omissis (Confinante 8)] o aventi causa.

Al N.C.T. al foglio 85, particelle 677, are 30.82, 901, are 88.97; 902 are 71.61.

5) Appezamento di terreno agricolo sito in Licodia Eubea, contrada Giurfo, di ettari 01.52.70, e per quanto in effetti misura, confinante con proprietà Pepi o aventi causa, con proprietà [omissis (Confinante 9)] o aventi causa e con proprietà [omissis (Confinante 10)] o aventi causa.

Al N.C.T. al foglio 89, particelle 230, are 23.20; 231, are 17.00; 232, are 85.40; 235, are 27.10.

6) Appezamento di terreno agricolo sito in Licodia Eubea contrada Sciri Sottano, di ettari 02.04.77 e per. quanto in effetti misura, confinante con proprietà [omissis (Confinante 11)] o aventi causa, con proprietà [omissis (Confinante 8)] o aventi causa con strada interpoderale, con proprietà [omissis (Confinante 12)] o aventi causa e con proprietà [omissis (Confinante 13)] o aventi causa.

Al N.C.T. al foglio 85, particelle 390 ^(*), are 66.80; 438 are 08.10; 900 ettari 01.29.87.

^(*) La particella 390 è stata oggetto di successiva variazione ed attualmente è identificata con le partt. 1183 e 1184.

7) Manufatto edilizio, sito in Mazzarrone via Belluardo s.n., della superficie coperta di circa mq. 111 e per quanto in effetti misura, con area libera soprastante, confinante con la detta via Belluardo, con proprietà [omissis (Confinante 14)] o aventi causa e con proprietà [omissis (Confinante 15)] o aventi causa.

Al N.C.E.U. al foglio 309, particella 975, sub.1, via Belluardo, piano T, area urbana, mq. 111.

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;

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. è stata sostituita dal depositato certificato notarile redatto dal Notaio Marco Cannizzo ai sensi dall'art. 567 comma 2° c.p.c. per come sostituito dall'art. 1 della legge 03/08/1998 e del D.L. 18/9/1998 e successive modifiche.

3 accerti la 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;

L'attuale proprietà dei beni pignorati è di proprietà degli esecutati coniugi [omissis (Debitore Esecutato 1)] e [omissis (Debitore Esecutato 2)] e non sono in comproprietà con altri soggetti. Proprietà e provenienze per come riportate nel certificato notarile ex art. 567 cpc in atti.

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;

Tra l'atto di pignoramento del 18/04/2012 e la relativa nota di trascrizione reg. ai n.ri 26641 / 21849 vi è rispondenza.

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

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Marco Cannizzo, prodotto nel fascicolo di parte, si rileva la provenienza dei beni pignorati per come di seguito riportato:

Lotto A – Capannone per la lavorazione prodotti agricoli con annessi uffici e terreni.

Immobili siti nel Comune di Licodia Eubea al foglio 86, particelle:

521, 522 (derivanti da tipo mappale con il quale sono state soppresse le partt.: 38, 156, 158, 160, 81, 153, 157), 154, 155, 159, 274, pervenuti al Sig. [omissis (Debitore Esecutato 1)] per l'intero in virtù' dell'atto di vendita dell'11/03/93 not. Sergio Pafumi ,trascritto il 30/03/93 ai nn.8529/11048 e precisamente come segue: quanto alle particelle 154, 38, 156, 158, 160, 155, 159, 274 da potere del Sig. [omissis (Dante causa 1)]. Alla Sig.ra [omissis (Dante causa 2)] le particelle 154, 38, 156, 158, 160, 155, 159, 274 erano pervenute per atto di donazione del 28/4/1945 Notar Sulsenti registrato al n.638; quanto alle particelle 155, 159, 274, per atto di vendita del 10/11/51 Notar Antonio Vacirca registrato al n.1356. Al Sig. [omissis (Dante causa 1)] le particelle 81, 153, 157, erano pervenute per l'intero in virtù' di titoli ultratrentennali.

Immobile sito in territorio di Mazzarrone foglio 13 particella 113 è

pervenuto al Sig. [omissis (Debitore Esecutato 1)] per l'intero in virtù dell'atto di vendita dell'11/03/93 Notar Sergio Pafumi, trascritto ai nn. 8529/11048 da potere dei signori [omissis (Dante causa 1)] e [omissis (Dante causa 2)]. Ai Sig.ri [omissis (Dante causa 1)] e [omissis (Dante causa 2)] lo stesso bene era pervenuto per 1/2 ciascuno in proprietà, in virtù dell'atto di vendita del 10/02/78 Notar Della Santa registrato il 10/02/78 al n.523.

Lotto B – Lotto terreno agricolo in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri Sottano.

Immobili siti nel Comune di Licodia Eubea al foglio 85, particelle:

677, 901, 902, pervenuti al Sig. [omissis (Debitore Esecutato 1)] per l'intero in virtù dell'atto vendita del 17/06/04 Notar Nunziata Parrino trascritto il 23/06/04 ai nn. 21090/32776, da potere della signora [omissis (Dante causa 3)]. Alla Signora [omissis (Dante causa 2)] il detto bene era pervenuto per l'intero come segue: - quanto alla particella 901,ex 388/d, in virtù dell'atto di vendita del 29/01/83 Notar Vincenzo Montemagno trascritto il 22/02/83 ai nn. 6055/7280. - quanto alle particelle 677.902 ex 388/e, in virtù dell'atto di vendita del 25/04/86 Notar Vincenzo Montemagno trascritto il 15/05/86 ai nn.12747/16285.

Immobili siti nel Comune di Licodia Eubea al foglio 85, particelle:

900, 438,1183 e 1184 (la 1183 e 1184 derivano dalla part. 390), pervenute al signor [omissis (Debitore Esecutato 1)] per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 22/12/04 Notar Nunziata Parrino trascritto il 31/12/04 ai nn.44500/72627,da potere dei signori [omissis (Dante causa 4)] e [omissis (Dante causa 5)]. Ai signori [omissis (Dante causa 4)] e [omissis (Dante

causa 5)] il detto bene era pervenuto per l'intero in virtù di titoli ultraventennali.

Lotto C – Terreno agricolo in territorio di Licodia Eubea contrada Giurfo.

Immobili siti nel Comune di Licodia Eubea al foglio 89, particelle:

230, 231, 232, 235 pervenuti

al signor [omissis (Debitore Esecutato 1)] per l'intero come segue: -
quanto alle particelle 230 e 231 in virtù dell'atto di vendita del 20/05/02
Notar Diego Barone trascritto l'11/06/02 ai nn.17087/22417, da potere della
signora [omissis (Dante causa 6)]. Alla signora [omissis (Dante causa 2)]
le dette particelle erano pervenute in quota indivisa in virtù della
successione legittima in morte al padre [omissis (Dante causa 7)] deceduto
il 19/10/1978 giusta denuncia n.98 vol. 355 e per l'intero in virtù del
successivo atto di donazione e divisione dell'8/05/80 Notar Vincenzo
Ottaviano trascritto il 06/06/80 ai nn.18748/22076. - quanto alla particella
232 in virtù dell'atto di vendita del 20/05/02 Notar Diego Barone trascritto
il 11/06/02 ai nn.17085/22415, da potere del signor [omissis (Dante causa
8)]. Al Signor [omissis (Dante causa 8)] la detta particella era pervenuta per
l'intero in virtù di titoli ultratrentennali. - quanto alla particella 235 in virtù
dell'atto di vendita del 20/05/02 Notar Barone trascritto l'11/06/02 ai nn.
17086/22416, da potere della Signora [omissis (Dante causa 9)]. Alla
Signora [omissis (Dante causa 9)] la detta particella era pervenuta in quota
indivisa in virtù della successione in morte al padre [omissis (Dante causa
7)], deceduto il 19/10/78 giusta denuncia n. 98 vol. 355 e per l'intero in virtù
del successivo atto di donazione e divisione dell'08/05/80 trascritto il

06/06/80 ai nn.18748/22076.

Lotto D - Fabbricato di civile abitazione sito in Mazzarrone via Belluardo n. 3.

Il fabbricato sito in Mazzarrone, via Belluardo n. 3, è censito in catasto al foglio 5 (ex foglio 309 Caltagirone) particella 2517 sub 1 e 2 (ex part. 975 sub 1). L'area di sedime su cui è stato edificato il fabbricato, già censita al foglio 309 di Caltagirone particella 975 sub 1, è pervenuta al Signor [omissis (Debitore Esecutato 1)] per 2/24 in proprietà in virtù della successione in morte di [omissis (Dante causa 4)] deceduto il 20/11/87 giusta denuncia n.56 vol.535 Uff. Reg. di Caltagirone trascritta il 17/08/88 ai nn.24037/32121 e allo stesso e alla Signora [omissis (Debitore Esecutato 2)] per 11/24 ciascuno in proprietà in virtù dell'atto di vendita del 03/07/02 Notar Nunziata Parrino trascritto il 10/07/02 ai nn.20422/27026, da potere dei Sig.ri [omissis (Dante causa 3)], [omissis (Dante causa 10)], [omissis (Dante causa 11)] e [omissis (Dante causa 2)]. Ai Signori [omissis (Dante causa 3)] 22/24 in proprietà del detto bene erano pervenuti in virtù della citata successione in morte a [omissis (Dante causa 4)] deceduto il 20/11/87 giusta denuncia n.56 vol.535 Uff. Reg. di Caltagirone trascritta il 17/08/88 ai nn.24037/32121.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 18 del 14/09/2001.

7 accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

I terreni risultano regolarmente iscritti in Catasto.

Il capannone per la lavorazione dei prodotti agricoli con annessi uffici è

regolarmente accatastato con particella 521 del foglio 86 del Comune di Licodia Eubea. Si evidenzia che la porzione indicata come “deposito attrezzi agricoli” è, al momento dell’accesso, priva delle pareti disegnate nella planimetria catastale, essendovi solo i pilastri e la copertura.

Il fabbricato adibito a civile abitazione sito in Mazzarrone, via Belluardo n. 3, è regolarmente accatastato al foglio 5 particella 2517 sub 1 e 2 con BCNC al sub 3. Planimetrie catastali conformi allo stato di fatto.

Il fabbricato adibito a magazzino ubicato in territorio di Licodia Eubea, è regolarmente accatastato al foglio 85 particella 1184. Planimetria catastale conforme allo stato di fatto.

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;

Dall’esame certificato notarile redatto dal Notaio Marco Cannizzo, prodotto nel fascicolo di parte, si rileva sui beni staggiti grava il mutuo condizionato dell’11/03/08 Not. Bonaccorso a favore della [omissis (Creditore procedente)] ed a carico degli esecutati per l’importo di € 2.000.000/00 (di cui € 1.000.000/00 per sorte capitale), iscritta ai nn.ri 2539/15342; nota di trascrizione del pignoramento reg. gen. n. 26641, reg. part. N. 21849, 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 vigente;

Per gli immobili ricadenti nel territorio di Licodia Eubea, è stato rilasciato previa richiesta, il certificato di destinazione urbanistica prot. gen. N. 5823

del 29/11/2012 [all. 4]. I terreni censiti in catasto al foglio 85 partt.: 438, 677, 900, 901, 902, 1183, 1184 (Cat. C/2 magazzino); foglio 86 partt.: 154, 155, 159, 274, 521 (Cat. D/1 Opificio), 522; foglio 89 partt.: 230, 231, 232, 235, ricadono nella ZONA “ E1 AREE AGRICOLE SPECIALI” del P.R.G. vigente approvato con Decreto n. 183 del 13/04/2010.

Il terreno ricadente in territorio di Mazzarrone, censito in catasto al foglio 13 part. 113, ricade in zona E1, denominata agricola giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal responsabile del servizio urbanistica del Comune di Mazzarrone in data 26/11/2012 prot. 14962/14582/2012 [all.5].

Il fabbricato sito in Mazzarrone via Belluardo n. 3 ricade in zona territoriale omogenea B1.

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.)

I beni pignorati, sono stati suddivisi in quattro lotti (vedasi successivo punto 17) le cui caratteristiche sono le seguenti:

Lotto A – Capannone per la lavorazione prodotti agricoli con annessi uffici e terreni.

Il capannone è ubicato in territorio di Licodia Eubea, in località Giurfo snc, composto da un piano terra e da uffici posti a primo piano interno allo stesso capannone. Sul fronte della strada vi è una tettoia per il carico e lo scarico

merce dalle dimensioni di ml. 28.00 x 8.00 = mq 224,00 e altezza utile di ml. 5.00. Il capannone con accesso sia frontale che laterale è di forma rettangolare dalle dimensioni di ml. 28.00 x 18.00 all'interno del quale si trovano i servizi e gli uffici. La superficie è di mq 440.00 con altezza utile netta di ml. 6.50. con due aperture ci accede a due autonome celle refrigerate aventi una lunghezza di ml. 12.25, larghezza di ml. 12.05 e ml.5 per una superficie complessiva pari a mq 208.86 ed altezza utile di ml. 4.46. Interni al capannone, a piano terra, è collocato un ufficio di ml. 4.23 x 3.15 = mq 13.32. Adiacente vi è la sala ristoro, con accesso anche dall'esterno, avente le dimensioni di ml. 4.27 x 4.00 = mq 17.08. L'altezza dei locali accessori a piano terra è di ml. 3.00. In adiacenza sono collocati due locali servizi composti da antibagno di ml. 1.08 x 2.00= mq 2.16, con doccia di ml. 1.00 x 0.77= mq. 0.77, e dai bagni aventi ciascuno la dimensione di ml. 1.83 x 0.90 = mq 1.65 x 2= mq 3.30. Adiacente al gruppo servizi vi è la scala di accesso al primo piano adibito ad ufficio. Di forma a "L" ha dimensioni di ml. 4.26 x 7.24 e di 2.72 x 2.06 per una superficie complessiva di mq 36.45. Adiacente c'è il bagno avente dimensioni di ml. 2.20 x 2.76 = mq 6.07. L'altezza utile del piano primo è di ml. 2.80. Sul retro del capannone c'è una seconda tettoia di circa ml. 13.70 x 6.00 = mq 82.20. A seguire vi è il locale indicato come "deposito attrezzi agricoli" nella planimetria catastale che ha dimensioni di ml. 24.00 x 6.00 = mq 144.00, ed altezza utile di ml. 4.00. Nel corso del sopralluogo effettuato il locale si presenta come una tettoia e non vi sono le pareti ad eccezione di quelle comuni con le due celle refrigerate. La superficie esterna adibita a viabilità, manovra e parcheggio pavimentata in

cemento ha una superficie di mq 2.530 circa. In prossimità della tettoia laterale vi è una vasca di accumulo acqua avente dimensioni esterne di ml. 6.83 x 5.63 ed altezza da terra di ml. 2.20. Il capannone è censito in catasto del Comune di Licodia Eubea al foglio 86 All. A, particella: 521 cat D/1 (opifici) Rendita € 2.970,00.

A seguire la parte pavimentata vi è il terreno attualmente arato con coltura catastale seminativo di cl. 4. Il terreno si presenta di forma trapezzoidale con leggera pendenza. Lateralmente vi è una stradella poderale in terra battuta. Il terreno è censito in catasto in agro di Licodia Eubea, contrada Giurfo, al foglio 86 partt.: 522, 154, 159, 274, 155. La superficie della porzione coltivata a seminativo è di ha. 1.54.08 (mq 15408). Confinante vi è la porzione di terreno ricadente in territorio di Mazzarrone, foglio 13 part.: 113. Coltivata a vigneto, con impianto a tendone, di uva Italia in piena produzione. La superficie della particella coltivata a vigneto è di ha. 0.65.28 (mq. 6528). La superficie complessiva del terreno sopraddeito risulta essere di ha. 2.19.36 (mq 21936).

Lotto B – Lotto terreno agricolo in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri Sottano.

Il lotto si compone di due spezzoni di terreno, con annesso locale deposito, posti alla distanza di circa 40 metri l'uno dall'altro e così composti.

Il primo comprende le seguenti particelle catastali insistenti in agro di Licodia Eubea al foglio 85 particelle: 677, 901, 602 e 900 ed ha una superficie complessiva di ha. 2.21.27. Nel suddetto appezzamento insiste un lago artificiale di accumulo acqua di forma quadrata con lato di circa ml. 60. Il terreno di andamento pianeggiante è coltivato a vigneto con uva da

tavola “Italia” in piena produzione.

L’altro spezzone, distante circa 40 mt dal primo, è composto dalle particelle 438, 1183 e magazzino. La superficie complessiva è di Ha. 0.74.45 oltre a mq 37 di magazzino. Il terreno è pianeggiante è coltivato a vigneto con uva da tavola “Red Glob” in piena produzione. A servizio dei suddetti appezzamenti, oltre al lago ed al magazzino individuato con la particelle 1184, insistono anche due pozzi artesiani, con portata dichiaratami dal Sig. [omissis (Debitore Esecutato 1) di 2 litri/sec e vasca di accumulo in cemento armato dal diametro di ml. 8 ed altezza di ml. 4. Il magazzino, individuato dalla part. 1184, è costituito da due locali. Il primo con accesso carrabile mediante una porta in ferro ha dimensioni interne di ml. 4.61 x 5.68 con superficie di mq 26.18. L’altro locale ha dimensioni di circa ml. 1.80 x 5.68 con superficie utile di mq 10.22. La superficie complessiva arrotondata è di mq 37. La struttura è realizzata in blocchi di cemento, porte il lamierino di ferro e copertura con ondulina. Si presenta al rustico privo di altre finiture. Il terreno è facilmente accessibile da stradella interpoderale che lo costeggia. Le foto relative ai due appezzamenti sono dalla n.79 alla n. 91.

Lotto C – Terreno agricolo in territorio di Licodia Eubea contrada Giurfo.

Il terreno, sito in agro di Licodia Eubea, è censito in catasto al foglio 89 particelle 230, 231, 232, 235 avente una superficie complessiva di Ha. 1.52.70. Il terreno è diviso da una stradella interpoderale da cui si accede, che divide la porzione in cui è stato ricavato un laghetto artificiale di accumulo acqua per irrigazione, ed una parte attualmente arata. Il terreno si presenta con leggera pendenza ed idoneo ad essere coltivato o a seminativo

oppure ad essere impianto con vigneto per come risulta il terreno limitrofo.

La documentazione fotografica del lotto è effettuata con le allegate fotografie dalla n. 75 alla n. 78.

Lotto D - Fabbricato di civile abitazione sito in Mazzarrone via Belluardo n. 3.

Il fabbricato sito in Mazzarrone, via Belluardo n. 3, è un edificio a tre elevazioni destinato a civile abitazione.

Il piano terra è composto da un piccolo portico avente dimensioni di circa mq 2.20. Dal portico si accede all'ingresso di mq. 5.90. Dall'ingresso si diparte la scala per l'accesso ai piani superiori. Sulla destra vi è l'accesso alla cucina soggiorno e sulla sinistra l'accesso al garage. Il garage con accesso autonomo e carrabile ha una superficie di mq 33.10. E' pavimentato con piastrelle in monocottura di ceramica. Le pareti ed il soffitto rifinite con intonaco civile per interni. La porta esterna di accesso in alluminio. La cucina - soggiorno ha una superficie di mq 31.74. La pavimentazione è in piastrelle in monocottura di ceramica. Le pareti ed il soffitto rifinite con intonaco per interni e successiva tinteggiatura, con pareti di colore diverso (foto n. 3-4). Sul soffitto soprastante i mobili della cucina ci sono alcune travi in legno ornamentali (foto n. 5 – 6). La finestra è realizzata ad ante e persiane in alluminio preverniciato. Le porte interne in legno, del tipo inglesina quella dell'ingresso e del tipo pieno quella del locale servizio. Dalla cucina si ha accesso all'antibagno di mq. 3.81 (foto 7) ed al doppio servizio di mq 2.55 (foto 8). Nell'antibagno vi è il lavabo con specchiera mentre nel doppio servizio sono collocati il vaso igienico, il bidet e la doccia. Le pareti sono rivestite, ad altezza variabile, con piastrelle.

Il piano primo, a cui si accede tramite ampia e comoda scala rivestita in legno, vi è il corridoio/disimpegno avente una superficie di mq. 9.22, è composto dalla camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole e dal bagno. La camera da letto matrimoniale di mq. 17.51 (foto 11- 12) è pavimentata con parquet, pareti rifinite e tinteggiate ed è munita di climatizzatore. Vi sono altre due camere da letto dalle rispettive superfici di mq. 12.30 e di mq 11.86, (foto 13 – 14 – 15), dotate di armadio a muro e climatizzatore. La pavimentazione è realizzata con parquet, pareti rifinite e tinteggiate. Lungo il corridoio-disimpegno vi è un altro armadio a muro. Il bagno di mq. 9.20 (foto 18 – 19 - 20) è dotato di vasca angolare con idromassaggio, vaso, bidet, e lavabo con mobile. Pavimentato e rivestito con marmo e piastrelle del tipo a mosaico. La camera da letto matrimoniale e la cameretta si affacciano sulla chiostrina coperta avente superficie di mq. 7.28 (foto 16 – 17), pavimentata con piastrelle in monocottura e copertura con vetrate.

Il piano secondo è composto dal corridoio – disimpegno di mq. 5.95, da due camere dalle rispettive superfici di mq. 19.81 e mq 14.54 (foto 21 – 23 - 24), pavimentate con parquet, pareti rifinite e tinteggiate. Il bagno a servizio di una delle due camere è composto da antibagno di mq 2.09 e bagno di mq 2.49 (foto 22). Vi sono collocati un lavabo ed il WC. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura di ceramica. Le due camere hanno luce ed areazione dalla chiostrina e sono in comunicazione tramite una passarella in acciaio e vetri (foto 25). La copertura della chiostrina è realizzata con struttura metallica e vetri (foto 26). Vi sono due terrazze prospicienti la via Belluardo, dalle superfici di mq

7.34 e 7.05. Nella parete esterna di una di esse è collocata la caldaia a gas metano dell'impianto di riscaldamento.

Gli impianti tecnologici (luce, acqua, riscaldamento, fognario, telefonico etcc) sono realizzati sottotraccia ed allacciate alle rispettive reti di distribuzione o scarico. La facciata del fabbricato è rifinita in colore giallo con bordature delle aperture (foto 1 – 2).

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;

La descrizione dei beni nell'atto di pignoramento ha consentito la individuazione degli stessi essendo rispondente. Unica eccezione è per il fabbricato individuato con lotto D, rubricato al n. rettificato 7 dello stesso atto di pignoramento immobiliare, dove viene riportato con la seguente dicitura: "Manufatto edilizio, sito in Mazzarrone via Belluardo s.n., della superficie coperta di circa mq. 111 e per quanto in effetti misura, con area libera soprastante, confinante con la detta via Belluardo, con proprietà Incremona o aventi causa e con proprietà Cardace o aventi causa. Al N.C.E.D. al foglio 309, particella 975, sub.1, via Belluardo, piano T, area urbana, lnq.111.". In effetti

sull'area urbana era già stato edificato il fabbricato in cui risiedono gli esecutati ed accatastato al foglio 5 part. 2517 sub 1 (autorimessa) sub 2 (abitazione di tipo civile) e sub 3 (bene comune non censibile ai sub 1 e 2 – corte), con dichiarazione catastale prot. CT0591376 del 19/12/2007. Si precisa che il foglio 5 del Comune di Mazzarrone era in precedenza denominato: F. 309 di Caltagirone.

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 ablazione, 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:

Il fabbricato compreso nel lotto A- Capannone per la lavorazione prodotti agricoli con annessi uffici e terreni è stato edificato giusta concessione edilizia n. 29/2006 rilasciata dal dirigente U.T.C. del Comune di Licodia Eubea in data 11/08/2006 [All. 6] e successiva variante per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 4/2009 in data 01/07/2009 [All. 7]. In data 12/03/2012 è stato rilasciato il certificato di agibilità dei locali. Il fabbricato è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia per come certificato dal possesso del permesso di agibilità.

Il fabbricato compreso nel lotto B, individuato in catasto del Comune di Licodia Eubea, al foglio 85 particella 1184, è di vecchia costruzione. Dalla ricerca effettuata all'ufficio tecnico del Comune di Licodia Eubea non risulta nulla in archivio. Trattandosi di vecchio fabbricato antecedente al 1°

settembre 1967 edificato fuori dal perimetro urbano lo stesso è da ritenersi conforme alle norme edilizie vigenti all'epoca.

Il fabbricato sito in Mazzarrone, via Belluardo n. 3 è stato edificato giusta concessione edilizia n. 18 del 14/09/2001 [All. 8]. La concessione edilizia fu rilasciata alla Sig.ra [omissis (Soggetto 1)] (madre dell'esecutato [omissis (Debitore Esecutato 1)]). In effetti l'area sedime su cui è stato edificato il fabbricato era fin dalla data di apertura della successione di [omissis (Dante causa 4)] deceduto il 20/11/87 di proprietà della madre e degli altri eredi compreso [omissis (Debitore Esecutato 1)] che ne aveva 2/24. I restanti 22/24 furono acquistati con di vendita del 03/07/02 Notar Nunziata Parrino trascritto il 10/07/02 ai nn.20422/27026. Dalla documentazione in atti non risulta che sia stata menzionata la concessione edilizia già rilasciata, né risultano trascrizioni oltre alla prima a favore della Sig.ra [omissis (Soggetto 1)].

Dal confronto tra il progetto e le planimetrie catastali si rilevano le seguenti difformità:

Al piano terra: diversa distribuzione degli spazi interni essendo porzione del garage accorpato all'altro vano che in progetto risulta deposito mentre è destinato a cucina soggiorno con annesso servizio.

Il primo piano ed il piano secondo hanno una diversa distribuzione interna. Trattasi quindi di difformità lievi rispetto all'originaria previsione sanabili con un progetto, corrispondendo gli oneri di urbanizzazione per il cambio di destinazione d'uso per la parte interessata. La regolarizzazione si stima avere un costo complessivo di € 4.000,00.

Dalle informazioni assunte presso gli uffici tecnici dei comuni di Licodia

Eubea e di Mazzarrone per nessuno dei tre edifici 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;

Il fabbricato, compreso nel lotto A, adibito ad opificio è occupato dal debitore [omissis (Debitore Esecutato 1)] che vi esercita l'attività lavorativa.

Il fabbricato adibito a magazzino, compreso nel lotto B, è nella disponibilità del debitore [omissis (Debitore Esecutato 1)] .

Il fabbricato compreso nel lotto D, sito in Mazzarrone via Belluardo n. 3, è occupato dai debitori coniugi [omissis (Debitore Esecutato 1)] e [omissis (Debitore Esecutato 2)] ed è la residenza della loro famiglia.

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;

Gli immobili sono pignorati per l'intero e non vi sono pignorati immobili in comunione con terzi soggetti.

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);

La tipologia e le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento vengono riportate per lotti (così come definiti dal successivo punto 17):

Lotto A – Capannone di circa mq 731 per la lavorazione prodotti agricoli con annessi uffici; tettoie di mq 450 area e terreni seminativi di Ha. 1.54.08 e vigneto Ha 0.65.28;

Lotto B – Lotto terreno agricolo coltivato a vigneto sito in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri Sottano composto da due spezzoni posti alla distanza di circa 40 metri l'uno dall'altro, dalle rispettive superfici di Ha 2.21.27 e di Ha 0.74.45 con magazzino agricolo di due locali ed una superficie di mq 37, due pozzi, cisterna e laghetto.

Lotto C – Terreno agricolo in territorio di Licodia Eubea contrada Giurfo, seminativo di Ha 1.52.70 con laghetto.

Lotto D - Fabbricato di civile abitazione sito in Mazzarrone via Belluardo n. 3, composto da garage di mq 33.10 a piano terra, appartamento che si sviluppa su tre elevazioni di 8,5 vani catastali.

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

La stima dei terreni viene effettuata con il metodo della stima sintetica-

comparativa sulla base della conoscenza del mercato locale.

La stima dei fabbricati viene eseguita secondo due metodi:

a) Stima sintetica;

b) Stima a capitalizzazione del reddito;

La valutazione dell'immobile viene effettuata, per ciascuno dei lotti individuati, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche tenuto conto di tutte le caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore di mercato. La stima è stata effettuata determinando il valore unitario, per metro quadrato, di superficie coperta.

La stima per capitalizzazione del reddito viene eseguita in base al reddito annuo ricavabile dall'affitto dell'immobile decurtato delle spese generali di manutenzione applicando il tasso di capitalizzazione.

Il valore stimato è ottenuto dalla media semplice tra i valori determinati con le due metodologie sopradette ed arrotondato al centinaio di Euro.

Lotto A – Capannone per la lavorazione prodotti agricoli con annessi uffici e terreni.

Capannone e celle refrigerate: mq 648.86 x €/mq 600,00 = € 389.317,50

Uffici e servizi: mq 82.08 x €/mq 700,00 = € 57.456,00

Tettoie esterne: mq 450.20 x €/mq 150,00 =€ 67.530,00

Piazzale pavimentato: mq 1.790 x €/mq 30,00 = € 53.700,00

Sommano in cifra tonda € 568.000,00

Terreno seminativo Ha 1.54.08 x €/ha 15.000,00 = € 23.112,00

Terreno Vigneto Ha 0.6528 x €/ha 40.000,00 = € 26.112,00

Sommano terreno in cifra tonda € 49.000,00

Valore totale del lotto A (€ 568.000,00+€49.000,00) = **€ 617.000,00**

(euro seicentodiciasettemila/00).

Lotto B - Lotto terreno agricolo in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri Sottano.

Terreno a vigneto irriguo: Ha 2.95.72 x €/ha 40.000 = ... € 118.288,00

Magazzino di mq 37 x €/mq 200,00 = € 7.400,00

Sommano in cifra tonda **€ 126.000,00**
(euro centoventiseimila/00).

Lotto C – Terreno agricolo in territorio di Licodia Eubea contrada Giurfo.

Seminativo irriguo con laghetto: Ha 1.52.70 x €/ha 14.000,00 = € 21.378,00

In cifra tonda **€ 21.000,00**
(euro ventunomila/00).

Lotto D - Fabbricato di civile abitazione sito in Mazzarrone via Belluardo n. 3.

Stima sintetica:

Superficie utile complessiva ragguagliata:

mq 202,94 x €/mq 1.200,00 = € 243.528,00

Stima a capitalizzazione di reddito:

Canone di affitto mensile lordo € 800,00;

Spese generali di manutenzione 25%;

Saggio di capitalizzazione 3%;

Reddito annuo netto (canone mensile lordo – spese x mesi 12)= € 7.200,00

Valore stimato a capitalizzazione del reddito = € 240.000,00

Valore medio di stima (€ 243.528,00 + 240.000,00) / 2 = € 241.764,00 in
cifra tonda = € 242.000,00 a detrarre costo della sanatoria di € 4.000,00
(vedi punto 12) restano **€ 238.000,00** (euro ducentotrentottomila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

Esaminati gli atti ed i beni soggetti a pignoramento si propone la divisione in Lotti al fine di agevolare le operazioni di vendita.

Lotto A – Capannone per la lavorazione prodotti agricoli con annessi uffici e terreni.

Il capannone per la lavorazione prodotti agricoli con annessi uffici è censito in catasto del Comune di Licodia Eubea al foglio 86 All. A, particella: 521 cat D/1 (opifici) Rendita € 2.970,00.

Il terreno ricadente in territorio di Licodia Eubea è censito in catasto al foglio 86 All. A, particelle:

- 522 della consistenza di are 60 e centiare 88, seminativo cl. 4, RD € 20,44, RA € 6,29;

- 154 della consistenza di are 48 e centiare 80 seminativo cl. 4, RD € 16,38, RA € 5,04;

- 159 della consistenza di are 5 e centiare 70 seminativo cl. 4, RD € 1,91, RA € 0,59;

- 274 della consistenza di are 36 e centiare 50 seminativo cl. 4, RD € 12,25, RA € 3,77;

- 155 della consistenza di are 2 e centiare 20 seminativo cl. 4, RD € 0,74, RA € 0,23;

Il limitrofo terreno ricadente in territorio di Mazzarrone è censito in catasto al foglio 13 particella:

• 113 della consistenza di are 65 e centiare 28 vigneto cl. 2, RD € 70,80 RA € 26,97.

Il terreno ha una superficie complessiva di ettari 2 are 19 e centiare 36 (Ha 2.19.36). Confinante con area stessa ditta su cui ricade il capannone, con terreno [omissis (Confinante 1)] o aventi causa, terreno [omissis (Confinante 16)] o aventi causa.

In ditta catastale:

• [omissis (Debitore Esecutato 1)] nato a CHIARAMONTE GULFI il 18/08/1964 SPTGNN64M18C612E proprietà per 1000/1000 per le tutte le particelle.

Lotto B – Lotto terreno agricolo in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri Sottano.

Il lotto si compone di due spezzoni di terreno, con annesso locale deposito, posti alla distanza di circa 40 metri l'uno dall'altro e così composti.

Il primo comprende le seguenti particelle catastali insistenti in agro di Licodia Eubea al foglio 85 particelle:

• 677 della consistenza di are 30 e centiare 82, vigneto cl. 2, RD € 30,24, RA € 11,94;

• 901 della consistenza di are 88 e centiare 97, sughereto cl. 1, RD € 22,97, RA € 9,19;

• 902 della consistenza di are 71 e centiare 61, sughereto cl. 1, RD € 18,49, RA € 7,40;

• 900 della consistenza di are 29 e centiare 87, vigneto cl. 1, RD € 177,74, RA € 63,72;

Il secondo comprende le seguenti particelle catastali insistenti in agro di

Licodia Eubea al foglio 85 particelle:

• 438 della consistenza di are 8 e centiare 10, vigneto cl. 1, RD € 11,09, RA € 3,97;

• 1183 (ex 390) della consistenza di are 66 e centiare 35, vigneto cl. 1, RD € 90,81, RA € 32,55;

• 1184 (ex 390) Fabbricato Deposito C/2 della consistenza di mq 37 Rendita € 38,22;

Il lotto di terreno ha una superficie complessiva di ettari 3 are 96 e centiare 17 (Ha 3.96.17) oltre al fabbricato adibito a deposito.

Confinante con , confinante con stradella interpoderale, con proprietà [omissis (Confinante 7)] o aventi causa, con proprietà [omissis (Confinante 8)] o aventi causa, con proprietà [omissis (Confinante 12)] o aventi causa e con proprietà [omissis (Confinante 13)] o aventi causa.

In ditta catastale:

• [omissis (Debitore Esecutato 1)] nato a CHIARAMONTE GULFI il 18/08/1964 [omissis (Codice fiscale 1)] Proprietà per 1/1 bene personale per le partt. 677, 901, 902;

• [omissis (Debitore Esecutato 1)] nato a CHIARAMONTE GULFI il 18/08/1964 [omissis (Codice fiscale 1)] Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni per la part. 900, 438, 1183, 1184;

Lotto C – Terreno agricolo in territorio di Licodia Eubea contrada Giurfo.

Il terreno, sito in agro di Licodia Eubea, è censito in catasto al foglio 89 particelle:

• 230 della consistenza di are 23 e centiare 20, pascolo cl. 1, RD € 4,19, RA

€ 1,08;

• 231 della consistenza di are 17 e centiare 00, pascolo cl. 1, RD € 3,07, RA € 0,79;

• 232 della consistenza di are 85 e centiare 40, pascolo cl. 1, RD € 15,44, RA € 3,97;

• 235 della consistenza di are 27 e centiare 10, pascolo cl. 1, RD € 4,90, RA € 1,26;

Dalla consistenza complessiva di ettari 1 are 52 e centiare 70 (Ha 1.52.70) e per quanto in effetti misura, confinante con proprietà [omissis (Confinante 6)] o aventi causa, con proprietà [omissis (Confinante 9)] o aventi causa e con proprietà [omissis (Confinante 10)] o aventi causa.

In ditta catastale:

• [omissis (Debitore Esecutato 1)] nato a CHIARAMONTE GULFI il 18/08/1964 [omissis (Codice fiscale 1)] Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni per tutte le particelle.

Lotto D - Fabbricato di civile abitazione sito in Mazzarrone via Belluardo n. 3.

Il fabbricato sito in Mazzarrone, via Belluardo n. 3, già riportato come area urbana di mq 111 al foglio 309 particella 975 sub 1, è censito nel N.C.E.U., Comune di Mazzarrone, foglio 5 particella 2517 sub 1 - Cat. C/6 cl. 3 (garage) di mq 33 con rendita catastale di € 49,43 e alla particella 2517 sub 2 Cat. A/2 cl. 4 (Abitazioni di tipo civile), vani 8,5 con rendita catastale di € 377,53.

Ditta catastale in atti:

• [omissis (Debitore Esecutato 1)] nato a CHIARAMONTE GULFI il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

18/08/1964 SPTGNN64M18C612E Proprietà per ½;

• [omissis (Debitore Esecutato 2)] nata a CALTAGIRONE il 28/04/1967 [omissis (Codice fiscale 2)] Proprietà` per ½;

Confinante con la predetta via Belluardo, con fabbricato [omissis (Confinante 17)], con proprietà [omissis (Confinante 14)] o aventi causa e con proprietà [omissis (Confinante 15)] o aventi causa.

18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

All'eccesso si sono effettuate n. 91 fotografie. Le foto del lotto A sono numerate dal n. 30 al n. 74; del lotto B dal n. 79 al n. 91; del lotto C dal n. 75 al n. 78; del lotto D dal n. 1 al n. 29;

Sono state acquisite le planimetrie catastali dei fabbricati che vengono allegate.

Planimetria relativa all'opificio incluso nel lotto A [All. 9];

Planimetria relativa al magazzino incluso nel lotto B [All. 10];

Elaborato planimetrico fabb.to via Belluardo 3 incluso nel lotto D [All 11];

Planimetria Garage via Belluardo – Lotto D [All. 12];

Planimetria Abitazione via Belluardo – Lotto D [All. 13];

19. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica degli edifici ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica. Attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

L'immobile soggetto alla certificazione energetica è il fabbricato per civile abitazione sito in Mazzarrone, via Belluardo n. 3 , identificato come lotto "D". A richiesta effettuata dal sottoscritto all'esecutato se il fabbricato fosse

o meno provvisto di certificazione energetica, lo stesso mi ha dichiarato che ne è sprovvisto. Allo stesso edificio va quindi assegnata la classe energetica “ G “.

RIEPILOGO:

Lotto A: Opificio e Terreno € 617.000,00

Lotto B: Terreno c/da Sciri Sottano € 126.000,00

Lotto C: Terreno c/da Giurfo € 21.000,00

Lotto D: Fabbricato via Belluardo 3 € 238.000,00

Sommano € 1.002.000,00

(euro unmilioneduemila/00)

Tanto in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone, li 04/02/2013

IL CTU

Philippe Polih



ELENCO ALLEGATI:

- All. 1. Convocazione inizio operazioni peritali;
- All. 2. Verbale di sopralluogo;
- All. 3. Richiesta certificati di destinazione urbanistica;
- All. 4. Certificato destinazione urbanistica Licodia Eubea;
- All. 5. Certificato destinazione urbanistica Mazzarrone;
- All. 6. Concessione edilizia n. 29/2006 Opificio;
- All. 7. Concessione edilizia in variante n. 4/2009 Opificio;
- All. 8. Concessione edilizia n. 18/2001 Abitazione via Belluardo;
- All. 9. Planimetria catastale opificio;
- All. 10. Planimetria catastale magazzino;
- All. 11. Elaborato planimetrico edificio via Belluardo;
- All. 12. Planimetria catastale garage di via Belluardo;
- All. 13. Planimetria catastale Abitazione di via Belluardo;
- All. 14. Documentazione fotografica;



E.I. n° **80/2012** R.G.E. – BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro SPATA GIOVANNI + VERDE GRAZIA

ELENCO NOMINATIVI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. **80/2012**

1) [omissis (Creditore procedente)] = BANCA DELLA NUOVA
TERRA S.P.A.

2) [omissis (Debitore Esecutato 1)] = SPATA GIOVANNI

3) [omissis (Debitore Esecutato 2)] = VERDE GRAZIA

4) [omissis (Soggetto 1)] = La Porta Giuseppa

5) [omissis (Codice fiscale 1)] = SPTGNN64M18C612E

6) [omissis (Codice fiscale 2)] = VRDGRZ67D68B428C

7) [omissis (Confinante 1)] = Iacono

8) [omissis (Confinante 2)] = Nicosia

9) [omissis (Confinante 3)] = Cutrera

10) [omissis (Confinante 4)] = Di Pietro

11) [omissis (Confinante 5)] = Cilia

12) [omissis (Confinante 6)] = Pedi

13) [omissis (Confinante 7)] = Battaglia

14) [omissis (Confinante 8)] = Ragusa

15) [omissis (Confinante 9)] = Lorefice

16) [omissis (Confinante 10)] = Raniolo-Consoli

17) [omissis (Confinante 11)] = Scrofani

18) [omissis (Confinante 12)] = Zago

19) [omissis (Confinante 13)] = La Porta

20) [omissis (Confinante 14)] = Incremona

21) [omissis (Confinante 15)] = Cardace

E.I. n° 80/2012 R.G.E. – BANCA DELLA NUOVA TERRA SPA contro SPATA GIOVANNI + VERDE GRAZIA

22) [omissis (Confinante 16)] = Occhipinti

23) [omissis (Confinante 17)] = Spata Letizia

24) [omissis (Dante causa 1)] = Perrotta Vincenzo

25) [omissis (Dante causa 2)] = Cosentino Maria

26) [omissis (Dante causa 3)] = La Porta Giuseppa

27) [omissis (Dante causa 4)] = Spata Paolo

28) [omissis (Dante causa 5)] = Cutrone Giovanna

29) [omissis (Dante causa 6)] = Lorefice Lucia

30) [omissis (Dante causa 7)] = Lorefice Paolo

31) [omissis (Dante causa 8)] = Azzara Giovanni

32) [omissis (Dante causa 9)] = Lorefice Giovanna

33) [omissis (Dante causa 10)] = Spata Biagio

34) [omissis (Dante causa 11)] = Sapata Maria Concetta

35) [omissis (Dante causa 12)] = Spata Letizia



ASTE
GIUDIZIARIE.it