

Dott. Giovanni Scollo

AGRONOMO

Via Nunziatella, 28/B – 95041 Caltagirone
cell 3207542334 e-mail scollogiovanni@virgilio.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE



Sezione esecuzioni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima dei beni immobiliari pignorati oggetto della Procedura
esecutiva n. 168/12 R.G.Es.

Promossa da : *da Banca Della Nuova Terra S.p.A.*;

Intervenuta : *Unicredit S.p.A. e per essa Unicredit Credit Management Bank;*

Contro : *"Debitore esecutato"*

ELABORATO PERITALE



Caltagirone lì 10/12/2013



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione esecuzioni
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**Stima dei beni immobiliari pignorati oggetto della Procedura
esecutiva n. 168/12 R.G.Es.**

Il.mo Giudice dell'esecuzione

PREMESSA

Con apposita ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Caltagirone Dott. Salvatore Ettore Cavallaro, il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Scollo, libero professionista, iscritto al n. 1187 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania, veniva nominato all'udienza del 18/07/2013, esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare n. 168/12, **PROMOSSO** da Banca Della Nuova Terra S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Tito Monterosso con studio a Catania (CT) in via Vittorio Emanuele Orlando n. 56; **INTERVENUTA** Unicredit S.p.A. e per essa Unicredit Credit Management Bank, rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Gallo con studio a Ragusa (RG) in via C.A. Dalla Chiesa n. 8; **CONTRO** "debitore esecutato".

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 17/09/2013, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e dei relativi quesiti qui di seguito riportati:

<<Il Giudice dell'esecuzione, a seguito di decreto in data 18/07/2013, emesso nella procedura sopra indicata, conferisce l'incarico al predetto esperto e pone al medesimo i seguenti quesiti:

1. *Identifichi il Consulente esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dell'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché 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 riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, la impossibilità a procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità :
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'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 oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore , affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
14. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota:
 - a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento;
 - b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per la quote indivise.
15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
19. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione;



OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione in atti ed acquisito notizie in merito ai beni immobili oggetto del pignoramento, presso l’Agenzia per il Territorio di Catania, in data 22/10/2013, inviavo avviso di convocazione a mezzo raccomandata A/R al “debitore esecutato” e tramite PEC all’Avv. Tito Monterosso, procuratore della ricorrente Banca Della Nuova Terra S.p.A; fissando l’inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/11/2013, dando appuntamento alle parti per le ore 9,30 presso il piazzale antistante gli Uffici del Comune di Mazzarrone, siti in P.zza Autonomia.

In data successiva ricevevo comunicazione telefonica sia da parte ricorrente che da parte resistente che mi invitavano a posticipare di qualche giorno le operazioni peritali in quanto non disponibili per la data fissata.

In considerazione di quanto comunicatomi fissavo la nuova data dell’inizio delle operazioni peritali di sopralluogo in data 07/11/2013 e comunicavo nuovamente la stessa sia alle parti suddette e sia all’intervenuta Unicredit S.p.A. e per essa Unicredit Credit Management Bank, rappresentata e difesa dall’Avv. Paolo Gallo, il cui intervento, in data del giuramento effettuato dallo scrivente, non era presente all’interno del fascicolo.

Le comunicazioni inviate alla parte resistente sono state recapitate il giorno 23/10/2013 la prima e in data 05/11/2013 la seconda, mentre per la parte ricorrente e la parte intervenuta si allega ricevuta prodotta dal sistema PEC.

Alla data ed ora stabilita, per dare inizio alle operazioni peritali, mi recavo sul luogo d’incontro fissato.

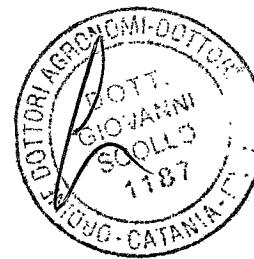
Ivi giunto alle ore 9,30, constatavo l’arrivo del debitore esecutato e del ~~significatario~~ in qualità di consulente per Banca Della Nuova Terra S.p.A..

Alle ore 10,10, dopo aver atteso l’eventuale arrivo di rappresentanti per la parte intervenuta, che non è avvenuto, si è dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, presenziato dai convenuti i ed in particolare dal “debitore esecutato”, il quale consentendomi l’accesso ai luoghi ha partecipato all’ispezione, durante la quale ho eseguito il rilievo planimetrico e fotografico e ho preso appunti in separati fogli in merito ai beni che qui di seguito si elencano seguendo lo stesso ordine di elencazione dell’atto di pignoramento:

- 1) Fondo rustico sito in Caltagirone, c.da Piano Stella, della superficie catastale di are 78,21, con entro stante pozzo vasca. Confinante con terzi e Demanio a più lati.

Censito al NCT sul Fg. 304 part.lle nn.:

- 53 di are 36,76;
- 54 di are 18,35;
- 159 di are 14,70;



- 160 di are 8,40;
- 2) Tratto di terreno sito in Mazzarrone, c.da Piano Pancari della superficie catastale di are 63,00 ai confini con terzi e stradelle.
Censito al NCT sul Fg. 1 part.lle nn.:
 - 19 di are 36,95;
 - 20 di are 26,05;
- 3) Appartamento sito in Mazzarrone, via Poggio di Mezzo, snc, collocato al secondo piano e confinante con terzi e con via Poggio di Mezzo.
Censito al NCEU sul Fg. 309 part.lla n.:
 - 64 sub 10, categoria catastale A/2, consistenza di vani 6,5;
- 4) Tratto di terreno sito in Licodia Eubea
Censito al NCT sul Fg. 43 part.lla n.:
 - 12 di are 78,36;
- 5) Garage sito in Mazzarrone, via Poggio di Mezzo, snc, collocato al piano S1.
Censito al NCEU sul Fg. 309 part.lla n.:
 - 64 sub 22, categoria catastale C/6, consistenza di mq. 19,00;
- 6) Fabbricato in Mazzarrone.
Censito al NCEU sul Fg. 309 part.lla n.:
 - 64 sub 34;

Alle ore 11,35 si sono concluse le operazioni peritali dei suddetti immobili dalchè il Verbale di sopralluogo che è stato letto è confermato dai convenuti.

Alle ore 11,40 dello stesso giorno mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzarrone per richiedere il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica delle unità negoziali censite in tale Comune e per richiedere informazioni in merito alle unità negoziali individuate nello stesso.

In data 08/11/2013 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Licodia Eubea per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica della particella censita in tale



Comune e per richiedere informazioni in merito ad eventuali autorizzazioni e/o concessioni rilasciate dallo stesso su tale particella.

In data 11/11/2013 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone per richiedere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica delle particelle censite in tale Comune e per richiedere informazioni in merito ad eventuali autorizzazioni e/o concessioni rilasciate dallo stesso su tali particelle.

Ciò premesso, sulla base degli elementi accertati in sito e di quelli desunti presso gli uffici ed infine sulla scorta di quelli riportati negli atti, redigo la presente relazione di consulenza tecnica.

1. Identifichi il Consulente esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dell'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento trascritto lo 05/10/2012 al n. 37682 del Registro particolare e al n. 46785 del Registro generale, della procedura esecutiva n. 168/12, in cui è riportata la descrizione dei beni pignorati per come riportata al superiore punto è qui di seguito elencati in una tabella riepilogativa indicante le principali caratteristiche:

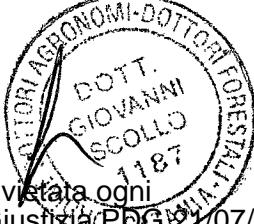
N. ordine Riferimen- to Atto Pignoramento	Unità negoziale	Catasto Terreni (NCT) e/o Catasto Fabbricati (NCEU)	Comune	Ubicazione	Fg	P.lla - sub	Consistenza e/o Superficie in Ha are ca	Categoria e/o Qualità	Classe	Reddito dominicale e/o agrario	Reddito agrario
1	1.1	NCT	Caltagirone	c.da Piano Stella	304	53	0.36.76	Vigneto	2	39,87	15,19
	1.2	NCT	Caltagirone	c.da Piano Stella	304	54	0.18.35	Agrumeto	3	57,53	17,06
	1.3	NCT	Caltagirone	c.da Piano Stella	304	159	0.14.70	Sughereto	3	2,28	1,52
	1.4	NCT	Caltagirone	c.da Piano Stella	304	160	0.08.40	Pascolo	1	1,74	0,43
2	1.5	NCT	Mazzarrone/A	c.da Piano Pancari	1	19	0.36.95	Seminativo	2	20,99	5,72
	1.6	NCT	Mazzarrone/A	c.da Piano Pancari	1	20	0.26.05	Uliveto	2	16,82	8,07
3	1.7	NCEU	Mazzarrone	via Poggio di Mezzo, snc	309	64/sub 10	6,5 vani	A/2	6	402,84	
5	1.8	NCEU	Mazzarrone	via Poggio di Mezzo, snc	309	64/sub 22	19 mq	C/6	5	39,25	
4	2.1	NCT	Licodia Eubea		43	12	0.78.36	Seminativo	3	34,4	8,09
6	3.1	NCEU	Mazzarrone	via Poggio di Mezzo, snc	309	64/sub 34	246 mq	area urbana			

Tab. 1

- Unità negoziali 1.1-1.2-1.3-1.4: Censite al NCT, del Comune di Caltagirone in c.da Piano Stella, Fg 304 part.lle nn. 53, 54, 159 160, in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Trattasi di particelle di terreno attigue costituenti un unico corpo avente le seguenti coerenze indicate in senso orario da nord: particelle nn. 55, 24, 51, 129, 128, 127, 52, 29.

Si confermano i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;



- **Unità negoziali 1.5-1.6: Censite al NCT, del Comune di Mazzarrone/A in c.da Piano Pancari, Fg 1 part.lle nn. 19 e 20, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1.**

Trattasi di particelle di terreno attigue costituenti un unico corpo avente le seguenti coerenze indicate in senso orario da nord: particelle nn. 276, 277, 22, 41 e strada interpodereale.

Si confermano i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

- **Unità negoziale 1.7: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 10 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di fabbricato adibito ad appartamento sito al secondo piano avente le seguenti coerenze indicate in senso orario da nord: n. 1 appartamento p.la 64 sub 5 di terzi.

Si confermano i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Si evidenzia, al fine di individuare sull'estratto di mappa la particella di terreno su cui è stata edificata la particella n. 64 sub 10, che la stessa è individuata sul Fg. 5 (ex Fg. 309) p.la n. 64 del NCT del Comune di Mazzarrone sezione A (Caltagirone), ciò in conseguenza della nuova nomenclatura dei Fogli di tale Comune;

- **Unità negoziale 1.8: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 22 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di fabbricato adibito a garage sito al piano seminterrato avente le seguenti coerenze indicate in senso orario da nord: particelle nn. 64 sub 21 e 64 sub 30.

Si confermano i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Si evidenzia, al fine di individuare sull'estratto di mappa la particella di terreno su cui è stata edificata la particella n. 64 sub 22, che la stessa è individuata sul Fg. 5 (ex Fg. 309) p.la n. 64 del NCT del Comune di Mazzarrone sezione A (Caltagirone), ciò in conseguenza della nuova nomenclatura dei Fogli di tale Comune;

- **Unità negoziale 2.1: Censite al NCT, del Comune di Licodia Eubea, Fg 43 part.lla n. 12, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/4 in regime di separazione dei beni, per 1/4 a ditta terza e per ulteriori 2/4 a ditta terza.**

Trattasi di terreno avente le seguenti coerenze indicate in senso orario da nord: particelle nn. 244, 13, 246, 14, 16, 17, 11.

Si confermano i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;



- **Unità negoziale 3.1: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 34 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/9 e restanti quote di terzi.**

Trattasi di area urbana destinata a sede viaria, di proprietà del debitore esecutato per quota parte indivisa pari a 6/54 corrispondenti ad 1/9 e su cui insiste servitù di passaggio a favore dei proprietari della particella di terreno censita al Fg 5 p.la 64 del NCT del Comune di Mazzarrone. (dati evinti da ispezione ipotecaria effettuata telematicamente dallo scrivente CTU in data 05/12/2013 in riferimento alla nota di trascrizione dello 02/04/2010 Reg. particolare n. 12019 Reg. Generale n. 22435)

Si confermano i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti; Si evidenzia, al fine di individuare sull'estratto di mappa la particella di terreno su cui è individuata la particella n. 64 sub 34, che la stessa è individuata sul Fg. 5 (ex Fg. 309) p.la n. 64 del NCT del Comune di Mazzarrone sezione A (Caltagirone), ciò in conseguenza della nuova nomenclatura dei Fogli di tale Comune;

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;

Lo scrivente CTU verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c non ha nulla da segnalare al G.E. ed al creditore pignorante.

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;

In merito all'attuale proprietà dei beni si relaziona che dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, le unità negoziali oggetto della procedura esecutiva n. 168/12 R.G.Es. sono in testa al “debitore esecutato” per come di seguito elencato:

- **Unità negoziali 1.1-1.2-1.3-1.4: Censite al NCT, del Comune di Caltagirone in c.da Piano Stella, Fg 304 part.lle nn. 53, 54, 159 160, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 24/07/2006 a rogito notaio Di Matteo e trascritto lo 08/08/2006 ai nn. 32219/54949;



- **Unità negoziali 1.5-1.6: Censite al NCT, del Comune di Mazzarrone/A in c.da Piano Pancari, Fg 1 part.lle nn. 19 e 20, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1.**

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 24/07/2006 a rogito notaio Di Matteo e trascritto lo 08/08/2006 ai nn. 32219/54949;

- **Unità negoziale 1.7: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 10 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 29/06/2009 a rogito notaio Scifo e trascritto lo 17/07/2009 ai nn. 26457/42465;

- **Unità negoziale 1.8: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 22 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 29/06/2009 a rogito notaio Scifo e trascritto lo 17/07/2009 ai nn. 26457/42465;

- **Unità negoziale 2.1: Censite al NCT, del Comune di Licodia Eubea, Fg 43 part.lla n. 12, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/4 in regime di separazione dei beni, per 1/4 a ditta terza e per ulteriori 2/4 a ditta terza.**

Trattasi di bene indiviso pervenuto al debitore esecutato per quota parte pari a 1/4 in virtù dell'atto di vendita dello 06/03/2007 a rogito notaio Pafumi e trascritto il 14/03/2007 ai nn. 10581/17963;

- **Unità negoziale 3.1: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 34 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/9 e restanti quote di terzi.**

Trattasi di bene indiviso destinato a sede viaria e pervenuto al debitore esecutato per quota parte pari a 6/54 corrispondenti ad 1/9 in virtù dell'atto di vendita dello 04/03/2010 a rogito notaio Scifo e trascritto lo 02/04/2010 ai nn. 12019/22435;

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.*



Rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non si sono riscontrati errori. Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la rispettiva nota;



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

Dalla Certificazione Notarile, presente in atti, redatta dal Dott. Marco Cannizzo, Notaio in Catania, si è evinto che per gli immobili oggetto del presente procedimento di pignoramento, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento dello 05/10/2012 ai n.ri 46785/37682 la ditta "debitore esecutato" risultava essere titolare del diritto di proprietà per come di seguito elencato:

- **Unità negoziali 1.1-1.2-1.3-1.4: Censite al NCT, del Comune di Caltagirone in c.da Piano Stella, Fg 304 part.lle nn. 53, 54, 159 160, in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 24/07/2006 a rogito Notaio Di Matteo e trascritto lo 08/08/2006 ai nn. 32219/54949 da potere del [REDACTED] al quale pervenne in virtù dell'atto di vendita del 18/10/1990 a rogito Notaio Pafumi e trascritto lo 08/11/1990 ai nn. 34814/45204;

- **Unità negoziali 1.5-1.6: Censite al NCT, del Comune di Mazzarrone/A in c.da Piano Pancari, Fg 1 part.lle nn. 19 e 20, in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/1.**

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 24/07/2006 a rogito Notaio Di Matteo e trascritto lo 08/08/2006 ai nn. 32219/54949 da potere del [REDACTED] al quale pervenne in virtù dell'atto di vendita del 17/06/1991 a rogito Notaio Demostene e trascritto lo 03/07/1991 ai nn. 19920/28070;

- **Unità negoziale 1.7: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 10 in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 29/06/2009 a rogito notaio Scifo e trascritto lo 17/07/2009 ai nn. 26457/42465 da potere dei Sig.ri [REDACTED]. Ai predetti Signori il cespite pervenne per 1/3 ciascuno in proprietà per averlo realizzato su terreno e area di risulta

proveniente dalla demolizione di preesistente fabbricato ed acquistato con atto del 26/10/2001 a rogito Notaio Cammarata, trascritto il 19/11/2001 ai nn. 31922/42159, da potere dei Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], in regime di comunione con la Sig.ra [REDACTED], lo stesso bene era pervenuto in virtù dell'atto di vendita dello 03/12/1986 a rogito del Notaio Cavasino e trascritto lo 06/12/1986 ai nn. 30646/39629;

- **Unità negoziale 1.8: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 22 in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 29/06/2009 a rogito notaio Scifo e trascritto lo 17/07/2009 ai nn. 26457/42465 da potere dei Sig.ri [REDACTED] Ai predetti Signori il cespote pervenne per 1/3 ciascuno in proprietà per averlo realizzato su terreno e area di risulta proveniente dalla demolizione di preesistente fabbricato ed acquistato con atto del 26/10/2001 a rogito Notaio Cammarata, trascritto il 19/11/2001 ai nn. 31922/42159, da potere dei Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], in regime di comunione con la Sig.ra [REDACTED], lo stesso bene era pervenuto in virtù dell'atto di vendita dello 03/12/1986 a rogito del Notaio Cavasino e trascritto lo 06/12/1986 ai nn. 30646/39629;

- **Unità negoziale 2.1:Censita al NCT, del Comune di Licodia Eubea, Fg 43 part.lla n. 12, in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/4 in regime di separazione dei beni, per 1/4 a ditta terza e per ulteriori 2/4 a ditta terza.**

Trattasi di bene indiviso pervenuto al debitore esecutato per quota parte pari a 1/4 in virtù dell'atto di vendita dello 06/03/2007 a rogito Notaio Pafumi e trascritto il 14/03/2007 ai nn. 10581/17963 da potere della Sig.ra [REDACTED] alla quale era pervenuto in virtù dell'atto di vendita del 25/01/1969 rogito del Notaio Falcone e registrato al n. 80;

- **Unità negoziale 3.1: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 34 in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/9 e restanti quote di terzi.**

Trattasi di bene indiviso destinato a sede viaria e pervenuto al debitore esecutato per quota parte pari a 6/54 corrispondenti ad 1/9 in virtù dell'atto di vendita dello 04/03/2010 a rogito Notaio Scifo e trascritto lo 02/04/2010 ai nn. 12019/22435 da potere dei Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED];



Si evidenzia che su tale particella insiste servitù di passaggio a favore dei proprietari della particella di terreno censita al Fg 5 p.la 64 del NCT del Comune di Mazzarrone. (dati evinti da ispezione ipotecaria effettuata telematicamente dallo scrivente CTU in data 05/12/2013 in riferimento alla nota di trascrizione dello 02/04/2010 Reg. particolare n. 12019 Reg. Generale n. 22435)

- 6. precisi, se del caso, la impossibilità a procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;**

Lo scrivente CTU ha proceduto a un completo accertamento e non si precisa documentazione mancante.

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

Gli immobili citati nell'atto di pignoramento risultano correttamente accatastati ed identificati come nella seguente tabella (Tab 2):

N. ordine Riferimento Atto Pignoramento	Unità negoziale	Catastro Terreni (NCT) e/o Catastro Fabbricati (NCEU)	Comune	Ubicazione	Fg	P.la - sub	Consistenza e/o Superficie in Ha fte ca	Categoria e/o Qualità	Classe	Reddito dominicale e/o agrario	Reddito agrario
1	1.1	NCT	Caltagirone	c.da Piano Stella	304	53	0,36,76	Vigneto	2	39,87	15,19
	1.2	NCT	Caltagirone	c.da Piano Stella	304	54	0,18,35	Agrumeto	3	57,53	17,06
	1.3	NCT	Caltagirone	c.da Piano Stella	304	159	0,14,70	Sughereto	3	2,28	1,52
	1.4	NCT	Caltagirone	c.da Piano Stella	304	160	0,08,40	Pascolo	1	1,74	0,43
2	1.5	NCT	Mazzarrone/A	c.da Piano Pancari	1	19	0,36,95	Seminativo	2	20,99	5,72
	1.6	NCT	Mazzarrone/A	c.da Piano Pancari	1	20	0,26,05	Oliveto	2	16,82	8,07
3	1.7	NCEU	Mazzarrone	via Poggio di Mezzo, snc	309	64/sub 10	6,5 vani	A/2	6	402,84	
5	1.8	NCEU	Mazzarrone	via Poggio di Mezzo, snc	309	64/sub 22	19 mq	C/6	5	39,25	
4	2.1	NCT	Licodia Eubea		43	12	0,78,36	Seminativo	3	34,4	8,09
6	3.1	NCEU	Mazzarrone	via Poggio di Mezzo, snc	309	64/sub 34	246 mq	area urbana			

Tab. 2

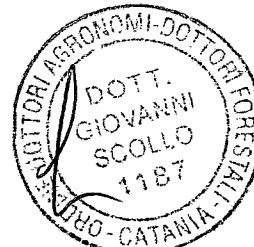
Le planimetrie catastali dei fabbricati sono presenti e durante le operazioni di sopralluogo se ne è verificata la totale corrispondenza.

- 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;**

Vincoli ed oneri giuridici – Trascrizioni ed Iscrizioni (dati evinti da indagini telematiche esperite dallo scrivente CTU sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania, ed allegata a tergo della presente relazione)

"DEBITORE ESECUTATO"

Trascrizioni a favore "debitore esecutato":



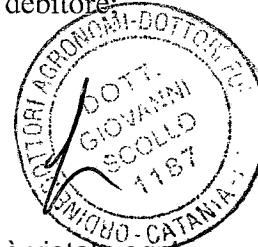
- nota dello 08/08/2006 Reg. Part. 32219, Reg Gen. 54949 - Pubblico Ufficiale Di Matteo Maria Rep. 61497/13592 del 24/07/2006 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;**
 - Immobili siti in Caltagirone (CT) e Mazzarrone (CT), Soggetto acquirente;
- nota del 14/03/2007 Reg. Part. 10581, Reg Gen. 17963 - Pubblico Ufficiale Pafumi Sergio Rep. 123354/20010 dello 06/03/2007 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;**
 - Immobili siti in Licodia Eubea (CT), Soggetto acquirente;
- nota del 17/07/2009 Reg. Part. 26457, Reg Gen. 42465 - Pubblico Ufficiale Scifo Maria Rep. 13848/4238 del 29/06/2009 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;**
 - Immobili siti Mazzarrone (CT), Soggetto acquirente;
- nota dello 02/04/2010 Reg. Part. 12019, Reg Gen. 22435 - Pubblico Ufficiale Scifo Maria Rep. 14557/4646 dello 04/03/2010 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;**
 - Immobili siti in Mazzarrone (CT), Soggetto acquirente;

Trascrizioni contro “debitore esecutato”:

- nota del 10/03/2010 Reg. Part. 8086, Reg Gen. 16122 - Pubblico Ufficiale Scifo Maria Rep. 14556/4645 dello 04/03/2010 **ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO;**
 - Immobili siti in Mazzarrone (CT), Soggetto cedente;
- nota dello 05/10/2012 Reg. Part. 37682, Reg Gen. 46785 - Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 670 del 11/09/2012 **ATTO ESECUTIVO C CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**
 - Immobili siti in Caltagirone (CT), Licodia Eubea (CT) e Mazzarrone (CT);

Iscrizioni contro “debitore esecutato”:

- nota dello 09/03/2007 Reg. Part. 4125, Reg Gen. 16512 - Pubblico Ufficiale Di Matteo Maria Rep. 62674 dello 07/03/2007 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI MUTUO;**
 - Immobili siti in Caltagirone (CT) e Mazzarrone (CT), Soggetto debitore;



- nota del 21/04/2011 Reg. Part. 3144, Reg Gen. 22372 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa Rep. 204/2011 del 25/03/2011 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**;
- Immobili siti in Caltagirone (CT) e Mazzarrone (CT), Soggetto debitore;



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

In data 12/11/2013 risulta rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Licodia Eubea, attestante :

Che nel vigente P.R.G. i terreni sono destinati come segue:

- Terreno ubicato nel Fg. 43 p.la n. 12 ricade in zona "E" aree agricole;
(si veda allegato - Certificato di destinazione urbanistica);

In data 14/11/2013 risulta rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Mazzarrone, attestante :

Che nel vigente P.R.G. i terreni sono destinati come segue:

- Terreno ubicato nel Fg. 5 (ex 309 di Caltagirone) p.la n. 64 parziale (di circa 1.126,00 mq) ricade in zona omogenea B;
- Terreno ubicato nel Fg. 5 (ex 309 di Caltagirone) p.la n. 64 parziale (di circa 100,00 mq) ricade in zona di sede viaria;
- Terreno ubicato nel Fg. 5 (ex 309 di Caltagirone) p.la n. 64 parziale (restante parte) ricade in zona omogenea "E1", denominata agricola;
- Terreno ubicato nel Fg. 1 (ex 305 di Caltagirone) p.lle nn. 19 e 20 ricadono in zona omogenea "E1", denominata agricola;

(si veda allegato - Certificato di destinazione urbanistica);

In data 14/11/2013 risulta rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Caltagirone, attestante :

Che nel vigente P.R.G. i terreni sono destinati come segue:

- Terreno ubicato nel Fg. 304 p.lle nn. 53, 54, 159 e 160 ricadono in zona "A" area di Riserva, della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di



approvazione del Piano Regionale dei Parchi e delle Riserva Naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia;
(si veda allegato - Certificato di destinazione urbanistica);

10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc..); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

1) Unità negoziali 1.1-1.2-1.3-1.4: Censite al NCT, del Comune di Caltagirone in c.da Piano Stella, Fg 304 part.lle nn. 53, 54, 159 160, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni. (PL – L1)

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 24/07/2006 a rogito Notaio Di Matteo e trascritto lo 08/08/2006 ai nn. 32219/54949;

I terreni sono ubicati nel Comune di Caltagirone in c.da Piano Stella e ricadono nella zona “A” – area di Riserva rispetto al P.R.G. attualmente in vigore.

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza sia di aree boschive che di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente frutticolo, olivicolo, orticolo e cerealicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione. (FO – L1 nn. 1,2,3,4)

I terreni costituiti da quattro particelle attigue originano un fondo unico, posto a circa 5 Km dal centro di Mazzarrone, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,7821. Esso ha giacitura pianeggiante ed è ubicato ad una quota di circa 265 m.s.l.m.

Le coerenze del fondo indicate in senso orario da nord, sono costituite dalle particelle nn. 55, 24, 51, 129, 128, 127, 52, 29.

Il fondo è sprovvisto di recinzione perimetrale a confine.

Il suolo delle particelle è classificato: “Vigneto” per la part.lla n. 53 , “Agrumeto” per la part.lla n. 54, “Sughereto” per la part.lla n. 159 e “Pascolo” per la part.lla n. 160, ma nella realtà si mostra totalmente incolto con presenza di resti di precedenti coltivazioni quali l’Opuntia Ficus-indica mista a piante spontanee arbustive ed erbacee tipiche della macchia mediterranea.



15

Dalla visione dei luoghi si è evinta la presenza di un pozzo vasca sito nelle part.lle n. 160 e citato anche nel titolo di provenienza.

Da indagini espletate presso il Comune di Caltagirone in data 13/11/2013, sia in testa alla ditta “debitore esecutato” e sia in base alle particelle, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazioni in merito a pozzi e/o altre opere, pertanto il pozzo presente è da considerare opera abusiva ed in atto non regolarizzabile. Di conseguenza il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui;

- **Unità negoziali 1.5-1.6: Censite al NCT, del Comune di Mazzarrone/A in c.da Piano Pancari, Fg 1 part.lle nn. 19 e 20, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1. (PL – L2)**

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 24/07/2006 a rogito Notaio Di Matteo e trascritto lo 08/08/2006 ai nn. 32219/54949;

I terreni sono ubicati nel Comune di Mazzarrone in c.da Piano Pancari e ricadono nella zona omogenea “E1”, denominata agricola, rispetto al P.R.G. attualmente in vigore.

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente frutticolo, olivicolo, orticolo e cerealicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione. (FO – L2 nn. 1,2,3)

I terreni costituiti da due particelle attigue originano un fondo unico, posto a circa 4 Km dal centro di Mazzarrone, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,6300. Esso ha giacitura pianeggiante ed è ubicato ad una quota di circa 268 m.s.l.m.

Le coerenze del fondo indicate in senso orario da nord, sono costituite dalle particelle nn. 276, 277, 22, 41 e strada interpoderale.

Il fondo è sprovvisto di recinzione perimetrale a confine.

Il suolo delle particelle è classificato: “Seminativo” per la part.lla n: 19, ed “Uliveto” per la part.lla n. 20, ma nella realtà si mostra totalmente incolto con presenza di resti di precedenti coltivazioni quali l’Opuntia Ficus-indica mista a piante spontanee arbustive ed erbacee.

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Comune di Mazzarrone in data 07/11/2013, sia in testa alla ditta “debitore esecutato” che intesta al precedente proprietario e sia in base alle particelle, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazioni in merito a pozzi e/o altre opere. Di conseguenza il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui;



- **Unità negoziale 1.7: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.IIA n. 64 sub 10 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.** (FO – L3 nn. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 e PL – L3-1,2,3)

Trattasi di appartamento pervenuto al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 29/06/2009 a rogito Notaio Scifo e trascritto lo 17/07/2009 ai nn. 26457/42465;

Esso è ubicato nel comune di Mazzarrone e trovasi collocato al secondo piano di un fabbricato costituito da tre piani realizzati in elevazione fuori terra ed uno seminterrato ed individuato in parte nella zona omogenea “B” ed in parte nella zona omogenea “E” del P.R.G. del Comune.

L'intero fabbricato è stato edificato giusta C.E. N. 1 rilasciata dal Comune di Mazzarrone in data 12/01/2006 e successiva C.E. N. 8 del 20/04/2010, autorizzata per variante.

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità N. 1 del 21/02/2011 rilasciata dal Comune di Mazzarrone – Servizio Tecnico Manutentivo.

L'appartamento in oggetto ha struttura portante in c.a e muri di tamponatura in blocchi di cemento.

Il tetto è di tipo a due falde con struttura portante in latero cemento, così come il solaio presente.

I prospetti esterni sono intonacati e rifiniti con tonachina a base di silicati. Buone le condizioni di manutenzione.

L'appartamento ha superficie utile di circa mq. 153,98 ed è suddiviso in 6,5 vani più tre ballatoi.

In particolare si ha:

- vano cucina-soggiorno di circa mq 68,00; (FO – L3 nn. 5,6)
- vano camera letto 1 di circa mq 18,00; (FO – L3 nn. 11,12)
- vano camera letto 2 di circa mq 10,60; (FO – L3 n. 9)
- vano camera n. 3 di circa mq 8,80; (FO – L3 n. 13)
- vano lavanderia di circa mq 6,70; (FO – L3 nn. 7,8)
- servizio w.c. di circa mq 6,70; (FO – L3 n. 10)
- disimpegno di circa mq 7,60;
- ripostiglio di circa mq 1,90;

Superficie utile complessiva circa mq 128,30.

Superficie linda commerciale al netto dei balconi pari a circa mq 134,00.

Sono inoltre presenti n. 3 ballatoi di cui:

- ballatoio n. 1 di circa mq 7,20;
- ballatoio n. 2 di circa mq 6,48;
- ballatoio n. 3 di circa mq 12,00;



Superficie utile complessiva dei balconi coincidente con quella commerciale paria a circa mq 25,68. L'intero appartamento è pavimentato con mattoni in gres porcellanato. Le pareti interne sono tutte rifinite con intonaco per civile abitazione e successivo strato di pittura ad eccezione di quelle del servizio w.c. e del locale lavanderia in cui sono presenti piastrelle in gres porcellanato. L'appartamento è dotato d'impianti idrici, elettrici e fognari del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da pompa di calore.

Tutti gli infissi sono di tipo a veneziane realizzati con struttura in alluminio color marrone scuro.

I ballatoi hanno pavimenti in gres porcellanato e parapetti in ferro verniciato.

Buone le condizioni di manutenzione dell'appartamento in oggetto.

Si evidenzia che per accedere al suddetto appartamento collocato al secondo piano vi si arriva esclusivamente tramite il vano scala non essendo presente ascensore.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

- **Unità negoziale 1.8: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 22 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni. (FO –L4 nn. 1,2 e PL – L4,1,2,3)**

Trattasi di beni pervenuti al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 29/06/2009 a rogito Notaio Scifo e trascritto lo 17/07/2009 ai nn. 26457/42465.

Esso è ubicato nel comune di Mazzarrone e trovasi collocato al piano seminterrato di un fabbricato costituito da tre piani realizzati in elevazione fuori terra ed uno seminterrato ed è individuato in parte nella zona omogenea “B” ed in parte nella zona omogenea “E” del P.R.G. del Comune.

L'intero fabbricato è stato edificato giusta C.E. N. 1 rilasciata dal Comune di Mazzarrone in data 12/01/2006 e successiva C.E. N. 8 del 20/04/2010 autorizzata per variante.

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità N. 1 del 21/02/2011 rilasciata dal Comune di Mazzarrone – Servizio Tecnico Manutentivo.

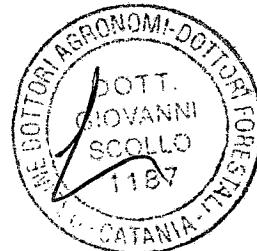
Il garage, in oggetto, ha struttura portante in c.a e muri di tamponatura sia in blocchi di cemento che in laterizi.

Il garage ha superficie utile di circa mq. 19,00 e superficie lorda commerciale di circa mq 23,76. Il pavimentato è realizzato in battuto di cemento. Le pareti interne sono in parte rifinite con intonaco e in parte lasciate allo stato grezzo. Il garage è dotato d'impianto elettrico.

La chiusura è costituita da una saracinesca in ferro zincato.

Sufficienti le condizioni di manutenzione per l'uso cui è adibito.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.



- **Unità negoziale 2.1: Censita al NCT, del Comune di Licodia Eubea, Fg 43 part.lla n. 12, in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/4 in regime di separazione dei beni, per 1/4 a ditta terza e per ulteriori 2/4 a ditta terza.** (PL – L5)

Trattasi di bene indiviso pervenuto al debitore esecutato per quota parte pari a 1/4 in virtù dell'atto di vendita dello 06/03/2007 a rogito Notaio Pafumi e trascritto il 14/03/2007 ai nn. 10581/17963.

Il terreno è ubicato nel Comune di Licodia Eubea e ricade nella zona omogenea “E”, denominata agricola, rispetto al P.R.G. attualmente in vigore.

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente frutticolo, olivicolo, orticolo e cerealicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione. (FO – L5 nn. 1,2,3)

Il terreno è posto a circa 13 Km dal centro di Mazzarrone e vi si arriva con partenza dal bivio della SP 38 procedendo in direzioni nordest per circa 11 km dalchè si svolta a destra immettendosi in strada interpoderale e dopo circa 200 mt sulla destra si accede al terreno in oggetto.

Esso ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,7836. Ha giacitura fortemente declive con una quota di circa 441 m.s.l.m. nel punto a monte ed una quota di circa 421 m.s.l.m nel punto più a valle.

Le coerenze del fondo indicate in senso orario da nord, sono costituite dalle particelle nn. 244, 13, 246, 14, 16, 17, 11.

Il fondo è sprovvisto di recinzione perimetrale a confine.

Il suolo della particella di terreno è classificato: “Seminativo”, ma nella realtà si mostra incolto.

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Comune di Licodia Eubea in data 08/11/2013, sia in testa alla ditta “debitore esecutato” e sia in base alla particella non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazioni e/o concessione in merito a pozzi e/o altre opere. Di conseguenza il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui;

- **Unità negoziale 3.1: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 34 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/9 e restanti quote di terzi.** (FO – L3 nn. 14,15,16 = FO-L4 nn. 3,4,5 e PL – L 3-2 = PL-L4-3)

Trattasi di porzione di terreno indiviso, antistante il fabbricato individuato sulla part.lla n. 64, classificato area urbana ed individuato nel P.R.G. del Comune di Mazzarrone in parte in area “B”, in parte in area “sede viaria” ed in parte in area “E1”. Esso ha superficie complessiva di Ha 0,0246

ed è pervenuto al debitore esecutato per quota parte pari a 6/54 corrispondenti ad 1/9 in virtù dell'atto di vendita dello 04/03/2010 a rogito Notaio Scifo e trascritto lo 02/04/2010 ai nn. 12019/22435.

Per l'individuazione della particella si veda elaborato planimetrico allegato a tergo della presente. Si evidenzia che su tale particella insiste servitù di passaggio a favore dei proprietari della particella di terreno censita al Fg 5 p.la 64 del NCT del Comune di Mazzarrone. (dati evinti da ispezione ipotecaria effettuata telematicamente dallo scrivente CTU in data 05/12/2013 in riferimento alla nota di trascrizione dello 02/04/2010 Reg. particolare n. 12019 Reg. Generale n. 22435)

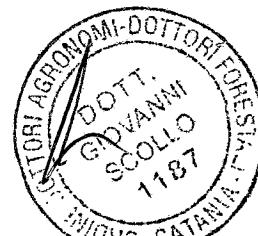


- 2) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità :*
 - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non 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;*

Lo scrivente CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

12. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzarrone e a seguito di richiesta di ricerca effettuata dallo scrivente CTU presso il suddetto Ufficio, è stato riscontrato quanto segue in merito a:



- **Unità negoziale 1.7: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 10 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di appartamento collocato al secondo piano, pervenuto al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 29/06/2009 a rogito Notaio Scifo e trascritto lo 17/07/2009 ai nn. 26457/42465;

L'intero fabbricato è stato edificato giusta C.E. N. 1 rilasciata dal Comune di Mazzarrone in data 12/01/2006 e successiva C.E. N. 8 del 20/04/2010 autorizzata per variante.

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità N. 1 del 21/02/2011 rilasciata dal Comune di Mazzarrone – Servizio Tecnico Manutentivo.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi;

- **Unità negoziale 1.8: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 22 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Trattasi di garage collocato al piano seminterrato, pervenuto al debitore esecutato per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 29/06/2009 a rogito Notaio Scifo e trascritto lo 17/07/2009 ai nn. 26457/42465.

L'intero fabbricato è stato edificato giusta C.E. N. 1 rilasciata dal Comune di Mazzarrone in data 12/01/2006 e successiva C.E. N. 8 del 20/04/2010 autorizzata per variante.

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità N. 1 del 21/02/2011 rilasciata dal Comune di Mazzarrone – Servizio Tecnico Manutentivo.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi;

- **Unità negoziale 3.1: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 34 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/9 e restanti quote di terzi.**

Trattasi di porzione di terreno indiviso della superficie di Ha 0,0246 e non di fabbricato per come indicato nell'atto di pignoramento, classificato area urbana e destinato in parte a sede viaria del P.R.G. del Comune di Mazzarrone. Esso è pervenuto al debitore esecutato per quota parte pari a 6/54 corrispondente ad 1/9 in virtù dell'atto di vendita dello 04/03/2010 a rogito notaio Scifo e trascritto lo 02/04/2010 ai nn. 12019/22435.

Per l'individuazione della particella si veda elaborato planimetrico allegato a tergo della presente.
(PL-L3-2)



Si evidenzia che su tale particella insiste servitù di passaggio a favore dei proprietari della particella di terreno censita al Fg 5 p.la 64 del NCT del Comune di Mazzarrone. (dati evinti da ispezione ipotecaria effettuata telematicamente dallo scrivente CTU in data 05/12/2013 in riferimento alla nota di trascrizione dello 02/04/2010 Reg. particolare n. 12019 Reg. Generale n. 22435)

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;

Dal sopralluogo e dall'esame degli elementi in possesso non si sono evinti possessi o occupazione di terzi mediante contratto d'affitto e/o locazione, bensì gli immobili oggetto del pignoramento sono occupati dal "debitore esecutato" e dalla rispettiva 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 la quote indivise.*

- 1) Unità negoziali 1.1-1.2-1.3-1.4: Censite al NCT, del Comune di Caltagirone in c.da Piano Stella, Fg 304 part.lle nn. 53, 54, 159 160, in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/1 in regime di separazione dei beni e pignorati per la quota di proprietà 1/1 vantata dal "debitore esecutato";
- 2) Unità negoziali 1.5-1.6: Censite al NCT, del Comune di Mazzarrone/A in c.da Piano Pancari, Fg 1 part.lle nn. 19 e 20, in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/1 e pignorati per la quota di proprietà 1/1 vantata dal "debitore esecutato";
- 3) Unità negoziale 1.7: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 10 in testa alla ditta "debitore esecutato" per 1/1 in regime di separazione dei beni e pignorati per la quota di proprietà 1/1 vantata dal "debitore esecutato";



- 4) Unità negoziale 1.8: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 22 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/1 in regime di separazione dei beni e pignorati per la quota di proprietà 1/1 vantata dal “debitore esecutato”;
- 5) Unità negoziale 2.1: Censite al NCT, del Comune di Licodia Eubea, Fg 43 part.lla n. 12 , in testa alla ditta “debitore esecutato” per 1/4 in regime di separazione dei beni, per 1/4 a ditta terza e per ulteriori 2/4 a ditta terza e pignorati per la quota di proprietà 1/4 vantata dal “debitore esecutato”;
- 6) Unità negoziale 3.1: Censita al NCEU, del Comune di Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc, Fg 309 part.lla n. 64 sub 34 in testa alla ditta “debitore esecutato” per 6/54 corrispondenti ad 1/9 e restanti quote di terzi e pignorati per la quota di proprietà 1/9 vantata dal “debitore esecutato”;

Vista la presenza di più unità negoziali si relaziona che:

- Le u.n. dal punto 1.1 al 1.8 sono tutte pignorate per intero 1/1, mentre le restanti u.n. ed in particolare la nn. 2.1 è colpita per la quota parte di 1/4 , mentre la n. 3.1 è colpita per la quota parte pari ad 1/9;
- Per tutte le u.n. si esprime il giudizio di indivisibilità, in conseguenza della natura degli immobili, il cui frazionamento comporterebbe un notevole abbassamento delle offerte d'acquisto e di conseguenza un notevole abbassamento del prezzo di vendita;

In considerazione di ciò si è provveduto alla stima per intero delle singole unità negoziali ed in alcuni casi data la natura dell'immobile si è provveduto nella formazione del lotto di vendita a raggruppare tra loro più unità negoziali, ciò ad esempio nel caso di particelle di terreno contigue. Nel caso specifico dell'unità negoziale 3.1, trattandosi di bene comune indiviso privo di propria autonomia, la quota parte in possesso del “debitore esecutato” pari a 6/54 corrispondente ad 1/9 è stata annessa per $\frac{1}{2}$ cad/uno alle unità negoziali nn. 1.7 e 1.8. Tale anessione non implica alcun intervento catastale.

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.);



LOTTO 1 : (u.n. 1.1-1.2-1.3-1.4): Beni rustici censiti al Fg 304 part.lle nn. 53, 54, 159 160 del NCT del Comune di Caltagirone e siti a Caltagirone in c.da Piano Stella, ricadente in zona "A" – area di Riserva rispetto al P.R.G. del Comune. I terreni costituiti da quattro particelle attigue originano un fondo unico, posto a circa 5 Km dal centro di Mazzarrone, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,7821. Esso ha giacitura pianeggiante ed è ubicato ad una quota di circa 265 m.s.l.m. Il suolo delle particelle è classificato: "Vigneto" per la part.lla n. 53 , "Agrumeto" per la part.lla n. 54, "Sughereto" per la part.lla n. 159 e "Pascolo" per la part.lla n. 160, ma nella realtà si mostra totalmente incolto con presenza di resti di precedenti coltivazioni quali l'Opuntia Ficus-indica mista a piante spontanee arbustive ed erbacee. Il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui.

I terreni appartengono 1/1 al "debitore esecutato", in regime di separazione dei beni;

LOTTO 2 : (u.n. 1.5-1.6): Beni rustici censiti al Fg 1 part.lle nn. 19 e 20 del NCT del Comune di Mazzarrone/A e siti a Mazzarrone in c.da Piano Pancari, ricadente in zona "E1" denominata agricola del P.R.G.. I terreni costituiti da due particelle attigue originano un fondo unico, posto a circa 4 Km dal centro di Mazzarrone, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,6300. Esso ha giacitura pianeggiante ed è ubicato ad una quota di circa 268 m.s.l.m.

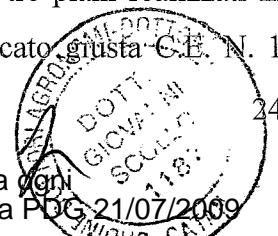
Il suolo delle particelle è classificato: "Seminativo" per la part.lla n. 19, ed "Uliveto" per la part.lla n. 20, ma nella realtà si mostra totalmente incolto con presenza di resti di precedenti coltivazioni quali l'Opuntia Ficus-indica mista a piante spontanee arbustive ed erbacee.

Il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui.

I terreni appartengono 1/1 al "debitore esecutato";

LOTTO 3 : (u.n. 1.7 e 3.1): Appartamento, censito al Fg 309 part.lla n. 64 sub 10 del NCEU del Comune di Mazzarrone con cat. A/2, consistenza 6,5 vani, sito a Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc e annessa area urbana censita al Fg 309 p.lla n. 64 sub 34 per quota parte indivisa pari a 3/54 di bene comune avente superficie complessiva di Ha 0,0246.

L'appartamento è collocato al secondo piano di un fabbricato costituito da tre piani realizzati in elevazione fuori terra ed uno seminterrato. L'intero fabbricato è stato edificato giusta G.E. N. 1



rilasciata dal Comune di Mazzarrone in data 12/01/2006 e successiva C.E. N. 8 del 20/04/2010 autorizzata per variante.

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità N. 1 del 21/02/2011 rilasciata dal Comune di Mazzarrone – Servizio Tecnico Manutentivo.

La superficie linda commerciale è pari a mq 134,00 + 12,84 (superficie linda commerciale dei ballatoi considerati al 50%) per un totale di mq 146,84.

L'intero appartamento è pavimentato con mattoni in gres porcellanato. Le pareti interne sono tutte rifinite con intonaco per civile abitazione e successivo strato di pittura ad eccezione di quelle del servizio w.c. e del locale lavanderia in cui sono presenti piastrelle in gres porcellanato.

L'appartamento è dotato d'impianti idrici, elettrici e fognari del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da pompa di calore.

Tutti gli infissi sono di tipo a veneziane realizzati con struttura in alluminio color marrone scuro.

I ballatoi hanno pavimenti in gres porcellanato e parapetti in ferro verniciato.

Buone le condizioni di manutenzione dell'appartamento in oggetto.

Si evidenzia che per accedere al suddetto appartamento collocato al secondo piano vi si arriva esclusivamente tramite il vano scala non essendo presente ascensore.

L'appartamento appartiene 1/1 al "debitore esecutato" in regime di separazione dei beni, mentre l'area urbana appartiene al "debitore esecutato" per quota parte indivisa pari a 6/54 corrispondenti ad 1/9. Di tale bene comune, nel presente lotto, ne viene annessa ½ pari a 3/54 della quota vantata dal "debitore esecutato". Tale annessione non implica alcun intervento catastale.

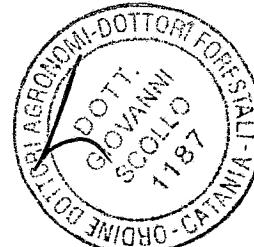
LOTTO 4 : (u.n. 1.8 e 3.1): Garage censito al Fg 309 part.lla n. 64 sub 22 del NCEU del Comune di Mazzarrone con cat. C/6, consistenza 19 mq e sito a Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc e annessa area urbana censita al Fg 309 p.la n. 64 sub 34 per quota parte indivisa pari a 3/54 di bene comune avente superficie complessiva di Ha 0,0246.

Il garage è collocato al piano seminterrato di un fabbricato costituito da tre piani realizzati in elevazione fuori terra ed uno seminterrato, individuato in parte nella zona omogenea "B" ed in parte nella zona omogenea "E" del P.R.G. del Comune.

L'intero fabbricato è stato edificato giusta C.E. N. 1 rilasciata dal Comune di Mazzarrone in data 12/01/2006 e successiva C.E. N. 8 del 20/04/2010 autorizzata per variante.

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità N. 1 del 21/02/2011 rilasciata dal Comune di Mazzarrone – Servizio Tecnico Manutentivo.

La superficie linda commerciale è di circa mq 23,76.



Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Le pareti interne sono in parte rifinite con intonaco e in parte lasciate allo stato grezzo. Il garage è dotato d'impianto elettrico.

La chiusura è costituita da una saracinesca in ferro zincato.

Sufficienti le condizioni di manutenzione per l'uso cui è adibito.

Il garage appartiene 1/1 al "debitore esecutato" in regime di separazione dei beni, mentre l'area urbana appartiene al "debitore esecutato" per quota parte indivisa pari a 6/54 corrispondenti ad 1/9. Di tale bene comune, nel presente lotto, ne viene annessa ½ pari a 3/54 della quota vantata dal "debitore esecutato". Tale annessione non implica alcun intervento catastale.

LOTTO 5 : (u.n. 2.1): Terreno censito al Fg 43 part.lla n. 12 NCT del Comune di Licodia Eubea e sito a Licodia Eubea ricadente nella zona omogenea "E", denominata agricola, rispetto al P.R.G.. Il terreno è posto a circa 13 Km dal centro di Mazzarrone, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,7836. Esso ha giacitura fortemente declive con una quota di circa 441 m.s.l.m. nel punto a più a monte ed una quota di circa 421 m.s.l.m nel punto più a valle.

Il suolo della particella è classificato: "Seminativo", ma nella realtà si mostra incolto.

Il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui;

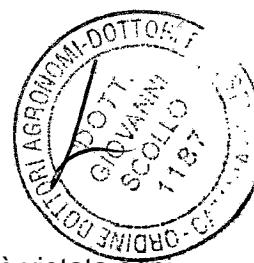
Il terreno, appartiene, per quote indivise, per 1/4 al "debitore esecutato" in regime di separazione dei beni, per 1/4 a ditta terza e per ulteriori 2/4 a ditta terza.

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

Valutazione degli immobili

Metodo di stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili nello stato in cui vertono, si è preferito utilizzare quale procedimento di stima quello sintetico-comparativo, ovvero, si è inserito il bene da stimare in una scala di prezzi noti nel punto corrispondente al prezzo di un bene affine. La scala dei prezzi è stata costruita raccogliendo i prezzi di mercato di immobili similari a quelli oggetto di stima, che recentemente sono stati oggetto di compravendita. Il valore stimato comprende anche opportune aggiunte e detrazioni effettuate caso per caso tenendo conto delle peculiarità specifiche degli immobili oggetto di valutazione.



Attribuzione del valore

Il valore è stato attribuito ai lotti, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ognuno di essi descritte nei punti precedenti della presente.

Con questi presupposti si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti.

I valori sono stati attribuiti tenendo conto per i lotti costituiti da fabbricati, dei fattori migliorativi presenti, quali la qualità delle rifiniture interne ed esterne, la presenza di impianti idrici, elettrici o di riscaldamento, mentre tra i fattori deprezzativi si è considerata l'assenza dell'ascensore.

Nella determinazione della superficie lorda commerciale dell'appartamento la superficie dei balconi è stata considerata ridotta al 50 %.

Per i lotti costituiti da terreni si è tenuto conto tra i fattori migliorativi della vicinanza alle principali arterie viarie, mentre tra i fattori di deprezzativi si è considerato lo stato d'abbandono in cui vertono, l'eventuale estirpazione dei resti di precedenti colture allevate e l'assenza di fonti idriche,

Per l'attribuzione dei prezzi si è fatto riferimento a quelli ricorrenti sul mercato immobiliare e fondiario, nonché per i terreni, ai valori agricoli medi, stabiliti per decreto annualmente dalla Regione Sicilia, per zone agrarie.

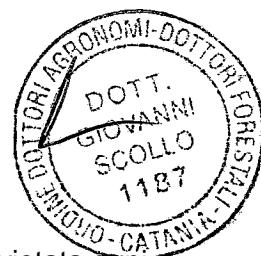
Sulla scorta delle peculiarità descritte per ciascun immobile nella risposta al quesito 15, si attribuiscono i seguenti valori qui di seguito riportati.

LOTTO 1 : (u.n. 1.1-1.2-1.3-1.4): Beni rustici censiti al Fg 304 part.lle nn. 53, 54, 159 160 del NCT del Comune di Caltagirone e siti a Caltagirone in c.da Piano Stella, ricadente in zona "A" – area di Riserva rispetto al P.R.G. del Comune. I terreni costituiti da quattro particelle attigue originano un fondo unico, posto a circa 5 Km dal centro di Mazzarrone, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,7821. Esso ha giacitura pianeggiante ed è ubicato ad una quota di circa 265 m.s.l.m. Il suolo delle particelle è classificato: "Vigneto" per la part.lla n. 53 , "Agrumeto" per la part.lla n. 54, "Sughereto" per la part.lla n. 159 e "Pascolo" per la part.lla n. 160, ma nella realtà si mostra totalmente incolto con presenza di resti di precedenti coltivazioni quali l'Opuntia Ficus-indica mista a piante spontanee arbustive ed erbacee. Il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui.

I terreni appartengono 1/1 al "debitore esecutato", in regime di separazione dei beni;

Superficie Ha 0,7821 x €/Ha 3.500,00 = € 2.737,35

Valore complessivo "LOTTO 1", pignorato per intero 1/1, pari a: € 2.737,35 arrotondato a € 2.700,00;



LOTTO 2 : (u.n. 1.5-1.6): Beni rustici censiti al Fg 1 part.lle nn. 19 e 20 del NCT del Comune di Mazzarrone/A e siti a Mazzarrone in c.da Piano Pancari, ricadente in zona “E1” denominata agricola del P.R.G.. I terreni costituiti da due particelle attigue originano un fondo unico, posto a circa 4 Km dal centro di Mazzarrone, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,6300. Esso ha giacitura pianeggiante ed è ubicato ad una quota di circa 268 m.s.l.m.

Il suolo delle particelle è classificato: “Seminativo” per la part.lla n. 19, ed “Uliveto” per la part.lla n. 20, ma nella realtà si mostra totalmente incolto con presenza di resti di precedenti coltivazioni quali l’Opuntia Ficus-indica mista a piante spontanee arbustive ed erbacee.

Il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui.

I terreni appartengono 1/1 al “debitore esecutato”;

Superficie Ha 0,6300 x €/Ha 6.000,00 = € 3.780,00

Valore complessivo “LOTTO 2”, pignorato per intero 1/I, pari a: € 3.780,00

LOTTO 3 : (u.n. 1.7 e 3.1): Appartamento, censito al Fg 309 part.lla n. 64 sub 10 del NCEU del Comune di Mazzarrone con cat. A/2, consistenza 6,5 vani, sito a Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc e annessa area urbana censita al Fg 309 p.la n. 64 sub 34 per quota parte indivisa pari a 3/54 di bene comune avente superficie complessiva di Ha 0,0246.

L’appartamento è collocato al secondo piano di un fabbricato costituito da tre piani realizzati in elevazione fuori terra. L’intero fabbricato è stato edificato giusta C.E. N. 1 rilasciata dal Comune di Mazzarrone in data 12/01/2006 e successiva C.E. N. 8 del 20/04/2010 autorizzata per variante.

L’intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità N. 1 del 21/02/2011 rilasciata dal Comune di Mazzarrone – Servizio Tecnico Manutentivo.

La superficie lorda commerciale è pari a mq 134,00 + 12,84 (superficie lorda commerciale dei ballatoi considerati al 50%) per un totale di mq 146,84.

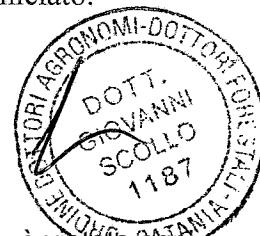
L’intero appartamento è pavimentato con mattoni in gres porcellanato. Le pareti interne sono tutte rifinite con intonaco per civile abitazione e successivo strato di pittura ad eccezione di quelle del servizio w.c. e del locale lavanderia in cui sono presenti piastrelle in gres porcellanato.

L’appartamento è dotato d’impianti idrici, elettrici e fognari del tipo sottotraccia. L’impianto di riscaldamento è costituito da pompa di calore.

Tutti gli infissi sono di tipo a veneziane realizzati con struttura in alluminio color marrone scuro.

I ballatoi hanno pavimenti in gres porcellanato e parapetti in ferro verniciato.

Buone le condizioni di manutenzione dell’appartamento in oggetto.



Si evidenzia che per accedere al suddetto appartamento collocato al secondo piano vi si arriva esclusivamente tramite il vano scala non essendo presente ascensore.

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica oggi APE (Attestazione di Prestazione Energetica introdotto ai sensi della L. 90/2013 pubblicata sulla G.U. del 3 agosto 2013 di conversione e modifica al D.L. 63/2013).

L'assenza dell'attestazione ACE e/o APE non influenza in alcun modo il valore di seguito attribuito all'immobile.

L'appartamento appartiene 1/1 al "debitore esecutato" in regime di separazione dei beni, mentre l'area urbana appartiene al "debitore esecutato" per quota parte indivisa pari a 6/54 corrispondenti ad 1/9. Di tale bene comune, nel presente lotto, ne viene annessa ½ pari a 3/54 della quota vantata dal "debitore esecutato". Tale annessione non implica alcun intervento catastale.

Si puntualizza che alla suddetta quota parte dell'area urbana non viene attribuito alcun valore.

Superficie lorda commerciale mq 146,84 x €/mq 1.000,00 = € 146.840,00

Valore complessivo "LOTTO 3", pignorato per intero 1/1 l'appartamento e per quota parte pari a 3/54 l'area urbana, pari a: € 146.840,00 arrotondato a € 146.800,00;

LOTTO 4 : (u.n. 1.8 e 3.1): Garage censito al Fg 309 part.lla n. 64 sub 22 del NCEU del Comune di Mazzarrone con cat. C/6, consistenza 19 mq e sito a Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc e annessa area urbana censita al Fg 309 p.lla n. 64 sub 34 per quota parte indivisa pari a 3/54 di bene comune avente superficie complessiva di Ha 0,0246.

Il garage è collocato al piano seminterrato di un fabbricato costituito da tre piani realizzati in elevazione fuori terra ed uno seminterrato, individuato in parte nella zona omogenea "B" ed in parte nella zona omogenea "E" del P.R.G. del Comune.

L'intero fabbricato è stato edificato giusta C.E. N. 1 rilasciata dal Comune di Mazzarrone in data 12/01/2006 e successiva C.E. N. 8 del 20/04/2010 autorizzata per variante.

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità N. 1 del 21/02/2011 rilasciata dal Comune di Mazzarrone – Servizio Tecnico Manutentivo.

La superficie lorda commerciale è di circa mq 23,76.

Il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Le pareti interne sono in parte rifinite con intonaco e in parte lasciate allo stato grezzo. Il garage è dotato d'impianto elettrico.

La chiusura è costituita da una saracinesca in ferro zincato.

Sufficienti le condizioni di manutenzione per l'uso cui è adibito.



L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica oggi APE (Attestazione di Prestazione Energetica introdotto ai sensi della L. 90/2013 pubblicata sulla G.U. del 3 agosto 2013 di conversione e modifica al D.L. 63/2013).

L'assenza dell'attestazione ACE e/o APE non influenza in alcun modo il valore di seguito attribuito all'immobile.

Il garage appartiene 1/1 al "debitore esecutato" in regime di separazione dei beni, mentre l'area urbana appartiene al "debitore esecutato" per quota parte indivisa pari a 6/54 corrispondenti ad 1/9. Di tale bene comune, nel presente lotto, ne viene annessa ½ pari a 3/54 della quota vantata dal "debitore esecutato". Tale annessione non implica alcun intervento catastale.

Si puntualizza che alla suddetta quota parte dell'area urbana non viene attribuito alcun valore.

Superficie lorda commerciale mq 23,76 x €/mq 450,00 = € 10.692,00

Valore complessivo "LOTTO 4", pignorato per intero 1/1, pari a: € 10.692,00 arrotondato a € 10.690,00;

LOTTO 5 : (u.n. 2.1): Terreno censito al Fg 43 part.Ila n. 12 NCT del Comune di Licodia Eubea e sito a Licodia Eubea, ricadente nella zona omogenea "E", denominata agricola, rispetto al P.R.G.. Il terreno è posto a circa 13 Km dal centro di Mazzarrone, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,7836. Esso ha giacitura fortemente declive con una quota di circa 441 m.s.l.m. nel punto a più a monte ed una quota di circa 421 m.s.l.m nel punto più a valle.

Il suolo della particella è classificato: "Seminativo", ma nella realtà si mostra incolto.

Il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui;

Il terreno, appartiene, per quote indivise, per 1/4 al "debitore esecutato" in regime di separazione dei beni, per 1/4 a ditta terza e per ulteriori 2/4 a ditta terza.

Superficie Ha 0,7836 x €/Ha 2.000,00 = € 1.567,20 arrotondato a € 1.560,00

Valore complessivo "LOTTO 5", pignorato per quota parte pari ad 1/4, pari a: € 390,00

(Si evidenzia che trattasi di terreno indiviso il cui valore attribuito non giustifica interventi di frazionamento il cui costo ammonterebbe a circa € 1500,00)

17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



LOTTO 1 : (u.n. 1.1-1.2-1.3-1.4): Beni rustici censiti al Fg 304 part.lle nn. 53, 54, 159 160 del NCT del Comune di Caltagirone e siti a Caltagirone in c.da Piano Stella, ricadente in zona "A" – area di Riserva rispetto al P.R.G. del Comune. I terreni costituiti da quattro particelle attigue originano un fondo unico della superficie complessiva di Ha 0,7821. Esso ha giacitura pressoché pianeggiante. Il suolo delle particelle è classificato: "Vigneto" per la part.lla n. 53 , "Agrumeto" per la part.lla n. 54, "Sughereto" per la part.lla n. 159 e "Pascolo" per la part.lla n. 160, ma nella realtà si mostra totalmente incolto con presenza di resti di precedenti coltivazioni quali l'opuntia ficus indica mista a piante spontanee arbustive ed erbacee.

Il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui.

I terreni appartengono 1/1 al "debitore esecutato", in regime di separazione dei beni;

Valore attribuito € 2.737,35 arrotondata ad € 2.700,00 (quota pignorata 1/1)

LOTTO 2 : (u.n. 1.5-1.6): Beni rustici censiti al Fg 1 part.lle nn. 19 e 20 del NCT del Comune di Mazzarrone/A e siti a Mazzarrone in c.da Piano Pancari, ricadente in zona "E1" denominata agricola del P.R.G.. I terreni costituiti da due particelle attigue originano un fondo unico della superficie complessiva di Ha 0,6300. Esso ha giacitura pressoché pianeggiante.

Il suolo delle particelle è classificato: "Seminativo" per la part.lla n. 19, ed "Uliveto" per la part.lla n. 20, ma nella realtà si mostra totalmente incolto con presenza di resti di precedenti coltivazioni quali l'opuntia ficus indica mista a piante spontanee arbustive ed erbacee.

Il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui.

Valore attribuito € 3.780,00 arrotondata ad € 3.780,00 (quota pignorata 1/1).

LOTTO 3 : (u.n. 1.7 e 3.1): Appartamento, censito al Fg 309 part.lla n. 64 sub 10 del NCEU del Comune di Mazzarrone con cat. A/2, consistenza 6,5 vani e sito a Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc e annessa area urbana censita al Fg 309 p.lla n. 64 sub 34 per quota parte indivisa pari a 3/54 di bene comune avente superficie complessiva di Ha 0,0246.

L'appartamento è collocato al secondo piano di un fabbricato costituito da tre piani realizzati in elevazione fuori terra ed uno seminterrato. L'intero fabbricato è stato edificato giusta C.E. N. 1 rilasciata dal Comune di Mazzarrone in data 12/01/2006 e successiva C.E N. 8 del 20/04/2010. autorizzata per variante.

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità N. 1 del 21/02/2011 rilasciata dal Comune di Mazzarrone – Servizio Tecnico Manutentivo.



La superficie linda commerciale è pari a mq 134,00 + 12,84 (superficie linda commerciale dei ballatoi considerati al 50%) per un totale di mq 146,84.

L'appartamento è dotato d'impianti idrici, elettrici e fognari del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da pompa di calore.

Tutti gli infissi sono di tipo a veneziane realizzati con struttura in alluminio color marrone scuro.

Buone le condizioni di manutenzione dell'appartamento in oggetto.

Si evidenzia che per accedere al suddetto appartamento collocato al secondo piano vi si arriva esclusivamente tramite il vano scala non essendo presente ascensore.

L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica oggi APE (Attestazione di Prestazione Energetica introdotto ai sensi della L. 90/2013 pubblicata sulla G.U. del 3 agosto 2013 di conversione e modifica al D.L. 63/2013).

L'assenza dell'attestazione ACE e/o APE non influenza in alcun modo il valore di seguito attribuito all'immobile.

L'appartamento appartiene 1/1 al "debitore esecutato" in regime di separazione dei beni, mentre l'area urbana appartiene al "debitore esecutato" per quota parte indivisa pari a 6/54 corrispondenti ad 1/9. Di tale bene comune, nel presente lotto, ne viene annessa $\frac{1}{2}$ pari a 3/54 della quota vantata dal "debitore esecutato". Tale annessione non implica alcun intervento catastale.

Si punitalizza che alla suddetta quota parte dell'area urbana non viene attribuito alcun valore.

Valore attribuito € 146.840,00 arrotondata ad € 146.800,00 (quota pignorata 1/1 per u.n. 1.7 e 3/54 per u.n. 3.1).

LOTTO 4 : (u.n. 1.8 e 3.1): Garage censito al Fg 309 part.lla n. 64 sub 22 del NCEU del Comune di Mazzarrone con cat. C/6, consistenza 19 mq e sito a Mazzarrone in via Poggio Di Mezzo, snc e annessa area urbana censita al Fg 309 p.lla n. 64 sub 34 per quota parte indivisa pari a 3/54 di bene comune avente superficie complessiva di Ha 0,0246.

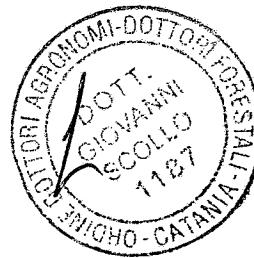
Il garage è collocato al piano seminterrato di un fabbricato costituito da tre piani realizzati in elevazione fuori terra ed individuato in parte nella zona omogenea "B" ed in parte nella zona omogenea "E" del P.R.G. del Comune.

L'intero fabbricato è stato edificato giusta C.E. N. 1 rilasciata dal Comune di Mazzarrone in data 12/01/2006 e successiva C.E. N. 8 del 20/04/2010 autorizzata per variante.

L'intero fabbricato è provvisto di certificato di agibilità N. 1 del 21/02/2011 rilasciata dal Comune di Mazzarrone – Servizio Tecnico Manutentivo.

La superficie linda commerciale è di circa mq 23,76.

Sufficienti le condizioni di manutenzione per l'uso cui è adibito.



L'immobile è sprovvisto di certificazione energetica oggi APE (Attestazione di Prestazione Energetica introdotto ai sensi della L. 90/2013 pubblicata sulla G.U. del 3 agosto 2013 di conversione e modifica al D.L. 63/2013).

L'assenza dell'attestazione ACE e/o APE non influenza in alcun modo il valore di seguito attribuito all'immobile.

Il garage appartiene 1/1 al "debitore esecutato" in regime di separazione dei beni, mentre l'area urbana appartiene al "debitore esecutato" per quota parte indivisa pari a 6/54 corrispondenti ad 1/9. Di tale bene comune, nel presente lotto, ne viene annessa $\frac{1}{2}$ pari a 3/54 della quota vantata dal "debitore esecutato". Tale annessione non implica alcun intervento catastale.

Si puntualizza che alla suddetta quota parte dell'area urbana non viene attribuito alcun valore.

Valore attribuito € 10.692,00 arrotondata ad € 10.690,00 (quota pignorata 1/1 per u.n. 1.8 e 3/54 per u.n. 3.1).

LOTTO 5 : (u.n. 2.1): Terreno censito al Fg 43 part.lla n. 12 NCT del Comune di Licodia Eubea e sito a Licodia Eubea, ricadente nella zona omogenea "E", denominata agricola, rispetto al P.R.G.. Il terreno si estende per una superficie complessiva di Ha 0,7836, ha giacitura fortemente declive ed il suolo è classificato: "Seminativo", ma nella realtà si mostra incotto.

Il fondo è privo di fonti idriche utilizzabili per scopi irrigui;

Il terreno, appartiene, per quote indivise, per 1/4 al "debitore esecutato" in regime di separazione dei beni, per 1/4 a ditta terza e per ulteriori 2/4 a ditta terza.

Valore attribuito € 1.567,20 arrotondata ad € 1.560,00 (quota pignorata 1/4).

Valore della sola quota pignorata pari a 1/4 del "LOTTO 5" € 390,00

Si evidenzia che trattasi di terreno indiviso il cui valore attribuito non giustifica interventi di frazionamento il cui costo ammonterebbe a circa € 1500,00)

Valutazione totale lotti : (valore quota pignorata)

LOTTO 1	2.700,00 € (1/1)	2.700,00 € (1/1)
LOTTO 2	3.780,00 € (1/1)	3.780,00 € (1/1)
LOTTO 3	146.800,00 € (1/1)	146.800,00 € (1/1 + 3/54)
LOTTO 4	10.690,00 € (1/1)	10.690,00 € (1/1 + 3/54)
LOTTO 5	1.560,00 € (1/1)	390,00 € (1/4)

Valore totale 165.530,00 €

164.360,00 €



33

Tanto lo scrivente riferisce in virtù del mandato conferitogli.

Si allegano alla presente

- Certificato di destinazione urbanistica (All. 1 – u.n. 2.1);
- Certificato di destinazione urbanistica (All. 2 – u.n. 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 3.1);
- Certificato di destinazione urbanistica (All. 3 – u.n. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4);
- Verbale di accesso (All. 4);
- Elaborato planimetrico - PL (All. 5);
- Documentazione fotografica- FO (All. 6);
- Visure catastali (All. 7);
- Estratti di mappa (All. 8);
- Visure ipotecarie (All. 9);
- Planimetrie catastali (All. 10), unità negoziali nn:

- 1.7 (Fg. 309);

- 1.8 (Fg. 309);

- Elaborato planimetrico (All. 11), relativo alle unità negoziali nn. 1.7, 1.8 e 3.1;
- Concessione Edilizia N. 8 del 20/04/2010 con stralci delle tavole di progetto (All. 12);
- Autorizzazione di agibilità N. 1 del 21/02/2011 (All. 13);
- Richieste Certificati destinazioni urbanistiche (All. 14);
- Richieste ricerca amministrative presso UTC e comunicazioni di risposta (All. 15);
- Tabella corrispondenza fra vecchi fogli e nuovi fogli Comune di Mazzarrone (All. 16);
- Comunicazioni inizio operazioni peritali;

Caltagirone lì 10/12/2013

Il C.T.U.

