



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Studio tecnico via Giorgio Arcoleo n.27 95041 Caltagirone (CT) tel. 333.4562506 e-mail: claudiopetta@tin.it

OGGETTO :

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE.
Procedimento di Esecuzione immobiliare
n.46/2007 R.G.Es.,
**Integrazione alla CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO del precedente CTU**

**PROMOSSO
DA:**

ITALFONDIARIO spa

UBICAZIONE :

Mazzarrone fogli 5-6-10-94
Caltagirone fogli 286-304

Caltagirone li 04/04/2017

Il CTU
Dott. agr. Claudio Petta



ILL. MO GOT DOTT.SSA AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO
DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

1.0 Premessa

Nella esecuzione immobiliare iscritta al n.46/2007 R.G.Es., promossa da Italfondario spa rappresentata e difesa dall'avv. Lorenzo Mastrandrea, contro i *debitori eseguiti*, la S.V ha disposto la nomina quale consulente tecnico, del sottoscritto dott. agr. Claudio Petta, con studio in Caltagirone in via Giorgio Arcoleo n.27, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al n. 879, al fine di integrare le relazioni del precedente CTU. Prestato giuramento di rito in data 21/04/2016 ho ricevuto mandato per il quale in data 02/12/2016 ho richiesto specifici chiarimenti. In particolare il sottoscritto, quale consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui all'oggetto in sostituzione di altro CTU, dopo avere preso visione del fascicolo nella sua interezza ha accertato che:

- nel fascicolo è presente una CTU redatta dall'ing. Daniela Novità in data 2008 ed altre due integrazioni in risposta a specifici quesiti del G.E. rispettivamente del 2011 e del 2013;

- le CTU sembrano essere redatte adempiendo al mandato usuale per i procedimenti di esecuzione immobiliare;

- il mandato affidato al sottoscritto in data 9/4/2016 non tiene conto delle CTU già depositate dall'ing. Novità, ma per contro prevede l'espletamento dell'incarico secondo il mandato standard previsto per i nuovi procedimenti di esecuzione immobiliare;

- nello stesso mandato inoltre il G.E. *"sottopone all'esperto stimatore i quesiti di cui alla precedente ordinanza del G.E. emessa in data 26.2.2014, al cui contenuto si rimanda integralmente"* inerenti chiarimenti conclusivi dell'iter della consulenza tecnica d'ufficio, pertanto si chiedevano chiarimenti in merito alla definizione del mandato, ovvero se deve essere considerato nella sua interezza "ex novo" o rispondendo soltanto ai quesiti di cui all'ordinanza del 26/02/2014 sulla base delle CTU già depositate nel fascicolo dal precedente consulente d'ufficio.

Tuttavia, visto l'avanzato stato di definizione del mandato dal precedente CTU per cui non si rilevano eccezioni, in attesa del parere del G.E., per il momento il sottoscritto ha



inteso il mandato circoscritto ai soli quesiti di cui all'ordinanza del 26/02/2014, ovvero: *"... riferisca in ordine al valore dei singoli beni risultati di proprietà di terzi e in ordine al valore residuo di ciascun lotto, una volta detratti gli immobili suddetti; effettui una breve relazione riassuntiva nella quale, esclusi i beni di proprietà di terzi soggetti, descriva i beni ricompresi in ciascun lotto, la loro consistenza e individuazione catastale e, infine, il valore complessivo degli stessi;..."*

2.0 Operazioni peritali

Dopo avere effettuato le opportune ricerche documentali preliminari all'inizio delle operazioni peritali, ho comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il 24/03/2017, invitando le parti, qualora lo ritenessero utile a fornirmi ulteriori elementi per l'assolvimento del mandato.

Non avendo riscontrato tra la documentazione agli atti contestazioni inerenti gli elaborati del precedente Consulente d'Ufficio, ho proceduto pertanto ad una analisi documentale delle varie CTU effettuando degli approfondimenti presso gli uffici competenti quando ritenuti opportuni per l'espletamento del mandato. Presso l'ufficio anagrafe del comune di Mazzarrone si è verificato che i debitori esecutati N. 2 e N.4 sono deceduti rispettivamente in data 21/10/2014 e 22/01/2016, inoltre ad oggi non è stata effettuata dagli eredi alcuna dichiarazione di successione.

Il contratto di affitto in favore di soggetto terzo che gravava sul lotto 2 e sul lotto 3 è scaduto e non è stato rinnovato.

Si è provveduto anche ad aggiornare tutti i certificati catastali riguardanti gli immobili interessati, approfondendo con specifiche indagini presso la Conservatoria dei BB.II. di Catania i dati delle particelle per cui si sono registrate variazioni nel titolo di proprietà rispetto a quanto indicato nelle precedenti CTU.

Successivamente alla comunicazione di inizio delle operazioni peritali, il debitore N.1 chiedeva di incontrare il sottoscritto al fine di contribuire all'aggiornamento del quadro degli immobili oggetto del procedimento. In particolare in data 27/03/2017 con nota consegnata brevi manu (allegato 4) presso il mio studio, mi comunicava che i vigneti di cui alle precedenti CTU allo stato attuale erano in stato di abbandono. A fronte di ciò si



è concordato di fissare un incontro sui luoghi al fine di verificare lo stato degli immobili individuati quali vigneti da tavola nelle precedenti CTU. L'incontro è stato fissato per il 31/03/2017 alle ore 17.00 presso il bar La Pineta della frazione Santo Pietro di Caltagirone e comunicato alle parti per PEC e raccomandate A/R, era presente il debitore N.1, insieme al quale si è provveduto alla ispezione dei luoghi interessati comprendenti i lotti 2 e 3 (vedasi verbale di sopralluogo allegato). Si è appurato che il lotto 2 è destinato a seminativo mentre i vigneti di cui al lotto 3, indicati nelle precedenti CTU, allo stato attuale sono in totale stato di abbandono.

2.1 Valore dei singoli beni risultati di proprietà DI TERZI

Di seguito l'elenco degli immobili risultati essere di proprietà di soggetti terzi estranei alla presente procedura:

Tre particelle comprese nel **lotto 6** ricadenti nel comune di Mazzarrone al foglio 6 e precisamente:

- le particelle 1221 e 1196 in quanto in possesso del Comune di Mazzarrone mediante atti di esproprio rispettivamente del 21.04.1999 e 15.05.1999 redatti dal notaio Cammarata G., rep. n. 73759 e n. 73952 (allegato 1a e 1b);
- la particella 788 di proprietà di terzi soggetti mediante atto di donazione notaio S. Pafumi del 03.06.1998.

L'intero **lotto 12**, comprendente la particella ricadente nel comune di Mazzarrone foglio 6, particella 413 (ex 343), è risultato essere di proprietà di terzi estranei alla presente procedura mediante atto di compravendita del 30.12.2004 rogato dal notaio D'Angelo G., venduto dal debitore esecutato n.4, lo stesso immobile è stato parzialmente soggetto ad esproprio a favore del comune di Mazzarrone nel 2001 con atto di esproprio redatto dal notaio G. Cammarata del 8/6/2001 rep. 81106 (allegato 2).

L'intero **lotto 14**, comprendente la particella ricadente nel comune di Caltagirone foglio 284, particella 112, è risultato essere di proprietà di terzi estranei alla presente procedura mediante atto di donazione del 14/12/2004 rogato dal notaio M. Marotta rep. 17138 (allegato 3a e 3b).

Il valore degli immobili esclusi dal lotto 6 è stato determinato applicando gli stessi valori unitari adottati nella precedente CTU, mentre per i lotti 12 e 14 il valore



considerato è lo stesso riportato nella CTU, il valore totale degli immobili risultati essere di proprietà di terzi è di 336,69 €.

Tutti i trasferimenti relativi alle particelle sopra riportate sono antecedenti l'atto di pignoramento della procedura.

Nel prospetto di seguito riportato sono descritti in dettaglio gli immobili di proprietà di terzi.



DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

2.2 Valore RESIDUO di ciascun lotto detratti gli immobili di terzi

Lotto 2. A fronte del sopralluogo effettuato in data 24/03/2017 si confermano le determinazioni del precedente CTU.

Lotto 3. Nel corso dello stesso sopralluogo si è appurato che la superficie vitata del lotto 3 è risultata essere abbandonata, la struttura dei tendoni è divelta, le piante non essendo più coltivate da qualche anno non sono più produttive. Gli appezzamenti necessitano della estirpazione delle piante e della rimozione della struttura dei tendoni comprendente pali in cemento, archi in ferro, filo zincato e resti dell'impianto irriguo (foto 1-2-3). Pertanto si ritiene opportuno aggiornare il valore del lotto valutando la superficie in passato adibita a vigneto quale orto irriguo, tale scelta scaturisce dal fatto che la corrispondente superficie ha comunque una sua dotazione irrigua già rilevata dal precedente CTU (pozzo, invaso, rete irrigua). Tuttavia nella nuova valutazione dei terreni ad orto si è considerato un valore per ettaro pari a 15.000€/Ha (a fronte dei 19.000-20.000€/Ha dei prezzi di mercato) in quanto si è tenuto conto dell'onere necessario per lo sgombero dei resti del vecchio vigneto perchè la superficie possa considerarsi orto irriguo. Pertanto aggiornando i calcoli della valutazione già agli atti, inserendo il valore di 15.000€/Ha in luogo dei 30.000€/Ha (valore per ettaro dei vigneti) la valutazione del lotto risulta essere la seguente:

- Superficie complessiva del fondo aggiornata è di Ha 03.95.33, dei quali,
- Ha 1.21.05 seminativo
- Ha 2.74.28 orto irriguo,

Valore di mercato dell'intero fondo: $(7.500,00€/Ha \times 1.21.05) + (15.000€/Ha \times 2.74.28) = 50.220,75€$.

Effettuato l'aggiornamento del valore del lotto 3 ed individuati gli immobili di proprietà di terzi ed il loro rispettivo valore, si è provveduto ad aggiornare il valore residuo di ciascun lotto così come riportato nella tabella seguente:





DOT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Lotto 4	Mazzarone, c/da Poggio di Mezzo	5	308	agrumeto 1	0,1140	Debitore N.3. Atto di divisione notaio Montemagno del 28.09.1985 e trascritto il 19.10.1985 ai nn. 35739/27955	Catastralmente intestato ad altra ditta	7.100,00
			309	vigneto 1	0,1200		Catastralmente intestato anche ad altre ditte	
			312	seminativo 2	0,1220		Catastralmente intestato anche ad altre ditte	
			313	seminativo 2	0,1180		Catastralmente intestato anche ad altre ditte	
sommano					0,4740			
Lotto 5	Mazzarone, vie Tolmina, De Gasperi	5	1207	uliveto 2	0,0166	Debitore N.4. Atto di donazione notaio S. Montemagno del 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245		11.150,00
sommano					0,0166			
Lotto 6	Mazzarone, via De Gasperi, (vicino Municipio)	6	1219	uliveto 1	0,0545	Debitore N.4. Atto di donazione notaio S. Montemagno del 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245. Al lotto sono state sottratte le particelle 1221, 1196 e 788 di proprietà di terzi		3.773,31
			1220	sem. arb. 2	0,0090			
			1195	vigneto 2	0,0139		Catastralmente intestato ad altra ditta	
			784	uliveto 1	0,0160		Catastralmente intestato ad altra ditta	
			785	vigneto 2	0,0160		Catastralmente intestato ad altra ditta	
			786	uliveto 1	0,0060		Catastralmente intestato ad altra ditta	
			787	vigneto 2	0,0060		Catastralmente intestato ad altra ditta	
sommano					0,1214			

Tribunale di Caltagirone esecuzione immobiliare n.46/2007 R.G. Es.



Firmato Da: PETTA CLAUDIO Emesso Da: ALIC 4468343903d386b53428d11693370f6



DOT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Lotto 7	Caltagirone c/da Scalazza	304	145	AA semin. 3	0,4000	Debitori 4 e 5. Atto di compravendita notaio S. Pafumi del 04.03.1989 e trascritto il 30.03.1989 ai nn. 11939/9633		14.300,00
				AB pascolo 2	0,0762			
			198	AA semin. 3	0,8500	Debitori 4 e 5. Atto di compravendita notaio P. Romero a 10.11.1969 trascritto il 21.11.1969 ai nn.38968/32076		
				AB pascolo 2	0,0840			
		233	pascolo 2	0,0192				
sommano 1,4294								
Lotto 8	Mazzarrone via Botteghelle 86 (fabbricato)	94	784/2	A-3 4^	4 vani	Debitore n.3. Atto compravendita notaio G. Emmolo (Ragusa) del 05.05.1973 e trascritto il 26.05.1973 ai nn. 24499/20851	C. E. in sanatoria n.676 del 10.12.1984", L.R. 29.06.1980 n.7 ampliamento costruzione. Piano terra e piano primo	172.000,00
			784/3	A-3 4^	4 vani			
Lotto 9	Mazzarrone via Ferma 13 (fabbricato)	310	317	A-2 4^	7,5 vani	Debitore n.4. Atto di donazione notaio S. Montemagno del 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn. 36107/30245	Edificio antecedente 1967, coincide con il lotto 515, dove è identificato quale terreno: foglio 6, part. 317	129.450,00
Lotto 10	Mazzarrone	5	1141	uliveto 2	0,0450	Debitore N.4. Atto di donazione notaio S. Montemagno del 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245		400,00

Tribunale di Caltagirone esecuzione immobiliare n.46/2007 R.G. Es.

Firmato Da: PETTA CLAUDIO Emesso Da: ARUBA SpA N. CA 3





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Lotto 11	Mazzarrone c/da Malinia	10	323	vigneto 1	0,0985	Debitore N.4. Atto di donazione notaio S. Montemagno del 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245	Agli atti promessa di vendita con possesso, a soggetto terzo	1.100,00
Lotto 12	Immobile di proprietà di terzi (Mazzarrone foglio 6 particella 413 ex 343)							
Lotto 13	Mazzarrone	5	222	sem. arb. 4	0,1860	Debitore N.4. Atto di donazione notaio S. Montemagno del 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245	Area D ¹ Artigianale ex ASI Galatino	27.900,00
Lotto 14	Immobile di proprietà di terzi (Caltagirone foglio 284 particella 112)							
Lotto 15	Coincide con lotto 9 (fusione della 317 e della 318)							

Somma valore residuo dei lotti 462.994,06

Tribunale di Caltagirone esecuzione immobiliare n.46/2007 R.G. Es.



Firmato Da: PETTA CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N. G. CA. 3 Serie# 446034300380803428dd21b9e705c

2.3 Sintesi riassuntiva dei lotti

Alla luce di quanto sopra esposto si riassumono i dati relativi ai lotti interessati dalla presente procedura, escludendo gli immobili di proprietà di terzi.

Lotto 1

Terreno con fabbricato sito nel centro urbano del comune di Mazzarrone, via Poggio di Mezzo, catastalmente individuato come segue :

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha/vani	Valore stimato €
Lotto 1	Mazzarrone, via Poggio di Mezzo	5	1410	vigneto 1	0,0049	33.900,00
			1413	vigneto 1	0,0128	
			2584	C-6 1^	0,0045	

Sommano 0,0222

Visure catastali: allegato A

Vi si accede dalla via poggio di Mezzo e dalla via Albanello, la superficie è pari a circa 241 mq, il terreno risulta essere incolto, sul fondo insiste un fabbricato adibito a garage della superficie di circa 45mq (part. 2584) realizzato in muratura con copertura a falde in eternit che versa in precarie condizioni strutturali.

Secondo il vigente PRG del comune di Mazzarrone l'immobile ricade in zona edificabile "B" ad eccezione di 15,00mq ricadenti in sede viaria.

Lotto 2

Terreno sito nel comune di Caltagirone in c/da Scalazza, catastalmente individuato come segue :

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha/vani	Valore stimato €
Lotto 2	Caltagirone, c/da Scalazza	286	41	vigneto 2	0,9895	11.700,00
			60	seminativo 2	0,5270	
			156	vigneto 2	0,0328	
			157	A-4 3^	3,5 vani	
			(*) 100	F.U. da accertare	0,0035	

Sommano 1,5528

Visure catastali: allegati B, C e T()*





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

(*) la particella 100 è stata accatastata d'ufficio quale "immobile fantasma" (solo nella visura catastale non in mappa) relativamente allo stesso fabbricato adesso individuato al foglio 286, particella 100 sub 1, categoria C/2 classe 6 della consistenza di 35 mq.

Vi si accede da una strada interpodereale con accesso dalla S.P. 34, la superficie è pari a circa 1,55.28 Ha ed è destinato a seminativo. Sul fondo insistono due fabbricati: edificio "A" (particella 157) destinato a civile abitazione della superficie di circa 60mq, disposta su un unico livello con annessa terrazza con tettoia, l'edificio non è in regola con la vigente legislazione urbanistica e non ha i requisiti per poter essere sanato; edificio "B", non accatastato, attiguo al precedente, versa in precarie condizioni di conservazione, disposto su un unico livello per una superficie lorda di 76 mq circa, ricade parzialmente in altro lotto di proprietà di terzi, tuttavia essendo la sua età di edificazione antecedente al 1967, risulta essere legittimato ai sensi della vigente normativa urbanistica.

Secondo il vigente PRG del comune di Caltagirone l'immobile ricade in zona agricola all'interno del perimetro della zona B della ex Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro.

Lotto 3

Terreno sito nel comune di Caltagirone in c/da Scalazza, catastalmente individuato come segue :

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha	Valore stimato €
Lotto 3	Caltagirone, c/da Scalazza	286	108	vigneto 2	0,1392	50.220,75
			20	seminativo 2	0,0922	
			107	seminativo 3	0,1630	
			106	vigneto 2	0,0660	
			56	vigneto 2	0,3120	
			59	seminativo 2	0,4750	
			158	seminativo 2	0,4664	
			159	u.collabente	-	
			55	seminativo 2	0,6520	
			25	vigneto 2	0,3670	
			24	vigneto 2	0,2975	
			22	seminativo 3	0,9230	

Sommano 3,9533

Visure catastali: allegato C e D





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Vi si accede mediante strada interpodereale con accesso dalla S.P. 34, si compone di diversi appezzamenti limitrofi estesi per complessivi 03.95.33 Ha, destinati per 2,74.00 Ha circa a vigneto per uva da tavola da estirpare e per 1,21.00 Ha circa a seminativo. La dotazione irrigua aziendale comprende un pozzo trivellato ed un laghetto artificiale di circa 400 mc. Sull'immobile insiste un fabbricato della superficie di circa 57 mq, adibito a deposito (particella 159) che versa in precarie condizioni di stabilità. L'invaso ed il fabbricato non sono regolarizzati e non possono essere sanati a i sensi della vigente normativa urbanistica, il pozzo è anch'esso abusivo, ma può essere regolarizzato nelle more della sanatoria in corso.

Secondo il vigente PRG del comune di Caltagirone l'immobile ricade in zona agricola all'interno del perimetro della zona B della ex Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro.

Lotto 4

Terreno sito nel comune di Mazzarrone in c/da Poggio di Mezzo, catastalmente individuato come segue :

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha	Valore stimato €
Lotto 4	Mazzarone, c/da Poggio di Mezzo	5	308	agrumeto 1	0,1140	7.100,00
			309	vigneto 1	0,1200	
			312	seminativo 2	0,1220	
			313	seminativo 2	0,1180	
Sommano					0,4740	

Visure catastali: allegato E, F e G

Vi si accede da una strada interpodereale che si diparte dalla via Poggio di Mezzo, si estende per circa 0,47.40 Ha, coltivato a vigneto per uva da tavola allevato a tendone con impianto irriguo localizzato. Risulta essere suddiviso in due appezzamenti dalla stradella interpodereale di accesso e provvisto di pozzo trivellato per uso irriguo da regolarizzare nelle more della sanatoria in corso.

Secondo il vigente PRG del comune di Mazzarrone l'immobile ricade in zona agricola.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Lotto 5

Terreno sito nel comune di Mazzarrone via Tolmina, catastalmente individuato come segue:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha	Valore stimato €
Lotto 5	Mazzarrone, via Tolmina	5	1207	uliveto 2	0,0166	11.150,00

Sommano 0,0166

Visure catastali: allegato A e P

Ubicato nel centro urbano di Mazzarrone in prossimità della biblioteca comunale e della scuola materna con accesso dalla via Tolmina, si estende per circa 0,01.66 Ha, coltivato a uliveto.

Secondo il vigente PRG del comune di Mazzarrone l'immobile ricade per 60,00mq in zona omogenea "B", per la restante parte in sede viaria.

Lotto 6

Terreno sito nel comune di Mazzarrone in via De Gasperi, catastalmente individuato come segue:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha	Valore stimato €
Lotto 6	Mazzarrone, via De Gasperi	6	1219	uliveto 1	0,0545	3.773,31
			1220	sem. arb. 2	0,0090	
			1195	vigneto 2	0,0139	
			784	uliveto 1	0,0160	
			785	vigneto 2	0,0160	
			786	uliveto 1	0,0060	
			787	vigneto 2	0,0060	

Sommano 0,1214

Visure catastali: allegato H, I e P

Ubicato nel centro urbano di Mazzarrone in prossimità del Municipio, vi si accede dalla via De Gasperi che suddivide il lotto in due appezzamenti, si estende per circa 0,12.14 Ha, coltivato a uliveto.

Secondo il vigente PRG del comune di Mazzarrone l'immobile ricade in parte in "sede viaria", in parte in "zona omogenea destinata a verde attrezzato G3 Va", in parte "zona omogenea G2v destinato a mercato", in parte in "zona agricola E1".





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Lotto 7

Terreno sito nel comune di Caltagirone c/da Scalazza, catastalmente individuato come segue:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha/vani	Valore stimato €
Lotto 7	Caltagirone c/da Scalazza	304	145	AA semin. 3	0,4000	14.300,00
				AB pascolo 2	0,0762	
			198	AA semin. 3	0,8500	
				AB pascolo 2	0,0840	
233	pascolo 2	0,0192				

Sommano 1,4294

Visure catastali: allegato N

Vi si accede dal proseguo sulla provinciale della via Cantù del comune di Mazzarrone, si estende per circa 1,42.94 Ha, risulta essere destinato a seminativo.

Secondo il vigente PRG del comune di Caltagirone l'immobile ricade in zona agricola ed all'interno della ex Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro, in parte in zona A ed in parte in zona B.

Lotto 8

Fabbricato sito nel comune di Mazzarrone via Botteghelle 86, catastalmente individuato come segue:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie vani	Valore stimato €
Lotto 8	Mazzarrone via Botteghelle 86	94	784/2	A-3 4^	4 vani	172.000,00
			784/3	A-3 4^	4 vani	

Visure catastali: allegato O

Ubicato nel centro urbano di Mazzarrone e prospiciente sulle vie Botteghelle e Giudice, è costituito da due elevazioni fuori terra, il piano terra della superficie di circa 124 mq, il primo piano della superficie di circa 83 mq. Il fabbricato è destinato ad abitazione per circa 168mq (P.T. e P.1°) e garage (P.T.) per la restante parte.

L'immobile risulta essere regolarizzato ai sensi della vigente normativa urbanistica con concessione edilizia in sanatoria.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Lotto 9

Fabbricato sito nel comune di Mazzarrone via Ferma 13 catastalmente individuato come segue:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha/vani	Valore stimato €
Lotto 9	Mazzarrone via Ferma 13	310 (foglio 6 terreni)	317	A-2 4^	7,5 vani	129.450,00

Visure catastali: allegato P

Ubicato nel centro urbano di Mazzarrone con ingresso dalla via Ferma n.13 e dalla via Liguria (secondario), è costituito da un'unica elevazione fuori terra, della superficie complessiva di circa 217 mq, destinato ad abitazione con annesso garage, in buone condizioni manutentive.

Il fabbricato risulta essere regolarizzato ai sensi della vigente normativa urbanistica in quanto edificato precedentemente l'anno 1967.

Lotto 10

Terreno sito nel comune di Mazzarrone individuato come segue:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha/vani	Valore stimato €
Lotto 10	Mazzarrone	5	1141	uliveto 2	0,0450	400,00

Visure catastali: allegato P

Vi si accede dal strada interpodereale che si diparte da via Canonica del comune di Mazzarrone, si estende per circa 0,04.50 Ha, risulta essere destinato ad oliveto.

Secondo il vigente PRG del comune di Mazzarrone l'immobile ricade in zona agricola.

Lotto 11

Terreno sito nel comune di Mazzarrone c/da Malinia catastalmente individuato come segue:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha/vani	Valore stimato €
Lotto 11	Mazzarrone c/da Malinia	10	323	vigneto 1	0,0985	1.100,00

Visure catastali: allegato P

Vi si accede da una strada interpodereale che si diparte da via Licodia del comune di Mazzarrone, si estende per circa 0,09.85 Ha.





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

Secondo il vigente PRG del comune di Mazzarrone l'immobile ricade in zona agricola.

Lotto 13

Terreno sito nel comune di Mazzarrone catastalmente individuato come segue:

Lotto	Comune	Foglio	Particella	Qualità/ classe	Superficie Ha/vani	Valore stimato €
Lotto 13	Mazzarrone	5	222	sem. arb. 4	0,1860	27.900,00

Visure catastali: allegato P

Vi si accede dal strada interpoderale che si diparte da via Licodia del comune di Mazzarrone, si estende per circa 0,09.85 Ha.

Secondo il vigente PRG del comune di Mazzarrone l'immobile ricade in zona "D" "insediamenti produttivi ed artigianali (non molesti e non nocivi) di entità media, officine di riparazione, esposizione e vendita, attrezzature e ogni altra attività attinente".

Valore complessivo dei lotti esclusi i beni di proprietà di terzi: 462.994,06 €

3.0 Conclusioni

Si è provveduto ad elaborare ed aggiornare i dati relativi alle varie CTU che via via hanno integrato la prima risalente all'anno 2008, si sono escluse alcune particelle del lotto 6 e gli interi lotti 12 e 14 di proprietà di terzi. Sul lotto 2, in particolare sulla particella 100, si è rilevato l'accatastamento d'ufficio di un fabbricato individuato con la particella 161. Si è rilevato l'avvenuto decesso dei debitori N.2 e N.4 e l'assenza di dichiarazione di successione da parte degli eredi. Si è accertato che i vigneti di cui al lotto 3 di fatto sono in stato di abbandono, pertanto si è provveduto ad aggiornare il valore corrispondente del lotto. Il contratto di affitto con soggetto terzo riguardante i lotti 2 e 3 è scaduto e non è stato rinnovato. Le risultanze e le elaborazioni riportate scaturiscono dall'esame della documentazione agli atti avendo eseguito un nuovo accesso solo sui lotti 2 e 3 su richiesta del debitore esecutato N.1. Si resta comunque a disposizione del Giudice, qualora, anche sulla base della richiesta chiarimenti al mandato formulata dal sottoscritto in data 02/12/2016, lo ritenesse opportuno.

Caltagirone lì 04/04/2017

Dott. agr. Claudio Petta





DOTT. CLAUDIO PETTA
AGRONOMO

si allegano:

- Verbale di sopralluogo;
- Allegato 4 - richiesta debitore esecutato N.1;
- Foto 1-2-3 sopralluogo del 31/03/2017;
- Visure catastali aggiornate (allegati da A a T);
- Atti di esproprio del comune di Mazzarrone (allegati 1a e 1b);
- Ispezioni ipotecarie (allegati 2, 3a e 3b).

