

TRIBUNALE ORDINARIO DI NICOSIA

Esecuzione Immobiliare n. 05/10 R. G. Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Indice

1) PREMESSE	2
2) OPERAZIONI PERITALI	5
3) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
4) RISPOSTE AI QUESITI	8
a) Identificazione degli immobili	8
b) Proprietà dei beni	8
c) Verifica della provenienza e continuità delle trascrizioni	9
d) Completezza della documentazione	11
e) Iscrizione in catasto degli immobili	11
f) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	12
g) Destinazione urbanistica	12
h) Conformità urbanistica	12
i) Utilizzo degli immobili e sussistenza di contratti di affitto	13
k) Valore di mercato degli immobili	13
l) Opportunità della vendita in lotti	16
j) Elementi utili per le operazioni di vendita	18
m) Documentazione fotografica e planimetrie catastali	19
n) Divisibilità degli immobili	20
o) Assoggettabilità all'IVA del trasferimento dei beni	20
p) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento	20
5) CONCLUSIONI	20

PREMESSE

Il sig. G. E. dott. Eugenio Alberto Stancanelli con ordinanza del 04/04/2012 nominava il sottoscritto dr. ing. Vincenzo Lo Presti, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Enna, quale esperto nella procedura esecutiva in oggetto.

All'udienza del 27/06/2012 il sottoscritto prestava il giuramento di rito dinanzi al sig. G.

E. che formulava i seguenti quesiti:

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

b) verifichi la 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;

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

d) precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se il/i bene/i immobile risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

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

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

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, 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;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile

e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) 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 quota.

Preliminarmente si evidenzia che la consulenza affidata al sottoscritto è relativa alla procedura esecutiva contraddistinta con il n. 5/10, che in fase istruttoria, nel periodo intercorso tra la nomina e il conferimento dell'incarico al sottoscritto, è stata riunita con la procedura n. 51/09, poiché le due esecuzioni colpivano quote diverse degli stessi immobili. La procedura esecutiva n. 51/09, nel momento della riunione, si trovava in uno stato istruttorio più avanzato, essendo stata espletata la fase peritale, con il conferimento dell'incarico per la stima dei beni pignorati al C.T.U. ing. Carmelo Elio

Pistorio e il susseguente deposito della relazione di consulenza in data 02/03/2011.

1) OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, dopo il ritiro dei fascicoli di parte e il preventivo studio degli atti dell'esecuzione, previo avviso scritto alle parti, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi per il 21 agosto 2012.

Alla data e all'ora prevista sui luoghi non interveniva nessuno dei debitori esecutati, tuttavia vista la natura degli immobili costituiti esclusivamente da terreni, il sottoscritto poteva accedere agli stessi ed eseguire le necessarie operazioni peritali, così come risultante dal relativo verbale (Allegato B).

Esaurite le operazioni di rilievo sui luoghi, acquisita la necessaria documentazione presso gli Uffici del Territorio di Enna e di Catania e l'Ufficio Tecnico del comune di Troina, esaminata attentamente la relazione di consulenza del C.T.U. ing. Carmelo Elio Pistorio, relativa all'esecuzione n. 51/09, eseguito il lavoro di studio e le indagini di mercato, il sottoscritto è in grado di relazionare il risultato delle operazioni peritali.

2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nell'atto di pignoramento depositato in data 30/01/2010 gli immobili sottoposti a pignoramento vengono individuati come segue:

A) Appezamento di terreno nel comune di Troina, contrada Cugno, della superficie catastale di Ha 3.44.20, in catasto individuato al foglio di mappa n. 91, particelle n. 118 di Ha 1.86.17, n. 171 di Ha 1.20.03 e n. 176 di are 38.00, di proprietà dei tre debitori esecutati per la quota di 4/30 ciascuno;

B) Appezamento di terreno nel comune di Troina, contrada Cugno, della superficie catastale di Ha 0.43.30, in catasto individuato al foglio di mappa n. 91, particella n. 101 di are 43.30, di proprietà dei tre debitori esecutati per la quota di 2/30 ciascuno;

C) Appezamento di terreno nel comune di Troina, contrada Cugno, della superficie catastale di Ha 0.40.40, in catasto individuato al foglio di mappa n. 91, particella n. 104 di are 40.40, di proprietà dei tre debitori esegutati per la quota di 2/30 ciascuno;

Dall'esame della documentazione acquisita risulta che molte delle particelle catastali indicate nell'atto di pignoramento sono state soppresse per intervenute variazioni catastali. In dettaglio risulta quanto segue:

- la particella n. 118 è stata frazionata con frazionamento n. 138784.1/2007 del 09/10/2007 e dalla stessa sono state originate le particelle n. 267, 268 e 269;
- la particella n. 171 è stata frazionata con frazionamento n. 138784.1/2007 del 09/10/2007 e dalla stessa sono state originate le particelle n. 264, 265 e 266;
- la particella n. 101 è stata frazionata con frazionamento n. 139154.1/2007 del 09/10/2007 e dalla stessa sono state originate le particelle n. 329 e 330;
- la particella n. 104 è stata frazionata con frazionamento n. 139154.1/2007 del 09/10/2007 e dalla stessa sono state originate le particelle n. 331 e 332.

Gli immobili sono siti nel territorio del Comune di Troina, in contrada Cugno e sono raggiungibili da Regalbuto, che è il centro urbano più vicino, percorrendo la S.S. n. 121 per circa 7 km in direzione Catania, la strada carrabile realizzata sulla ex Trazzera delle Vacche per circa 2 km e quindi la Strada Provinciale n. 134 per circa 4 km. La localizzazione degli immobili è meglio evidenziata nelle immagini satellitari tratte da google maps ed inserite nella parte iniziale dell'elaborato fotografico (Allegato A).

La descrizione dettagliata degli immobili viene fatta raggruppando gli stessi nei seguenti due gruppi con caratteristiche omogenee.

A) Gruppo 1 (indicato con il n. 1 nella foto di localizzazione degli immobili).

Questo appezzamento è costituito dalle particelle catastali n. 264, 265, 266, 267, 268, 269 e 176, esteso nel suo complesso Ha 3.44.20, confina a sud con terreni demaniali in prossimità del fiume Salso, a nord con terreni dell'ex ferrovia Motta-Nicosia, ad ovest con le particelle catastali n. 127, 129 e 130 e ad est con le particelle n. 177, 270, 271 e 272 di proprietà di altre ditte. Dal punto orografico l'appezzamento ha una giacitura abbastanza pianeggiante, in leggero declivio verso sud, ad un'altitudine media di circa 300 metri slm. Attualmente vi si riscontra un aranceto dotato di impianto di irrigazione del tipo a micro portata sottochioma (Foto n. 1-2-3 Allegato A). Le piante di agrumi sono disposti con sesto di circa 5.00x4.50 metri e all'atto del sopralluogo lo stato vegetativo risultava buono. L'aranceto occupa per intero le particelle 264, 267 e 176, mentre in corrispondenza delle particelle n. 265 e 268 si riscontra un canale irriguo attualmente in disuso; le particelle n. 266 e 269, poste nella parte più a nord, occupano un tratto di relitto della ex sede ferroviaria ed allo stato attuale vi si riscontrano alcune piante di ulivo; sulla particella n. 269 esiste un fabbricato rurale (Foto n. 4 Allegato A) ad una sola elevazione, delle dimensioni di circa 7.30x5.40, già individuato dall'ing. Pistorio e dettagliatamente descritto nella sua relazione di consulenza.

B) Gruppo 2 (indicato con il n. 2 nella foto di localizzazione degli immobili).

Questo appezzamento è costituito dalle particelle catastali n. 329, 330, 331 e 332, esteso nel suo complesso Ha 0.83.70, di forma approssimativamente rettangolare, confina ad est con una stradella poderale, a ovest con le particelle catastali n. 309 e 312, a sud con le particelle n. 333 e 334 e a nord con le particelle n. 298 e 299. L'appezzamento ha una giacitura abbastanza pianeggiante (Foto n. 5-6-7-8 Allegato A), in leggero declivio nella direzione nord

sud; il terreno è di medio impasto e di buona fertilità agronomica; allo stato attuale il terreno è incolto non essendo praticata alcuna coltura agraria, probabilmente nello stesso terreno esisteva un vigneto o frutteto poi estirpato; il terreno comunque ha buone caratteristiche agronomiche e si presta, anche per la possibilità di irrigazione, alla messa a dimora di frutteti o agrumeti, già presenti in molti dei terreni circostanti.

3) RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver attentamente esaminato gli atti e i documenti del procedimento, in particolar modo la C.T.U. redatta dall'ing. Carmelo Elio Pistorio, tenendo conto della documentazione rilasciata dagli uffici competenti e di tutti gli altri elementi utili acquisiti nel corso delle operazioni peritali, il sottoscritto risponde ai quesiti posti dal sig. G.E..

a) Identificazione degli immobili

Nella parte precedente si è già riferito ampiamente sull'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento, sulla attuale identificazione catastale rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento per intervenute variazioni catastali e sulla loro consistenza attuale.

b) Proprietà dei beni

Per ciascun gruppo omogeneo di immobili si esamina lo stato del diritto di proprietà così come risultante dai documenti allegati agli atti di causa o acquisiti dal sottoscritto.

Nel rispetto della normativa sulla privacy, nella presente relazione, i tre debitori esecutati vengono genericamente contraddistinti con le lettere A, B e C, mentre le generalità complete degli stessi saranno esplicitate in un foglio distinto e separato dalla presente.

Si ricorda che, sempre per il rispetto della privacy, in seno alla relazione di consulenza dell'ing. Pistorio, i debitori esecutati sono stati indicati con Caio, Tizio e Sempronio.

Pertanto nella presente, quando necessario, per indicare i debitori eseguiti dell'esecuzione n. 51/09 si adotteranno le stesse denominazioni utilizzate dall'ing. Pistorio.

A) Gruppo 1- I terreni nel comune di Troina, individuati al foglio n. 91, particelle n. 264, 265, 266 (ex 171), 267, 268, 269 (ex 231) e 176 risultano di proprietà dei debitori eseguiti A, B e C per una quota di 4/30 ciascuno e quindi complessivamente per 12/30, per successione ereditaria apertasi il 15/08/2002, come da denuncia di successione registrata a Catania il 13/02/2003 al n. 19/12 e trascritta ad Enna il 31/05/2004 al n. 5906/4521. Le quote restanti degli immobili sono di proprietà dei debitori eseguiti della procedura 51/09 ed esattamente (vedasi C.T.U. ing. Pistorio) dei debitori Tizio per una quota di 4/30, Caio per una quota di 4/30 e Sempronio per 10/30. In definitiva le quote colpite dalle due esecuzioni riunite coprono per intero la proprietà degli immobili.

B) Gruppo n. 2 – I terreni nel comune di Troina, individuati al foglio n. 91, particelle n. 329, 330 (ex 101), 331 e 332 (ex 104) risultano di proprietà dei debitori eseguiti A, B e C per una quota di 2/30 ciascuno e quindi complessivamente per 6/30, per successione ereditaria apertasi il 15/08/2002, come da denuncia di successione registrata a Catania il 13/02/2003 al n. 19/12 e trascritta ad Enna il 31/05/2004 al n. 5906/4521. Le quote restanti sono di proprietà dei debitori eseguiti della procedura 51/09 ed esattamente (vedasi C.T.U. ing. Pistorio) dei debitori eseguiti Tizio per una quota di 2/30, Caio per una quota di 2/30 e Sempronio per 20/30. Anche in questo caso la somma delle quote colpite nelle due esecuzioni è pari all'intero.

c) Verifica della provenienza e continuità delle trascrizioni

L'indagine sulla continuità ventennale delle trascrizioni è stata condotta esclusivamente sugli immobili oggetto del procedimento n. 05/10, mentre per gli

immobili interessati soltanto dalla procedura n. 51/09, non si è proceduto ad alcuna verifica in quanto la stessa era già stata fatta nella C.T.U. dell'ing. Pistorio.

In base alle certificazioni direttamente acquisite dal sottoscritto presso le conservatorie dei registri immobiliari di Enna e di Catania (Allegato E), alla certificazione notarile rilasciata dal notaio Luigi De Santis e da tutti gli altri documenti rinvenuti agli atti dell'esecuzione, ivi compresi i certificati prodotti nella C.T.U. dell'ing. Pistorio, per ciascun gruppo omogeneo di immobili è stata verificata la continuità delle trascrizioni come segue.

A) Terreni in Troina foglio n. 91, particelle n. 264, 265, 266 (ex 171), 267, 268, 269 (ex 231) e 176. Gli immobili sono stati interessati in senso cronologico decrescente dai seguenti trasferimenti:

- Successione ereditaria apertasi il 15/08/2002 come da dichiarazione registrata a Catania il 13/02/2003 e trascritta ad Enna il 31/05/2004 reg. gen. N. 5906 e reg. par. N. 4521;
- Atto di compravendita del 24/06/1999 rogato dal Notaio Salvatore Lazzara rep. n. 84300 trascritto il 19/07/1999 reg. gen. N. 5842 e reg. par. N. 5184;
- Atto di compravendita del 10/12/1984 rogato dal Notaio Michele Guzzardi rep. n. 78447 trascritto il 02/01/1985 reg. gen. N. 3 e reg. par. N. 3;

B1) Terreni in Troina foglio n. 91, particelle n. 329, 330 (ex 101). Gli immobili sono stati interessati in senso cronologico decrescente dai seguenti trasferimenti:

- Successione ereditaria apertasi il 15/08/2002 come da dichiarazione registrata a Catania il 13/02/2003 e trascritta ad Enna il 31/05/2004 reg. gen. N. 5906 e reg. par. N. 4521;
- Atto di compravendita del 24/11/1979 rogato dal Notaio Vito Napoli rep. n. 2776/1140 trascritto il 3/12/1979 reg. gen. N. 9375 e reg. par. N. 8801;

B2) Terreni in Troina foglio n. 91, particelle n. 331, 332 (ex 104). Gli immobili sono stati interessati in senso cronologico decrescente dai seguenti trasferimenti:

- Successione ereditaria apertasi il 15/08/2002 come da dichiarazione registrata a Catania il 13/02/2003 e trascritta ad Enna il 31/05/2004 reg. gen. N. 5906 e reg. par. N. 4521;
- Atto di compravendita del 05/06/1969 rogato dal Notaio Michele Guzzardi rep. n. 22221/4029 trascritto il 17/06/1969 reg. gen. N. 20082 e reg. par. N. 16497.

d) Completezza della documentazione

Come esposto al punto precedente per l'accertamento della provenienza e della continuità delle trascrizioni è stato necessario integrare la documentazione già presente in atti con nuova certificazione ipocatastale integrativa acquisita dal sottoscritto.

In particolare è stata ripetuta l'indagine sulla provenienza delle particelle catastali n. 331 e 332 del foglio n. 91, derivanti dalla particella n. 104, per le quali il C.T.U. ing. Pistorio aveva sollevato dei dubbi sull'esistenza di un valido titolo di provenienza (Vedasi pag. 6 della R.C.T). Mediante le indagini storiche degli atti catastali e le ricerche presso la conservatoria di Catania, dove per competenza territoriale venivano trascritti gli atti precedenti al 1974, è stato reperito un valido titolo di proprietà per gli attuali proprietari o i loro danti causa ed è stata verificata positivamente, anche per questi immobili, la continuità ventennale delle trascrizioni.

e) Iscrizione in catasto degli immobili

In questa sede si confermano integralmente le risultanze della precedente C.T.U. relativamente al piccolo fabbricato rurale, insistente sulla particella catastale n. 269, che non risulta iscritto in catasto e che non è indicato negli atti pubblici di trasferimento degli immobili. Detto fabbricato, come riportato nella relazione del C.T.U.

ing. Pistorio, probabilmente era preesistente all'atto di acquisto del 1999.

Per tutti gli altri immobili, gli atti catastali, così come risultanti dalle allegare visure catastali, risultano aggiornati e conformi allo stato attuale degli immobili.

f) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione ipocatastale prodotta in atti si evince che sugli immobili in oggetto risultano iscritte le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

- iscrizione contro n. 3337/15427 del 28/12/2006 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato di € 470.000,00 concesso dalla Banca della Nuova Terra Spa, con atto del 20/12/2006 notaio Giuseppe Balestrazzi rep. n. 169/104;

- trascrizione contro n. 1906/2519 del 16/03/2010 derivante da atto esecutivo tribunale di Nicosia verbale di Pignoramento immobili rep. n. 21/2010 del 28/10/2009.

g) Destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato F), rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Troina si evince che tutti gli immobili pignorati ricadono in zona "E" di verde agricolo.

h) Conformità urbanistica

Relativamente al piccolo fabbricato rurale insistente sulla particella catastale n. 269, non iscritto in catasto, si precisa che il comune di Troina, su apposita richiesta, ha certificato che non è stato rilasciato alcun atto autorizzativo, pertanto il medesimo manufatto è da considerarsi realizzato abusivamente.

In merito alla suscettibilità di sanatoria per questo fabbricato si concorda con le risultanze positive della C.T.U. dell'ing. Pistorio, infatti l'opera è sanabile perché

ricade in zona agricola ed è disponibile un'adeguata superficie fondiaria per il rispetto degli indici urbanistici previsti nella medesima zona agricola, inoltre non sussistono per la zona specifici vincoli di inedificabilità.

L'abuso rientra nella fattispecie di cui all'art. 36 del Testo Unico sull'edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 (ex art. 13 Legge 28 febbraio 1985 n. 47), essendo le opere conformi agli strumenti urbanistici vigenti sia all'epoca della loro realizzazione sia a quelli attuali (Presentazione della domanda di sanatoria).

Ai sensi della citata norma la Concessione in Sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in misura semplice, nel caso in cui trattasi di concessione a titolo gratuito. Per il calcolo degli oneri necessari si confermano le risultanze della C.T.U. precedente che quantificavano in circa € 7.000,00 la somma presumibilmente necessaria per completare l'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

i) Utilizzo degli immobili e sussistenza di contratti di affitto

Nel corso delle operazioni peritali, vista l'assenza dei debitori esecutati, non è stato possibile assumere informazioni circa l'utilizzo degli immobili. Si richiama in questa sede quanto riportato dal C.T.U. ing. Pistorio sulla circostanza che i debitori esecutati della procedura n. 51/09 gestiscono direttamente i terreni.

j) Elementi utili per le operazioni di vendita

Per una migliore chiarezza espositiva si ritiene opportuno posticipare la risposta a questa parte del quesito.

k) Valore di mercato degli immobili

Il valore commerciale degli immobili pignorati è stato determinato con metodo sintetico comparativo, sulla base di accurate indagini di mercato sui prezzi effettivamente praticati nelle compravendite di immobili con le stesse caratteristiche, ubicati nella

stessa zona o in zone similari. L'analisi di mercato è stata condotta assumendo informazioni presso le agenzie immobiliari del luogo, mediatori, tecnici ed altre persone a conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare.

In particolare, per terreni con le destinazioni agrarie interessate, dall'analisi di mercato, estesa all'ultimo quinquennio, si sono determinati i seguenti prezzi unitari:

- agrumeto con impianto di irrigazione da € 25.000,00 a € 32.000,00 per ettaro;
- uliveto con impianto di irrigazione da € 12.000,00 a € 18.000,00 per ettaro;
- incolto con impianto di irrigazione da € 8.000,00 a € 12.000,00 per ettaro.

Considerando le caratteristiche proprie dei terreni in oggetto, la composizione del suolo, l'altitudine, la giacitura, l'accessibilità, la distanza dai centri abitati e tutti gli altri elementi economicamente significativi, in perfetto accordo con le risultanze della precedente C.T.U, si ritiene di poter assumere i seguenti prezzi unitari:

- agrumeto con impianto di irrigazione € 25.000,00 per ettaro;
- uliveto con impianto di irrigazione € 15.000,00 per ettaro;
- incolto con impianto di irrigazione € 11.000,00 per ettaro.

Utilizzando i suddetti prezzi unitari, per i due gruppi omogenei già considerati, si perviene al calcolo del valore commerciale come esposto nelle seguenti tabelle:

a) Gruppo 1 – Terreno costituito dalle particelle catastali n. 264, 265, 266, 267, 268, 269 e 176

n. di part. attuale	Sup. Catastale (mq)	Classif. Catastale	Stato culturale attuale	Valore unitario per Ha	Valore complessivo
267	17607	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 44.017,50
268	255	Agrumeto	Canale irr.	€ 15.000,00	€ 382,50
269 AA	109	Agrumeto	Ulivetto	€ 15.000,00	€ 163,50
269 AB	342	Frutteto. Irr.	Ulivetto	€ 15.000,00	€ 513,00
269 AC	304	Vigneto	Ulivetto	€ 15.000,00	€ 456,00

264	11798	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 29.495,00
265	58	Agrumeto	Canale irr.	€ 15.000,00	€ 87,00
266	147	Vigneto	Uliveto	€ 15.000,00	€ 220,50
176	3800	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 9.500,00
Totale					€ 84.835,00

Fa parte di questo gruppo anche il fabbricato rurale abusivo e non accatastato, insistente sulla particella n. 269, il cui valore commerciale viene valutato a corpo in € 6.000,00, in accordo con le risultante della C.T.U. precedente. Pertanto il valore complessivo del gruppo di immobili considerati ammonta a:
 $€ 84.835,00 + € 6.000,00 = € 90.835,00$; considerando che ai tre debitori eseguiti spetta una quota di 4/30 ciascuno e quindi di 12/30 complessivamente, il valore della quota spettante ai debitori eseguiti risulta di: $€ 90.835,00 \times 12/30 = € 36.334,00$.

b) Gruppo 2 – Terreno costituito dalle particelle catastali n. 329, 330, 331 e 332

n. di part. attuale	Sup. Catastale (mq)	Classif. Catastale	Stato colturale attuale	Valore unitario per Ha	Valore complessivo
329 AA	274	Vigneto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 301,40
329 AB	4000	Agrumeto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 4.400,00
330 AA	50	Agrumeto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 55,00
330 AB	6	Vigneto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 6,60
331	3985	Agrumeto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 4.383,50
332	55	Vigneto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 60,50
Totale					€ 9.207,00

I tre debitori eseguiti della procedura 05/10 sono proprietari degli immobili di questo gruppo per 2/30 ciascuno e quindi complessivamente per 6/30, pertanto il valore della quota a loro spettante ammonta a: $€ 9.207,00 \times 6/30 = € 1.841,40$.

Il valore complessivo degli immobili dei due gruppi ammonta quindi a:

$€ 90.835,00 + € 9.207,00 = € 100.042,00$

mentre il valore delle quote di proprietà spettante ai debitori eseguiti A, B e C ammonta a: $€ 36.334,00 + € 1.841,40 = € 38.175,40$.

Tenendo conto, come da quesito, che la vendita deve avvenire mediante asta giudiziaria e che deve essere effettuata almeno un'offerta in aumento, si indica come prezzo da porre a base dell'asta giudiziaria il valore commerciale del singolo bene diminuito del 5%. Per la determinazione definitiva delle prezzo da porre a base d'asta si rinvia a quanto riportato nel seguito.

I) Opportunità della vendita in lotti

Prima della trattazione di questa parte del quesito si ritengono opportune le considerazioni che seguono. Il sottoscritto, nell'assolvimento del proprio incarico come C.T.U. nell'esecuzione n. 05/10, fino a questo momento, ha limitato l'indagine peritale ai soli immobili contemplati nell'atto di pignoramento introduttivo della citata esecuzione immobiliare. Tuttavia, essendo state riunite le esecuzioni n. 51/09 e n. 05/10, perché quest'ultima colpiva quote di immobili già compresi e pignorati nella prima esecuzione, il sottoscritto ritiene indispensabile eseguire un lavoro di raccordo con la precedente C.T.U. e di sintesi della situazione complessiva venutasi a creare a seguito della riunione. In definitiva il sottoscritto, nel dare risposta ai restanti quesiti, farà riferimento alla totalità dei beni oggetto delle due esecuzioni immobiliari, in considerazione che le successive fasi dell'esecuzione riguarderanno gli immobili nel loro complesso. La problematica relativa alla formazione dei lotti deve essere quindi necessariamente affrontata considerando la totalità dei beni pignorati nelle due esecuzioni riunite.

A tale scopo si riporta l'elenco completo degli immobili con le quote colpite singolarmente e complessivamente dalle due procedure esecutive:

- a) Gli immobili nel comune di Troina, contrada Cugno, foglio n. 91, particelle n. 264, 265, 266 (ex 171), 267, 268, 269 (ex 231) e 176 sono stati colpiti da entrambe le esecuzioni, in particolare per la quota di 18/30 (3/5) nell'esecuzione n. 51/09 e

per la quota di 12/30 (2/5) nell'esecuzione n. 5/10 e quindi per intero

nell'esecuzione riunita;

b) Gli immobili nel comune di Troina, contrada Cugno, foglio n. 91, particelle n. 261, 262, 263 (ex 231) e 175 sono stati colpiti per l'intero soltanto dall'esecuzione n. 51/09;

c) Gli immobili nel comune di Troina, contrada Cugno, foglio n. 91, particelle n. 329, 330 (ex 101), 331 e 332 (ex 104) sono stati colpiti da entrambe le esecuzioni, in particolare per la quota di 24/30 (4/5) nell'esecuzione n. 51/09 e per una quota di 6/30 (1/5) nell'esecuzione n. 5/10 e quindi per intero nell'esecuzione riunita;

d) Gli immobili nel comune di Regalbuto, contrada Miraglia, foglio n. 21, particelle n. n. 631, 910, 542, 543, 185, 676 e 677 sono stati colpiti per l'intero soltanto dall'esecuzione n. 51/09;

In definitiva risulta che gli immobili sopra elencati sono stati tutti colpiti per intero dalle due procedure unificate.

In merito alla formazione dei lotti si osserva come gli immobili di cui ai precedenti punti

a) e b) sono confinanti e presentano le stesse caratteristiche agrarie, mentre gli immobili di cui ai punti c) e d) non sono tra di loro omogenei. Pertanto nel loro complesso gli immobili pignorati fisicamente e funzionalmente formano tre raggruppamenti di terreni tra loro confinanti, omogenei dal punto di vista agrario, fisicamente ben delimitati, che a giudizio dello scrivente, costituiscono la ripartizione economicamente più vantaggiosa per la loro commercializzazione.

La ripartizione dettagliata degli immobili nei tre lotti considerati è riprodotta nel quadro riepilogativo allegato in appendice alla presente. In detto quadro sono stati riportati gli elementi identificativi catastali, le quote di proprietà dei debitori colpite dalle due esecuzioni, i valori unitari utilizzati per la stima, i valori commerciali complessivi e

quelli delle singole quote pignorate. Relativamente agli immobili colpiti soltanto dall'esecuzione n. 52/09 (parte degli immobili del lotto n.1 e tutti quelli del n. 3), non oggetto dell'incarico affidato al sottoscritto, i dati riportati nel quadro sono quelli desunti dalla C.T.U. dell'ing. Pistorio.

Nello stesso quadro riepilogativo, per ciascun lotto, è riportato il prezzo da porre a base d'asta ottenuto riducendo del 5% il valore commerciale ed arrotondando alle centinaia di euro.

j) Elementi utili per le operazioni di vendita

Le descrizioni sintetiche più appropriate dei beni per le operazioni di vendita, per ciascun lotto vengono di seguito riportate.

Lotto n. 1

Appezamento di terreno di natura agricola sito nel comune di Troina, in contrada "Cugno", dotato di impianto di irrigazione, adibito in gran parte ad agrumeto e in piccola parte ad uliveto, esteso complessivamente Ha 6.99.63, distante dal centro urbano di Regalbuto circa 13 chilometri, in catasto identificato al foglio di mappa n. 91, particelle: n. 267 di Ha 1.76.07, agrumeto; n. 268 di are 2.55, agrumeto; n. 269 AA di are 1.09, agrumeto; n. 269 AB di are 3.42, frutteto Irriguo; n. 269 AC di are 3.04, vigneto classe 1; n. 264 di Ha 1.17.98, agrumeto; n. 265 di are 0.58, agrumeto; n. 266 di are 1.47, vigneto classe 1; n. 176 di are 38.00, agrumeto; n. 261 di Ha 3.04.64, agrumeto; n. 262 di are 3.20, agrumeto; n. 263 di are 9.29, agrumeto; n. 175 AA di are 9.03, vigneto classe 1; n. 175 AB di are 29.27, agrumeto. Nel lotto è compreso un fabbricato rurale in precarie condizioni, ricadente nella particella n. 269, ad una sola elevazione di circa 39 metri quadrati, non iscritto in catasto e realizzato in epoca non identificata in assenza di concessione edilizia. Tale fabbricato risulta comunque suscettibile di regolarizzazione ed i relativi oneri per il procedimento di sanatoria sono

stati quantificati in €7.000,00.

Valore a base d'asta €162.900,00 (Euro centosessantaduemilanovecento/00)

Lotto n. 2

Appezamento di terreno di natura agricola sito nel comune di Troina, in contrada "Cugno", dotato di impianto di irrigazione, attualmente non coltivato, esteso complessivamente are 83.70, distante dal centro urbano di Regalbuto circa 13 chilometri, in catasto identificato al foglio di mappa n. 91, particelle: n. 329 AA di are 2.74, vigneto classe 1; n. 329 AB di are 40.00, agrumeto; n. 330 AA di are 0.50, agrumeto; n. 330 AB di are 0.06, vigneto classe 1; n. 331 di are 39.85, agrumeto; n. 332 di are 0.55, vigneto classe 1.

Valore a base d'asta €8.700,00 (Euro ottomilasettecento/00)

Lotto n. 3

Appezamento di terreno di natura agricola sito nel comune di Regalbuto, in contrada "Miraglia", dotato di impianto di irrigazione, coltivato in parte ad agrumeto ed in parte ad uliveto, esteso complessivamente Ha 9.14.41, distante dal centro urbano di Regalbuto circa 9 chilometri, in catasto identificato al foglio di mappa n. 21, particelle: n. 631 di are 2.14, agrumeto; n. 910 di Ha 2.03.27, agrumeto; n. 542 di Ha 2.06.60, uliveto; n. 543 AA di are 12.26, uliveto; n. 543 AB di Ha 2.13.54, agrumeto; n. 185 AA di are 20.27, uliveto; n. 185 AB di Ha 1.47.83, agrumeto; n. 676 di are 1.06.72, agrumeto; n. 677 di are 1.78, canale irriguo.

Valore a base d'asta €194.500,00 (Euro centonovantaquattromilacinquecento/00)

m) Documentazione fotografica e planimetrie catastali

La documentazione fotografica (Allegato A), fornita anche su supporto informatico è composta da n. 2 immagini satellitari per la localizzazione degli immobili e n. 8 foto di dettaglio degli immobili oggetto della presente. Viene altresì allegato alla presente lo

stralcio catastale dei terreni in oggetto rilasciato dall'Ufficio del Territorio di Enna (Allegato D).

n) Divisibilità degli immobili

Come già riferito la ripartizione ottimale per la commercializzazione degli immobili è quella indicata ai punti precedenti. Poiché nella procedura riunita gli immobili risultano pignorati per intero non è necessario prendere in considerazione la possibilità di divisione degli immobili stessi.

o) Assoggettabilità all'IVA del trasferimento dei beni

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto ad IVA poiché i proprietari sono persone fisiche che non svolgono nello specifico attività d'impresa.

p) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati sugli atti di pignoramento risultano corretti. Le intervenute variazioni nella identificazione catastale sono state ampiamente descritte ed è stata opportunamente integrata, ove necessario, la documentazione ipocatastale.

4) CONCLUSIONI

Il sottoscritto è stato nominato esperto per la valutazione degli immobili di cui alla esecuzione immobiliare 05/10, che, tra la nomina e il conferimento dell'incarico, è stata riunita con l'esecuzione preesistente n. 51/09, poichè le due esecuzioni colpivano quote diverse degli stessi immobili. Pertanto il sottoscritto, dopo aver espletato il lavoro di accertamento, verifica e valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n. 05/10, ha anche espletato un lavoro di sintesi e di raccordo tra le due esecuzioni, in modo tale da fornire al sig. Giudice Esecutore gli elementi utili per le successive fasi dell'esecuzione.

Gli immobili pignorati nell'ambito dell'esecuzione n. 05/10 sono costituiti da appezzamenti di terreni nel Comune di Troina che sono stati raggruppati nei seguenti

gruppi omogenei:

A) Appezamento di terreno esteso nel suo complesso Ha 3.44.20, costituito dalle particelle catastali n. 264, 265, 266, 267, 268, 269 e 176 del foglio n. 91. Si tratta di terreno con giacitura pianeggiante in leggero declivio, dotato di impianto di irrigazione, attualmente adibito in massima parte ad aranceto con qualche tratto di uliveto. Sulla particella n. 269 si riscontra un fabbricato rurale ad una sola elevazione delle dimensioni di circa 7.30x5.40, non iscritto in catasto e realizzato senza idoneo titolo abilitativo.

B) Appezamento di terreno esteso nel suo complesso Ha 0.83.70, costituito dalle particelle catastali n. 329, 330, 331 e 332 del foglio di mappa n. 91. Si tratta di terreno con giacitura abbastanza pianeggiante, dotato di impianto di irrigazione ma allo stato attuale non coltivato.

Gli immobili di cui alla lettera A) sono di proprietà dei tre debitori eseguiti della procedura n. 05/10 per una quota di 4/30 ciascuno e quindi complessivamente per 12/30. Per gli stessi immobili la restante quota di 18/30 è intestata in capo ai tre debitori eseguiti della procedura n. 51/09, pertanto le due esecuzioni riunite colpiscono per intero gli immobili.

Gli immobili di cui alla lettera B) sono di proprietà dei tre debitori eseguiti della procedura n. 05/10 per una quota di 2/30 ciascuno e quindi complessivamente per 6/30. Per gli stessi immobili la restante quota di 24/30 è intestata in capo ai tre debitori eseguiti della procedura n. 51/09, pertanto le due esecuzioni riunite anche in questo caso colpiscono per intero gli immobili.

Mediante la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e quella rinvenuta nella C.T.U. dell'ing. Pistorio, integrata da altra documentazione acquisita dal sottoscritto è stato possibile accertare la continuità almeno ventennale delle

trascrizioni.

Il valore commerciale degli immobili pignorati è stato determinato con metodo sintetico comparativo, sulla base di accurate indagini di mercato sui prezzi effettivamente praticati nelle compravendite di immobili con le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona o in zone simili. Il valore commerciale degli immobili di cui al gruppo A) è stato valutato complessivamente in € 90.835,00, ivi compreso il fabbricato rurale abusivo non accatastato, per il quale sono stati valutati in circa € 7.000,00 gli oneri necessari per la sanatoria. Il valore commerciale degli immobili di cui al gruppo B) è stato complessivamente determinato in € 9.207,00.

Per la formazione dei lotti, gli immobili pignorati sono stati considerati nella loro globalità, tenendo conto di entrambe le esecuzioni riunite che nel complesso coprono per intero le quote di proprietà dei vari immobili.

Preso atto che gli immobili pignorati fisicamente e funzionalmente formano tre accorpamenti di terreni tra di loro confinanti, omogenei dal punto di vista agrario, fisicamente ben delimitati, si è ritenuto opportuno indicare come economicamente più vantaggiosa la ripartizione degli immobili nei seguenti tre lotti:

Lotto n. 1 -- Appezamento di terreno di natura agricola sito nel comune di Troina, in contrada "Cugno", dotato di impianto di irrigazione, adibito in gran parte ad agrumeto e in piccola parte ad uliveto, esteso complessivamente Ha 6.99.63, in catasto identificato al foglio di mappa n. 91, particelle n. 267, 268, 269 AA, 269 AB, 269 AC, 264, 265, 266, 176, 261, 262, 263, 175 AA, 175 AB. Nel lotto è compreso un fabbricato rurale in precarie condizioni, ricadente nella particella n. 269, ad una sola elevazione di circa 39 metri quadrati, non iscritto in catasto e realizzato in epoca non identificata in assenza di concessione edilizia. Tale fabbricato risulta comunque suscettibile di regolarizzazione ed i relativi oneri per il procedimento di sanatoria sono

stati quantificati in € 7.000,00. Il prezzo da porre a base d'asta è stato determinato in € 162.900,00 operando una riduzione di circa il 5% sul valore commerciale.

Lotto n. 2 -- Appezamento di terreno di natura agricola sito nel comune di Troina, in contrada "Cugno", dotato di impianto di irrigazione, attualmente non coltivato, esteso complessivamente are 83.70, in catasto identificato al foglio di mappa n. 91, particelle n. 329 AA, 329 AB, 330 AA, 330 AB, 331 e 332. Il prezzo da porre a base d'asta è stato determinato in € 8.700,00 operando una riduzione di circa il 5% sul valore commerciale.

Lotto n. 3

Appezamento di terreno di natura agricola sito nel comune di Regalbuto, in contrada "Miraglia", dotato di impianto di irrigazione, coltivato in parte ad agrumeto ed in parte ad uliveto, esteso complessivamente Ha 9.14.41, in catasto identificato al foglio di mappa n. 21, particelle n. 631, 910, 542, 543 AA, 543 AB, 185 AA, 185 AB, 676, 677. Il prezzo da porre a base d'asta è stato determinato in € 194.500,00 operando una riduzione di circa il 5% sul valore commerciale.

La ripartizione dettagliata degli immobili nei tre lotti considerati è rappresentata nell'allegato quadro riepilogativo dove sono riportati l'individuazione catastale degli immobili, le quote di proprietà dei debitori colpite dalle due esecuzioni, il valore unitario utilizzato per la stima, il valore complessivo e il valore delle singole quote pignorate.

Nella speranza di aver chiaramente ed esaurientemente assolto all'incarico affidatogli, conscio di aver operato serenamente, in perfetta buona fede, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza della quale fa parte integrante l'allegato quadro riepilogativo degli immobili e della formazione dei lotti.

Su fascicoli separati vengono prodotti si seguenti allegati:

- Allegato A - Elaborato fotografico;
- Allegato B - Verbale di sopralluogo;
- Allegato C - Visure catastali storiche;
- Allegato D – Estratto di mappa catastale;
- Allegato E – Certificati conservatoria;
- Allegato F - Documentazione urbanistica e documentazione varia.

Il sottoscritto resta a disposizione di Codesto G. E. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Nicosia, li

IL C.T.U.

(dr. ing. Vincenzo Lo Presti)

TRIBUNALE ORDINARIO DI NICOSIA

Esecuzione Immobiliare n. 05/10 (Riunita con n. 51/09)

Promossa da : LA BANCA DELLA NUOVA TERRA S.p.a.

Contro [REDACTED]

GENERALITA' DEI DEBITORI ESECUTATI

A) Esecuzione immobiliare n. 05/10

Denominazione Relazione

Generalità complete

Debitore Esecutato A

[REDACTED]

Debitore Esecutato B

[REDACTED]

Debitore Esecutato C

[REDACTED]

B) esecuzione immobiliare n. 51/09

Denominazione Relazione

Generalità complete

Debitore Esecutato CAIO

[REDACTED]

Debitore Esecutato TIZIO

[REDACTED]

Debitore Esecutato SEMPRONIO

[REDACTED]

Nicosia, li _____

IL C. T. U.
ing. Vincenzo Lo Presti

QUADRO RIEPILOGATIVO DEGLI IMMOBILI E DELLA SUDDIVISIONE IN LOTTI

Identificazione catastale degli immobili			Stato colturale attuale e valore di mercato			Esecuzione Immobiliare n. 51/09			Esecuzione Immobiliare n. 05/10			Esecuzione Immobiliare riunita					
Individuazione atto di pignoramento			n. di particella attuale	Sup. Catastale (mq)	Classificazione Catastale	Stato colturale attuale	Valore unitario per Ha	Valore complessivo	Quota sottoposta a pignoramento	Valore della quota sottoposta a pignoramento	Quote debitori eseguiti	Quota sottoposta a pignoramento	Valore della quota sottoposta a pignoramento	Quote debitori eseguiti	Quota sottoposta a pignoramento	Valore della quota sottoposta a pignoramento	
Comune	Foglio	N. part															
LOTTO N. 1	Troina	91	118	267	17607	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 44.017,50	3/5	€ 26.410,50	Debitore Esecutato SEMPRONIO per 10/30, Debitore Esecutato TIZIO per 4/30 e Debitore Esecutato CAIO per 4/30	2/5	€ 17.607,00	Debitore Esecutato A per 4/30, Debitore Esecutato B per 4/30 e Debitore Esecutato C per 4/30	100%	€ 44.017,50
				268	255	Agrumeto	Canale irr.	€ 15.000,00	€ 382,50	3/5	€ 229,50		2/5	€ 153,00		100%	€ 382,50
				269 AA	109	Agrumeto	Ulivetto	€ 15.000,00	€ 163,50	3/5	€ 98,10		2/5	€ 65,40		100%	€ 163,50
				269 AB	342	Frutteto. Irr.	Ulivetto	€ 15.000,00	€ 513,00	3/5	€ 307,80		2/5	€ 205,20		100%	€ 513,00
				269 AC	304	Vigneto	Ulivetto	€ 15.000,00	€ 456,00	3/5	€ 273,60		2/5	€ 182,40		100%	€ 456,00
			171	264	11798	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 29.495,00	3/5	€ 17.697,00		2/5	€ 11.798,00		100%	€ 29.495,00
				265	58	Agrumeto	Canale irr.	€ 15.000,00	€ 87,00	3/5	€ 52,20		2/5	€ 34,80		100%	€ 87,00
				266	147	Vigneto	Uliveto	€ 15.000,00	€ 220,50	3/5	€ 132,30		2/5	€ 88,20		100%	€ 220,50
			176	176	3800	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 9.500,00	3/5	€ 5.700,00		2/5	€ 3.800,00		100%	€ 9.500,00
			Fabbricato insistente sulla particella n. 269 non accatastato						€ 6.000,00		3/5		€ 3.600,00	2/5		€ 2.400,00	100%
		231	261	30464	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 76.160,00	100%	€ 76.160,00	Debitore Esecutato CAIO per il 100%			100%	€ 76.160,00		
			262	320	Agrumeto	Canale irr.	€ 15.000,00	€ 480,00	100%	€ 480,00		100%	€ 480,00				
			263	929	Agrumeto	Uliveto	€ 15.000,00	€ 1.393,50	100%	€ 1.393,50		100%	€ 1.393,50				
			175 AA	903	Vigneto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 2.257,50	100%	€ 2.257,50		100%	€ 2.257,50				
		175	175 AB	2927	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 7.317,50	100%	€ 7.317,50	100%	€ 7.317,50					
		Totale valore immobili lotto n. 1														€	178.443,50
		A dedurre oneri per la sanatoria del fabbricato														€	7.000,00
		Valore commerciale immobili lotto n. 1														€	171.443,50
		Valore per l'asta giudiziaria del lotto n. 1														€	162.900,00
		LOTTO N. 2	Troina	91	101	329 AA	274	Vigneto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 301,40	4/5	€ 241,12	Debitore Esecutato SEMPRONIO per 20/30, Debitore Esecutato TIZIO per 2/30 e Debitore Esecutato CAIO per 2/30	1/5	€ 60,28	Debitore Esecutato A per 2/30, Debitore Esecutato B per 2/30 e Debitore Esecutato C per 2/30
329 AB	4000					Agrumeto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 4.400,00	4/5	€ 3.520,00	1/5	€ 880,00		100%	€ 4.400,00	
330 AA	50					Agrumeto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 55,00	4/5	€ 44,00	1/5	€ 11,00		100%	€ 55,00	
330 AB	6					Vigneto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 6,60	4/5	€ 5,28	1/5	€ 1,32		100%	€ 6,60	
104	331				3985	Agrumeto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 4.383,50	4/5	€ 3.506,80	1/5	€ 876,70		100%	€ 4.383,50	
	332				55	Vigneto	Incolto Irr	€ 11.000,00	€ 60,50	4/5	€ 48,40	1/5	€ 12,10		100%	€ 60,50	
Totale valore immobili lotto n. 2														€	9.207,00		
Valore per l'asta giudiziaria del lotto n. 2														€	8.700,00		
LOTTO N. 3	Regalbuto	21	631	631	214	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 535,00	100%	€ 535,00	Debitore Esecutato CAIO per il 100%			100%	€ 535,00	
			910	910	20327	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 50.817,50	100%	€ 50.817,50		100%	€ 50.817,50			
			542	542	20660	Sem. Arb.	Uliveto	€ 15.000,00	€ 30.990,00	100%	€ 30.990,00		100%	€ 30.990,00			
			543	543 AA	1226	Uliveto	Uliveto	€ 15.000,00	€ 1.839,00	100%	€ 1.839,00		100%	€ 1.839,00			
				543 AB	21354	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 53.385,00	100%	€ 53.385,00		100%	€ 53.385,00			
			185	185 AA	2027	Uliveto	Uliveto	€ 15.000,00	€ 3.040,50	100%	€ 3.040,50		100%	€ 3.040,50			
				185 BB	14783	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 36.957,50	100%	€ 36.957,50		100%	€ 36.957,50			
			676	676	10672	Agrumeto	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 26.680,00	100%	€ 26.680,00		100%	€ 26.680,00			
677	677	178	Canale Irr.	Agrumeto	€ 25.000,00	€ 445,00	100%	€ 445,00	100%	€ 445,00							
Totale valore immobili lotto n. 3														€	204.689,50		
Valore per l'asta giudiziaria del lotto n. 3														€	194.500,00		



maps regalbuto



Accedi

