

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 163/10 del
R.G.E, promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Pachino

contro

(A) + (B) + (C)

INDICE

1. Premessa	pag.2
2. mandato :	pag.2
3. descrizione beni atto di pignoramento:	pag.7
4. precisazioni consistenza immobili e formaz.lotti	pag.8
5. verbale di sopralluogo del 10.04.2012	pag.9
6. lotto n.1.	pag.10
7. lotto n.2:	pag.16
8. formalità pregiudizievoli:	pag.18
10. conclusioni.....	pag.37
11. allegati da pagina.	pag.42

1. PREMESSA

Con conferimento d'incarico del 20.03.2012, il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante con Studio in Grammichele Via Carlo Sada n.10, veniva nominato dal Giudice del Tribunale di Caltagirone dr. M. Gennaro, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 163/10 promossa da Banca di Credito Cooperativo di Pachino contro (A)+(B)+(C), quindi prestando giuramento di rito, ho ricevuto l'incarico con il seguente **mandato**:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
3. accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di

procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicando gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed

esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
12. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e , in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di

- costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
14. dica , se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 Giugno 1940 n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.
15. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ecc) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto 8es. superficie, destinazione d'uso, numero vani,anno di

costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici ecc):

16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
17. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico incanto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
18. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

////////////////////////////////////

DESCRIZIONE BENI - ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento immobiliare, gli immobili pignorati all'esecutato (A+B+C), sono così descritti:

(1)

Tratto di terreno sito nel Comune di Mineo, c.da Stacco Milazzo, catasto terreni foglio 6 part.lle 358 e 564 di proprietà dell'esecutato (C);

(2)

immobile urbano sito in Palagonia via Boccaccio di proprietà degli esecutati (A) + (B) in catasto al foglio 21 particella 511 sub.20 ed oggi riclassificato per cambio di destinazione d'uso da vano garage a locale artigianale in catasto al foglio 21 particella 511 sub.26 categoria C/3.

////////////////////////////////////

***PRECISAZIONI, CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI
PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI.***

Il secondo immobile pignorato, nell'atto di pignoramento immobiliare del 03.12.2010, è stato giustamente indicato come censito al c.e.u. di Palagonia al foglio 21 particella 511 subalterno 26 categoria C/3 (locale artigianale) mentre a seguito della variazione catastale del 22/07/2011 n.42934, la categoria è passata da C/3 (laboratori per arti e mestieri) alla categoria C/1 (negozi e botteghe), ed il subalterno 26 è stato soppresso e sostituito dal subalterno 27, per cui l'esatta individuazione dei due immobili pignorati, nonché l'esatta formazione in due lotti distinti e separati, sarà la seguente:

LOTTO (1)

Terreno sito nel Comune di Mineo, c.da Stacco Milazzo, in catasto terreni al foglio 6 part.lle 358 e 564 di proprietà dell'esecutato (C);

LOTTO N.(2)

Locale a piano terra di mq.185 in Palagonia via Boccaccio di proprietà degli esecutati (A) + (B) in catasto al foglio 21 particella 511 sub.27 categoria C/1.

////////////////////////////////////

1° SOPRALLUOGO DEL 10.04.2012.

Con A/R spedite alle parti in data 29.03.2012, davo appuntamento per il primo sopralluogo per la data del 10.04.2012 alle ore 9,00 davanti l'immobile pignorato di via Boccaccio sn ad angolo con la via Cutelli in Palagonia.

Quindi, per la data e l'ora stabilita, mi sono recato sul posto dove non si è presentato nessuno.

A questo punto, dopo avere atteso per 15 minuti circa, mi sono recato presso l'ufficio postale di Palagonia per verificare se gli esecutati avevano ricevuto la mia raccomandata del 29.03.2012 e dopo una breve ricerca, tutte e tre le raccomandate, dopo 11 giorni dal ricevimento dell'ufficio postale di Palagonia, erano ancora in ufficio, in quanto in data 30.03.2012 il portalettere di Palagonia, aveva prontamente lasciato i tre avvisi agli esecutati in quanto, probabilmente, non presenti in casa.

uscito dall'ufficio postale, sono ripassato dall'immobile pignorato di via Boccaccio sn, dove ho trovato l'esecutato sig.(A), il quale dopo essermi qualificato, mi ha fatto accedere negli immobili pignorati di via Boccaccio e nel fondo agricolo di contrada "Monaci", dove ho eseguito un rilievo grafico e fotografico dei suddetti immobili.

Dopo la mia richiesta, l'esecutato (A), non mi ha dichiarato niente da mettere a verbale.

Alle ore 11,00, le operazioni peritali venivano sospese.

////////////////////////////////////

LOTTO (1)

Terreno sito nel Comune di Mineo, c.da Stacco Milazzo, in catasto terreni al foglio 6 part.lle 358 e 564 di proprietà dell'esecutato (C);

Il fondo pignorato, si trova ubicato in territorio di Mineo ed esattamente in contrada Monaci , è costituito da un agrumeto di are 83,40 pari a mq.8.340 sito in zona agricola.

Il suddetto agrumeto pignorato, è raggiungibile entrando da un cancelletto metallico, posto a confine della strada statale 417 (scorrimento veloce Catania-Gela), in prossimità del Bivio per Palagonia ed esattamente si trova ubicato nel terzo cancello, dopo il rifornimenti Gas Point in direzione Catania.

All'interno del suddetto agrumeto, ed esattamente all'interno della particella 358, vi è un fabbricato in muratura costituito da blocchi di tufo e veranda costituito da un vano con servizio igienico più ripostiglio esterno e soprastante solaio raggiungibile da una scala esterna in c.a., vedi foto n.11-12.

Il primo vano, adibito a deposito attrezzi, ha misure interne di mt. 5,50 x 4,60 = mq. 25,30 ed altezza interna pari a 2,70, data da un solaio piano con soprastante terrazzo.

la porta d'ingresso è in ferro a doppie ante mentre non sono presenti finestre.

Il servizio igienico, è dotato di una piccola finestra larga cm. 40 ed ha misure interne di mt. 1,80 x 2,60 = mq. 4,68 ed altezze di

mt. 2,50 e mt.2,60, data dal soprastante tetto inclinato.

Il ripostiglio, è dotato di una piccola finestra ed ha l'ingresso posto all'esterno del suddetto deposito agricolo ed ha misure interne di mt. 4,15 x 1,90 = mq. 7,88 ed altezze di mt. 2,30 e mt. 2,70, data dal soprastante tetto inclinato.

La Veranda, ha una larghezza di mt.6,00 mentre dai due lati ha misure di mt. 2,00 e mt.3,10, in quanto i pilastrini della suddetta veranda, sono ubicati sul confine nord della particella pignorata 358 mentre la superficie della veranda è di mq.15,30 e quindi il suddetto fabbricato ha le seguenti misure:

superficie della veranda:	mq.15,30
superficie utile complessiva:	mq.37,90
superficie lorda complessiva:	mq.48,00
volume complessivo:	mc.115,00

All'interno della particella 358, sul lato sud ed a confine con la particella 759, vi è un pozzo in cemento armato del tipo alla romana, dal diametro di mt.3,00 e dalla profondità di mt.50,00 mentre il livello dell'acqua dal p.c. è a mt. 45,00, vedi foto n10.

al suddetto pozzo, attingono all'acqua tre differenti ditte di cui una , rappresentata dall'esecutato (C) e tutte e tre, hanno una propria sommersa e fabbricato per il ricovero del motore.

CONFINANTI:

Il fondo pignorato di contrada "Monaci", confina a nord con la particella 70 del foglio 6 di Mineo, ad est con torrente, a sud con le particelle 759 e 758 del foglio 6 di Mineo ed a ovest con la particella 73 del foglio 6 di Mineo.

PROPRIETA' :

L'immobile pignorato si appartiene all'esecutato (C) per l'intera quota di 1000/1000.

PROVENIENZA:

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato (C) per l'intera quota per atto di compravendita del 4/11/1991 rep.2922, rogato dal Notaio Artesi Giuseppe e trascritto il 26/11/1991 ai nn. 47738/34127 da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED]

Ai suddetti signori [REDACTED] il fondo era pervenuto per atto di compravendita del 30/09/1976 e rogato dal Notaio Musumeci Salvatore, trascritto il 18/10/1976 nn.31553/26175, da potere di [REDACTED]

CATASTO

L'intero immobile pignorato, catastalmente risulta censito presso l'agenzia del territorio ufficio provinciale di Catania ex catasto, al catasto edilizio urbano del Comune di Mineo al:

foglio 6 particella 358 in ditta a:

ditta: (C) livellario

ditta: [REDACTED] (diritto del concedente)

ditta: [REDACTED] (diritto del concedente)

qualità: Agrumeto, classe 1, superficie: Ha. 00,51,71, reddito
domenicale: €.209,64, reddito agrario: €.69,44.

foglio 6 particella 564 in ditta a:

ditta: (C) livellario

ditta: [REDACTED] (diritto del concedente)

ditta: [REDACTED] (diritto del concedente)

qualità: Agrumeto, classe 1, superficie: Ha. 00,31,69 reddito
domenicale: €.128,48, reddito agrario: €.42,55.

CONFORMITA' URBANISTICA:

Nel fondo pignorato, all'interno della particella 358 del foglio 6 di Mineo, vi è un fabbricato non censito in catasto e non vi è nessuna domanda di sanatoria e/o concessione edilizia a nome dell'esecutato (C), per cui, **urbanisticamente, il suddetto fabbricato, non è conforme** e non risulta nemmeno possibile, richiedere una sanatoria edilizia ai sensi dell'art.40 della l.47/85, in quanto non vi sono i termini per legge mentre invece, visto che la veranda del fabbricato si trova a confine con la particella 70 del foglio 6 di Mineo, se sia l'esecutato (C) che il proprietario della particella 70 si daranno il consenso, con atto notorio, di

costruire entrambi a confine, sarà possibile presentare una richiesta di sanatoria edilizia ai sensi dell'art.13 L.47/85 ed andando a realizzare un pozzo imhoff conforme, nonché andando a pagare il doppio degli oneri dovuti e allegando tutta la documentazione di rito che qui viene elencata sommariamente, ovvero:

oneri dovuti in ragione del doppio:	€.1.400,00 circa;
trascrizione concessione edilizia:	€.262,00;
marche da bollo:	€.100,00 circa;
diritti per autorizzazione allo scarico:	€.80,00;
diritti per parere sanitario:	€.180,00;
certificato di idoneità sismico:	€.800,00;
accatastamento completo:	€.1.500,00;
documentazione tecnica complessiva:	€.1.400,00;
imprevisti vari:	€.278,00
	<hr/>
costo complessivo:	€.6.000,00

STIMA:

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Vista l'ubicazione del fondo pignorato, particolarmente vocata alla produzione d'arance di qualità, l'esistenza di un pozzo per l'attingimento delle acque per l'irrigazione dell'agrumeto, l'esistenza di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli dalla superficie lorda di mq.48 e veranda di mq.15,30 posta a confine con la particella 70 e che per essere conformi urbanisticamente necessitano di essere accatastati e sanati ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per un costo complessivo di €.6.000,00, la domanda e la richiesta di mercato, si ritiene congruo adottare il valore di €/Ha: = 27.000,00 per l'agrumeto ed €/mq.250,00 per il fabbricato ivi esistente, per cui il valore del lotto (1), sarà pari a:

Valore agrumeto: Ha. 0,83,40 x €.27.000 = € 22.518,00

Valore del fabbricato: mq.48,00 x €.250,00 = €.12.000,00

Costo per la conformità urbanistica: = €.6.000,00

Valore - le spese per la conf.urb: 22.518 - 6000 = **€.28.518,00**

////////////////////////////////////

LOTTO N.(2)

Locale a piano terra di mq.185 in Palagonia via Boccaccio di proprietà degli esecutati (A) + (B) in catasto al foglio 21 particella 511 sub.27 categoria C/1.

Il fabbricato pignorato, è costituito da un locale a piano terra di mq. 185 sito in Palagonia (CT) in Via Boccaccio sn ad angolo con la via M. Cutelli e quest'ultima, con la via Palermo e dalla quale il locale risulta essere posto al piano interrato, vedi foto n.1, 2.

Il suddetto fabbricato, si trova ubicato al piano terra di un condominio composto da cinque piani fuori terra dalla via Boccaccio mentre dalla retrostante via Palermo, i piani fuori terra sono quattro, vedi foto n.2.

il fabbricato, è composto da un unico ambiente a piano terra dalla lunghezza interna, parallelamente alla via Cutelli, pari a mt. 19 e con altezza di mt. 4,50, censito nella planimetria catastale come "attività commerciale", un piccolo ufficio con adiacente bagno e antibagno ed un ripostiglio anch'esso adiacente ad un bagno e antibagno, vedi planimetria catastale e foto n.3, 4, 5, 6, 7, 8.

Il suddetto locale, ha la pavimentazione del tipo industriale, in quanto in data 18/02/2005 aveva ottenuto l'agibilità n.06/2005, le pareti ed il solaio intonacati con idropittura lavabile, mentre all'interno di esso, non vi era nessuna attività.

successivamente, ed esattamente in data 22/07/2011, l'immobile pignorato, è stato nuovamente accatastato al fine di cambiargli la categoria da C/3 (laboratorio per arti e mestieri) a C/1 (Negozzi e botteghe) e con il conseguente innalzamento della rendita catastale che è passata da €.460,94 ad €.2.541,48.

N.B: visto che al momento del sopralluogo, l'immobile pignorato, non veniva usato ne per attività artigianale e ne per attività commerciale, sarebbe opportuno, accatastare nuovamente l'immobile con la destinazione di C/2 (locale di deposito) in modo da ridurre la rendita catastale di circa 1/5, ovvero circa 5 volte in meno dell'attuale valore catastale.

Il costo per l'accatastamento è di circa €.2.000,00

CONFINANTI:

L'immobile pignorato confina a nord con i locali caldaie del condominio soprastante e censito al foglio 21 particella 511 sub.2, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 19, 21, 22, 23, 24, 25, ad est con la soprastante via Palermo, a sud con la via M. Cutelli ed a ovest con la via Boccaccio.

PROPRIETA' :

L'immobile pignorato si appartiene all'esecutato (A + B) per l'intera quota indivisa di 1000/1000.

PROVENIENZA:

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati (A + B) per l'intera quota indivisa , in forza dell'atto di compravendita del 27/06/2003 rogato dal Notaio Angiolietta Musumeci, trascritto il 30/06/2003 ai nn. 25670/18830 da potere delle signore [REDACTED]

Alle suddette signore [REDACTED] l'immobile era pervenuto in forza della successione in morte del sig. [REDACTED] n.17, vol.8297 e trascritta il 5/3/1982 ai nn. 9170/7647.

CATASTO

L'intero immobile pignorato, catastalmente risulta censito presso l'agenzia del territorio ufficio provinciale di Catania ex catasto, al catasto edilizio urbano del Comune di Palagonia al foglio 21 particella 511 subalterno 27,

ditta: (A) proprietà per 1/2,

(B) proprietà per 1/2

categoria: C/1,

classe: 2,

consistenza: 185 mq,

rendita: € 2.541,48

indirizzo: Via Giovanni Boccaccio sn, piano S1.

CONFORMITA' URBANISTICA:

dalla richiesta di accertamento di eventuali concessioni edilizie e/o sanatorie sull'immobile pignorato, fatta al Comune di Palagonia in data 10/04/2012, ho potuto accertare che l'immobile pignorato è **conforme**, in quanto dotato di concessione edilizia in sanatoria n.50/99 L.47/85 e di permesso di **agibilità** n.06 del 18/02/2005.

STIMA:

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Vista l'ubicazione del fabbricato pignorato, la quota pignorata di 1000/1000, l'ubicazione, la suddivisione interna, la domanda e la richiesta di mercato, la superficie di mq.185 facilmente sfruttabile sia per un'attività commerciale che artigianale vista anche l'altezza interna di mt.4,50, l'agibilità dei locali per l'attività artigianale, si ritiene congruo adottare il valore di €/mq.= 1.000,00 ed a cui, andranno detratti €2.000,00 per l'accatastamento.

Valore: mq.185 x €1.000,00 = € 185.000,00

Valore - le spese per l'accatastamento:

185.000,00 - 2000,00 = **€183.000,00**

////////////////////////////////////

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure effettuate dal -/-/1982 al 03/04/2012, risultano le seguenti formalità:

1. ipoteca volontaria nascente da mutuo del 27/06/2003 in Notar Angiolietta Musumeci, iscritta il 30/06/2003 ai nn.25671/3653, per €.80.000,00 (sorte capitale €.50.000,00), a favore della  A + B + C) sul terreno in Mineo, contrada stacco Milazzo o c.da Monaci in catasto terreni censito al foglio 6 particella 358 e 564 e sul fabbricato sito nel centro urbano di Palagonia in via Boccaccio sn e censito al c.e.u. al foglio 21 particella 511 sub.20 (oggi sub.27);

2. ipoteca legale del 30/09/2005 iscritta ai nn. 13969/2005 per €. €.2.376,45 per capitale ed €.4.752,90 con spese ed interessi a favore di:  servizio riscossione tributi, via porto Ulisse n.51, Catania contro l'esecutato (C) sui seguenti immobili:

- fabbricato in Palagonia , piano T-1-2, vani 2,5, foglio 23 particella 1483 sub.1

3. Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 12/09/2006 in Notar [REDACTED] o, iscritta il 27/09/2006 ai nn. 35594/19185 per €.200.000,00 (sorte capitale €.100.000,00), a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede in Roma contro l'esecutato (B) e D'Agosta Rosalba sui seguenti immobili:

- fabbricato in Palagonia via Garibaldi n.65, foglio 23 particella 1192 sub.1, vani 1, piano T;
- fabbricato in Palagonia via Garibaldi n.67, foglio 23 particella 1177 sub.1, vani 1, piano T;
- fabbricato in Palagonia via Pensavalle n.85, foglio 23 particella 1177 sub.2, vani 4 , piano T-1;
- fabbricato in Palagonia via Pensavalle n.85, foglio 23 particella 1192 sub.3, vani 4 piano T-1;
- fabbricato in Palagonia via Pensavalle n.87, foglio 23 particella 1177 sub.3, vani 3 piano 2-3;
- fabbricato in Palagonia via Pensavalle n.87, foglio 23 particella 1192 sub.4, vani 3 piano 2-3;

4. ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 28/05/2009, Tribunale di Caltagirone, sezione distaccata di Grammichele, iscritta il 19/03/2010 ai nn. 18848/6554, per €.25.000,00 (sorte capitale €.12,028,62), a favore della [REDACTED] contro i signori (B [REDACTED]).

L'ipoteca grava su:

- metà indivisa sull'immobile censito come laboratorio in Palagonia, via Giovanni Boccaccio sn e riportato in Catasto al foglio 21 particella 511 sub.26, oggi sub.27;
- piena proprietà del terreno in Mineo , riportato in catasto al foglio 6 particella 358 e 564, nonché su altri immobili di proprietà dell'esecutato "B", della signora [REDACTED] e della signora [REDACTED]

5. pignoramento del 3/12/2010, trascritto il 29/04/2011 ai nn. 23566/16973, a favore della B [REDACTED] (A + B + C) e gravante sui seguenti immobili: terreno in Mineo foglio 6 particella 358 e 564 e fabbricato con la destinazione di laboratorio in Palagonia, via G. Boccaccio sn in catasto censito al C.E.U. al foglio 21, particella 511 sub.27, ex sub.26 e quest'ultimo, ex sub.20;

////////////////////////////////////

CONCLUSIONI:

LOTTO (1)

Terreno sito nel Comune di Mineo, c.da Stacco Milazzo, in catasto terreni al foglio 6 part.lle 358 e 564 di proprietà dell'esecutato (C);

Il fondo pignorato, si trova ubicato in territorio di Mineo ed esattamente in contrada Stacco Milazzo e/o contrada Monaci censito al N.C.T. di Mineo al foglio 6 particella 358 e 564 per complessive are 83,40 mentre la coltura è costituita da un agrumeto con annesso fabbricato dotato di servizio igienico e ripostiglio esterno per complessivi mq.48 oltre che ad una piccola veranda di mq.15,30 e pozzo in cemento armato del tipo alla romana in comproprietà con altre due ditte.

Il fondo pignorato confina a nord con la part.lle 70 del fg 6 di Mineo, ad est con torrente, a sud con le part.lle 759 e 758 del fg 6 di Mineo ed a ovest con la part.lle 73 del fg 6 di Mineo.

L'immobile pignorato è pervenuto all'esecutato (C) per l'intera quota per atto di compravendita del 4/11/1991 rep.2922, rogato dal Notaio [REDACTED] e trascritto il 26/11/1991 ai nn. 47738/34127 da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED]

Ai suddetti signori [REDACTED], il fondo era pervenuto per atto di compravendita del 30/09/1976 e rogato dal Notaio Musumeci Salvatore, trascritto il 18/10/1976 nn.31553/26175, da potere di [REDACTED]

Il fabbricato ubicato all'interno della particella 358 del foglio 6 di Mineo, non è urbanisticamente conforme in quanto privo di concessione edilizia e di accatastamento.

il costo per l'accatastamento è pari ad € 1.500.

Il costo per la sanatoria ai sensi dell'art.13 L.47/85 è di € 4.500.

Valore - le spese per la conf.urb: 34.518 - 6000 = **€ 28.518,00**

////////////////////////////////////

LOTTO N.(2)

Locale a piano terra di mq.185 in Palagonia via Boccaccio di proprietà degli esecutati (A) + (B) in catasto al foglio 21 particella 511 sub.27 categoria C/1.

Il fabbricato pignorato, è costituito da un locale a piano terra di mq. 185 sito in Palagonia (CT) in Via Boccaccio sn ad angolo con la via M. Cutelli e via Palermo, vedi foto n.1, 2.

Il fabbricato, al C.E.U. di Palagonia è censito al foglio 21 particella 511 sub.27 ed è composto da un unico ambiente a piano terra dalla lunghezza interna, parallelamente alla via Cutelli, pari a mt. 19 e con altezza di mt. 4,50, censito nella planimetria catastale come "attività commerciale", un piccolo ufficio con adiacente bagno e antibagno ed un ripostiglio anch'esso adiacente ad un bagno e antibagno, vedi planimetria catastale e foto n.3, 45, 6, 7, 8.

Il suddetto locale, in data 18/02/2005 aveva ottenuto l'agibilità n.06/2005 per attività artigianale mentre in data 22/07/2011, l'immobile pignorato, è stato nuovamente accatastato per cambio di destinazione d'uso e passando quindi dalla categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri) a C/1 (Negozi e botteghe) e con il conseguente innalzamento della rendita catastale che è passata da €.460,94 ad €.2.541,48.

N.B: visto che al momento del sopralluogo, l'immobile pignorato, non veniva usato ne per attività artigianale e ne per attività commerciale, sarebbe opportuno, accatastare nuovamente l'immobile con la destinazione di C/2 (locale di deposito) in modo da ridurre la rendita catastale di circa 5 volte in meno dell'attuale valore catastale.

Il costo per l'accatastamento è di circa €2.000,00

L'immobile pignorato confina a nord con i locali caldaie del condominio soprastante e censito al foglio 21 particella 511 sub.2, 5, 9, 10, 11, 14, 15, 19, 21, 22, 23, 24, 25, ad est con la soprastante via Palermo, a sud con la via M. Cutelli ed a ovest con la via Boccaccio.

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati (A + B) per l'intera quota indivisa, in forza dell'atto di compravendita del 27/06/2003 rogato dal Notaio Angiolietta Musumeci, trascritto il 30/06/2003 ai nn. 25670/18830 da [redacted] ed ealle quali era pervenuto in forza della successione in morte del sig. [redacted] n.17, vol.8297 e trascritta il 5/3/1982 ai nn. 9170/7647.

L'immobile pignorato, urbanisticamente è **conforme**, in quanto dotato di concessione edilizia in sanatoria n.50/99 L.47/85 e di permesso di **agibilità** n.06 del 18/02/2005.

Valore - le spese per l'accatastamento:

€185.000,00 - €2.000,00 = **€183.000,00**

////////////////////////////////////

Valore complessivo stimato: €.28.518,00 + €.183.000,00 =
€. 211.518,00

////////////////////////////////////

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

- n.12 fotografie nel formato 13 x 18;
- n.1 estratti di mappa del foglio 6 di Mineo (lotto 1);
- n.1 planimetria quotata 1:50 del fabbr.to (lotto 1)
- n.1 planimetria catastale (lotto 2);
- n.3 visure catastali aggiornate;
- n.1 certificato di destinazione urbanistico in originale del 12/04/2012 (lotto 1).
- n.3 visure ipotecarie delle tre ditte esegutate.

Caltagirone li 27 Aprile 2012

Il c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

FOTO N.1

**VIA
PALERMO**

VIA M. CUTELLI

VIA BOCCACCIO SN

10 04 2012

FOTO N.2

VIA M.CUTELLI



VIA PALERMO

10 04 2012

FOTO N.3



10 04 2012

FOTO N.4



10 04 2012

FOTO N.5



10 04 2012

FOTO N.6



10 04 2012

FOTO N.7



10 04 2012

FOTO N.8



10 04 2012

FOTO N.10

MT.3,00

10 04 2012



FOTO N.11



10 04 2012

FOTO N.12



10 04 2012

FOTO N.9

PARTICELLE 358 e 564

10 04 2012