TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ILL.MO SIG. GIUDICE

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 96/84 [redacted]

[redacted] contro [redacted]

Premessa

Con provvedimento del 22.01.1993 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobilare in oggetto.

All'udienza del 23.04.1993 prestava giuramento ricevendo l'incarico di valutare il complesso immobiliare della [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 fabbricati e di terreni.

Con tutti gli elementi così raccolti è stato possibile

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Botteghelle (foto n. 2-6).

Il piano interrato ed il piano terra sono adibiti ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 perifieria dal centro abitato di Mazzarrone.

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

1) locali per la trasformazione delle uve in vino, allogate al piano interrato e piano terra con ingresso dal n. civico 132/c di Via Botteghelle, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, nonchè botti in legno rovere, silos in vetroresina, pigiatrice, sgrondatoio coclee, elevatori, torchi, autovinificatori, 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 Botteghelle 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3° salone m.(4.10x4.20)+(2.85x4.40)=mq. 30.58

4° letto m. 4.40 x 4.40 =mq. 19.36

5° letto m. 4.30 x 3.20 =mq. 13.76

6° letto m. 4.20 x 3.70 =mq. 15.54

7° guardaroba m.(4.70x1.10)+(4.60x1.30)=mq. 11.15

8° rip. m. (3.90x1.10)+(3.20x1.10)=mq. 8.20

w.c. m. 3.20 x 1.70 =mq. 5.44

doppio servizio m. 3.30 x 3.00 =mq. 9.90

altro ripostiglio m.(2.00x1.50)+

+(0.40x0.40)+((1.00x0.40)/2) =mq. 3.36

Totale superficie utile mq.149.91

in tondo mq.150.00

(foto n.ri 2-6-7-10-11-12-13)

La destinazione urbanistica della particella 635 sulla quale insiste l'opificio è per mq. 1290 in zona B e per la differenza in zona E verde agricolo. L'appartamento è abitato da [redacted]

B) Terreno esteso mq. 277 già territorio di Licodia Eubea oggi Comune di Mazzarrone, contrada Passo Balata, in catasto inscritto alla pag. 9201, foglio n. 94 particella n. 636.

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

Nel suddetto terreno insiste una cabina elettrica di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	= mg. 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]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 rispetto 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 Botteghelle 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 Botteghelle ad est con la Via Matilde Serao a sud a sud stessa ditrte e ad ovest con strade private.

La consistenza dell'appartamanto e di n. 7 vani ed accessori cosi 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rone, in Catasto terreni, iscritto alla 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 ovesdt con terreni [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 Mazzarrone, in Catasto, iscritto alle pag. 3499 foglio di mappa 94, particella 548 intestato alla [redacted]

I confini sono a nord ed ovest con la via Botteghello, 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 ditta) in un'area costituita dalle particelle 655-635-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

666-548-666-636-582.

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

Sulla particella 655 di mq. 451 risulta costruito il fabbricato formanto di 2 appartamenti dei quali il 1° a piano terra ed il 2° a primo piano, nonchè 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 [redacted] - giore estenzione di terreno di mq. 8740, particella 82, giusto atto del Notaio Fronte, in data 15-10-1964, n. 14717 da potere di [redacted] registrato a Caltagirone il 5-11-1964, n. 773, trascritto alla Conservatoria dei Registri Imobiliari 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 [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La particella n. 582 di mq. 975 è pervenuta all'attuale proprietario [redacted] rone per atto [redacted] del 3-10-1980 n. 30592 da potere di [redacted], registrato a Caltagirone il 20-10-1980 n 3477, trascritto alla Conservatoria 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], n. 37065 da potere di [redacted], registrato a Caltagirone il 18-2-1981, n. 800, trascritto alla Conservatoria dei Registri Imobiliari di Catania l'1-6-1981 nn.19867 e16098.

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 [redacted]

di Caltagirone in data 30.09.1983 da parte di [redacted].

Si accede ad esso dalla Strada provinciale Caltagirone-Comiso e da questa tramite una stradella interpoderale, 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] a sud ed ovest con stradelle interpoderale.

Il terreno è forma geometrica trapezoidale con morfologia pianeggiante.

Agronicamente è di buona fertilità e produttività trattasi di suoli bruni lisciviati, profondi permeabili 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

L'invaso 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.

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

Entranbe 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 frigorifero) m. 19.50 x 9.80	delle celle	= 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.

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, cultiver 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 E verde agricolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I) 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] per atto [redacted] i confini sono: [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 [redacted] I confini sono con terreni di [redacted] strada interpoderale, e terreni di [redacted].

L'anzidetto terreno risulta in atto a vigneto per uva da tavola, varietà Cardinal allevato a controspalliera, di anni dodici circa di età per quanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 approviggionata 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 [redacted]

[redacted] per atto [redacted]

[redacted]

I confini sono con terreni di [redacted] 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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].

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 fertilità e produttività.

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

I terreni di tutta la zona provengono dalla la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 istituenda R.N.O. (Riserva Naturale Orientata di Santo Pietro), giusto D.A. n. 97091 di approvazione del Piano Regionale dei Parchi a 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Botteghelle, nonchè da uno spiazzo:

- piano interrato

mq. 125 a £. 350.000 = £. 43.750.000

detratto il 20% per vetustà £. 8.750.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

£. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Botteghelle e da un 1° piano con ingresso dal numero civico 132/a di Via Botteghelle.

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 Botteghelle, 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

- pascheto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 controspalliera (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 Botteghelle non appena verranno trasferiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

al catasto urbano perderanno tale identificazione.

I lotti di terreno confinati con l'Opificio sono stati valutati come terreni in situazioni vantaggiose per essere ubicati nelle vicinanze dal 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.

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 anzichè Ha 1.79.85; Ha 1.20.60 anzichè 1.20.70; Ha 1.80.95 anzichè 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 Botteghelle 132/C e particelle di terreno n.ri 636-666 e 582, tutti a servizio dell'Opificio £. 407.500.000+8.000.000+ 77.000.000+39.000.000 = £. 531.500.000

2° lotto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fabbricato in Via Botteghelle 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 Botteghelle di cui alla particella 548 estesa mq.300 £. 45.000.000

4° lotto

Stacco di terreno in C.da Sciri Sottona £. 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.lle 109-110-42-99 e 4 £. 11.000.000

8° lotto

Terreno in Caltagirone contrada Ficuzza, esteso Ha 1.80.55 in catasto agli artt. 33489-31012-33595-10145-1718 foglio di mappa n. 301 part.lle 105/a-82/a-25/a-109-87-54/b. £. 21.000.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale complessivo dei beni £.1.236.000.000

...liardoduecentotrentaseimilioni.

I.N.V.I.M.

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

- 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, con fabbricato catastato all'urbano (scheda n. 17-18-19 del 11.06.1982).
- 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.
- Fabbricato già territorio di Licodia Eubea, oggi comune di Mazzarrone, costruito su mq. 451, in catasto 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 provengono alla [redacted] da maggiore astensione delle part. 82 estesa mq. 8740 per atto [redacted] di Vittoria n. 14717 di rep. e n. 3583 di raccolta da potere di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

MARCA DA BOLLO LIRE 15000

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

Detta particella pervenne [redacted] n.13875 da [redacted], registrato a Caltagirone il 15.03.1976 n. 762.

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

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

L'anzidetta particella pervenne alla [redacted] n.30592 da [redacted], 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.

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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] con atto [redacted] in data 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

- 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] con atto [redacted] in data 30.09.1983 da potere di [redacted] e [redacted].

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

- Terreno in Caltagirone contrada Ficuzza, esteso ha 0.91.30, in catasto iscritto alla pag. 24575 foglio 301 part. 40. Pervenuta all'attuale [redacted] per atto [redacted] (RG) del 27.11.1964, rep. n. 241342.

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 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.

Pervenuto all'attuale proprietario [redacted]

[redacted] (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. 31066 foglio 301 part. 42; pag. 37277 foglio 301 part. 99; pag. 37266 foglio 301 part. 4.

Pervenuta agli attuali proprietari [redacted] 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-

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

109-122; pag. 33595 foglio 301 part. 25/a; pag. 17[illegible] foglio 301 part. 87; pag. 10142 foglio 301 part. 54/b.

Pervenuta all'attuale [redacted] per atto [redacted] in data 27.02.1970, rep. 206671.

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

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI:

A) Certificati catastali dei terreni fabbricati di Botteghelle (Mazzarrone) n.ri 1/a-1/b-1/c-1/d.

B) Estratto planimetrico dei terreni e fabbricato di Botteghelle (Mazzarrone) n.2/a.

C) Planimetria dei terreni e fabbricati di Botteghelle (Mazzarrone) n. 2/b.

D) Atto acquisto n. 3.

E) Planimetria Opificio Via Botteghelle 132/c n.ri 4/a-4/b-4/c.

F) Planimetria fabbricato Via Botteghelle 132/a - 132/b n.ri 5/a-5/b

G) certificato catastale stacco terreno Scriri Sottano (Mazzarrone n.6)

H) Estratto di mappa stacco terreno Scriri Sottano (Mazzarrone n.7)

I) Planimetria fabbricato rurale terreno Scriri Sottana (Mazzarrone n.8)

L) atto acquisto fabbricato rurale terreno Scriri 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Certificato destinazione urbanistica Comune di Mazzarrone n.13

Certificato destinazione urbanistica Comune di Caltagirone n.14

Verbali sopralluoghi n. 15

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

Caltagirone li 08.02.1994

Il Consulente

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009