

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni

G.E. Dott. M. P. M. GENNARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.46/2007 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

C.T.U. Dott. Ing. NOVITÀ Daniela

RELAZIONE TECNICA

1/2



Studio Associato di Ingegneria
MUSUMECI – NOVITA'

Dott. Ing. Novità Daniela
Ingegnere Civile - Strutturista

Largo S. Agrippina n.1
95044 Mineo (CT)
TeleFax.: 0933 980064

Ill.mo G.E. Dott. M.P.M. Gennaro

Tribunale di Caltagirone

Procedimento di esecuzione immobiliare n°46/2007.

Processo rinviato all'udienza del 02.12.2008

Verbale di deposito

L'anno duemilaotto il giorno 19 del mese di Giugno, nella Cancelleria del Tribunale di Caltagirone, viene depositata la relazione di perizia, che consta di n 67 pagine di carta legale e n.10 allegati, nonché n. 2 copie cartacee per le parti e n.1 copia su supporto informatico CD.

Caltagirone, 19 Giugno 2008

Il C.T.U

Dott. Ing. Novità Daniela

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. M.P.M. Gennaro

Tribunale di Caltagirone

Procedimento di esecuzione immobiliare n°46/2007.

Processo rinviato all'udienza del 02.12.2008

1. Premessa

All'udienza del 06.11.2007 (*cf.* All.1), la S.V.Ill.ma incaricava la sottoscritta dott. ing. Novità Daniela, componente dello Studio Associato di Ingegneria Musumeci- Novità, con studio in Mineo (CT), Largo S.Agrippina n.1, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° 3580, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n°46/2007 R.G.E.

Accettato l'incarico e pronunziata la formula di rito, il G.E. poneva i seguenti quesiti:

a) identificare esattamente i beni pignorati, individuando dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti, nonché la conformità tra dati rilevati e dati emergenti dai certificati in atti; b) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicando il regime patrimoniale ove coniugato; c) accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento; d) precisare, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta; e) accertare se i beni risultano o meno accatastati, provvedendo in caso negativo all'accatastamento; f) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli; g) indicare, previa acquisizione del certificato di destinazione

urbanistica, la destinazione del bene; h) accertare per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ed in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantizzando il costo della stessa; i) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati; j) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, indicando la tipologia del bene e la località; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto; k) determinare il valore del bene con riferimento agli attuali valori di mercato; l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita di un unico lotto o in più lotti separati; m) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna; n) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato; o) accertare se il bene pignorato sia soggetto al pagamento dell'IVA; p) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

La SV.II.ma concedeva 120 giorni quale termine per l'espletamento dell'incarico, fissando quale data ultima per la consegna della relazione di stima quella del 06.03.2008.

In data 05.02.2007 la sottoscritta, in considerazione del fatto che la certificazione notarile non era stata depositata agli atti al momento del conferimento d'incarico, ma veniva prodotta circa 2 mesi dopo il conferimento d'incarico, e cioè in data 31.12.2007, avanzava richiesta di proroga (*cf.* All.1) di ulteriori 60 giorni a far data dal 06.03.2008, che veniva concessa dalla S.V.III.ma fissando il 05.05.2008 quale nuova data per il deposito della presente relazione di stima.

In data 22.04.2008, in considerazione del fatto che, data la complessità dei beni pignorati, il C.T.U. era stato impossibilitato ad individuare tutti i beni oggetto di pignoramento sia a causa della mancata partecipazione di tutti i debitori esegutati nel corso dei sopralluoghi effettuati sia del fatto che l'unico debitore esegutato presente sconosceva l'esatta ubicazione di alcuni beni pignorati, la sottoscritta chiedeva alla S.V.III.ma ulteriore proroga dei tempi di consegna della relazione di stima di giorni 45 a partire dalla data di scadenza, fissando il 19.06.2008 quale nuova data per il deposito della presente relazione di stima.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo un accurato studio del fascicolo, il C.T.U. comunicava ai debitori esegutati (di seguito indicati quali esegutato n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5, come meglio specificati nelle "Generalità dei debitori Esegutati") ed al creditore precedente, a mezzo raccomandata A/R del 07.04.2008 (*cf.* All.2), l'inizio delle operazioni peritali di consulenza tecnica di ufficio, dando appuntamento in Mazzarrone, nello spiazzo antistante il Municipio, per il giorno 15.04.2008 alle ore 15:30.

Come trascritto nel verbale di sopralluogo (*cf.* All.3) sui luoghi interveniva soltanto il debitore esegutato n.1. Nessuno presenziava in rappresentanza del creditore precedente. Era altresì presente il dott. Ing. Musumeci Giovanni in qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U.

La sottoscritta, insieme ai presenti, si recava dapprima a visionare parte dei fondi siti nel Comune di Mazzarrone e precisamente in C.da Poggio di Mezzo, dei quali effettuava rilievo fotografico (*cf.* All.5) al fine di poter meglio descrivere lo stato dei luoghi. È stata riscontrata la presenza di un pozzo

trivellato privo, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato, di autorizzazione, ubicato nel fondo riportato al N.C.T. al Foglio 5 Partt. 309, 313, 312 e 308. Il C.T.U. ha proceduto poi a visionare i fondi siti nel Comune di Caltagirone, C.da Scalazza, riscontrando la presenza di altri manufatti, quali n.2 pozzi trivellati, un laghetto artificiale e dei fabbricati rurali, anch'essi privi, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato, delle necessarie autorizzazioni e/o concessioni. Procedeva nel contempo al rilievo architettonico (*cf.* All.4) e fotografico (*cf.* All.5) dei luoghi e dei manufatti.

Il C.T.U. sospendeva le operazioni peritali alle ore 18:00 rinviandole per il giorno 19.04.2008 alle ore 9:30, con appuntamento nello spiazzo antistante il Comune.

Secondo quanto riportato nel verbale di sopralluogo (*cf.* All.3), all'appuntamento interveniva esclusivamente il debitore esecutato n.1, oltre al dott. Ing. Musumeci Giovanni in qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U. La sottoscritta, insieme ai presenti, si recava dapprima a visionare i fabbricati oggetto di pignoramento e siti rispettivamente in Mazzarrone, via Ferma n. 13 e via Botteghelle n.86, effettuando rilievo fotografico (*cf.* All.5) ed architettonico (*cf.* All.4) dei luoghi al fine di poter meglio descrivere lo stato dei luoghi. Venivano poi visionati i fondi siti in Mazzarrone, riportati al N.C.T. al Foglio 5 Part. 1207 (prospiciente via Tolmina), al Foglio 6 Partt. 1219, 1220, 1221, 784, 785, 786, 787, 788, ubicati in prossimità del Municipio ed infine il fondo sito nel Comune di Caltagirone al Foglio 304, Part.145, 198 e 233.

In merito ai restanti beni pignorati, non è stato possibile effettuare il sopralluogo e visionarli stante che il debitore esecutato intervenuto dichiarava

di sconoscerne l'esistenza. Alle ore 12:15 il C.T.U. sospendeva le operazioni peritali che venivano riconvocate a mezzo di raccomandata A/R del 08.05.2008 (*cf.* All.2), per il giorno 14.05.2008.

In data 22.04.2008, nel corso del colloquio verbale intercorso con il G.I. dott. Gennaro circa:

1. l'impossibilità da parte del C.T.U. di individuare tutti i beni oggetto di pignoramento a causa della mancata partecipazione di tutti i debitori eseguiti nel corso dei sopralluoghi effettuati nonché della mancata conoscenza, da parte dell'unico debitore eseguito intervenuto, dell'esatta ubicazione dei beni pignorati;

2. la presenza, in molti dei fondi visionati, di manufatti privi delle necessarie autorizzazioni e/o concessioni presso gli uffici competenti (quali fabbricati rurali, pozzi, laghetto artificiale);

3. la constatazione che l'asse pignorato risultava essere di gran lunga superiore al debito dovuto al creditore precedente,

il C.T.U. chiedeva al G.I. di escludere dalla relazione di stima quei beni in cui erano presenti manufatti non rettificati urbanisticamente. Il dott. Gennaro chiariva la necessità di procedere indistintamente alla stima di tutti i beni, senza però procedere alla rettifica urbanistica e/o catastale dei manufatti non autorizzati, limitandosi cioè a specificare l'ammontare delle spese necessarie per la loro regolarizzazione, ove possibile.

Pertanto, al sopralluogo del 14.05.08 il C.T.U., insieme agli intervenuti, debitore eseguito n.1 e dott. ing. Musumeci Giovanni, procedeva al rilievo architettonico (*cf.* All.4) dei manufatti ubicati nei fondi siti in agro di Caltagirone, C.da Scalazza. Il debitore intervenuto dichiarava che il fabbricato

rurale di più recente costruzione (successivamente indicato come fabbricato "A") era stato realizzato circa 10 anni addietro.

Consegnava nel contempo copia della scrittura privata datata 16.03.2006 relativa al fondo sito in agro di Mazzarrone, C.da Molinia, riportato al N.C.T. al Foglio 10 Part. 323.

Il C.T.U., non potendo procedere al sopralluogo dei restanti beni pignorati stante che l'unico debitore intervenuto ne sconosceva l'esistenza, alle ore 16:45 chiudeva definitivamente le operazioni peritali riservandosi di analizzare i dati raccolti in separata sede.

3. Immobili pignorati

Nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 (*cf.* All.1), i beni pignorati, distinti in base a ciascun debitore esecutato possessore, risultano così descritti:

A) DEBITORE ESESCUTATO N.1:

1) 1/1 della piena proprietà del terreno in Mazzarrone (CT), Poggio di Mezzo, al N.C.T. Foglio 5, Partt. 1410, 1413 , 1419.

B) DEBITORE ESESCUTATO N.2:

1) 1/2 della piena proprietà del terreno in Caltagirone (CT), C.da Scalazza, al N.C.T. Foglio 286, Partt. 24, 60, 100, 99, 41, 22;

2) 1/1 della piena proprietà del terreno in Caltagirone (CT), C.da Scalazza, al N.C.T. Foglio 286, Partt. 107, 20, 108, 59.

C) DEBITORE ESESCUTATO N.3:

1) 1/2 della piena proprietà del terreno in Caltagirone (CT), C.da Scalazza, al N.C.T. Foglio 286, Partt. 24, 60, 100, 99, 41, 22;

2) 1/1 della piena proprietà del fabbricato in Mazzarrone (CT), via Botteghelle, al N.C.E.U. Foglio 94, Part. 784/2;

3) 1/1 della piena proprietà del terreno in Mazzarrone (CT), Poggio di Mezzo, al N.C.T. Foglio 5, Partt. 309, 313, 312, 308;

4) 1/1 della piena proprietà del terreno in Caltagirone (CT), C.da Scalazza, al N.C.T. Foglio 286, Partt. 25, 56,106, 38, 55;

5) 1/1 della piena proprietà del fabbricato in Mazzarrone (CT), via Botteghelle, al N.C.E.U. Foglio 94, Part. 784/3;

D) DEBITORE ESESCUTATO N.4:

1) 1/1 della piena proprietà del terreno in Mazzarrone (CT), C.da Mazzarrone Malima, al N.C.T. Foglio 10, Part. 323;

2) 1/1 della piena proprietà del terreno in Mazzarrone (CT), Poggio di Mezzo, al N.C.T. Foglio 5, Partt. 1141, 1207;

3) 1/1 della piena proprietà del fabbricato in Mazzarrone (CT), al N.C.T. al Foglio 6, Partt. 32, 1219, 235, 1220, 1221, 343/B, 318, 319, 317;

4) 1/1 della piena proprietà del terreno in Licodia Eubea (CT), al N.C.T. al Foglio 21 Part. 64/AA;

5) 1/2 della piena proprietà del Terreno in Caltagirone (CT), al N.C.T. Foglio 304, Partt. 39/BC e 145;

6) 1/2 della piena proprietà del Terreno in Caltagirone, al N.C.T. al Foglio 284, Part. 112.

E) DEBITORE ESESCUTATO N.5:

1) 1/2 della piena proprietà del terreno in Caltagirone (CT), al N.C.T. Foglio 304, Partt. 39/BC e 145;

2) 1/2 della piena proprietà del terreno in Caltagirone, al N.C.T. al Foglio 284,

Part. 112.

Alla luce delle verifiche effettuate in sito e presso L'Agenzia del Territorio di Catania (cfr. All.9) relativamente ai beni pignorati, si rende necessario apportare le correzioni ai punti dell'atto di pignoramento di seguito elencati e che pertanto vanno sostituiti ai precedenti:

D) DEBITORE ESESCUTATO N.4:

3) “1/1 della piena proprietà del terreno in Mazzarrone (CT), al N.C.T. al Foglio 6, Partt. 1196, 1195, 784, 785, 786, 787, 788 (ex. Part. 32); Foglio 6 Partt. 1219, 1220, 1221; Foglio 6 Partt. 343 e 319; Fabbricato riportato al N.C.E.U. al Foglio 310 Part. 317.”

Si specifica infatti a riguardo che la Part. 32 veniva frazionata nelle Partt. 1196, 1195, 784, 785, 786, 787, 788, benché nella certificazione notarile agli atti (cfr. All.6) veniva riportato che la Part. 32 veniva frazionata nelle Partt. 1195 e 1196, con frazionamento n. 320/1996, in ditta rispettivamente a La Terra Giuseppe ed al Comune di Mazzarrone.

La Part. 235 del Foglio 6 é stata frazionata nelle Partt. 1209 e 1210 a seguito di frazionamento n.3320/96, secondo quanto riportato nella certificazione notarile (cfr. All.6), oggi in ditta al Comune di Mazzarrone a seguito di esproprio da parte dello stesso. Esulano pertanto dall'atto di pignoramento.

La Part.343/B é oggi individuata come Part. 343, benché nessun riferimento alla stessa viene fatto nella certificazione notarile (cfr. All.6).

La Part. 318 é stata soppressa e fusa alla Part. 317, a seguito di tipo mappale del 15.01.1986 al n.61/86 ed oggi il tutto riportato è al N.C.E.U. al Foglio 310 Part. 317.

4) “1/1 della piena proprietà del terreno in Licodia Eubea (CT), al N.C.T. al

Foglio 21 Part. 64”.

Dalle risultanze catastali, la Part. 64/AA del Foglio 21 é oggi individuata dalla Part.64, mentre nella certificazione notarile (*cf.* All.6) viene riportato che oggi detta particella è individuata al Foglio 91 Part. 22, “passata al N.C.T. di Mazzarrone per variazione territoriale, ma non si trova riscontro né col Foglio 91 né al Foglio 21”.

5) *“1/2 della piena proprietà del terreno in Caltagirone (CT), al N.C.T. Foglio 304, Partt. 145, 198, 233”.*

Dalle risultanze catastali effettuata é stato riscontrato che la Part. 39/BC é stata dapprima individuata come Part.39/B, frazionata a sua volta nelle Partt. 145, 198 e 233 (come da estratto di mappa n.8347 realizzato su tipo 230/197), benché nella certificazione notarile (*cf.* All.6) veniva riportato che la Part. 39/BC oggi corrisponde alla Part. 198, suddivisa a sua volta nelle Partt. 198AA e 198AB.

E) DEBITORE ESESCUTATO N.5:

1) *“1/2 della piena proprietà del Terreno in Caltagirone (CT), al N.C.T. Foglio 304, Partt. 145, 198, 233”*, così come riportato al punto precedente.

4. Risposte ai quesiti

L’intero asse pignorato è stato suddiviso in complessivi n.15 Lotti, comprensivi però di n. 6 Lotti che il C.T.U. è stata impossibilitata a visionare stante che l’unico debitore esecutato intervenuto ai sopralluoghi (deb. esec. n.1) ne sconosceva l’esistenza.

4.1. LOTTO 1: TERRENO sito in Mazzarrone, via Poggio di Mezzo, riportato al N.C.T. al Foglio 5, Partt. 1410, 1413, 1419

4.1.1a Identificazione e descrizione del bene

Il bene, esteso per complessivi 241,00mq, è sito all'interno del centro urbano del Comune di Mazzarrone, raggiungibile sia da Via Poggio di Mezzo sia da Via Albanello (*cf.* All.5, Foto 1a, 1b e 1c), ed in esso è ubicato un fabbricato, in precarie condizioni strutturali, accessibile da Via Albanello ed adibito a garage (*cf.* All.5, Foto 1d e 1e). Trattasi di immobile costituito da un unico ambiente avente in pianta dimensioni pari a 10,00m x 5,25m ed una superficie netta di 45,10mq (*cf.* All.4). Realizzato in muratura, con conci di tipo arenari, presenta il tetto a falde realizzato mediante travi in legno e sovrastanti strati di eternit. L'accesso è garantito mediante portone in ferro a due ante in pessime condizioni di manutenzione. Le pareti appaiono prive di rifinitura sia sul prospetto esterno sia sulle facciate interne mentre il pavimento è in battuto di cemento.

4.1.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta dalle parti, (*cf.* All.6), il fondo, in ditta al debitore esecutato n.1, è pervenuto allo stesso per atto di donazione del notaio Gaetano Cammarata in data 26.02.1992 e trascritto il 06.03.1992 ai nn. 11236/8592 da potere del padre, attuale debitore esecutato n.3, al quale era pervenuto per 2/9 per successione in morte del padre, trascritta il 13.08.1982 ai nn. 30905/25173 e per 7/9 per atto di donazione e contestuale divisione in notaio Vincenzo Montemagno da Caltagirone in data 28.09.1985 e trascritto il 19.10.1985 ai nn. 35738/27954.

4.1.1c Identificazione catastale

Il fondo, in ditta esclusivamente al debitore esecutato n.1 per 1000/1000, è individuato al N.C.T. del Comune di Mazzarrone al *Foglio 5*, come di seguito illustrato: **Part. 1410**, vigneto classe 1, are 00.49, reddito domenicale €. 0,73,

reddito agrario €. 0,25; **Part. 1413**, vigneto classe 1, are 01.28, reddito domenicale €. 1,92, reddito agrario €. 0,66 e **Part. 1419**, vigneto classe 1, are 00.49, reddito domenicale €. 0,96, reddito agrario €. 0,33 (*cf.* All.7).

Contrariamente a quanto riportato catastalmente, il fondo in esame non presenta alcuna cultivar: trattasi di fondo incolto e nella fattispecie, come meglio specificato al paragrafo successivo 4.1.1d, di lotto ricadente in parte in zona omogenea “B” ed in parte in sede viaria.

Si precisa inoltre che il fabbricato presente sul fondo non é regolarizzato catastalmente. Date le precarie condizioni in cui verte e la destinazione urbanistica del fondo sarebbe consigliabile, piuttosto che procedere alla rettifica catastale dello stesso, provvedere alla sua demolizione, le cui spese ammontano a circa € 2.000,00.

4.1.1d Posizione urbanistica

Alla luce del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 16.06.2008 dall’U.T.C. di Mazzarrone (*cf.* All.8), a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 14.05.2008 prot. 6177, le Partt. 1410, 1419 e parziale della Part. 1413 (circa 113,00mq) ricadono in zona omogenea “B” del vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone, mentre la restante parte della Part. 1413 (di circa 15,00mq) ricade in sede viaria.

4.1.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

A seguito delle verifiche effettuate presso l’Ufficio del Registro di Caltagirone e secondo quanto rilasciato in data 20.03.2008 dall’Agenzia delle Entrate di Caltagirone (*cf.* All.9), previa richiesta avanzata dal C.T.U. in data 17.01.2008 prot. 2000/1896, il bene in esame non risulta occupato da terzi mediante contratto di affitto e/o di locazione. Il fondo è, allo stato attuale, nella piena

disponibilità del debitore esecutato n.1

4.1.1f Vincoli ed oneri giuridici

Inoltre, secondo la documentazione fornita dalle parti (*cfr.* certif. notar. All.6), relativamente al ventennio antecedente la data di pignoramento, Tribunale di Caltagirone, trascritto il 06.06.2007, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione:

1) ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 21.04.2005 per montante di € 150.000,00 e sorte capitale di € 103.852,39 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;

2) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 a favore di Intesa S. Paolo S.P.A. con sede in Torino.

4.1.2 Relazione di stima

4.1.2a Valutazione del bene

Trattandosi di lotto edificabile, la stima dello stesso, e quindi la determinazione del suo più probabile valore di mercato, è stata effettuata previa determinazione delle “caratteristiche estrinseche” ed “intrinseche” che incidono sul valore dello stesso bene, quali rispettivamente l'ubicazione del lotto, l'accessibilità al lotto, la destinazione d'uso del fondo e la tipologia delle unità immobiliari consentite ed esistenti nelle immediate vicinanze, la presenza di strutture di pubblica utilità nei pressi del fondo, etc., nonché la giacitura e la natura del terreno.

Nel caso specifico, l'attuale valore di mercato del lotto è stato definito mediante il metodo di stima “sintetico-comparativo”, a seguito di confronto

diretto con i valori di altri lotti siti nella medesima zona ed aventi identica destinazione d'uso, allo scopo di addivenire al valore medio al mq, rivalutato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile. Pertanto, tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare il facile accesso al lotto, raggiungibile sia da Via Poggio di Mezzo sia da Via Albanello, l'ubicazione all'interno del centro urbano (zona omogenea "B"), la presenza, nelle immediate vicinanze, di un'area adibita a verde pubblico, mentre tra quelli deprezzativi si possono citare la presenza, all'interno del lotto, di un fabbricato in precarie condizioni di manutenzione, avente una superficie lorda di circa 54,00mq, non regolarizzato né urbanisticamente né catastalmente.

Alla luce delle suddette considerazioni, è stato attribuito un valore medio unitario pari a € 150,00/mq.

Tenendo conto che 15,00mq della Part. 1413 ricadono in sede stradale, così come riportato nel C.D.U.(*cf.* All. 8), il più probabile valore di mercato dell'intero fondo, che tenga anche conto delle spese relative alla demolizione ed al trasporto a discarica del materiale di risulta computate in circa € 2.000,00, risulta essere pari;

a € 150,00/mq x (241,00 – 15,00) mq= € 33.900,00.

Si precisa a riguardo che non è stata computata la porzione di lotto soggetta ad esproprio, ricadente in sede stradale, in quanto di superficie molto ridotta.

Il lotto di cui trattasi non è soggetto al pagamento dell'IVA.

4.2. LOTTO 2: FONDO sito in Caltagirone, C.da Scalazza, riportato al N.C.T. al Foglio 286, Partt. 41, 60, 99 e 100

4.2.1a Identificazione e descrizione del bene

Il bene sito in agro di Caltagirone, C.da Scalazza, si compone di un fondo

agricolo esteso complessivamente Ha 01.56.30, accessibile mediante strada interpodereale che si diparte dalla S.P. 34 (*cf.*All. 4; All.5 Foto 2a).

Privo di alcuna recinzione esterna che lo delimiti, il fondo è caratterizzato da una giacitura piuttosto acclive in direzione Sud-Ovest, interamente occupata da seminativo (*cf.* All.5 Foto 2b e 2c) ed attraversata dal fosso Santo Pietro. Il bene non risulta provvisto di alcuna disponibilità irrigua.

A corredo del fondo e di sua esclusiva pertinenza, sono presenti n.2 fabbricati, ubicati entrambi nella porzione Nord del fondo, in prossimità della strada interpodereale, ed indicati rispettivamente come Fabbricato “A” e “B” (*cf.* All.5 Foto 2d).

Il fabbricato “B” (*cf.*All. 4), avente in pianta forma rettangolare di dimensione pari a 9,50m x 8,00m, è costituito da un'unica elevazione fuori terra, realizzata mediante tipologia strutturale in muratura con blocchi di tufo e copertura a falde con travi in legno, canne e gesso. Si presenta in precarie condizioni di manutenzione, privo di rifinitura esterna, con piano di calpestio interno in battuto di cemento e pareti rifinite con gesso (*cf.* All. 5 Foto 2l, 2m e 2n). Costituito da un unico ambiente avente una superficie netta di 57,95mq, è munito di soppalco, realizzato anch'esso mediante travi in legno, canne e gesso, ubicato lungo il prospetto Nord ed esteso per 13.10mq.

Date le precarie condizioni in cui verte il fabbricato, il C.T.U. non ha ritenuto di tenere conto dello stesso in fase di stima del lotto.

Prospiciente al fabbricato “B”, e separato da questo mediante spiazzo rifinito in battuto di cemento, si erge il fabbricato “A” (*cf.* All. 5 Foto 2d). Realizzato con struttura portante in muratura realizzata mediante blocchi di tufo e copertura a falde (*cf.*All. 4, All. 5 Foto 2e, 2f), presenta in pianta una forma

rettangolare di dimensione pari a 6,60m x 9,05m, e si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra.

Realizzato circa 10 anni addietro, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato n.1 in fase di sopralluogo, si compone di un vano ingresso-salone esteso 29,30mq (All. 5 Foto 2g) ed accessibile da portoncino in ferro prospiciente lo spiazzo antistante il fabbricato "B", da un vano letto n.1 di 11.90mq (All. 5 Foto 2h), da un vano letto n.2 di 7.20mq e da un vano WC di 1,60mq. Dal vano letto e dal vano salone, così come dallo spiazzo esterno, si accede alla terrazza di 42,50mq, con sovrastante tettoia a falde realizzata mediante struttura in ferro, sovrastante copertura a falda realizzata con ondolino in eternit (All. 5 Foto 2i).

I vani interni presentano pavimentazione in gres porcellanato, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, gli infissi esterni sono in ferro e le porte interne sono mancanti, fatta eccezione per quella del vano W.C. realizzato in legno tamburato, ma in precarie condizioni di manutenzione; le pareti esterne appaiono rifinite mediante rinzaffo.

Il fabbricato "B" è provvisto sia di impianto elettrico sia idrico e nella fattispecie la corrente viene fornita dal palo elettrico posto proprio in prossimità del fabbricato "A", mentre l'attingimento idrico è garantito da una cisterna ubicata in prossimità del fabbricato medesimo.

4.2.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile fornita dal creditore precedente (*cf.* All. 6), le varie particelle che compongono il lotto in esame sono pervenute ai debitori esecutati n.2 e n.3 in forza di quanto di seguito illustrato:

- 1) il terreno riportato al **Foglio 286 Part. 41**, sito in Caltagirone (CT), C.da Scalazza, è pervenuto ai debitori eseguiti n.2 e n.3 (coniugati dal 25.01.68 come da atto di matrimonio allegato, *cf.* All.6) per atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonio Valentini da Vittoria in data 22.04.1986 e trascritto il 02.05.1986 ai nn. 14611/11399;
- 2) il terreno riportato al **Foglio 286 Partt. 60, 99 e 100**, sito in Caltagirone (CT), C.da Scalazza, è pervenuto ai coniugi debitori eseguiti n.2 e n.3 per atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Longobardo da Vittoria in data 03.10.1983 e trascritto il 03.11.1983 ai nn. 39649/32399.

4.2.1c Identificazione catastale

Il fondo, sito in C.da Scalazza, esteso per complessivi Ha 01.56.30, risulta distinto al N.C.T. di Caltagirone come di seguito illustrato (*cf.* All.7):

- 1) **Foglio 286 Part. 41**, esteso are 98.95, qualità catastale di vigneto classe 2, R.D. di € 107,32 e R.A. di € 40,88, in catasto in ditta al Comune di Caltagirone (diritto del concedente), a Meli Salvatore (livellatario) e Tommasi Concetta (usufruttuario). Pertanto il bene non risulta allineato;
- 2) **Foglio 286 Part. 60**, esteso are 52.70, qualità catastale di seminativo classe 2, R.D. di € 29,94 e R.A. di € 8,17; **Part. 99**, esteso are 04.30, qualità catastale di vigneto classe 2, R.D. di € 4,66 e R.A. di € 1,78; **Part. 100**, esteso are 00.35, qualità catastale di vigneto classe 2, R.D. di € 0,35 e R.A. di € 0,14, tutte in ditta al debitore eseguito n.2 in ragione di ½ ed al debitore eseguito n.3 in ragione di ½.

Dalle risultanze effettuate in sito, la qualifica e classe delle particelle sopra indicate risultano essere non corrette, stante che l'intero fondo non presenta quale coltura quella di vigneto bensì quella di seminativo.

Inoltre nella porzione di Lotto ubicata in prossimità della strada poderale è stata riscontrata la presenza di n.2 fabbricati rurali con corte annessa, non denunciati né catastalmente né urbanisticamente, ma per il quale il C.T.U. non ha proceduto ad alcuna rettifica presso gli uffici competenti, come da colloquio informale intercorso col G.I. in data 22.04.2008. Secondo quanto riportato al paragrafo successivo 4.2.1d, l'ammontare delle spese tecniche e vive per la sua rettifica catastale ammonta a circa € 1.500,00.

4.2.1d Posizione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Caltagirone (*cfr.* All.8), a seguito di istanza avanzata dal C.T.U. in data 11.02.2008 Prot. n. 6885, il lotto in esame, ubicato in Caltagirone, C.da Scalazza, costituito dalle particelle riportate al N.C.T. al *Foglio 286 Partt. 41, 60, 99 e 100*, ricade all'interno della zona "B", *Area di Preriserva*, della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di approvazione del P.R.G. dei Parchi e delle Riserve Naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia.

Per quanto concerne i due fabbricati esistenti, alla luce delle verifiche effettuate presso l'U.T.C. di Caltagirone, la loro sanabilità urbanistica è subordinata al rispetto delle prescrizioni imposte per la "zona agricola", non rispettate, per entrambi i fabbricati, in merito alle distanze minime dai confini, stante che sono ubicati in prossimità della strada interpoderale.

In considerazione però del fatto che il fabbricato "B" (avente una cubatura di circa 274,00mc) benché non rispetti la distanza minima dai confini, appare di antica realizzazione e sicuramente anteriore al 1° settembre 1967, per esso si può procedere all'accatastamento.

Il fabbricato "A", avente una cubatura di circa 239,00mc, ricade nella condizione di insanabilità ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85 stante che non vengono rispettate le prescrizioni imposte in zona agricola sia in merito alla distanza dai confini sia alla cubatura (la cubatura complessiva dei fabbricati "A" e "B" è pari a 513,00mc, superiore a quella massima consentita all'interno del lotto e cioè pari a circa 469,00mc). Occorre pertanto prevedere il costo della sua demolizione e trasporto a discarica, pari a circa € 4.000,00.

4.2.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Il fondo di cui trattasi non risulta essere nella piena disponibilità dei coniugi, debitori esecutati nn. 2 e 3, stante che, a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone in data 17.10.2007 con prot. 2008/001896, veniva rilasciata in data 20.03.2008 certificazione (*cf.* All.9) con la quale si attestava la presenza di n.1 contratto di affitto di terreni registrato al n. 1758 serie III del 18.12.2001 a nome dei debitori n.2 e n.3 ed a favore del figlio, debitore esecutato n.1. Trattasi di contratto di affitto terreni, con annessi e pertinenze, avente la durata di 15 anni e con l'impegno di rinnovo se richiesto dall'affittuario.

4.2.1f Vincoli ed oneri giuridici

Alla luce della documentazione fornita dal creditore precedente e nella fattispecie della certificazione notarile (*cf.* All. 6), dal ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare, trascritto il 06.06.2007, relativamente alle varie particelle che compongono il lotto in esame (Foglio 286, Partt. 41, 60, 99 e 100) non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle di seguito elencate.

- *Part.41:*

1) ipoteca legale iscritta in data 17.05.2004 ai nn. 25198/5802 derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di € 33.864,86 e sorte capitale di € 16.932,43 a favore di Montepaschi Serit SPA con sede in Catania;

2) ipoteca giudiziale iscritta in data 06.05.2005 ai nn. 31407/10562 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 14.04.2005 per montante di € 30.000,00 e sorte capitale di € 17.176,97 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;

3) ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 21.04.2005 per montante di € 150.000,00 e sorte capitale di € 103.852,39 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;

4) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 a favore di Intesa S. Paolo S.P.A. con sede in Torino.

- *Partt. 60, 99 e 100*: relativamente a queste particelle risultano le ipoteche giudiziali iscritte il 06.05.2005 ed il 04.10.2006 di cui alla Part. 41, nonché il pignoramento trascritto in data 06.06.2007.

4.2.2 Relazione di stima

4.2.2a Valutazione del bene

La stima di un fondo, e quindi la determinazione del più probabile valore di mercato, richiede dapprima la definizione di tutte quelle circostanze che incidono sul valore dello stesso bene e riconducibili alle “caratteristiche estrinseche”, quali l'ubicazione, l'accessibilità, la presenza di fabbricati rurali, etc.. ed alle “caratteristiche intrinseche”, quali la giacitura e natura del terreno,

l'ordinamento colturale, la disponibilità irrigua.

Pertanto, l'attuale valore di mercato del fondo è stato definito mediante il metodo di stima "sintetico-comparativo", a seguito di confronto diretto con i valori di altri fondi rustici, siti nella stessa zona ed aventi stesso impianto colturale, allo scopo di addivenire al valore medio all'ettaro, da rivalutare in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del fondo. Nel caso in esame, tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare la vicinanza al centro abitato di Mazzarrone mentre tra quelli deprezzativi l'appartenenza del fondo all'area di pre-riserva, la giacitura acclive del fondo, l'assenza di disponibilità irrigua, la presenza di fabbricati non rettificati urbanisticamente e/o catastalmente.

Fatte le dovute indagini di mercato per trasferimenti di immobili nella stessa zona, la sottoscritta ha attribuito un valore medio unitario di mercato per l'area coltivata a seminativo asciutto, tenendo conto delle spese da affrontare per la demolizione di uno dei due fabbricati rurali e l'accatastamento dell'altro, pari a € 7.500/Ha.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'intero fondo risulta essere pari a $€ 7.500/\text{Ha} \cdot \text{Ha } 01.56.30 = € 11.722,50 \cong € 11.700,00$.

Il fondo oggetto di pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA.

4.3. LOTTO 3: FONDO sito in Caltagirone, C.da Scalazza, riportato al N.C.T. al Foglio 286 Partt. 108, 20, 107, 106, 56, 59, 38, 55, 25, 24 e 22.

4.3.1a Identificazione e descrizione del bene

Il lotto di cui trattasi si compone di diversi fondi limitrofi estesi per complessivi **Ha 03.86.68**, impiantati a vigneti provvisti di tendoni e seminativi, ed accessibili mediante strada interpoderale che si diparte dalla S.P. 34

(cfr.All.4; All. 5 Foto 3a). L'approvvigionamento idrico viene garantito al fondo da un pozzo trivellato e dal laghetto artificiale, entrambi ubicati nella porzione Sud-Est del fondo, nelle Partt. 24 e 25.

Le Partt. 106, 107, 108 e 20, ubicate lungo il versante Sud –Ovest rispetto la strada interpoderale (cfr.All.5 Foto 3b), si estendono per complessivi **Ha 00.36.83**, e sono occupate da vigneto a tendoni con uva da tavola "Vittoria" di anni 4, caratterizzato da sesto 2,80m x 2,80m e provvisto di impianto di irrigazione a pioggia. Questo primo fondo si sviluppa su una giacitura piuttosto accidentata, si presenta privo di alcuna recinzione esterna che lo delimiti e confina con la strada interpoderale di accesso (cfr. All.5 Foto 3b, 3c).

Percorrendo l'anzidetta strada interpoderale in direzione Sud-Est si incontrano rispettivamente alla sua sinistra ed alla sua destra le Partt. 59 e 56, estese per complessivi **Ha 00.78.70**, impiantate a vigneto, provviste di tendoni. Trattasi di vigneto con uva da tavola "Vittoria" di anni 6, caratterizzato da sesto 2,80m x 2,80m e provvisto di impianto di irrigazione a pioggia. Entrambi i fondi si sviluppano su una giacitura pressoché orizzontale e risultano privi di alcuna recinzione esterna che li delimiti (cfr. All.5 Foto 3d, 3o).

Confinanti con le anzidette particelle, si sviluppano, su una giacitura pressoché orizzontale, le Partt. 38 e 55, estese per complessivi **Ha 01.12.40** ed entrambe occupate da seminativo (cfr. All.5 Foto 3d e 3e).

Nella Part. 38 é ubicato un fabbricato, individuato come fabbricato rurale "C" (cfr.All. 4, All. 5 Foto 3f), in precarie condizioni di stabilità, costituito da un'unica elevazione fuori terra, realizzata mediante tipologia strutturale in muratura con blocchi di tufo e copertura a falde con travi in legno, canne e gesso.

La porzione Est del fabbricato si presenta pericolante (*cf.* All. 5 Foto 3n), mentre la restante parte si compone di due distinti locali attigui, privi di alcuna comunicazione interna. Il primo, adibito a deposito, si sviluppa in pianta secondo una forma rettangolare di dimensione pari a 4,00m x 4,95m, per una superficie utile netta pari a 16,00mq (*cf.* All. 5 Foto 3g e 3h), mentre il secondo, adibito a ricovero attrezzi, si sviluppa in pianta secondo una forma rettangolare di dimensione pari a 5,60m x 6,60m, per una superficie utile netta pari a 30,00mq (*cf.* All. 5 Foto 3i, 3l e 3m).

Nel complesso il fabbricato si presenta in precarie condizioni di stabilità oltre che non denunciato catastalmente.

Le Partt. 24 e 25, ubicate nella porzione Sud del lotto e raggiungibili percorrendo la strada interpodereale di accesso al lotto (*cf.* All.4; All.5 Foto 3p), si estendono per complessivi **Ha 00.66.45**. Il fondo si sviluppa su giacitura pressoché orizzontale, appare sprovvisto di recinzione esterna che lo delimita e nella parte posta a Sud è impiantato a vigneto a tendoni con uva da tavola “Black magic” di anni 6, caratterizzato da sesto 2,80m x 2,30m e munito di impianto di irrigazione a pioggia (*cf.* All.5 Foto 3s). La parte posta a Nord è invece occupata da un laghetto artificiale (*cf.* All.5 Foto 3r) avente una capienza di circa 400mc, posto ad una distanza di circa 6,50m dal confine Ovest e di circa 11,50 dalla strada interpodereale, secondo quanto si evince dall’aerofotogrammetria (*cf.* All.4). In prossimità di detta strada è presente un pozzo trivellato che, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato in fase di sopralluogo, ha una profondità di 45,00m ed una portata di 1,00 l/sec (*cf.* All.5 Foto 3q).

Le Part. 22, ubicata nella porzione Ovest del lotto e raggiungibile

percorrendo la medesima strada interpodereale che conduce alle Partt. 24 e 25 (cfr.All.4; All.5 Foto 3t e 3u), si estende per complessivi **Ha 00.92.30**. In essa è impiantato un vigneto a tendoni con uva da tavola "Vittoria" di anni 2, caratterizzato da sesto 2,80m x 2,80m e provvisto di impianto di irrigazione a pioggia (cfr. All.5 Foto 3v e 3z). Il fondo si sviluppa su giacitura caratterizzata da leggera pendenza, delimitato da stradella interna lungo i confini Sud-Ovest e Sude-Est, ma privo di alcuna recinzione esterna.

4.3.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile fornita dal creditore precedente (cfr. All. 6), le particelle che compongono il lotto in esame, site in C.da Scalazza e riportate al N.C.T. di Caltagirone al Foglio 286, sono pervenute ai coniugi, debitori esegutati n.2 e n.3, in forza di quanto di seguito illustrato:

- 1) **Partt. 107, 108, 20, 59**: pervenute al debitore esegutato n.2 , in ragione di 1/1, per atto di donazione ai rogiti del notaio Segio Pafumi da Caltagirone in data 27.05.1989 e trascritto il 26.06.1989 ai nn. 21468/16880 da potere di [REDACTED] al quale era pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Garrasi da Vittoria in data 29.01.1975 e trascritto il 19.02.1975 ai nn. 5627/4589;
- 2) **Partt. 106, 56 e 25**: pervenute al debitore esegutato n.3, in ragione di 1/1, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Garrasi da Vittoria in data 24.12.1973 e trascritto il 25.01.1974 ai nn. 4588/3855;
- 3) **Partt. 38 e 55**: pervenute al debitore esegutato n.3, in ragione di 1/1, per atto di compravendita ai rogiti del notaio Sergio Pafumi da Caltagirone in data 10.03.1993 e trascritto il 30.03.1993 ai nn. 11046/8527 da potere di [REDACTED]

- **Part. 38**: in essa è ubicato un fabbricato rurale, non presente però in mappa. Viste le precarie condizioni strutturali in cui questo verte, piuttosto che procedere ad una sua rettifica catastale, sarebbe consigliabile prevedere la sua demolizione.

- **Partt. 24 e 25**: sono occupate in parte da vigneto in parte da laghetto artificiale, non regolarizzabile però urbanisticamente (vedi paragrafo successivo 4.3.1d).

4.3.1d Posizione urbanistica

Così come riportato nel C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Caltagirone (*cf.* All.8), a seguito di istanza avanzata dal C.T.U. in data 11.02.2008 Prot. n. 6885, il lotto in esame, ubicato in Caltagirone, C.da Scalazza, costituito dalle particelle riportate al N.C.T. al *Foglio 286 Partt. 108 (ex21b), 20, 107, 106, 56, 59, 38, 55, 25, 24 e 22*, ricade all'interno della zona "B", *Area di Preriserva*, della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di approvazione del P.R.G. dei Parchi e delle Riserve Naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia.

Relativamente ai manufatti presenti nel fondo: 1. sia il laghetto artificiale sia il fabbricato rurale ricadono nelle condizioni di insanabilità ai sensi dell'art. 13 della L.R. 47/85, stante che non vengono rispettate le prescrizioni imposte in zona agricola relativamente alla distanza minima dai confini. Occorre pertanto prevedere un costo di circa € 15.000,00 per la loro demolizione del fabbricato ed il ripristino dell'area occupata dal laghetto. 2. il pozzo trivellato è sanabile urbanisticamente, previo ottenimento dei Nulla Osta previsti dagli enti specifici (per il Genio Civile risulta sanabile se la richiesta di sanatoria viene fatta entro il corrente anno, a seguito di proroga di specifica normativa). Il costo

complessivo previsto per la regolarizzazione del pozzo è pari € 2.500,00.

4.3.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Il lotto di cui trattasi non risulta essere nella piena disponibilità dei coniugi, debitori esecutati n.2 e n.3, stante che, a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone in data 17.10.2007 con prot. 2008/001896, veniva rilasciata in data 20.03.2008 certificazione (*cf.* All.9) con la quale si attestava la presenza di n.1 contratto di affitto di terreni registrato al n. 1758 serie III del 18.12.2001 a nome dei debitori n.2 e n.3 ed a favore del figlio, debitore esecutato n.1. Trattasi di contratto di affitto terreni, con annessi e pertinenze, avente la durata di 15 anni e con l'impegno di rinnovo se richiesto dall'affittuario.

4.3.1f Vincoli ed oneri giuridici

Alla luce della documentazione fornita dal creditore precedente e nella fattispecie della certificazione notarile (*cf.* All. 6), dal ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare, trascritto il 06.06.2007, relativamente alle varie particelle che compongono il lotto in esame (Foglio 286 Partt. 108 (ex21b), 20, 107, 106, 56, 59, 38, 55, 25, 24 e 22) non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle di seguito elencate.

- Partt. 106, 38, 55, 56, 24, 25, 22:

1) ipoteca legale iscritta in data 17.05.2004 ai nn. 25198/5802 derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di € 33.864,86 e sorte capitale di € 16.932,43 a favore di Montepaschi Serit SPA con sede in Catania;

2) ipoteca giudiziale iscritta in data 06.05.2005 ai nn. 31407/10562 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 14.04.2005

per montante di € 30.000,00 e sorte capitale di € 17.176,97 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;

3) ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 21.04.2005 per montante di € 150.000,00 e sorte capitale di € 103.852,39 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;

4) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 a favore di Intesa S. Paolo S.P.A. con sede in Torino.

- Partt. 108 (ex21b), 20, 107, 59:

Relativamente a dette particelle risultano le ipoteche giudiziali iscritte il 06.05.2005 ed il 04.10.2006 di cui alle Partt. 106, 38, 55, 56, 24, 25, 22 sopra citate, nonché il pignoramento trascritto in data 06.06.2007.

4.3.2 Relazione di stima

4.3.2a Valutazione del bene

La determinazione del più probabile valore del bene in oggetto è stato definito mediante il metodo di stima “sintetico-comparativo”, a seguito di confronto diretto con fondi rustici siti nella stessa zona ed aventi identica destinazione d'uso, previa definizione delle “caratteristiche estrinseche” ed “intrinseche” del fondo. Nella fattispecie, tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare la sua l'ubicazione, non lontana dal centro abitato di Mazzarrone, la disponibilità irrigua, la presenza di un impianto di irrigazione a pioggia in tutti i fondi impiantati a vigneto, la giovane età degli impianti, mentre tra quelli deprezzativi si possono la presenza di manufatti realizzati in assenza di alcuna autorizzazione e/o concessione da parte degli uffici competenti, quali un pozzo

trivellato, un laghetto artificiale ed un fabbricato rurale, la giacitura con forte pendenza della porzione di fondo posta a Nord-Ovest (Partt. 108, 20, 107, 106, 22), l'appartenenza del fondo all'area di pre-riserva, l'accesso non agevole al fondo a causa del cattivo stato in cui versa la strada interpoderale.

Fatte le dovute indagini di mercato per trasferimenti di immobili nella stessa zona, e tenendo conto della presenza di manufatti da demolire e/o regolarizzare, la sottoscritta ha attribuito i seguenti valori medi unitari di mercato:

€ 30.000,00/Ha per il vigneto e € 7.500,00/Ha per il seminativo.

Premesso che la superficie complessiva del fondo è di Ha 03.86.68, dei quali Ha 01.12.40 coltivato a seminativo e la restante parte di Ha 02.74.28 impiantato a vigneto, il più probabile valore di mercato dell'intero fondo risulta essere pari a:

$€ 7.500,00/Ha \cdot Ha 01.12.40 + € 30.0000/Ha \cdot Ha 02.74.28 \approx € 90.700,00.$

Il fondo oggetto di pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA.

4.4. LOTTO 4: FONDO sito in Mazzarrone, C.da Poggio di Mezzo, riportato al N.C.T. al Foglio 5 Partt. 308, 309, 312 e 313.

4.4.1a Identificazione e descrizione del bene

Il fondo di cui trattasi, è accessibile da strada interpoderale che si diparte dalla strada Via Karl Marx e questa a sua volta da Via Poggio di Mezzo.

Si estende per complessivi Ha 00.47.40, impiantato a vigneto, uva da tavola "Italia" di anni 10, caratterizzato da sesto 2,80m x 2,80m, provvisto di impianto di irrigazione a pioggia. La stradella interpoderale di accesso separa il fondo in due differenti porzioni, individuate in pianta come vigneto "A" e vigneto "B" (cfr.All. 4; All.5 Foto 4a, 4b e 4c). L'approvvigionamento idrico è

garantito dal pozzo trivellato ubicato nella Part. 313 (cfr. All.5 Foto 4d).

4.4.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile fornita dal creditore precedente (cfr. All. 6), il lotto in esame, sito in C.da Poggio di Mezzo e riportato al N.C.T. al Foglio 5 Partt. 308, 309, 312 e 313, è pervenuto al debitore esecutato n.3 per atto di divisione ai rogiti del notaio Montemagno da Caltagirone in data 28.09.1985 e trascritto il 19.10.1985 ai nn. 35739/27955.

4.4.1c Identificazione catastale

Il fondo, esteso per complessivi **Ha 00.47.40**, risulta distinto al N.C.T. di Caltagirone al Foglio 5 come di seguito illustrato (cfr. All.7):

- **Part. 308**, estesa are 11.40, qualità catastale di agrumeto classe 1, R.D. di € 74,18 e R.A. di € 17,66, in catasto non allineata ed in ditta a [REDACTED]

- **Part. 309**, estesa are 12.00, qualità catastale di vigneto classe 1, R.D. di € 17,97 e R.A. di € 6,20, in catasto non allineata in quanto in ditta per 5/60 a [REDACTED] per 5/60 [REDACTED] per 5/60 [REDACTED]

- **Part. 312** estesa are 12.20, qualità catastale di seminativo classe 2, R.D. di € 06,93 e R.A. di € 1,89 e **Part. 313** estesa are 11.80, qualità catastale di seminativo classe 2, R.D. di € 06,70 e R.A. di € 1,83, anche queste ultime due particelle non allineate in quanto in ditta a [REDACTED] (diritto del concedente) [REDACTED] in ragione di 2/9 e livellario [REDACTED] (diritto del concedente [REDACTED] diritto del concedente) e [REDACTED] in ragione di 3/9 e livellario.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, oltre ad allineare catastalmente la ditta di tutte e quattro le particelle, occorrerebbe effettuare anche una

rettifica catastale relativamente alle cultivar delle Partt. 308, 312 e 313, stante che in fase di sopralluogo è stato verificato che l'unica cultivar impiantata è quella di vigneto.

4.4.1d Posizione urbanistica

Alla luce del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 16.06.2008 dall'U.T.C. di Mazzarrone (*cf.* All.8), a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 14.05.2008 Prot. 6177, il lotto di cui trattasi ricade in zona agricola "E1".

Per quanto concerne il pozzo trivellato realizzato in assenza delle relative autorizzazioni, questo risulta sanabile urbanisticamente, previo ottenimento dei Nulla Osta previsti dagli enti specifici (per il Genio Civile risulta sanabile se la richiesta di sanatoria viene fatta entro il corrente anno, a seguito di proroga di specifica normativa). Il costo complessivo previsto per la regolarizzazione del pozzo è pari € 2.500,00.

4.4.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Secondo quanto rilasciato e certificato dall'Agenzia delle Entrate di Caltagirone in data 20.03.2008 (*cf.* All.9) a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 17.10.2007 con prot. 2008/001896, il lotto di cui trattasi è nella piena disponibilità del debitore esecutato n.3, stante che non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltagirone alcun contratto di affitto e/o comodato relativamente alle particelle costituenti il lotto di cui trattasi.

4.4.1f Vincoli ed oneri giuridici

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta agli atti (*cf.* All. 6), dal ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare, trascritto il 06.06.2007, relativamente alle Partt. 308, 309, 312 e 313 del Foglio 5 che

compongono il lotto in esame non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle di seguito elencate:

- 1) ipoteca legale iscritta in data 17.05.2004 ai nn. 25198/5802 derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di € 33.864,86 e sorte capitale di € 16.932,43 a favore di Montepaschi Serit SPA con sede in Catania;
- 2) ipoteca giudiziale iscritta in data 06.05.2005 ai nn. 31407/10562 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 14.04.2005 per montante di € 30.000,00 e sorte capitale di € 17.176,97 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;
- 3) ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 21.04.2005 per montante di € 150.000,00 e sorte capitale di € 103.852,39 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;
- 4) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 a favore di Intesa S. Paolo S.P.A. con sede in Torino.

4.4.2 Relazione di stima

4.4.2a Valutazione del bene

La stima del fondo in esame è stata effettuata attraverso il metodo di stima “sintetico-comparativo”, a seguito di confronto diretto con fondi rustici siti nella stessa zona ed aventi identica destinazione d'uso, previa definizione delle “caratteristiche estrinseche” ed “intrinseche” del fondo stesso che, nel caso in esame, si possono ricondurre rispettivamente alla sua ubicazione, non lontana dal centro abitato di Mazzarrone, l'agevole accesso al fondo da Via Poggio di

Mezzo mediante strada interpodereale, la giacitura pressoché orizzontale, l'ordinamento colturale (vigneto), la disponibilità irrigua garantita da pozzo trivellato, la presenza di un impianto di irrigazione a pioggia, mentre tra gli aspetti deprezzativi si possono annoverare il cattivo stato di conduzione del fondo, l'età del fondo, la presenza di un pozzo realizzato nella Part. 313 in assenza di alcuna autorizzazione e/o concessione da parte degli uffici competenti.

Fatte le dovute indagini di mercato per trasferimenti di immobili nella stessa zona, la sottoscritta ha attribuito un valore medio unitario di mercato che tenga anche in conto delle spese tecniche e vive da affrontare per la regolarizzazione del pozzo trivellato, pari a € 15.0000/Ha.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'intero fondo risulta essere pari a: € 15.0000/Ha · Ha 00.47.40 = € 7.110,00 ≈ € **7.100,00**.

4.5. LOTTO 5: TERRENO sito in Mazzarrone, riportato al N.C.T. al Foglio 5 Part. 1207

4.5.1a Identificazione e descrizione del bene

Il bene, esteso per complessivi 166mq, è sito all'interno del centro urbano del Comune di Mazzarrone, accessibile da Via Tolmina, raggiungibile da Via De Gaspari (*cf.* All. 4).

Ubicato in prossimità della scuola materna e della biblioteca comunale, nonché della villa comunale in fase di costruzione, si presenta impiantato ad uliveto e recintato lungo il lato prospiciente via Tolmina mediante paletti in ferro e rete (*cf.* All.5 Foto 5a e 5b).

4.5.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nelle certificazione notarile (*cf.* All.6), il fondo, in

ditta al debitore esecutato n.4 (coniugato col debitore esecutato n.5 dal 07.10.1962) è pervenuto allo stesso per atto di donazione del notaio Salvatore Montemagno da Caltagirone in data 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245.

4.5.1c Identificazione catastale

Alla luce delle rilevanze effettuate presso l'Ufficio Erariale di Catania (*cfr.* All.7), il fondo di cui trattasi, individuato al N.C.T. del Comune di Mazzarrone al Foglio 5 **Part. 1207** è così caratterizzato: vigneto classe 2, are 01.66, R. D. di €. 1,80 e R.A. di €. 0,69 in ditta al debitore esecutorio n.4 (livellario) ed a Chiaranda Ida, fu Giuseppe (diritto del concedente).

Occorre pertanto procedere all'allineamento catastale della ditta. Relativamente alla coltura impiantata, nonostante sia diversa da quella catastale, non se ne rende necessaria la rettifica trattandosi di lotto edificabile (§ 4.5.1d).

Benché dal confronto puntuale tra la mappa catastale e l'aerofotogrammetria del sito, l'intero lotto sembra ricadere fuori dalla sede stradale, secondo quanto riportato invece nel C.D.U.(*cfr.* All.8)una porzione dello stesso risulta occupata dalla viabilità cittadina (vedi par. 4.5.1d). Occorrerebbe pertanto procedere al frazionamento dello stesso tenendo conto che una porzione è soggetta ad esproprio.

4.5.1d Posizione urbanistica

Alla luce del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 16.06.2008 dall'U.T.C. di Mazzarrone (*cfr.* All.8), a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 14.05.2008, il lotto di cui trattasi, esteso per complessivi 166mq, ricade in per 60,00mq in zona omogenea "B" e per la

restante superficie in sede viaria.

4.5.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Il bene di cui trattasi risulta essere nella piena disponibilità del debitore esecutato n.4 e non occupato da terzi stante che, a seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio del Registro di Caltagirone e secondo quanto rilasciato in data 20.03.2008 dall'Agenzia delle Entrate di Caltagirone (*cf.* All.9), non risulta registrato alcun contratto di affitto e/o di locazione inerente in fondo in esame.

4.5.1f Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile agli atti (*cf.* All.6), relativamente al ventennio antecedente la data di pignoramento, Tribunale di Caltagirone, trascritto il 06.06.2007, per il lotto di cui trattasi non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- 1) ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 21.04.2005 per montante di € 150.000,00 e sorte capitale di € 103.852,39 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;
- 2) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 a favore di Intesa S. Paolo S.P.A. con sede in Torino.

4.5.2 Relazione di stima

4.5.2a Valutazione del bene

Trattandosi di lotto edificabile, la determinazione del suo più probabile valore di mercato è stata effettuata previa determinazione delle "caratteristiche estrinseche" ed "intrinseche" che incidono sul valore dello stesso bene, quali

rispettivamente l'ubicazione del lotto, l'accessibilità al lotto, la destinazione d'uso del fondo e la tipologia di unità immobiliari consentite ed esistenti nelle immediate vicinanze, la presenza di strutture di pubblica utilità nei pressi del fondo, la giacitura e la natura del terreno, etc..

Nel caso specifico, l'attuale valore di mercato del lotto è stato definito mediante il metodo di stima "sintetico-comparativo", a seguito di confronto diretto con i valori di altri lotti siti nella medesima zona ed aventi identica destinazione d'uso, allo scopo di addivenire al valore medio al mq, rivalutato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile.

Pertanto, tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare il facile accesso al lotto, raggiungibile da Via Tolmina, l'ubicazione del lotto in prossimità della scuola materna e della biblioteca comunale, la presenza, nelle immediate vicinanze, di un'area che verrà adibita a villa comunale e nella quale i lavori sono attualmente in corso, la giacitura pressoché orizzontale, mentre tra quelli deprezzativi si possono annoverare la ridotta superficie ricadente in zona "B", comparata con l'estensione complessiva del lotto che cade prevalentemente sulla sede viaria.

Alla luce delle suddette considerazioni, é stato attribuito un valore medio unitario pari a € 180,00/mq.

Pertanto, relativamente alla porzione ricadente in zona "B", il più probabile valore di mercato risulta essere pari a € 180,00/mq x 60,00 mq = € 10.800,00, mentre per la porzione di fondo ricadente in sede viaria, estesa 106,00mq, stante che questa non avrebbe alcun mercato a causa della destinazione di uso, si è proceduto alla sua valutazione secondo le disposizioni contenute nelle Leggi 22/10/1971 n°865 e 28/10/1977 n°10.

In adempimento a dette norme, si è redatta apposita stima con l'applicazione dei valori agricoli medi per regione agraria e per tipo di coltura pubblicati nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana n. 50 del 21.11.2003 (in carenza dei nuovi valori agricoli medi per le province regionali di Catania e Messina, nelle more dell'adozione dei nuovi valori medi, come da G.U.R.S. n.7 del 09.02.2007).

Nel computo di indennità si è tenuto inoltre conto degli aumenti per cessione volontaria. Considerando che il Comune di Mazzarrone è classificato nella Regione Agraria n°4 e che per la coltura catastale (vigneto) il valore agricolo medio è pari a € 11.103/Ha, si avrà un valore del fondo paria a circa **€ 350,00**.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'intero lotto è pari a:

€ 10.800,00 + € 350,00= **€11.150,00**.

Il lotto di cui trattasi non è soggetto al pagamento dell'IVA.

4.6. LOTTO 6: TERRENO sito in Mazzarrone, Via De Gaspari, riportato al N.C.T. al Foglio 6 Partt. 1219, 1220 e 1221, Partt.1196, 1195, 784, 785, 786, 787 e 788 (ex 32).

4.6.1a Identificazione e descrizione del bene

Il bene di cui trattasi, esteso per complessivi Ha 00.15.63, è sito all'interno del centro urbano del Comune di Mazzarrone, in prossimità del Municipio comunale.

E' diviso in due porzioni dalla sede stradale di Via De Gaspari, la quale coincide, all'interno del lotto, con le Partt. 1221 e 1196 (*cfr.* All. 4, All.5 Foto 6a e 6b). Pertanto, la porzione di lotto posta lungo il versante Ovest della sede stradale si estende per 545mq, mentre quella posta lungo il versante Est si estende per 739mq, per complessivi 1.284mq.

- **Part. 1195**, vigneto classe 2, are 01.39, R. D. di €. 1,51 e R.A. di €. 0,57;
Part. 785, vigneto classe 2, are 01.60, R. D. di €. 1,74 e R.A. di €. 0,66; **Part. 787**, are 00.60; **Part. 788**, vigneto classe 2, are 00.70, R. D. di €. 0,76 e R.A. di €. 0,29 tutte non allineate catastalmente ed in ditta a C [REDACTED] [REDACTED] (diritto del concedente) e [REDACTED] (livellario);

- **Part. 784**, vigneto classe 2, are 01.60, R.D. di €. 1,74 e R.A. di €. 0,66; **Part. 786**, vigneto classe 2, are 00.60, R.D. di €. 0,65 e R.A. di €. 0,25, entrambe non allineate catastalmente ed in ditta a [REDACTED] (diritto del concedente) e [REDACTED] (livellario).

Secondo quanto sopra illustrato, occorre procedere all'allineamento sia della ditta sia della cultivar.

4.6.1d Posizione urbanistica

Dal C.D.U.rilasciato dall'U.T.C. di Mazzarrone in data 16.06.2008 (*cf.* All.8), a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 14.05.2008, si evince che la destinazione urbanistica delle particelle che compongono il lotto di cui trattasi è la seguente:

- **Partt. 1220, 1221, 1196**, estese complessive 369mq, ricadono in "sede viaria" del vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone;
- **Part. 1219**, estesa 545mq, ricadono in "zona omogenea destinata a verde attrezzato G3 Va" del vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone;
- **Partt. 1195, 784, 785, 786** e porzione della **Part. 787** (43,00mq), estesi complessivamente 562mq, ricadono in "zona omogenea G2v destinato a mercato" del vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone;
- porzione della **Part. 787** (17,00mq) e **Part. 788**, estesi complessivamente 87mq, ricadono in "zona agricola E1" del vigente P.R.G. del Comune di

Mazzarrone.

4.6.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Il bene di cui trattasi risulta essere nella piena disponibilità del debitore esecutato n.4 e non occupato da terzi secondo quanto certificato dall'Ufficio del Registro di Caltagirone (*cf.* All.9), presso il quale non è stato pervenuto alcun contratto di affitto e/o di locazione registrato ed inerente il fondo in esame.

Nella realtà una porzione del fondo è allo stato attuale già occupata da sede stradale, la restante parte sarà soggetta ad esproprio in base al vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone.

4.6.1f Vincoli ed oneri giuridici

Come da certificazione notarile agli atti (*cf.* All.6), relativamente al ventennio antecedente la data di pignoramento, Tribunale di Caltagirone, trascritto il 06.06.2007, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione:

1) ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 21.04.2005 per montante di € 150.000,00 e sorte capitale di € 103.852,39 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;

2) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 a favore di Intesa S. Paolo S.P.A. con sede in Torino.

4.6.2 Relazione di stima

4.6.2a Valutazione del bene

Stante che il lotto di cui trattasi è costituito da particelle avente prevalentemente destinazione urbanistica di sede viaria, di zona omogenea destinata a verde

attrezzato G3 Va, di zona omogenea G2v destinata a mercato e solo una piccola porzione è destinata a zona agricola E1 (solo 87mq), il fondo in esame non ha nessun valor di mercato in una libera contrattazione.

Si è pertanto proceduto ad una sua stima tenendo conto delle disposizioni contenute nelle Leggi 22/10/1971 n°865 e 28/10/1977 n°10, redicendo apposita stima mediante l'applicazione dei valori agricoli medi per regione agraria e per tipo di coltura pubblicati nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana n. 50 del 21.11.2003 (in carenza dei nuovi valori agricoli medi per le province regionali di Catania e Messina, nelle more dell'adozione dei nuovi valori medi, come da G.U.R.S. n.7 del 09.02.2007).

Nel computo di indennità si è tenuto inoltre conto degli aumenti per cessione volontaria. Pertanto, considerando che il Comune di Mazzarrone è classificato nella Regione Agraria n°4, in base alle varie coltura catastale, il valore agricolo medio sarà rispettivamente:

- Part. 1219 (545mq), uliveto, v.a.m.: € 8.779,77/Ha, valore mercato: € 478,50;
- Partt. 1220, 1221 (318mq), seminativo arborato, v.a.m.: € 4.441,53/Ha , valore mercato: € 141,00;
- Partt. 1195, 1196, 784, 785, 786, parziale 787 (613mq), vigneto, v.a.m.: € 11.103/Ha, valore mercato: € 680,00.
- Partt. parziale 787, 788 (87mq), zona agricola "E1": il più probabile valore di mercato si definisce col metodo catastale (R.D. x 112,50) e cioè € 0,76 x 112,50= € 85,50.

Si avrà pertanto un valore del fondo pari a:

$$(\text{€ } 478,50 + \text{€ } 141,00 + \text{€ } 680,00) \times 3 + \text{€ } 85,50 = \text{€ } 3984,00 \approx \text{€ } 4.000,00.$$

4.7. LOTTO 7: FONDO sito in Caltagirone, riportato al N.C.T. al Foglio

304 Partt. 145, 198 e 233.**4.7.1a Identificazione e descrizione del bene**

Il bene sito in agro di Caltagirone, si compone di un fondo agricolo esteso complessivamente Ha 01.42.94, accessibile mediante strada interpoderale che si diparte dalla strada provinciale proseguo della strada urbana, Via Cantù, del vicino centro di Mazzarrone (*cf.*All. 4; All.5 Foto 7a).

Privo di alcuna recinzione esterna che lo delimiti, il fondo è caratterizzato da una giacitura orizzontale interamente occupata da seminativo (*cf.* All.5 Foto 7b e 7c). Il bene non risulta provvisto di alcuna disponibilità irrigua.

4.7.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile fornita dal creditore precedente (*cf.* All. 6), le varie particelle che compongono il lotto in esame, riportate al Foglio 304 del N.C.T di Caltagirone, sono pervenute ai coniugi debitori eseguiti n.4 e n.5 (coniugati dal 07.10.1962) in forza di quanto di seguito illustrato:

- 1) **Part. 198** pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del notaio Paolo Romero da Caltagirone in data 10.11.1969 trascritto il 21.11.1969 ai nn.38968/32076;
- 2) **Part. 145** pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del notaio Sergio Pafumi da Caltagirone in data 04.03.1989 e trascritto il 30.03.1989 ai nn. 11939/9633 da potere di [REDACTED] al quale era pervenuto per compravendita ai rogiti del notaio Paolo Romero da Caltagirone in data 10.11.1969;
- 3) la certificazione notarile (*cf.* All.6) risulta carente in merito alla **Part. 233**, non dando alcuna informazione a riguardo.

4.7.1c Identificazione catastale

Il fondo, esteso per complessivi Ha 01.42.94, risulta distinto al N.C.T. di Caltagirone al Foglio 304, come di seguito illustrato (*cf.* All.7):

- 1) **Part. 198**, esteso per complessivi are 93.40, dei quali are 85.00 con qualità catastale di seminativo classe 3, R.D. di € 35,12 e R.A. di € 8,78 e are 08.40 con qualità catastale di pascolo classe 2, R.D. di € 1,30 e R.A. di € 0,43, in catasto in ditta al debitore esecutato n.4 in ragione di ½ (livellario), al debitore esecutato n.5 in ragione di ½ (livellario) ed al Comune di Caltagirone (diritto del concedente);
- 2) **Part. 145**, esteso per complessivi are 47.62, dei quali are 40.00 con qualità catastale di seminativo classe 3, R.D. di € 16,53 e R.A. di € 4,13 e are 07.62 con qualità catastale di pascolo classe 2, R.D. di € 1,18 e R.A. di € 0,39, in catasto in ditta al debitore esecutato n.4 (livellario) ed al Comune di Caltagirone (diritto del concedente);
- 3) **Part. 233**, esteso are 01.92, qualità catastale di pascolo classe 2, R.D. di € 0,30 e R.A. di € 0,10, in catasto in ditta al debitore esecutato n.4 in ragione di ½ (livellario), al debitore esecutato n.5 in ragione di ½ (livellario) ed al Comune di Caltagirone (diritto del concedente).

Dalle risultanze effettuate in sito, la qualità delle particelle sopra indicate risultano essere non corrette e pertanto occorrerebbe rettificarle, stante che l'intero fondo presenta quale unica cultivar quella di seminativo.

4.7.1d Posizione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. rilasciato dall'U.T.C. di Caltagirone (*cf.* All.8), a seguito di istanza avanzata dal C.T.U. in data 11.02.2008 Prot. n. 6885, il lotto in esame, ubicato in Caltagirone, costituito dalle particelle

riportate al N.C.T. al *Foglio 304*, risulta così caratterizzato:

- parte delle *Partt. 145 e 198* ricadono all'interno della 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 P.R.G. dei Parchi e delle Riserve Naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia;
- restante porzione delle *Partt. 145 e 198 e Part.233* ricadono all'interno della zona "B", *Area di Preriserva*, della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di approvazione del P.R.G. dei Parchi e delle Riserve Naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia.

4.7.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Il bene di cui trattasi risulta essere nella piena disponibilità dei debitori eseguiti n.4 e n.5, e non occupato da terzi secondo quanto certificato dall'Ufficio del Registro di Caltagirone (*cf.* All.9), presso il quale non è stato pervenuto alcun contratto di affitto e/o di locazione registrato ed inerente il fondo in esame.

4.7.1f Vincoli ed oneri giuridici

Alla luce della certificazione notarile fornita dal creditore procedente (*cf.* All. 6), dal ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare, trascritto il 06.06.2007, relativamente alle varie particelle che compongono il lotto in esame (*Foglio 304 Partt. 145, 198 e 233*) non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle di seguito elencate.

1) ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 21.04.2005 per montante di € 150.000,00 e sorte capitale di € 103.852,39 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;

2) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 a favore di Intesa S. Paolo S.P.A. con sede in Torino.

4.7.2 Relazione di stima

4.7.2a Valutazione del bene

L'attuale valore di mercato del fondo di cui trattasi è stato definito mediante il metodo di stima "sintetico-comparativo", a seguito di confronto diretto con i valori di altri fondi rustici, siti nella stessa zona ed aventi stesso impianto colturale, allo scopo di addivenire al valore medio all'ettaro, rivalutato in funzione dei suoi aspetti migliorativi e peggiorativi che, nel caso in esame sono rispettivamente la vicinanza al centro abitato di Mazzarrone e la giacitura orizzontale del terreno mentre tra quelli deprezzativi l'appartenenza del fondo all'area di pre-riserva e di riserva, l'assenza disponibilità irrigua.

Fatte le dovute indagini di mercato per trasferimenti di immobili nella stessa zona, la sottoscritta ha attribuito un valore medio unitario di mercato, per l'area occupata da seminativo, pari a € 10.000/Ha .

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'intero fondo risulta essere pari a: € 10.000/Ha · Ha 01.42.94 = € 14.294,00 ≈ **€ 14.300,00**.

Il fondo oggetto di pignoramento non è soggetto al pagamento dell'IVA.

4.8. LOTTO 8: FABBRICATO in Mazzarrone, Via Botteghelle, riportato al N.C.E.U. di Mazzarrone al Foglio 94 Partt. 784/2 e 784/3.

4.8.1a Identificazione e descrizione del bene

Trattasi di fabbricato adibito a civile abitazione, con ingresso da Via Botteghelle n. 86 (ex 76), costituito da due elevazioni fuori terra e prospiciente, lungo i prospetti Sud ed Est, rispettivamente su Via Botteghelle e Via Giudice,

confinante a Nord con ditta Carbonaro ed a Ovest con ditta Giudice (*cf.* All.5 Foto 8a, 8b e 8c).

Caratterizzato da struttura portante in muratura e copertura a falda, ed accessibile da Via Botteghelle n.86, presenta in pianta forma parallelepipedica di lati 7,80m e 16,00 ed una superficie lorda di *124,30mq* al P.T. e di *82,75mq* al P.I (*cf.* All.4). E' occupata da un'unica unità abitativa che si sviluppa sui due piani, collegata mediante scala interna, fatta eccezione per la porzione Nord del P.T., adibita a garage, ed accessibile sia dall'abitazione mediante porta interna sia da ingresso esterno da Via Giudice s.n.c.

L'appartamento avente nel complesso una *superficie lorda di 168,40mq*, dei quali *85,63mq* a P.T. e *82,75* a P.I., oltre ad una superficie utile della terrazza e del ballatoio posto a P.I. pari rispettivamente a *41,65mq* e *3,00mq*, si compone a P.T. di un ingresso-disimpegno di *18,40 mq* (*cf.* All.5 Foto 8d), attraverso il quale si accede al soggiorno di *24,10 mq* (*cf.* All.5 Foto 8e), al locale cucina di *25,60mq*, nonché alla scala interna di collegamento col piano superiore, in cui sono ubicati un ripostiglio di *8,15mq*, un vano letto1 di *22,70mq*, un vano W.C. di *7,00mq* ed un vano letto 2 di *10,15mq*. Dal disimpegno posto al P.I., si accede alla terrazza di *41,65mq*, di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare (*cf.* All.5 Foto 8m, 8n, 8o, 8p).

Locale accessorio dell'unità abitativa il garage, caratterizzato da una superficie lorda di *38,67m* ed accessibile anche dall'interno dell'abitazione attraverso il corridoio-disimpegno.

L'unità immobiliare si presenta completa sia nelle rifiniture esterne (pareti rifinite mediante plastico per esterni) sia interne. Nella fattispecie, le pareti interne sono rifinite mediante idropittura, la pavimentazione è in gres

porcellanato, le porte interne sono tamburate essenza noce, gli infissi esterni sono tutti in legno, fatta eccezione per il portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato, che, insieme all'apertura del vano salone, è munito di veneziana in alluminio color legno.

La scala di collegamento (*cf.* All.5 Foto 8i) col piano superiore si presenta rivestita in marmo, provvista di ringhiera in alluminio anodizzato e pareti rivestite con doghe in legno douglas. Un pozzo luce posto nel vano scala garantisce luminosità allo stesso ed accesso alla copertura non calpestabile (*cf.* All.5 Foto 8l).

Il bene è altresì provvisto di impianto elettrico, idrico e telefonico sottotraccia, ma privo di impianto di riscaldamento, fatta eccezione per le pompe di calore e le piastre elettriche presenti.

Il garage, di esclusiva pertinenza dell'unità abitativa ed accessibile dall'esterno mediante portone in legno a quattro ante, in precarie condizioni di manutenzione, si sviluppa per una superficie utile di 25,85mq ed è altresì provvisto di vano ripostiglio di 2,50mq e di vano W.C. di 2,80mq (*cf.* All.5 Foto 8f, 8g, 8h). La pavimentazione di tutti e tre gli ambienti è in ceramiche mentre le pareti sono rifinite mediante idropittura.

4.8.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile fornita dal creditore precedente (*cf.* All. 6), il fabbricato di cui trattasi è pervenuto al debitore esecutato n.3 per edificazione su suolo acquistato con atto di compravendita ai rogiti del notaio Girolamo Emmolo da Ragusa in data 05.05.1973 e trascritto il 26.05.1973 ai nn. 24499/20851.

Nella certificazione notarile agli atti (*cf.* All. 6) si riporta che per lo stesso è

stata rilasciata Concessione Edilizia da parte del Comune di Mazzarrone trascritta in data 09.02.1985 ai nn. 5876/4689, ma alla luce delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Mazzarrone, per l'immobile di cui trattasi, non esiste C.E. rilasciata ai debitori eseguiti (*cf.* All. 8).

4.8.1c Identificazione catastale

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catania (*cf.* All.7), il fabbricato di cui trattasi risulta così censito presso il N.C.E.U. del Comune di Mazzarrone al Foglio 94:

- **Part. 784/2** - bene sito in Mazzarrone, Via Botteghe n.80, P.T., categoria A/3, classe 4, 4 vani, rendita di € 101,23, in ditta al debitore eseguito n.3, in ragione di 1000/1000;

- **Part. 784/3** - bene sito in Mazzarrone, Via Botteghe n.80, P.I., categoria A/3, classe 4, 4 vani, rendita di € 101,23, in ditta al debitore eseguito n.3, in ragione di 1000/1000.

Alla luce delle risultanze effettuate in sito nel corso dei vari sopralluoghi e così come meglio rappresentato nei rilievi architettonici (*cf.* All.4), nonché dal confronto con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio di Catania (*cf.* All.7), si può concludere che il bene risulta catastalmente allineato e non presenta altresì alcuna difformità strutturale, fatta eccezione per la suddivisione interna del vano cucina posto a P.T., che allo stato attuale è stato fuso con gli originali locali ripostiglio e W.C.

4.8.1d Posizione urbanistica

Secondo quanto certificato dall'U.T.C. di Mazzarrone (*cf.* All.8), a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 11.02.2008 Prot. 1869, per il fabbricato di cui trattasi "*non risulta agli atti nessuna concessione edilizia rilasciata ai sigg.*

proprietari per il fabbricato sito in Mazzarrone Via Botteghelle, in catasto al Foglio 94 Partt. 784/2 e 784/3 (P.T. e P.I)”, benché nella certificazione notarile prodotta agli atti (cfr. All.6) si legge che “per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia da parte del Comune di Mazzarrone trascritta in data 09.02.1985 ai nn. 5876/4689”.

Pertanto il fabbricato risulta sprovvisto della necessaria Concessione Edilizia e secondo quanto verificato presso l’U.T.C. di Mazzarrone, esso ricade nelle condizioni di insanabilità.

4.8.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Il fabbricato, occupato dai coniugi debitori eseguiti nn. 2 e 3, è nella piena disponibilità degli stessi e secondo quanto rilasciato dall’Agenzia delle Entrate di Caltagirone in data 20.03.2008 (cfr. All.9) a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 17.10.2087 con prot. 2008/001896, non risulta registrato alcun contratto di affitto e/o comodato relativamente al fabbricato stesso.

4.8.1f Vincoli ed oneri giuridici

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta agli atti (cfr. All. 6), dal ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare, trascritto il 06.06.2007, relativamente al fabbricato di cui trattasi non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle di seguito elencate.

1) ipoteca legale iscritta in data 17.05.2004 ai nn. 25198/5802 derivante da ipoteca ai sensi dell’art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di € 33.864,86 e sorte capitale di € 16.932,43 a favore di Montepaschi Serit SPA con sede in Catania;

2) ipoteca giudiziale iscritta in data 06.05.2005 ai nn. 31407/10562 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 14.04.2005

per montante di € 30.000,00 e sorte capitale di € 17.176,97 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;

3) ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 21.04.2005 per montante di € 150.000,00 e sorte capitale di € 103.852,39 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;

4) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 a favore di Intesa S. Paolo S.P.A. con sede in Torino.

4.8.2 Relazione di stima

4.8.2a Valutazione del bene

Alla luce dei quanto meglio descritto ai punti precedenti (par. 4.8.1d), la stima del fabbricato è stata effettuata adoperando il metodo catastale consistente nel moltiplicare la Rendita Catastale per un coefficiente di rivalutazione, che per il caso specifico è pari a 126.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del fabbricato è pari a:

$$€ 101,23 \cdot 126 + € 101,23 \cdot 126 = € 25.509,96 \approx € 25.500,00.$$

Il bene in esame non è soggetto al pagamento dell'IVA.

4.9. LOTTO 9: FABBRICATO in Mazzarrone, Via Ferma, riportato al N.C.E.U. di Mazzarrone al Foglio 310 Part. 317 (al N.C.T. al Foglio 6 Part. 317).

4.9.1a Identificazione e descrizione del bene

Trattasi di fabbricato adibito a civile abitazione, con ingresso principale da Via Ferma n. 13 e secondario da Via Liguria s.n.c, costituito da un'unica elevazione fuori terra e confinante ad Est ed a Ovest rispettivamente con ditta

Licata e con ditta Ferma, e prospiciente alla anzidette vie a Sud ed a Nord (*cf.* All.4; All.5 Foto 9a, 9b).

Caratterizzato da struttura portante in muratura e copertura in parte a falda ed in parte a terrazza calpestabile, si sviluppa in pianta secondo una forma quadrilatera pressoché regolare, per una superficie lorda complessiva pari a 217,50mq. E' occupato da un'unica unità abitativa ed ospita, nella porzione posta ad Est, un locale adibito a garage accessibile sia dall'abitazione, dopo aver attraversato un cortile interno, sia da Via Ferma n. 15.

L'appartamento, avente una *superficie lorda di 157,50mq*, è provvisto di un cortile interno di 13,45mq di sua esclusiva pertinenza, con ripostiglio annesso di 6,70mq, accessibile sia dall'interno dell'unità abitativa sia da Via Liguria s.n.c.

Si compone di un ingresso di 8,00 mq (*cf.* All.5 Foto 9c), dal quale si accede al soggiorno di 19,50mq ed al vano letto 1 di 16,20mq. Percorrendo l'anzidetto ingresso si accede, sul versante Ovest, al disimpegno di 12,20mq (*cf.* All.5 Foto 9e) e da questo ad un ripostiglio 1 di 5,50mq, all'attiguo ripostiglio 2 di 7,00mq, al vano letto 2 (*cf.* All.5 Foto 9d) ed al vano W.C. di 4,70mq (*cf.* All.5 Foto 9f), mentre sul versante Est sono presenti un ripostiglio 3 di 6,70mq, il vano cucina di 16,90mq con annesso ripostiglio 4 di 2,35mq e disimpegno di 5,00mq, dal quale si accede al cortile interno, di esclusiva pertinenza dell'unità abitativa. Una scala esterna ubicata nel cortile stesso, priva di alcun rivestimento e con ringhiera in ferro, (*cf.* All.5 Foto 9g) garantisce l'accesso alla sovrastante terrazza praticabile di 28,85mq, prospiciente Via Ferma, avente pavimentazione in battuto di cemento e ringhiera in ferro (*cf.* All.5 Foto 9h, 9i).

L'unità immobiliare si presenta completa sia nelle rifiniture esterne sia interne, seppur l'intonaco del prospetto esterno non versa in buone condizioni di manutenzione. Le pareti sono rifinite mediante idropittura in alcuni ambienti e carta da parati in altri, la pavimentazione è in gres porcellanato di vecchia manifattura, il portoncino d'ingresso è in legno verniciato e munito di pannelli oscuranti, tutti gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno tamburato e verniciato. L'unità abitativa è altresì provvista di impianto elettrico, idrico e telefonico sottotraccia, ma privo di impianto di riscaldamento.

Il garage, di esclusiva pertinenza dell'unità abitativa ed accessibile dall'esterno mediante portone in lamierino di alluminio a due ante, si sviluppa per una superficie lorda di 34,55mq (*cf.* All.5 Foto 9l, 9m). Le pareti, realizzate mediante blocchi di tufo, appaiono prive di alcun tipo di rifinitura lungo il versante Est e lo stesso dicasi per il solaio realizzato mediante profilati in ferro e laterizi; il pavimento è in battuto di cemento. L'impianto elettrico non è sopratraccia.

4.9.1b Stato di possesso e proprietari nel ventennio

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile fornita dal creditore precedente (*cf.* All. 6), la particella su cui è stato edificato il fabbricato di cui trattasi è pervenuto al debitore esecutato n.4 (coniugato col debitore n.5 dal 07.10.1962) per atto di donazione ai rogiti del notaio Salvatore Montemagno da Caltagirone in data 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn. 36107/30245.

4.9.1c Identificazione catastale

Dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Catania (*cf.* All.7), il fabbricato di cui trattasi risulta così censito presso il N.C.E.U. del Comune di Mazzarrone al Foglio 310 **Part. 317:**

- fabbricato sito in Mazzarrone, Via Ferma nn. 13, 15, 17, Via Liguria n.12 P.T., categoria A/2, classe 4, vani 7,5, rendita di € 333,11, in ditta al debitore esecutato n.4, in ragione di 1000/1000.

Alla luce delle risultanze effettuate in sito nel corso dei vari sopralluoghi e così come meglio descritto nei rilievi architettonici (*cf.* All.4), nonché dal confronto con le planimetrie catastali reperite presso l’Agenzia del Territorio di Catania (*cf.* All.7), si può concludere che il bene risulta catastalmente allineato e non presenta altresì alcuna difformità strutturale, fatta eccezione per la diversa destinazione d’uso del locale garage che catastalmente viene indicata come “camera”.

4.9.1d Posizione urbanistica

Secondo quanto certificato dall’U.T.C. di Mazzarrone (*cf.* All.8), a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 11.02.2008 Prot. 1869, per il fabbricato di cui trattasi “*non risulta agli atti nessuna concessione edilizia rilasciata ai sigg. proprietari per il fabbricato sito in Mazzarrone Via Ferma, in catasto al Foglio 6 Part. 317*”.

Pertanto il fabbricato risulta sprovvisto della regolare Concessione Edilizia ma data la tipologia strutturale dell’immobile si ritiene plausibile considerare l’anno di realizzazione anteriore al I^a settembre 1967.

4.9.1e Risultanze del sistema informatico Anagrafe Tributaria

Il fabbricato, occupato dai coniugi debitori esecutati nn. 4 e 5, è nella piena disponibilità del debitore n.4 e secondo quanto rilasciato dall’Agenzia delle Entrate di Caltagirone in data 20.03.2008 (*cf.* All.9) a seguito di richiesta avanzata dal C.T.U. in data 17.10.2007 con prot. 2008/001896, non risulta registrato alcun contratto di affitto e/o comodato relativamente al bene in

oggetto.

4.9.1f Vincoli ed oneri giuridici

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta agli atti (*cf.* All. 6), dal ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare, trascritto il 06.06.2007, relativamente al fabbricato di cui trattasi non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelle di seguito elencate.

1) ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 21.04.2005 per montante di € 150.000,00 e sorte capitale di € 103.852,39 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;

4) pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 a favore di Intesa S. Paolo S.P.A. con sede in Torino.

4.9.2 Relazione di stima

4.9.2a Valutazione del bene

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata effettuata adoperando il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante confronto diretto con i valori di altri immobili siti nella stessa zona ed aventi identica destinazione d'uso, allo scopo di addivenire al valore medio al metro quadrato, rivalutato in base agli aspetti migliorativi e peggiorativi propri dell'immobile, che tengono in conto di un incremento o un di decremento di un potenziale costo al metro quadro.

Si ha pertanto:

- "Unità abitativa", di superficie lorda pari a *157,50mq*: tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare la buona accessibilità, la lontananza da

strutture urbane di disturbo, la presenza di un garage di sua esclusiva pertinenza; mentre tra quelli deprezzativi si possono citare: l'ubicazione dell'unità immobiliare a P.T., la mancanza di impianto di riscaldamento, la tipologia strutturale, la qualità delle rifiniture, la data di non recente realizzazione dell'immobile, la sviluppo dell'unità abitativa su differenti livelli.

Effettuate delle indagini di mercato per trasferimenti di immobili nella stessa zona e fatte le dovute comparazioni, la sottoscritta ha attribuito un valore medio unitario di mercato, che tenga conto anche delle spese per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato, con sufficiente margine di sicurezza pari a € 700,00mq. Pertanto, considerando anche gli elementi accessori presenti ed introducendo il coefficiente "s", si ha:

Unità abitativa	157,50mq	s=100%	S= 157,50mq
Cortile e terrazza	42,30mq	s= 30%	S= 12,70mq

Pertanto la superficie commerciale "S" è pari a 170,20mq e il più probabile valore di mercato risulta essere € 700,00/mq · 170,20mq = € 119.140,00 ≈ €119.100,00.

- "Garage", di superficie lorda pari a 34,50mq: tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare la buona accessibilità da Via Ferma mentre tra quelli deprezzativi si possono citare la mancanza di rifiniture interne, la mancanza di idoneo impianto elettrico, la mancanza di regolare C.E. per l'intero immobile.

Effettuate delle indagini di mercato per trasferimenti di immobili nella stessa zona e fatte le dovute comparazioni, tenuto conto di quanto sopra detto, il C.T.U. ha attribuito un valore medio unitario di mercato, con sufficiente margine di sicurezza pari a € 300,00mq.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del vano garage è pari a:

Tribunale di Caltagirone, trascritto il 06.06.2007, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione (*cf.*All.6):

- ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 21.04.2005 per montante di € 150.000,00 e sorte capitale di € 103.852,39 a favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano;
- pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 17.05.2007 a favore di Intesa S. Paolo S.P.A. con sede in Torino.
- **LOTTO 11: Terreno sito in Mazzarrone, C.da Malinia, riportato al N.C.T. al Foglio 10 Part. 323**

Secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato n.1 in fase di sopralluogo, per il fondo sito in agro di Mazzarrone, C.da Molinia esiste una “promessa di vendita” privata stipulata in data 16.03.2006 tra il debitore esecutato n.4 ed il sig. ██████████ (vedi copia *cf.*All.3), con la quale il debitore esecutato ne dava, con decorrenza immediata, il possesso dell'immobile.

1. Il fondo, in ditta al debitore esecutato n.4 (coniugato col debitore esecutato n.5 dal 07.10.1962) è pervenuto allo stesso per atto di donazione del notaio Salvatore Montemagno da Caltagirone in data 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245.

2. Il fondo di cui trattasi, individuato al N.C.T. del Comune di Mazzarrone al *Foglio 10 Part. 323*, di are 09.85 e R.D. e R.A. non definiti(*cf.* All.7):, in ditta al debitore esecutorio n.4 (livellario) ed a ██████████ (diritto del concedente). Pertanto non allineato catastalmente in merito alla ditta.

3. Alla luce del Certificato di Destinazione Urbanistica (*cf.* All.8), il fondo

di cui trattasi ricade in zona agricola E1.

4. Non risulta registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Caltagirone alcun contratto di affitto e/o di locazione inerente in fondo in esame(*cfr.* All.9).

5. Relativamente al ventennio antecedente la data di pignoramento, Tribunale di Caltagirone, trascritto il 06.06.2007, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione(*cfr.*All.6),:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo;

- pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518.

- LOTTO 12: Terreno sito in Mazzarrone, riportato al N.C.T. al Foglio 6 Part. 343

In merito a detto fondo, si precisa che nessun riferimento viene fatto nella certificazione notarile prodotta agli atti (*cfr.* All.6). Pertanto, alla luce degli accertamenti fatti presso gli enti competenti :

1. Il fondo di cui trattasi, individuato al N.C.T. del Comune di Mazzarrone al *Foglio 6 Part. 343* è così caratterizzato (*cfr.* All.7): vigneto classe 2, are 11.50, R. D. di €. 12,47e R.A. di €. 4,75, in ditta a Ferma Rosanna per ½ e Petriglieri Giuseppe per ½. Pertanto non allineato catastalmente in merito alla ditta.

2. Alla luce del Certificato di Destinazione Urbanistica (*cfr.* All.8), il fondo di cui trattasi ricade in zona agricola "E1".

3. Non risulta registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Caltagirone alcun contratto di affitto e/o di locazione inerente in fondo in esame(*cfr.* All.9).

- LOTTO 13: Terreno sito in Licodia Eubea, riportato al N.C.T.al Foglio 21 Part. 64

1. Nella certificazione notarile agli atti (*cfr.* All.6) si riporta "*Part. 64/aa*

definitiva 222, seminativo arborato di 4° di are 18.60 R.D. di €5.76 e R.A di €1,82” e che “agli atti catastali si attesta che la predetta particella è passata al N.C.T di Mazzarrone per variazione territoriale ma al predetto catasto non si trova riscontro né col Foglio 91 né con il Foglio 2” e che il fondo, in ditta al debitore esecutato n.4, “è pervenuto allo stesso per atto di donazione del notaio Salvatore Montemagno da Caltagirone in data 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245”.

Dalla documentazione reperita presso l’Agenzia del Territorio di Catania (*cf.* All.7), il fondo censito presso il N.C.T. di Licodia Eubea al Foglio 21 **Part. 64 (ex 64/aa)** è così caratterizzato: seminativo classe 3, are 21.54, R. D. di €. 9,46 e R.A. di €. 2,22 in ditta a Di Pietro Lucia in ragione di ¼ ed a Idolo Giovanna in ragione ¼ .

2. Alla luce del Certificato di Destinazione Urbanistica (*cf.* All.8), il fondo di cui trattasi ricade in zona agricola “E” del vigente P.R.G. di Licodia Eubea e non ricade nelle aree a rischio idrogeologico.

3. Non risulta registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Caltagirone alcun contratto di affitto e/o di locazione inerente in fondo in esame(*cf.* All.9).

4. Relativamente al ventennio antecedente la data di pignoramento, Tribunale di Caltagirone, trascritto il 06.06.2007, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione (*cf.*All.6):

- ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone;
- pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518 notificato dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone.

- LOTTO 14: Terreno sito in Caltagirone, riportato al N.C.T. al Foglio 284

Part. 112

1. Secondo quanto riportato nella certificazione notarile agli atti (*cf.* All.6), il fondo, in ditta al debitore esecutato n.4 (in ragione di ½) e n.5 (in ragione di ½), è pervenuto agli stessi per atto di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Montemagno da Caltagirone in data 01.03.1975 e trascritto il 26.05.1975 ai nn.9027/7332 (*cf.* All.6).

2. Dalle rilevanze effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Catania (*cf.* All.7), il fondo di cui trattasi, individuato al N.C.T. del Comune di Caltagirone al *Foglio 284 Part. 112* è così caratterizzato: vigneto classe 1, are 01.00, R.D. di €1,50 e R.A. di 0,52, in ditta a [REDACTED] per 10/2160 e [REDACTED] [REDACTED] per 10/2160 per atto pubblico del 14.12.2004. Pertanto non allineato catastalmente in merito alla ditta.

3. Alla luce del Certificato di Destinazione Urbanistica (*cf.* All.8), il fondo di cui trattasi ricade all’interno della zona “B”, *Area di Preriserva*, della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di approvazione del P.R.G. dei Parchi e delle Riserve Naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia.

4. Non risulta registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Caltagirone alcun contratto di affitto e/o di locazione inerente in fondo in esame (*cf.* All.9).

5. Relativamente al ventennio antecedente la data di pignoramento, Tribunale di Caltagirone, trascritto il 06.06.2007, non risultano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione(*cf.*All.6),:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 04.10.2006 ai nn. 64606/18339 derivante da decreto ingiuntivo;
- pignoramento immobiliare trascritto in data 06.06.2007 ai nn. 41174/23518.

reperita presso l'U.T.C. di Mazzarrone e la reale condizione delle varie unità immobiliari, la sottoscritta ha ritenuto opportuno *rettificare l'atto di pignoramento* secondo quanto riportato al § 3 della presente relazione.

Inoltre, tenendo conto che alcuni beni pignorati nonché alcuni manufatti realizzati all'interno dei beni pignorati risultano privi delle necessarie autorizzazioni e/o concessioni presso gli enti competenti, come concordato a seguito di colloquio informale con il G.E. dott. Gennaro, la sottoscritta *non ha proceduto alla regolarizzazione urbanistica e/o catastale* degli stessi presso gli uffici competenti stante che l'intero iter avrebbe comportato tempi lunghi e costi elevati, ma ha proceduto alla stima dei beni, computando l'ammontare delle spese necessarie per la loro regolarizzazione.

Si precisa inoltre che la documentazione agli atti si è presentata alle volte *carente*, non consentendo pertanto un completo accertamento. Non è stata ad esempio fornita alcuna informazione circa il regime patrimoniale ove i debitori esecutati fossero stati coniugati (dovendo pertanto supplire con estratto dell'atto di matrimonio): tra la documentazione agli atti non viene fatto alcun riferimento alla Part.343, pur essendo questa presente nell'atto di pignoramento.

Per quanto sopra detto, i beni pignorati risultano così caratterizzati:

LOTTO 1: TERRENO sito in Mazzarrone, via Poggio di Mezzo

- Terreno riportato al N.C.T. al Foglio 5, Partt. 1410, 1413, 1419, esteso 241,00mq, accessibile da Via Poggio di Mezzo e da Via Albarello, ricadente in zona edificabile "B" ad eccezione di 15,00mq ricadenti in sede viaria; nella piena disponibilità del debitore esecutato n.1, rettificato catastalmente.

Valore stimato pari a circa € **33.900,00**.

LOTTO 2: FONDO sito in Caltagirone, C.da Scalazza

- Fondo agricolo riportato al N.C.T. al Foglio 286, Partt. 41, 60, 99 e 100, accessibile dalla S.P.34, esteso Ha 01.56.30, impiantato a seminativo con annessi n.2 fabbricati rurali da regolarizzare e/o demolire; ricadente all'interno della zona "B", *Area di Preriserva*, della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro; non nella piena disponibilità dei coniugi, debitori esecutati nn. 2 e 3 per via di contratto di affitto di durata di 15 anni a favore del figlio, debitore esecutato n.1; da rettificare catastalmente per la cultivar impiantata.

Valore stimato pari a circa € **11.700,00**.

LOTTO 3: FONDO sito in Caltagirone, C.da Scalazza

- Fondo agricolo riportato al N.C.T. al Foglio 286 Partt. 108, 20, 107, 106, 56, 59, 38, 55, 25, 24 e 22, accessibile dalla S.P.34, esteso Ha 03.86.68, impiantato a vigneti e seminativi con annessi manufatti da demolire e/o regolarizzare; ricadente all'interno della zona "B", *Area di Preriserva*, della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro; non nella piena disponibilità dei coniugi, debitori esecutati nn. 2 e 3 per via di contratto di affitto di durata di 15 anni a favore del figlio, debitore esecutato n.1; da allineare catastalmente per la ditta.

Valore stimato pari a circa € **90.700,00**.

LOTTO 4: FONDO sito in Mazzarrone, C.da Poggio di Mezzo

- Fondo agricolo riportato al N.C.T. al Foglio 5 Partt. 308, 309, 312 e 313, accessibile da via Poggio di Mezzo, esteso Ha 00.47.40, impiantato a vigneto, con annesso pozzo da regolarizzare; ricadente all'interno della zona agricola "E1", nella piena disponibilità del debitore esecutato n.3; da allineare catastalmente per la ditta e la cultivar.

Valore stimato pari a circa € **7.100,00**

LOTTO 5: TERRENO sito in Mazzarrone, Via Tolmina

- Terreno riportato al N.C.T. al Foglio 5 Part. 1207, raggiungibile da via Tolmina, esteso 166,00mq ricadente in parte in zona edificabile “B” (circa 60,00mq) e per la restante parte in sede viaria; nella piena disponibilità del debitore esecutato n.4 e non occupato da terzi; da rettificare catastalmente relativamente alla ditta.

Valore stimato pari a circa €**11.150,00**.

LOTTO 6: TERRENO sito in Mazzarrone, Via De Gaspari

- Terreno riportato al N.C.T. al Foglio 6 Partt. 1219, 1220 e 1221, Partt.1196, 1195, 784, 785, 786, 787 e 788, raggiungibile da via De Gaspari, esteso 1.563mq ricadente in sede viaria, zona omogenea destinata a verde attrezzato G3 Va, zona omogenea G2v destinato a mercato, zona agricola E1, soggetto pertanto ad esproprio futuro.

Valore stimato pari a circa € **4.000,00**.

LOTTO 7: FONDO sito in Caltagirone, C.da Scalazza

- Fondo agricolo riportato al N.C.T. al Foglio 304 Partt. 145, 198 e 233, accessibile da strada interpodereale che si diparte da strada provinciale, esteso Ha 01.42.94, impiantato a seminativo; ricadente all’interno delle zona “A” e “B” di *Riserva e Preriserva*, della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro; nella piena disponibilità dei coniugi, debitori esecutati n. 4 e n.5; da rettificare catastalmente in merito alla cultivar impiantata.

Valore stimato pari a circa € **14.300,00**.

LOTTO 8: FABBRICATO in Mazzarrone, Via Botteghelle n.86

- Fabbricato adibito a civile abitazione con garage annesso, riportato al

N.C.E.U. al Foglio 94 Partt. 784/2 e 784/3, con ingresso da Via Botteghelle n.86, Via Giudice s.n.c., superficie lorda di 168,40mq relativamente all'abitazione e di 38,70mq relativamente al garage; privo di concessione edilizia e rientrante nelle condizioni di insanabilità urbanistica; nella piena disponibilità del debitore esecutato n.3.

Valore stimato pari a circa € **25.500,00**.

LOTTO 9: FABBRICATO in Mazzarrone, Via Ferma

- Fabbricato adibito a civile abitazione con garage annesso, riportato al N.C.E.U. al Foglio 310 Part. 317, con ingresso principale da Via Ferma n. 13 e secondario da Via Liguria s.n.c, avente una superficie lorda di 157,50mq relativamente all'abitazione e di 34,50mq relativamente al garage; privo di regolare concessione edilizia; nella piena disponibilità del debitore esecutato n.4.

Valore stimato pari a circa € **129.450,00**.

Totale Asse pignorato stimato pari a € **327.800,00**.

Si riporta di seguito l'elenco dei **LOTTI non visionati** nel corso dei sopralluoghi effettuati stante che l'unico debitore esecutato (n.1) intervenuto ne sconosceva l'esistenza:

- **LOTTO 10:** Terreno sito in Mazzarrone, riportato al N.C.T. al Foglio 5 Part. 1141

- **LOTTO 11:** Terreno sito in Mazzarrone, C.da Malinia, riportato al N.C.T. al Foglio 10 Part. 323

- **LOTTO 12:** Terreno sito in Mazzarrone, riportato al N.C.T. al Foglio 6 - Part. 343

- **LOTTO 13:** Terreno sito in Licodia Eubea, riportato al N.C.T.al Foglio 21 -

Part. 64

- **LOTTO 14:** Terreno sito in Caltagirone, riportato al N.C.T. al Foglio 284

Part. 112

- **LOTTO 15:** Fabbricato sito in Mazzarrone, riportato al N.C.T. al Foglio 6

Part. 319

La sottoscritta, ritenendo di aver espletato completamente al mandato conferitole, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna le presente relazione integrata dai seguenti elaborati:

Allegato 1: ordinanza di incarico, atto di pignoramento e richiesta di proroga del 05.02.2008 e del 22.04.2008;

Allegato 2: comunicazioni inerenti le operazioni peritali (racc. A/R del 07.04.2008, fax del 18.04.2008, racc. A/R del 08.05.2008);

Allegato 3: verbali di sopralluogo del 15.04.2008, 19.04.2008, 14.05.2008;

Allegato 4: elaborati grafici e rilievo architettonico;

Allegato 5: rilievo fotografico;

Allegato 6: certificazione notarile e copia estratti di matrimonio dei debitori esecutati;

Allegato 7: documentazione catastale;

Allegato 8: documentazione rilasciata dagli U.T.C. di Mazzarrone, Caltagirone e Licodia Eubea;

Allegato 9: documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate;

Allegato 10: attestazione delle spese sostenute

Si allega altresì:

- Parcella.

- Generalità dei debitori esecutati

Mineo, 19.06.2008

Il C.T.U.

Dott. Ing. Novità Daniela