

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzione Immobiliare

**Ill.mo Sig. G. E Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro**

Esecuzione Immobiliare N. 125/97 R. G. E.

**RELAZIONE DI CTU**

**Integrativa**

\*\*\*\*\*

**1) Premessa**

Con ordinanza del 06.08.2020 la S.V. ha disposto il richiamo della sottoscritta CTU, Dott. Agr. Paola Vento affinché sotto il vincolo del precedente giuramento provveda ad aggiornare ad oggi la stima dei beni pignorati, di cui al rinnovo della trascrizione del pignoramento depositata il 18.10.2017 formando i lotti da porre in vendita ciascuno con il suo prezzo di stima distinguendo i lotti in proprietà singola o in comproprietà con l'altra eseguita, da quelli in comproprietà di terzi non eseguiti, che presentano problemi di continuità delle trascrizioni ed essendo in comproprietà dovranno essere oggetto di eventuale divisione.

La sottoscritta CTU, al fine di verificare lo stato culturale e manutentivo attuale degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, in data 18 febbraio 2021 si è recata sui luoghi, previo contatto telefonico con il [REDACTED] figlio dei debitori eseguiti ( si veda verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di CTU ). Sono state altresì richieste e allegate le visure catastali aggiornate.

**2) Formazione dei lotti e aggiornamento del valore di stima**

A) LOTTI IN PROPRIETA' SINGOLA O IN COMPROPRIETA' CON L'ALTRA ESECUTATA.



**1) Appezzamento di terreno sito in Caltagirone contrada Piano Stella**

**distinto nel NCT al foglio 304 particella 84 ( ex 36u e 36 q ) estesa**

**Ha.00.89.40;**

La parcella è pervenuta al solo debitore [REDACTED] per atto in notaio [REDACTED]

del 29 novembre 1967 rep. 160187, da [REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'intera superficie risulta incolta.

Viene attribuito un valore di stima di € 1,5/mq

€ 1,5 x mq. 8.940= **€. 13.410,00**

**- 2) Appezzamento di terreno sito in territorio di Caltagirone contrada**

**Piano Stella esteso complessivamente Ha 1.33.53 e distinto nel NCT**

**al foglio 304 particelle 96 di Ha 00.88.00, 229 ( ex 33C ) di Ha.00.00.73**

**e particella 21 estesa are 44.80;**

Le particelle 96 e 229 sono pervenute al solo debitore [REDACTED] per atto

notaio [REDACTED] 29 agosto 1985 rep. 498262 reg. n. 2806 da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

La particella 21 è pervenuta alla sola debitrice [REDACTED] per atto in Notaio

[REDACTED] 30 aprile 1971 rep reg. n. 1606 da potere di [REDACTED].

Al momento del sopralluogo l'intera superficie si presenta in mediocri condizioni di

manutenzione e conservazione.

Viene pertanto attribuito un valore di stima di € 2,00/mq

€ 2,00 x mq.13.353 = **€. 26.706,00**

**- 3) Appezzamento di terreno sito in territorio di Mazzarrone sezione di**

**Caltagirone contrada Piano Pancari distinto nel NCT al foglio 1**

**particelle 125 ( are 34.50 ), 126 ( are 16.90 ), 127 ( are 12.10 ) 128 ( are**



**38.00 ), 191 ( are 17.60 ) e 194 ( 20.70 ) estese complessivamente Ha.**

**1.39.80**

Le particelle 125, 126, 127, 128, 191 e 194 sono pervenute ai debitori [REDACTED] [REDACTED] per atto in notaio [REDACTED] del 1 aprile 1987 rep 26045 da potere di [REDACTED].

Al momento del sopralluogo l'intera superficie appare in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Viene attribuito un valore di ..€. 2,00/mq

€ 2,00 x mq.13.980 = **€ 27.960,00**

- **4) Appezamento di terreno sito in territorio di Licodia Eubea**  
**contrada Sciri Sottano distinto nel NCT al foglio 85 particelle 640 ( Ha.**  
**1.35.40 ) e particella 645 ( are.18.50 ) esteso complessivamente Ha.**

**1.53.90;**

Le particelle sono pervenute al solo debitore [REDACTED] atto in notaio [REDACTED] del 21 luglio 1980 rep. 25779 reg. n. 30398. Da potere di [REDACTED].

Al momento del sopralluogo l'intera superficie l'intero fondo mostra evidenti segni di abbandono.

Viene attribuito un valore di stima di €. 1,50/ mq.

€ 1,50 x mq.15.390 = **€ 23.085,00**

B) **LOTTE IN COMPROPRITA' DI TERZI NON ESECUTATI ( [REDACTED] [REDACTED] )**

**1) Appezamento di terreno sito in territorio di Mazzarrone sezione di**  
**Caltagirone Contrada Piano Pancari distinto nel NCT al foglio 1 particelle 51**



**( are 60.90 ) e 52 ( are 03.10 ) esteso complessivamente are 64.00;**

Le particelle **51** e **52** sono pervenute ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] che l'hanno acquistato in pari diritto per la metà indivisa ed ai [REDACTED] [REDACTED] che l'hanno acquistato in pari diritto per l'altra metà, per atto in notaio Cammarata del 15 febbraio del 1989 da potere di [REDACTED] [REDACTED], coniugi..

Al momento del sopralluogo l'intera superficie risulta incolta.

Viene attribuito un valore di €. 1,5 /mq

€. 1,5 x mq. 6.400= €. 9.600,00 ( ½ ) = **€. 4.800,00**

- **2) Appezamento di terreno sito in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri Sottano distinto nel NCT al foglio 85 particella 669 estesa are 00.63;**

*La particella 669 è pervenuta ai debitori [REDACTED] in ragione di metà indivisa, per atto notaio [REDACTED] 7 novembre 1981.*

Al momento del sopralluogo l'intera superficie presenta evidenti segni di abbandono.

Viene attribuito un valore di €. 1,50/mq

€. 1,50 x mq 63 = €. 94,50 ( ½ ) = **€.47,25**

- **3) ½ indiviso della particella 822 ( ex particella 339/B ) sita in territorio di Caltagirone contrada Piano Chiesa distinta nel NCT al foglio 6 estesa mq. 184,**

*La particella 822 è pervenuta ai debitori [REDACTED] che acquistavano in ragione di una metà, e ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] acquistavano in ragione dell'altra metà per atto notaio [REDACTED]*



del 02.07.1979 da potere di [REDACTED]

Al momento del sopralluogo l'intera superficie presenta mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Vien attribuito alle quote dei debitori esegutati un valore complessivo di **€.1.000,00**

C) LOTTE IN COMPROPRIETA' DI TERZI NON ESECUTATI ( [REDACTED]

[REDACTED]

- 1) **Appezzamento di terreno sito in Caltagirone contrada Piano Stella distinto nel NCT al foglio 304 partiicella particella 83 estsa Ha. 0.89.40.**

*La particella 83 è pervenuta alla sola debitrice [REDACTED] in ragione di 1/3 indiviso, in seguito alla denuncia di successione di [REDACTED] madre della debitrice.*

Al momento del sopralluogo l'intera superficie si presenta incolta.

Viene attribuito un valore di €. 1,5/mq

€. 1,5 x mq. 8.940 = €. 13.410,00 ( 1/3 ) = **€. 4.470,00**

- 2) **Tutti i diritti sul terreno sito in territorio di Licodia Eubea contrada Case di Caccia distinto nel NCT al foglio 11 ( ex 97 ) particella 219 estesa Ha. 0.17.49**

*Pervenuto alla debitrice [REDACTED] in ragione di 1/3 indiviso a seguito della denuncia di successione di [REDACTED], madre della debitrice.*

Al momento del sopralluogo il fondo presenta segni di abbandono e trascuratezza.

Viene attribuito un valore di €. 2,00/mq

€.2,00 x mq. 1.749 = €. 3.498,00 ( 1/3 ) = **€. 1.166,00.**

- 3) **Tutti i diritti sul terreno sito in territorio di Licodia Eubea contrada**



**Quattro Finaiti distinto nel NCT al foglio 11 ( ex 97 ) particelle 444 ( ex 47/AA ) estesa are 02.62, 443 ( ex 46 / FA ) estesa are 04.32, 249 / ( ex 46/FB ) estesa are 00.70 e 273 ( ex 47/AB ) estesa are 00.46.**

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] ragione di 1/3 per successione di [REDACTED], madre della debitrice.

Per come risulta dalle visure catastali allegare, la soppressione della particella 273 ha originato la particella 444 Ente urbano.

Distinta in Catasto fabbricati al foglio 97 particella 444 sub 2 categoria C2 superficie catastale totale di mq. 58 e sub 3 categoria C2 superficie catastale totale di mq. 59.

Trattasi di un fabbricato ( si veda foto allegata ) adibito a deposito.

Viene attribuito un valore complessivo di €. 6.000,00

Il valore della quota di pertinenza della debitrice esecutata è di **€. 2.000,00** ( 1/3 ).

Alle particelle 443 ( are 04.32 ) e 249 ( are 00.70 ) viene attribuito un valore di €. 1,5/mq;

€. 1,5 x mq. 502= €. 753,00

Il valore della quota di pertinenza della debitrice esecutata ( 1/3 ) è di **€. 251,00**

- 4) Tutti i diritti sul terreno sito in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri di Sotto distinto nel NCT al foglio 5 ( ex foglio 91 ) particelle 9 ( are 05.20 ) e particella 314 ( are 24.95 ), esteso complessivamente are 30.15.

Pervenuto alla debitrice [REDACTED] in ragione di 1/3 per successione di [REDACTED] madre della debitrice

Il fondo è esteso complessivamente are 30.15

Viene attribuito un valore di €. 1,5/mq.



€ 1,5 x mq. 3.015 = € 4.522,50

Il valore della quota di pertinenza della debitrice eseguita ( 1/3 ) è di **€ 1.507,50**

**3) Valore complessivo dei lotti stimati**

- LOTTI IN PROPRIETA' SINGOLA O IN COMPRPPRIETA' CON L'ALTRA ESECUTATA.

€ 13.410,00 + 26.706,00 + 27.960,00 + 23.085,00 = **€ 91.161,00**

- LOTTI IN COMPROPRIA' DI TERZI NON ESECUTATI ( ██████████ )

€ 4.800,00 + 47,25 + 1.000,00 = **€ 5.847,25**

- LOTTI IN COMPROPRIETA' DI TERZI NON ESECUTATI ( debitrice ██████████ )

€ 4.470,00 + 1.166,00 + 2.000,00 + 251,00 = **€ 7.887,00**

Il valore complessivo stimato è di € 104.895,25 che si arrotonda a **€ 104.895,00**

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone, 11.03.2021

il CTU

Dott. Agr. Paola Vento

