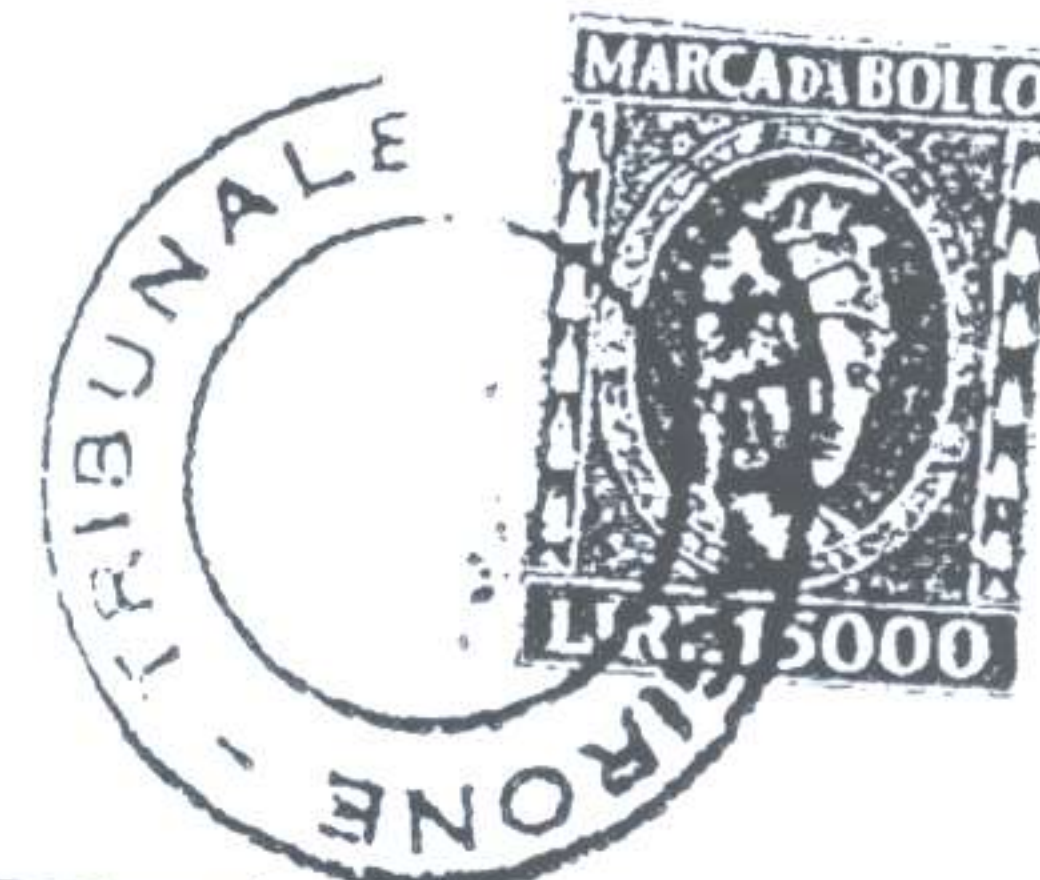


TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ILL.MO SIG. GIUDICE



OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 96/84 P. [REDACTED]

[REDACTED] contro S. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Premessa

Con provvedimento del 22.01.1993 la S.V. Ill.ma nomina-
va il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nell'e-
secuzione immobiliare in oggetto.

All'udienza del 23.04.1993 prestava giuramento riceven-
do l'incarico di valutare il complesso immobiliare
della S. [REDACTED]. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per l'espletamento del mandato il sottoscritto, oltre
ai sopralluoghi nelle sedi degli immobili ed ai rilievi
tecnici ed economici effettuati ha acquisito in loco, i
necessari elementi informativi interpellando Uffici
Pubblici, professionisti privati e mediatori di fabbri-
cati e di terreni.

Con tutti gli elementi così raccolti è stato possibile

pervenire alle formulazione dell'elaborato di stima.

L'ordine eseguito è stato il seguente:

- 1) individuazione e descrizione degli immobili;
- 2) analisi dei metodi di stima adottati;
- 3) valutazione degli immobili
- 4) considerazioni conclusive.

In sintesi gli immobili oggetto di esame consistono in un terreno sul quale insiste un opificio ed un appartamento a 1° piano; un fabbricato composto di un appartamento a piano terra ed un appartamento a 1° piano. Inoltre tre piccoli lotti di terreno e dei stacchi di terreno agrari ubicati uno in contrada Sciri Sottana (territorio di Mazzarrone) e gli altri in contrada Ficuzza (territorio di Caltagirone).

Descrizione degli immobili.

A) Terreno esteso mq. 1938, già territorio di Licodia Eubea ed oggi Comune di Mazzarrone, in catasto iscritto alla pag. 9201, foglio n. 94, particella n. 635.

Sull'anzidetto terreno insiste un fabbricato composto di un piano interrato, un piano terra ed un primo piano con ingresso dal n. civico 132/c di Via Botteghele (foto n. 2-6).

Il piano interrato ed il piano terra sono adibiti ad

opificio per la trasformazione delle uve in vino. Il
1° piano ad abitazione.

Il fabbricato occupa una porzione di mq. 441 dell'intera superficie dell'anzidetta part. 635, la differenza di superficie è adibita a spiazzo per il movimento degli automezzi.

I confini sono a nord: stessa ditta, ad est con la via Matilde Serao (già strada privata) a sud ed ovest stessa ditta.

La zona ricade nella immediata periferia dal centro abitato di Mazzarrone.

Le condizioni ambientali e di consistenza dei due sopracitati immobili sono così come segue:

1) locali per la trasformazione delle uve in vino, alloggiate al piano interrato e piano terra con ingresso dal n. civico 132/c di Via Botteghele, non rilevato in catasto ma dichiarato, in data 11.06.1982, con scheda n. 19 il piano interrato e scheda n. 18 il piano terra.

piano interrato:

m. 13.60 x 9.20 = mq. 125.12 di superficie utile,
in tondo mq. 125.00

altezza m. 3.20

piano terra, diviso in tre ambienti uguali di m.

13.60 x 9.20 cadauno per un totale di mq. 375.36

di superficie utile. In tondo mq. 375.00

Nel 3° ambiente sono ricavati dei piccoli vani adibiti ad uffici, ripostiglio e servizio.

L'altezza è di m. 3.00.

Su tutto l'immobile le rifiniture sono ordinarie.

Nel piano interrato e piano terra sono installati dei recipienti in cemento armato, nonché botti in legno rovere, silos in vetroresina, pigiatrice, sgrondatoio coclee, elevatori, torchi, autovini-ficatori, ecc. (foto n.ri 10-11-12-13).

Nel piazzale esterno sono allogati altresì due grandi silos in acciaio ed il bilico per la pesa dei prodotti.

- 2) Locali a 1° piano in corrispondenza del 1° ambiente con ingresso dal numero civico 132/c di Via Botteghele non rilevato in catasto ma dichiarato al N.C.E.U., in data 11.06.1982, con scheda n. 17.

I confini sono a nord con la stessa ditta, ad est con la Via Matilde Serao, ad ovest e a sud con la stessa ditta.

La consistenza dell'appartamento è di n. 8 vani

ed accessori, così come segue:

1° soggiorno m. 4.70 x 3.20 = mq. 15.40

2° cucina m. 4.10 x 4.20 = mq. 17.22

.. 3.00 x 3.00.

Urbanisticamente risulta in zona E verde agricolo.

In atto a servizio dell'Opificio per il deposito temporaneo di alcuni prodotti secondari della trasformazione delle uve in vino.

2) Fabbricato in contrada Passo Balata, già territorio di Licodia Eubea, oggi comune di Mazzarrone, costruito sulla particella di terreno n. 655, estesa mq. 451 (foto n.ri 1-3-4-5).

Il fabbricato comprende i due seguenti immobili:

1) appartamento di civile abitazione, situato a piano terra con ingresso dalla via Botteghelle 132/a, non rilevato in catasto ma dichiarato al N.C.E.U., in data 11.06.1982, con scheda n. 15.

L'immobile insiste sulla anzidetta particella n. 655 occupandone mq. 245 circa. La restante parte risulta destinata a porzione della privata, ingresso a 1° piano e porzione dal giardinetto di piante ornamentali.

I confini sono a nord con le Vie Botteghelle, ad est con la Via Matilde Serao, a sud stessa ditta e ad ovest con strada privata.

La consistenza dell'appartamento è di n. 7 vani

ed accessori, ripartita così come segue:

1° cucina m. 4.00 x 4.00 = mq. 16.00

2° letto	m. 4.00 x 4.00	= mq. 16.00
3° locali di sgombero	m. 4.20 x 4.00	= mq. 18.80
4° soggiorno	m. 4.40 x 4.00	= mq. 17.60
5° guardaroba	m. 4.40 x 2.80	= mq. 12.32
6° garage	m. 7.20 x 4.40	= mq. 30.24
7° rip.	m. (4.00x1.60)+(4.00x1.20)	=mq. 11.20
8° bagno	m. 3.60 x 1.20	= mq. 4.32
9° corridoio	m. (9.40x1.60)+(1.60x1.40)	=mq. 17.80

Totale superficie utile mq.141.76

In tondo mq.142.00

Altezza dei vani m. 3.20

L'appartamento comprende dal lato sud una veranda di mq. 70.00 (14.00x5.00) e la porzione di giardinetto di piante ornamentali di mq. 16.00 circa (foto n. 4).

Due dei sopradescritti vani sono in corrispondenza dell'area a verde, mentre i vani di cui ai n.ri 1-2-3 sono attigui alla veranda.

Le rifiniture dell'appartamento sono ordinarie con pavimenti in quadrelli di ceramica, infissi in legno sia interni che esterni e pareti e soffitti pitturati.

Lo stato di conservazione è buono.

L'appartamento è abitato. [REDACTED]

limitatamente ai vani 1-2-4-5 ed accessori (bagno e ripostigli).

I vani di cui ai n.ri 3-6 sono in possesso del
Sig. [REDACTED] assieme all'appartamento
soprastante il cui accesso risulta dal vano scala
di cui al n. 10 dell'allagata planimetria.

2) Appartamento di civile abitazione a 1° piano rispet-
to a quello descritto al n. 1 e quindi anch'esso
insiste sulla particella n. 655 del foglio di mappa
n. 94, già territorio di Licodia Eubea ad oggi
Comune di Mazzarrone, con ingresso dal numero civico
132/b di Via Botteghele non rilevato in catasto ma
dichiarato al N.C.E.U., in data 11.06.1982, con
scheda n. 16.

I confini sono a nord con la Via Botteghele ad est
con la Via Matilde Serao a sud a sud stessa ditrte e
ad ovest con strade private.

La consistenza dell'appartamento e di n. 7 vani ed
accessori così come segue:

1° soggiorno	m. 5.20x4.00	= mq. 20.80
2° salone	m. 8.20x4.00	= mq. 32.80
3° cucina	m. 5.20x4.00	= mq. 20.80
4° letto	m. 4.00x3.60	= mq. 14.40
5° letto	m. 4.00x3.60	= mq. 14.40
6° guardaroba	m. 4.20x2.80	= mq. 11.76

7° bagno	m. 4.20x2.00	mq. 8.40
8° corridoio	m. (7.60x1.40)+(3.00x1.20)	mq. 12.72
9° ripostigli	m. (2.40x1.40)+(2.40x1.20)	mq. 6.24



Totale superfice utile	mq. 142.32
------------------------	------------

In tondo	mq. 142.00
----------	------------

(Foto n. 1-3-5)

Anche questo approfondimento abitato di veranda dal lato sud di mq. 70 (14.00x5.00).

Le condizioni ambientali e di rifiniture sono uguali a quelli del piano terra.

~~L'immobile è abitato dal [redacted]~~

Urbanisticamente la particella 655 è in zona B.

D) Terreno esteso mq. 962 contrada Nicotra già territorio di Licodia Eubea, oggi comune di Mazzarrone, in Catasto, iscritto alle pag. 15348 foglio 94 particella 666 (ex 582/B).

I confini sono a Nord con il fabbricato di [redacted], ad est e sud con stessa ditta e ad ovest con fabbricato [redacted].

La destinazione urbanistica è verde agricolo e l'intera superfice è adibita a spiazzo ed a sito per

silos di deposito vini.

E) Terreno esteso mq. 975 in contrada Nicotra, già territorio di Licodia Eubea, oggi comune di Mazzar-

rone, in Catasto terreni, iscritto alle pag. 10817,
foglio di mappa 94, particella 582 (Foto n. 14-15)

I confini sono: a nord stessa ditta, ad est con
terreni di proprietà di [REDACTED], a sud con
terreni di [REDACTED] e ad ovest con terre-
ni [REDACTED].

Urbanisticamente risulta in zona E verde agricolo.
In atto viene adibito per deposito dei prodotti
secondari durante la trasformazione delle uve in
vino

F) Terreno esteso mq. 300 in contrada Nicotra, già
territorio di Licodia Eubea, oggi comune di Mazzar-
rone, in Catasto, iscritto alle pag. 3499 foglio di
mappa 94, particella 548 intestato alla [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I confini sono a nord ed ovest con la via Botteghel-
lo, a sud con terreno di proprietà [REDACTED], ad ovest
con strade private.

Nel predetto terreno insiste un rudere di fabbricato
rurale, La destinazione urbanistica è zona B.

Dopo quanto premesso si ritiene opportuno precisare
che i beni sin qui descritti sono localizzati nella
via Botteghelle (e strada privata della stessa dit-
ta) in un'area costituita dalle particelle 655-635-

666-548-666-636-582.

In particolare sulla particella 635 di mq. 1938 insiste l'Opificio, l'appartamento a 1° piano, una porzione dello spiazzo ed una porzione del giardino delle piante ornamentali.

Sulla particella 655 di mq. 451 risulta costruito il fabbricato formante di 2 appartamenti dei quali il 1° a piano terra ed il 2° a primo piano, nonché la porzione di giardinetto di piante ornamentali che è in continuazione con quello anzidetto della particella 635.

La particella 636 di mq. 277 che è attigua alla particella 635, lato sud, è adibita a servizio dell'Opificio.

Tutte queste tre particelle (655-635-636) provengono alla ~~particella S.O.V.I.M. M...~~ maggiore estensione di terreno di mq. 8740, particella 82, giusto atto del Notaio Fronte, in data 15-10-1964, n. 14717 da potere di ~~...~~ registrato a Caltagirone il 5-11-1964, n. 773, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 20-11-1966, nn. 27814/24743

La particella n.666 (ex 582/b) di mq. 962 sul quale insiste l'altra porzione di spiazzo è pervenuta all'attuale proprietario ~~...~~

Demotene del 28-2-1976, n. 13875 da potere di [redacted]
[redacted], registrato a Caltagirone il 15-03-1976 n. 762,
trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobilia-
ri di Catania il 22-3-1976, nn. 9609-7845.

La particella n. 582 di mq. 975 è pervenuta all'at-
tuale proprietario [redacted]
[redacted] per atto [redacted] del 3-10-1980 n.
30592 da potere di [redacted], registrato a Calta-
girone il 20-10-1980 n. 3477, trascritto alla Conser-
vatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 14-
10-1980 nn. 36709/31309.

Infine la particella 548 di mq. 300 è pervenuta agli
attuali proprietari [redacted]
[redacted]
[redacted], n. 37065 da potere di [redacted]
[redacted], registrato a Caltagirone il 18-2-1981,
n. 800, trascritto alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Catania l'1-6-1981 nn. 19867 e 16098.

Dalle particelle 655 e 635 è stata realizzata la
strada privata di accesso ai fabbricati col distacco
da entrambe di una striscia di terreno larga m. 800.

H) stacco di terreno ubicato in contrada Sciri Sottana,
già territorio di Licodia Eubea, oggi comune di
Mazzarrone, in Catasto terreni, iscritto alla pagina
15529, foglio di mappa n. 84 particelle 14-315-22;

esteso Ha 13.71.54 (foto n.ri 27-28-29-30-31-32-33-34-35).



Agli attuali proprietari [redacted]
seppa è pervenuto per atto N. [redacted]
di Caltagirone in data 30.09.1983 da parte di [redacted]
[redacted].

Si accede ad esso dalla Strada provinciale Caltagi-
rone-Comiso e da questa tramite una stradella inter-
poderale, all'altezza della contrada Sciri-Sottana.
Dista di Mazzarrone Km. 5 circa e dalla frazione
Granieri Km. 6 circa.

I confini sono: a nord con i terreni del [redacted]
[redacted]
[redacted] a sud ed ovest con stradelle
interpoderale.

Il terreno a forma geometrica trapezoidale con mor-
fologia pianeggiante.

Agronomicamente è di buona fertilità e produttività
trattasi di suoli bruni lisciviati, profondi permea-
bili produttivi.

Nel fondo vi sono scavati due pozzi trivellati con
ubicazione nella particella 314.

Da essi si ricava una portata d'acqua di litri 1 al
secondo circa per ognuno.

L'acqua prelevata viene raccolta nell'invaso assieme

ed altra acqua che viene fornita dai proprietari dei terreni vicini.

Il lavaso in terra battuta è situato nella parte terminale nord della particella 315 ed ha le seguenti dimensioni: lunghezza m. 30; larghezza m. 20; profondità m. 4.00.

Il vigneto che il pescheto sono dotati di impianto di irrigazione a goccia.

Entrambe le colture sono in ottime condizioni vegeto-sanitarie- produttive. Il fabbricato rurale è composto di un grande vano magazzino, una sala cucina-pranzo, tre vani letto ed accessori.

La consistenza è la seguente:

1° vano magazzino (con ivi installati delle celle frigorifero) m. 19.50 x 9.80	= mq. 191.10
2° vano cucina-pranzo m. 9.60 x 6.00	= mq. 57.60
3° n. 3 vani m. 5.00 x 3.50	= mq. 52.50
4° corridoio bagno m. 9.60 x 1.20	= mq. 11.52

totale mq. 312.72

Altezza del magazzino m. 5.00

Il fabbricato è costruito in conci arenari a struttura in c.a.

Il magazzino risulta in gettata di calcestruzzo e pareti intonacate.

Il vano cucina-pranzo e i vani letto sono con pavimenti in quadrelli di ceramica e con le pareti e soffitti pitturati.

Il tetto è in soletta di c.a.

Gli infissi sono in legno quelli interni ed in ferro quelli esterni. Il fabbricato ha un'età di 10 anni circa e si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Il medesimo non risulta accatastato ma potrà essere sanato dopo la procedura giudiziaria di vendita del fondo ai sensi dell'art. 17, 5° comma della legge n. 47/85.

Il vigneto occupa un'estensione di terreno di ha 7.00 circa, mentre il pescheto di ha 3.00 circa.

Il resto è costituito da sentieri di servizio, strada privata in terra battuta e fabbricato.

Il vigneto è di uva da mensa, cultivar Italia di anni sette allevato a tendone con pali di cemento e fili di ferro zincato.

Il pescheto è di cultivar pesche a polpa gialla con calendario di maturazione nei mesi di luglio-agosto.

L'età è anch'esso di anni sette ed è in buone condizioni vegeto-sanitarie-produttive (foto n.ri 27-28-

29-30-31-32-33-34-35).

Urbanisticamente l'intero stacco di terreno è in zona verde agricolo.

1) Terreno in Caltagirone contrada Ficuzza, esteso ha
0.91.30, in catasto iscritto alla pag. 24575 foglio
301 part. 40 (erroneamente riportata negli atti 46).

Pervenuta all'attuale [redacted]

[redacted] per atto Notaro Giambattista [redacted]

[redacted] i confini sono: [redacted]

[redacted], Ragusa. Ideo [redacted] interpod-

[redacted]

L'attuale qualità di coltura è a seminativo.

L) Terreno in Caltagirone, contrada Ficuzza, esteso ha
1.79.85, in catasto iscritto alla pag. 33489 foglio
301 part. 105; pag. 31012 foglio 301 part. 82; pag.
33595 foglio 301 part. 25; pag. 31012 foglio 301
part. 106-110; pag. 10142 foglio 301 part. 54/a;
pag. 31012 foglio 301 part. 120; pag. 1718 foglio
301 part. 72.

Pervenuta all'attuale proprietario [redacted]

per atto Notaro Giambattista [redacted]

[redacted]

I confini sono con terreni di [redacted] tra-

della interpoderale, e terreni di [redacted]

[redacted]

L'anzidetto terreno risulta in atto a vigneto per

uva da tavola, varietà Cardinal allevato a contro-

spalliera, di anni dodici circa di età per quanto

attiene alle particelle 105-82-25 di are 53.85 mentre per quanto attiene alle particelle 120-172 risultano a vigneto per uve da tavola, varietà Italia, allevata a tendone di anni tre con paletti di cemento precompresso e di fili di ferro zingato e, con impianto di irrigazione a goccia.

L'acqua per l'irrigazione del vigneto viene approvvigionata dai proprietari vicini in quanto il fondo ne è carente.

M) Terreno in Caltagirone, contrada Ficuzza, esteso ha 1.20.70, in catasto iscritto alla pag. 31012 foglio 301 part. 109-110; pag. 31066 foglio 301 part. 42; pag. 37277 foglio 301 part. 99; pag. 37266 foglio 301 part. 4.

Pervenuta agli attuali proprietari ~~_____~~

~~_____~~ per atto ~~_____~~

~~_____~~

I confini sono con terreni di ~~_____~~

~~_____~~, del bosco comunale.

L'anzidetto terreno è con qualità di cultura seminativo.

Nelle particelle 108-109-110 esistono dei ruderi di fabbricati rurali.

N) Terreno in Caltagirone, contrada Ficuzza, esteso ha 1.80.55, in catasto iscritto alla pag. 33489 foglio



301 part. 105/a; pag. 31012 foglio 105 part. 82/a-
109-122; pag. 33595 foglio 301 part. 25/a; pag. 1718
foglio 301 part. 87; pag. 10142 foglio 301 part.
54/b.

Pervenuta all'attuale [redacted] per atto
[redacted] di [redacted] del
[redacted]

I confini sono con terreni di [redacted]
[redacted].

L'attuale qualità di cultura è vigneto per uva da
tavola, varietà Cardinal allevato a controspalliera,
di anni dodici circa di età per quanto attiene alle
particelle 122 e 87 di Ha 0.44.70 mentre il resto di
Ha 1.35.85 è a seminativo.

Nello stacco esiste un pozzo trivellato privo
d'acqua. L'acqua per l'irrigazione del vigneto viene
fornita dai proprietari dei fondi vicini.

Per tutti gli stacchi di terreno di contrada Ficuzza
la morfologia è pianeggiante. Inoltre risultano di
medio impasto, profondi, permeabili e di buona fer-
tilità e produttività.

La via di accesso è la strada consortile n. 32 che
ha inizio dalla provinciale n. 34 Caltagirone-Vitto-
ria, all'altezza del Casello di Ficuzza.

I terreni di tutta la zona provengono dalla 1a

quotizzazione del bosco civico di Santo Pietro.

Nei riguardi della destinazione urbanistica i medesimi risultano in zona E verde agricolo con vincolo di zona A Riserva e zona B Preriserva della istituzione R.N.O. (Riserva Naturale Orientata di Santo Pietro), giusto D.A. n. 97091 di approvazione del Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve Naturali).

Sintesi dei metodi di stima.

Si premette che a Mazzarrone non esiste un mercato di compravendita di case perchè ogni famiglia costruisce in proprio la casa dove abita. Lo stesso è per l'istituto delle locazioni di fabbricati. Ne consegue che l'unico metodo di stima ritenuto idoneo per le case è il costo di costruzione (costo di riproduzione) opportunamente deprezzato in relazione allo stato di conservazione e vetustà.

Il lotto di terreno edificabile di cui alla part. 548, urbanisticamente in zona B, è molto appetibile perchè situato sulla via Botteghelle.

Gli altri lotti di terreno, a servizio dell'Opificio, verranno valutati come terreni agricoli, ma con valori maggiorati essendo situati vicino la zona urbanizzata.

Infine per gli stacchi di terreno situati in contrada

Sciri Sottana e Ficuzza verrà applicato il metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri beni analoghi ed oggetto di compravendita nel recente passato e nel presente.

Si precisa che a causa delle difficoltà di mercato nella collocazione delle uve da tavola, i valori dei terreni mostrano evidenti segni di fiacchezza rispetto al passato.

Valutazione degli immobili

Dopo quanto descritto in precedenza e tenuto conto del costo medio di costruzione degli appartamenti, del valore di trasformazione delle aree edificabili, del valore di mercato dei terreni in vicinanza dal centro abitato e nelle zone tipicamente agricole nei Comuni di Mazzarrone e di Caltagirone si ritiene opportuno procedere come segue:

- 1) Opificio per la trasformazione delle uve in vino formato di un piano interrato, un piano terra, un 1° piano con ingresso dal numero civico 132/c di Via Botteghele, nonché da uno spiazzo:

- piano interrato

mq. 125 a £. 350.000 = £. 43.750.000

detatto il 20% per vetustà £. 8.750.000

£. 35.000.000

- piano terra

mq. 375 a £. 400.000 = £.150.000.000

detratto il 20% per vetustà £. 30.000.000

£.120.000.000

- 1° piano in corrispondenza del 1° Magazzino

mq. 150 a £. 900.000 = £.135.000.000

detratto il 20% per vetustà £. 27.000.000

£.108.000.000

- veranda

mq. 70 a £. 400.000 = £. 28.000.000

porzione di giardinetto di piante ornamentali

mq. 112 a £. 100.000 = £. 11.200.000

- spiazzo e porzione strada

mq. 1316 a £. 80.000 = £.105.280.000

TOTALE £.407.480.000

in tondo £.407.500.000

2) Lotto di terreno in contrada Nicotra in catasto

terreni iscritto alla pag. 10817 foglio di mappa n.

94 part. 636 estesa mq. 277.

A tale superficie occorre detrarre l'area occupata

dalla cabina elettrica di mq. 9.00 circa.



mq. 277 = mq. 9.00 = mq. 268 a £. 30.000 = £. 8.040.000

in tondo £. 8.000.000

3) Fabbricato composto di un piano terra con ingresso dal numero civico 132/b di Via Bottegghelle e da un 1° piano con ingresso dal numero civico 132/a di Via Bottegghelle.

- piano terra

mq. 142 a £. 950.000 = £. 134.900.000

detratto il 20% per vetustà £. 26.980.000

£. 107.920.000

- veranda

mq. 70 a £. 400.000 = £. 28.000.000

- giardinetto di piante ornamentali

mq. 112 a £. 100.000 = £. 11.200.000

Totale £. 147.120.000

In tondo £. 147.000.000

- appartamento a 1° piano

vani 7 ed accessori

mq. 142 a £. 1.000.000 = £. 142.000.000

detratto il 20% per vetustà £. 28.400.000

£. 113.600.000

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- veranda

mq. 70 a £. 400.000 =

£. 28.000.000

Totale

£.141.600.000

In tondo

£.141.500.000.

4) Lotto di terreno in contrada Nicotra in catasto terreni iscritto alla pag. 15348 foglio di mappa n. 94 part. 666 (ex 582/b) estesa mq. 962.

mq. 962 a £. 80.000 =

£. 76.960.000

in tondo

£. 77.000.000

5) Lotto di terreno in contrada Nicotra in catasto terreni iscritto alla pag. 10817 foglio di mappa n. 94 part. 582 estesa mq. 975.

mq. 975 a £. 40.000 =

£. 39.000.000

6) Lotto di terreno edificabile in Via Botteghele, in catasto iscritto alla pag. 3499 foglio di mappa n. 94 part. 548 estesa mq. 300.

mq. 300 a £. 150.000 =

£. 45.000.000

7) Stacco di terreno in contrada Sciri Sottana in catasto terreni iscritto alla pag. 15529 foglio di mappa n. 84 part. lle 14-315-22, esteso Ha 13.71.54.

- vigneto a tendone

Ha 7.00 a £. 2.600.000 =

£.182.000.000

- boschetto

Ha 3.00 a £. 2.400.000 =	£. 72.000.000
- sentieri, invaso e terreno nudo	
Ha 4.35.22 a £. 1.800.000 =	£. 78.339.960

Totale	£. 333.299.000
In tondo	£. 333.000.000

Stacchi di terreno in contrada Ficuzza.

1° stacco in catasto terreni iscritto alla pag. 24575
 foglio di mappa n. 301 part. 40 (e non 46 come
 erroneamente riportato negli atti)

Ha 0.91.30 a £. 9.000.000 l'ettaro = £. 8.221.700

In tondo £. 8.000.000

2° stacco, in catasto terreni iscritto alle pagine
 33489-31012-33595-10142-1718 foglio di mappa n. 301
 part. lle 105-82-25-106-110-54/a-120-72.

Ha 1.79.85 così ripartito:

Ha 0.53.85 vigneto a controspalliera a £. 16.000.000 =
 = £. 8.616.000

Ha 1.26.00 seminativo a £. 9.000.000 = £. 11.340.000

Totale £. 19.560.000

In tondo £. 19.500.000

3° stacco in catasto terreni iscritto alla pag. 31012-
 31066-37277-37266 foglio di mappa n. 301 part. lle

109-110-42-99-4 Ha 1.20.70 interamente a seminativo
Ha 1.20.70 a £. 9.000.000 = £. 10.863.000

In tondo £. 11.000.000



4° stacco, in catasto terreni iscritto alle pagine
33489-31012-33595-10145-1718 foglio di mappa n. 301
part.lle 105/a-82/a-25/a-109-87-54/b.

Ha 1.80.55 così ripartito:

Ha 0.44.70 vigneto a contropalliera (part.lle 122 e
87)

Ha 0.44.70 a £. 20.000.000 = £. 8.940.000

Ha 1.35.85 a seminativo

Ha 1.35.85 a £. 2.000.000 = £. 12.213.000

Totale £. 21.153.000

In tondo £. 21.000.000

Considerazioni Conclusive

La valutazione dei beni immobili, oggetto della presente relazione, è stata eseguita, con l'attribuire ad ogni singolo bene il rispettivo valore nelle particolari condizioni del mercato fondiario di Mazzarrone e per i terreni di contrada Ficuzza del mercato fondiario di Caltagirone.

Le particelle di terreno sui quali insistono i fabbricati di Via Botteghele non appena verranno trasferiti

al catasto urbano perderanno tale identificazione.

I lotti di terreno confinanti con l'Opificio sono stati valutati come terreni in situazioni vantaggiose per essere ubicati nelle vicinanze del centro abitato.

Il fabbricato dello stacco di terreno di Sciri Sottana è stato considerato come bene strumentale a servizio dell'azienda e quindi compreso nel valore del medesimo stacco di terreno.

u.s. venturo
in sede
fall

Lo stesso non è accatastato ma potrà essere sanato dopo la procedura di vendita giudiziaria, ai sensi dell'art. 17, 5° comma della legge n. 47/85.

Per i lotti di terreno di Ficuzza si sono riscontrati delle piccole differenze tra le superfici riportate nell'atto di pignoramento con quelle dei documenti catastali (Ha 1.80.35 anziché Ha 1.79.85; Ha 1.20.60 anziché 1.20.70; Ha 1.80.95 anziché 1.80.55).

In merito al progetto di vendita del complesso di beni il sottoscritto ritiene opportuno proporre i seguenti lotti:

1° lotto

Opificio, appartamento 1° piano in Via Bottegghelle 132/C e particelle di terreno n.ri 536-666 e 582, tutti

a servizio dell'Opificio £. 407.500.000+8.000.000+

-77.000.000+39.000.000 = £. 531.500.000

2° lotto

Fabbricato in Via Bottegghelle 132/A e 132/B di cui il
1° a piano terra ed il 2° a 1° piano £. 288.000.000

3° lotto

Area edificabile di Via Bottegghelle di cui alla parti-
cella 548 estesa mq.300 £. 45.000.000

4° lotto

Stacco di terreno in C.da Sciri Sottana £. 333.000.000

5° lotto

Terreno in Caltagirone contrada Ficuzza, esteso Ha
0.91.30 in catasto all'art. 24575 foglio 301 part. 40
£. 8.000.000

6° lotto

Terreno in Caltagirone contrada Ficuzza, esteso Ha
1.79.85 in catasto agli artt. 33489-31012-33595-10142-
1718 foglio 301 part. 105-82-25-106-110-54/a-120 e 72
£. 19.500.000

7° lotto

Terreno in Caltagirone contrada Ficuzza, esteso Ha
1.20.70 in catasto agli artt. 31012-31066-37277-37266
foglio 301 partt.11e 109-110-42-99 e 4 £. 11.000.000

8° lotto

Terreno in Caltagirone contrada Ficuzza, esteso Ha
1.80.51 in catasto agli artt. 33489-31012-33595-10145-
1718 foglio di mappa n. 301 part.11e 105/a-82/a-25/a-
109-87-54/b. £. 21.000.000

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Totale complessivo dei beni £.1.236.000.000

miliardoduecentotrentaseimilioni.

I.N.V.I.M.

Per riguardi dell'I.N.V.I.M. i valori iniziali ricavati
sono i seguenti;

1. Terreno esteso mq. 1938, già territorio di Licodia
Eubea ed oggi Comune di Mazzarrone, in catasto i-
scritto alla pag. 9201, foglio n. 94, particella n.
635, con fabbricato catastato all'urbano (scheda n.
17-18-19 del 11.06.1982).

2. Terreno esteso mq. 277 già territorio di Licodia
Eubea oggi Comune di Mazzarrone, in catasto iscritto
alla pag. 9201, foglio n. 94 particella n. 636.

3. Fabbricato già territorio di Licodia Eubea, oggi
comune di Mazzarrone, costruito su mq. 451, in cata-
sto terreni art. 9201, foglio 94 particella 655 ed
all'urbano scheda n. 15 e 16 dell'11.06.1982.

Le sopradette particelle n.ri 635-696 e 655 proven-
gono alla ~~_____~~ la mag-

giore astensione delle part. 82 estesa mq. 8740 per

atto ~~_____~~ di Vittoria n. 14717 di

rep. e n. 3583 di raccolta da potere di ~~_____~~

~~_____~~

Prezzo accertato dall'Ufficio Registro di Caltagi-
rone
£. 400.000

Tutto l'appezzamento venne frazionato e mq. 6074
venduto con atti 17-12-75 n. 23322 del 28.02.1972 n.
23821 e del 30.12.1972 n. 875.



1) Terreno esteso mq. 962 già territorio di Licodia
Eubea, oggi comune di Mazzarrone, in Catasto, i-
scritto alle pag. 15348 foglio 94 particella 666 (ex
582/B).

Detta particella pervenne alla ~~_____~~
~~_____~~ n.13875 da ~~_____~~
~~_____~~ registrato a Caltagirone il
15.03.1976 n. 762.

Prezzo accertato dall'Ufficio Registro di Caltagi-
rone
£. 500.000

2) Terreno esteso mq. 975 già territorio di Licodia
Eubea, oggi comune di Mazzarrone, in Catasto terre-
ni, iscritto alle pag. 10817, foglio di mappa 94,
particella 582.

L'anzidetta particella pervenne alla ~~_____~~

~~_____~~ del Notaio ~~_____~~ di Vittoria del 02.10.1980,

n.30592 da ~~_____~~, registrato a

Caltagirone il 20.10.1980 .

Prezzo accertato dall'Ufficio del Registro di Cal-
tagirone (£. 5.500.000 + 7.500.000) = £. 13.000.000.

1) Terreno esteso mq. 300 già territorio di Licodia Eubea, oggi comune di Mazzarrone, in Catasto, iscritto alle pag. 3499 foglio di mappa 94, particella 548 pervenuto agli attuali [redacted]
[redacted] con atto Notale [redacted] del
19.01.1981 [redacted] da potere di [redacted],
registrato a Caltagirone il 18.02.1981 n. 800.

Prezzo accertato dall'Ufficio del Registro di Caltagirone
£. 9.600.000

2) Stacco di terreno di Ha 13.71.52 in contrada Sciri Sottana, già territorio di Licodia Eubea, oggi comune di Mazzarrone, in Catasto terreni, iscritto alla pagina 15529 foglio di mappa n. 84 particelle 14-315-22, Pervenuto agli attuali [redacted]
[redacted] con atto Notale [redacted]
[redacted] in data 30.09.1983 da potere di [redacted] e [redacted].

Prezzo accertato dall'Ufficio del Registro di Caltagirone
£. 411.500.000

3) Terreno in Caltagirone contrada Ficuzza, esteso ha 0.91.30, in catasto iscritto alla pag. 24575 foglio 301 part. 40. Pervenuta all'attuale [redacted]
[redacted] per atto Notale [redacted]
[redacted] (RG) del 27.11.1964, rep.
n. 341342.

Prezzo base rilevato nell'atto d'acquisto £. 200.000

Terreno in Caltagirone, contrada Ficuzza, esteso ha

1.79.85, in catasto iscritto alla pag. 33489 foglio

301 part. 105; pag. 31012 foglio 301 part. 82; pag.

13595 foglio 301 part. 25; pag. 31012 foglio 301

part. 106-110; pag. 10142 foglio 301 part. 54/a;

pag. 31012 foglio 301 part. 120; pag. 1718 foglio

301 part. 72.

Pervenuto all'attuale proprietario ~~_____~~

~~_____~~

(RG) in data 27.02.1970, reg. al n. 106671 fascicolo

13611.

Prezzo base rilevato nell'atto d'acquisto £.1.000.000

L) Terreno in Caltagirone, contrada Ficuzza, esteso ha

1.20.70, in catasto iscritto alla pag. 31012 foglio

301 part. 109-110; pag. 31065 foglio 301 part. 42;

pag. 37277 foglio 301 part. 99; pag. 37266 foglio

301 part. 4.

Pervenuta agli attuali proprietari ~~_____~~

~~_____~~

~~_____~~ in data 08.06.1972 rep. 241342

Prezzo base rilevato nell'atto d'acquisto £.1.000.000

M) Terreno in Caltagirone, contrada Ficuzza, esteso ha

1.80.55, in catasto iscritto alla pag. 33489 foglio

301 part. 105/a; pag. 31012 foglio 105 part. 82/a-

109-122; pag. 33595 foglio 301 part. 25/a; pag. 1715
foglio 301 part. 87; pag. 10142 foglio 301 part.
54/b.

Pervenuta all'attuale ~~_____~~ per atto
~~_____~~ in data
27.02.1970, rep. 206671.

Prezzo base rilevato nell'atto d'acquisto f.1.000.000

ALLEGATI:



- A) Certificati catastali dei terreni fabbricati di Botteghele (Mazzarrone) n.ri 1/a-1/b-1/c-1/d.
- B) Estratto planimetrico dei terreni e fabbricato di Botteghele (Mazzarrone) n.2/a.
- C) Planimetria dei terreni e fabbricati di Botteghele (Mazzarrone) n. 2/b.
- D) Atto acquisto n. 3.
- E) Planimetria Opificio Via Botteghele 132/c n.ri 4/a-4/b-4/c.
- F) Planimetria fabbricato Via Botteghele 132/a - 132/b n.ri 5/a-5/b
- G) certificato catastale stacco terreno Sciri Sottano (Mazzarrone n.6)
- H) Estratto di mappa stacco terreno Sciri Sottano (Mazzarrone n.7)
- I) Planimetria fabbricato rurale terreno Sciri Sottano (Mazzarrone n.8)
- L) atto acquisto fabbricato rurale terreno Sciri Sottana (Mazzarrone n.9)
- M) Certificati catastali stacchi di terreni Ficuzza (Caltagirone) n.ri 10/a-10/b-10/c-10/d-10/e.

Planimetria stacchi di terreno Ficuzza Caltagirone

n.11

Atto acquisto stacchi di terreno Ficuzza Caltagirone

n.12/a-12/b/12/c.

Certificato destinazione urbanistica Comune di Maz-
zarrone n.13

Certificato destinazione urbanistica Comune di Cal-
tagirone n.14

Verballi sopralluoghi n. 15

Fotografie n.ri 10/a-16/b-16/c-16/d-16/e

Caltagirone 11 08.02.1994

Il Consulente

~~_____~~
~~_____~~

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE