

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezioni esecuzioni

Ill.mo Sig. Giudice Dr. ssa Taverna.

PROCEDIMENTO ESEC. IMMOB. N. 33/09

promosso da: Banca Nuova s.p.a.
contro: [REDACTED] + 2

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con apposita ordinanza del 12-11-2009 io sottoscritto Dott. Agronomo Antonio Di Grazia, residente a Licodia Eubea in via Del Popolo n° 57/C, iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Catania al n. 975, avendo ricevuto incarico di CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Banca Nuova contro [REDACTED], registrata al n. 33/09, ho redatto la seguente perizia tecnica, così come richiesto dal Giudice, col 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 ed inidonei;
- (3) Accerti la 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, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la 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, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il 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 comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) il G.E. Dà 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 costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono 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'interno, 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 etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (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.);
- (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 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;
- (18) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Io sottoscritto C.T.U., avendo esaminato il fascicolo in mio possesso, avendo ricontrollato tutta la documentazione per la sicura individuazione dei fondi e della regolarità delle opere eventualmente presenti nella proprietà, recandomi personalmente presso i Comuni di Mazzarrone, Licodia Eubea e Caltagirone, all'ufficio dell'Agenzia del territorio di Catania per la verifica di tutti i dati catastali e dell'esistenza o meno di altri oneri esistenti sull'immobile, all'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania (IACP), al Genio Civile di Catania. Ho controllato, la regolarità o meno dei fabbricati sotto il profilo urbanistico, ho quindi avvisato le parti interessate, del sopralluogo, effettuato il giorno 20 del mese di Marzo dell'anno Duemiladieci, la [REDACTED] e C. tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, e l'Avvocato Cassi, parte legale del creditore precedente, il quale mi ha comunicato in seguito che non poteva essere presente. L'appuntamento era a Mazzarrone (CT) per le ore 9,00 di mattina, si è presentato all'appuntamento [REDACTED]

[REDACTED] Ci siamo subito spostati nei luoghi oggetto della seguente perizia. Alle ore 10,00 ho cominciato le operazioni peritali.

La prima operazione è stata l'individuazione dei fondi, di cui ho potuto constatare l'esattezza tramite cartografia I.G.M., mappe e visure catastali in mio possesso, ho controllato i confini, che

corrispondono a quelli dichiarati dai [REDACTED] ed a quelli indicati nei documenti in mio possesso. Le operazioni si sono concluse alle ore 18,30.

Ho effettuato, avendo ormai tutta la situazione generale degli immobili chiara, un secondo sopralluogo il giorno 01 del mese di Agosto dell'anno Duemiladieci, al fine di visitare gli immobili non visti nel primo sopralluogo e rivedere gli altri immobili per valutare se qualcosa era mutato dallo stato del primo sopralluogo.

Prima di affrontare la descrizione degli immobili ritengo opportuno precisare che il Comune di Mazzarrone è divenuto tale nel 1975. Prima di tale data era in parte frazione del Comune di Caltagirone ed in parte frazione del Comune di Licodia Eubea. Pertanto, il suo territorio ha avuto origine dalla cessione di una parte di territorio dai due Comuni, per cui sono state create due sezioni censuarie, quella derivata da Licodia Eubea e quella derivata da Caltagirone. Ciò, infine ha dato origine a dei nuovi fogli di mappa derivati da quelli vecchi, secondo lo schema di seguito riportato:

Comune Caltagirone codice U4CJA---Comune Licodia Eubea codice U4CJB

Caltagirone	Mazzarrone	Licodia Eubea	Mazzarrone
Vecchio Foglio	Nuovo Foglio	Vecchio Foglio	Nuovo Foglio
305	1	83	1
306	2	84	2
307	3	85/A	3
308	4	90	4
309	5	91	5
310	6	92	6
311	7	93	7
312	8	94	8
313	9	95	9
314	10	96	10
315	11	96	11
316	12		
317	13		
320	14		
321	15		
322	16		
323	17		
324	18		
325	19		

Come si può vedere molti fogli di mappa portano lo stesso numero, ad es. il foglio 1 derivato da Caltagirone ed il foglio 1 derivato da Licodia Eubea, ciò vuol dire che se si vuole indicare un preciso foglio di mappa del Comune di Mazzarrone, bisogna indicare la Sezione Censuaria, se Caltagirone o Licodia Eubea, ciò vale dal foglio 1 al foglio 11.

Tale numerazione ha riguardato soltanto il Catasto dei Terreni, mentre i fogli del Catasto Urbano hanno mantenuto la vecchia numerazione. Questa mancata corrispondenza di fogli tra il N.C.T ed il N.C.E.U. può essere causa di confusione, ad esempio il fabbricato che al N.C.E.U. è riportato al fg. 309 part. 986, nelle mappe del N.C.T. (che poi sono le uniche di cui l'Agenzia del territorio rilascia gli estratti) lo troveremo al foglio 5 (ex fg. 309). Per tale motivo tutti i fabbricati saranno riportati con il doppio identificativo catastale: quello relativo al N.C.T. e quello del N.C.E.U. Chiarito questo punto, passiamo a rispondere ai vari quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI

I. 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;

Per comodità, essendo i beni oggetto della seguente perizia già stati divisi in 5 gruppi, descrivo gli stessi con il medesimo ordine, affrontando i problemi relativi ed i quesiti singolarmente per ciascuno di essi.

Gli immobili sono stati così distinti già nell'atto di pignoramento:

- Immobile n° 1: terreno in Caltagirone, C.da Vaccarizzo Fg. 270, p.lla 75
- Immobile n° 2: Fabbricato rurale in Mazzarrone via Carlo Linneo 39 al N.C.T. Fg 5 p.lla 986, al N.C.E.U. Fg. 309 part. 986; terreno in C.da Poggio di Mezzo Fg 5 sez A p.lla 1407 (ex 289g);
- Immobile n° 3: Terreno in Mazzarrone C.da Molinia Fg. 10 sez A, p.lle 46, 324, 325, 25; Terreno in Mazzarrone C.da Piano Pancari Fg. 1 sez A p.lla 8; Terreno in Mazzarrone C.da Poggio di Mezzo Fg. 5 sez A P.lla ex 1111 ora 1861; Terreno in Mazzarrone C.da Cugni, Fg. 2 sez A p.lle 124,128, 199, 200; Abitazione in Mazzarrone via Chessari Fg. 4 (ex 308) p.lla 223;
- Immobile n° 4: Abitazione in via Ferma Fg. 6 (ex 310) p.lla 886;
- Immobile n° 5: Terreno in Licodia Eubea Fg. 73, p.lle 15, 155, 156, 163;

:

- ❖ immobile 1: Terreno agricolo ubicato nel territorio del Comune di Caltagirone C.da Vaccarizzo, Foglio di mappa 270, P.lla 75, estesa Ha 0.32.12. Dal sopralluogo effettuato e dall'esame degli atti non si rilevano discordanze sia sui dati catastali che sulla tipologia del bene. Da un controllo dei confini, questi sono conformi a quelli descritti negli atti prodotti. Sul bene non sono presenti né accessori, né pertinenze.
- ❖ Immobile 2: Il bene consiste in un lotto di terreno ed in un fabbricato, siti entrambi all'interno del centro urbano del Comune di Mazzarrone. Per quanto spiegato prima, visto che al Catasto Terreni (N.C.T.), il foglio 309 (ex Caltagirone) risulta soppresso, e sostituito col foglio 5, mentre per quanto riguarda il Catasto Urbano (N.C.E.U) sono ancora vigenti i vecchi fogli catastali, il terreno risulta riportato in catasto al foglio 5 (ex 309) p.lla 1407, mentre il fabbricato risulta riportato al foglio 309 p.lla 986. La stessa part. 986 risulta annotata anche al foglio 5 dei terreni (dove figura in mappa), ma soltanto come "Ente Urbano". Dal sopralluogo effettuato e dagli esami degli atti, i beni corrispondono alle note di trascrizione e ai dati catastali in mio possesso, così come i confini e quant'altro. In particolare la p.lla 1407 è un pezzetto di terreno di are 2.09, al catasto classificato come vigneto, ma attualmente incolto. Da piano regolatore vigente è destinato a piazza (vedi certificato di Dest. Urb). Risulta confinante con casa di abitazione di proprietà ██████████ nato a Ravanusa il 24/06/1926. Per quel che riguarda il fabbricato in via Carlo Linneo, bisogna specificare che non è un fabbricato rurale come riportato agli atti, ma una casa di civile abitazione di categoria A3 classe 6 composta da 7 vani ed è abitato dai proprietari. La planimetria corrisponde alle misure e

alla divisione reale, tuttavia le dimensioni della planimetria catastale dell'edificio non corrispondono con quelle della particella 986 del foglio 5 al N.C.T. in quanto tutta la parte posteriore edificata con C.E. in pianta ha una superficie che, dalle misurazioni effettuate e dalla planimetria del N.C.E.U., risulta di circa 160 mq contro i 117 mq della part. 986 del N.C.T., per cui presumo che anche parte della particella ex 289g (oggi 1407) sia entrata a far parte della casa. L'unica pertinenza è il cortile di ingresso a forma triangolare. I confini della casa sono: a Nord con via Albanello e casa di proprietà di ■■■■■ nata a Caltagirone il 23/08/1950; a Sud ed a Est con terreni non edificati, a Ovest con strada comunale.

- ❖ Immobile 3: Consta dei seguenti beni, tutti derivanti dal cespite ereditario di Gurrieri Angelo deceduto in data 15 ottobre 1997

Terreno in Mazzarrone C.da Molinia Fg. 10 sez A, p.lle 46, 324, 325, 25;
 Terreno in Mazzarrone C.da Piano Pancari Fg. 1 sez A p.lla 8;
 Terreno in Mazzarrone C.da Poggio di Mezzo Fg. 5 sez A P.lla ex 1111 ora 1861;
 Terreno in Mazzarrone C.da Cugni, Fg. 2 sez A p.lle 124,128, 199, 200;
 Abitazione in Mazzarrone via Chessari al N.C.E.U. Fg. 308 p.lla 223; al N.C.T Fg. 4 part. 223

Per il terreno in contrada Molinia fg 10 sez A, p.lla 46, 324, 325, 25; i dati catastali, sia nell'atto di pignoramento che nella relazione notarile non risultano esatti, poiché non è citata in nessuno dei due casi la sezione censuaria, infatti fogli 10 ce ne sono due, uno derivante da Caltagirone ed uno derivante da Licodia Eubea.

Dal sopralluogo effettuato, da un controllo catastale e delle superfici, ho potuto verificare che si tratta della sezione censuaria A "Caltagirone". Le singole particelle presentano delle discordanze, infatti mentre la p.lla 46, e 325 sono terreni agricoli e corrispondono, la p.lla 324 è un piccolo fabbricato rurale diruto. La p.lla 25, che dai dati dell'atto di pignoramento e dai dati della relazione notarile risulta di Ha 0.25.80, allo stesso foglio di mappa (10 sez. A), in realtà la predetta particella è un fabbricato rurale di Ha 00.00.32 tra l'altro abbastanza lontano dalle altre particelle, inserito in un terreno di altri proprietari. Per cui la p.lla è erroneamente indicata nell'atto di pignoramento. Nella relazione notarile la p.lla è indicata come foglio 10 p.lla 25 ma è stata erroneamente indicata in successione al foglio 10, in realtà essa è al foglio 1 sez.A, ed in effetti al foglio uno esiste una p.lla 25 di are 25,80 che è anche intestata a ■■■■■ tore, quindi è sicuramente questa la p.lla 25 da ricercare.

Pertinenze ed accessori nelle p.lle 46 e 325: esiste un pozzo per irrigazione che risulta essere asciutto, inoltre non è messo in regola al Genio Civile, un piccolo casotto, usato probabilmente per contenere il quadro comandi del pozzo, e un laghetto non accatastato senza la plastica di rivestimento, in stato di abbandono, quindi probabilmente il terreno è rimasto senza acqua, e questo spiegherebbe l'abbandono del laghetto. La p.lla 324 è classificata come seminativo ma in realtà è un F.R. totalmente diruto, appartenente a un vecchio caseggiato posto a meno di un centinaio di metri dal terreno.

Il terreno sito in C.da Piano Pancari riportato al foglio 1 sez A p.lla 8 anch'esso sia come dati catastali è carente della sezione censuaria però dai confini e dalle misure risulta corretto e corrisponde ai dati rilevati in sede di sopralluogo, non vi sono pertinenze ed accessori.

Terreno in Mazzarrone c.da Poggio di Mezzo Fg 5 sez A, p.lla 1111: superficie di are 10,10, il foglio di mappa corrisponde, sia nei documenti in atti che dai dati emergenti dal sopralluogo, non corrisponde la particella, infatti c'è da segnalare che la p.lla 1111 non

esiste più, in quanto è stata frazionata ed è divenuta p.lla 1861 di are 06.25 e 1862 di are 03.85. Il frazionamento deriva da un esproprio del comune di Mazzarrone, che ha appunto espropriato la p.lla 1862 per la realizzazione di una strada, quindi attualmente esiste solo la p.lla 1861 di are 06.25, non vi sono pertinenze ed accessori.

Terreno in Mazzarrone C.da Cugni, Fig. 2 sez A p.lle 124,128, 199, 200 corrispondono sia nell'atto di pignoramento, sia nella relazione notarile, sia dai dati da me raccolti e verificati nel sopralluogo, manca sez. censuaria (che da accertamenti, è comunque quella di Caltagirone). Trattasi di terreno agricolo e di un fabbricato rurale in pessime condizioni, i dati catastali sono corretti, ma sono sempre carenti della sezione censuaria, sia nell'atto di pignoramento che nella relazione notarile.

Abitazione in Mazzarrone via Chessari Fig. 4 (ex 308) p.lla 223; L'atto di pignoramento indica il bene catastato al N.C.E.U al foglio 308 del comune di Mazzarrone, mentre lo stesso è riportato al N.C.T. al foglio 4, per cui è possibile l'identificazione del bene.

Immobile n° 4: Abitazione in via Ferma Fig. 6 (ex 310) p.lla 886; Lo stesso vale per questa abitazione, il bene risulta nell'atto di pignoramento al fg. 310 p.lla 886, in realtà il foglio 310 al N.C.T. risulta foglio 6, comunque la casa è stata identificata e corrisponde con l'indirizzo ed il numero civico, non vi sono pertinenze ed accessori se non le parti condominiali comuni.

Immobile n° 5: Terreno in Licodia Eubea Fig. 73, p.lle 15, 155, 156, 163; Il bene è facilmente identificabile, corrisponde nella relazione notarile, nell'atto di pignoramento e dai dati da me raccolti durante il sopralluogo. Come pertinenze ed accessori, troviamo nella p.lla 15 un Fabbricato rurale di circa 150 mq, con annesso garage di circa 80 mq. Entrambi i Fabbricati non sono catastati, infatti non risultano neanche negli estratti di mappa. Detti fabbricati sono stati costruiti al tempo della riforma fondiaria dall'ESA (Ente di sviluppo agricolo) che provvede per conto della Regione Siciliana, a lottizzare i terreni dell'ex feudo Giusino e ad assegnarli ai contadini che avevano i requisiti per l'assegnazione, in più provvede alla costruzione delle case con gli accessori indispensabili allora, come la stalla per il mulo, la stalla per il maiale ecc. Però da ricerche effettuate, questi fabbricati, almeno nella zona di Giurfo, ex feudo Giusino, non furono mai accatastati, il Garage è solo una rimanipolazione della vecchia stalla. Altro accessorio è una vasca per l'irrigazione inserita nella p.lla 155, al momento del sopralluogo la vasca era senza la plastica di rivestimento, ma non sembra comunque in stato di abbandono. I vigneti insistono solo nella p.lla 15, e sono irrigui. Nel secondo sopralluogo ho notato che la casa che è stata indicata da accatastare è stata demolita dal proprietario, per cui essa non viene più valutata.

II verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Segnalando al G.E. Ed al creditore pignorante quelli mancanti ed inidonei

1. La documentazione di tutti gli immobile ai sensi dell'Art. 567 c.p.c. non risulta completa per quanto riguarda le trascrizioni, infatti sono segnalate alcune trascrizioni ed altre no, in quanto la ricerca è stata effettuata sicuramente per persona fisica, ma specialmente per quanto riguarda i beni della Sig.ra [REDACTED] vi sono trascrizioni sui beni derivati da altre persone comproprietarie del bene medesimo.

Sono comunque presenti: certificato notarile per le visure catastali, iscrizioni e trascrizioni sull'immobile degli ultimi vent'anni, Manca il certificato di destinazione urbanistica e le mappe, allegate da me.

III Accerti la 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;

- La attuale proprietà dell'immobile 1 è a nome di [REDACTED] comproprietari al 50% e coniugati in regime di comunione dei beni, come risulta dall'estratto del'atto di matrimonio allegato alla presente. La proprietà deriva loro da atto di compravendita del 13 aprile 1981, (trascrizione n. 17217/13946 del 09-05-1981) acquistato da [REDACTED] C.da Vaccarizzo Caltagirone Fg. 270 p.lla 75 di Ha 00.32.12. La proprietà del bene è chiarita meglio nella tabella seguente:

Foglio	P.lla	Superficie	[REDACTED]	[REDACTED]
270	75	0.32.12	Quota 1/2	Quota 1/2

- La attuale proprietà dell'immobile 2 risulta attualmente di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], derivata dalla successione in morte di [REDACTED] (**trascrizione 15920/12454 del 13-05-1986**) ereditavano 1/3 la moglie [REDACTED] e 2/3 i figli [REDACTED]. I beni dichiarati in successione sono: Casa in Mazzarrone via Carlo Linneo n. 39, catastata al foglio di mappa 309, p.lla 986; sempre al foglio 309 p.lla 1251 di mq 72; e terreno in C.da Poggio di mezzo sempre al fg. 309 p.lla (ex 289g) oggi 1407. In seguito vi è l'atto di donazione del 28/09/1985 in favore della Sig.ra [REDACTED] (**trascrizione 35738/27954 del 19/10/1985**), dove la Sig.ra [REDACTED] dona ai figli l'1/3 di sua proprietà dei beni su anzi descritti. Infine i fratelli con atto di donazione del 28/09/1985 (**trascrizione 35741/27957 del 19-10-1985**) trasferiscono la loro quota alla sorella [REDACTED] dei beni dianzi descritti.

Per meglio chiarire la situazione proprietà si rimanda alla seguente tabella:

Foglio	P.lla	Superficie	[REDACTED]	[REDACTED]
309	986	Ca 390 mq	Quota 1/1	
309	1407	0.02.09	Quota 1/1	

- La attuale proprietà dell'immobile n° 3 è così riportata: Terreno in Mazzarrone C.da Molinia Fg. 10, p.lle 46, 324, 325, 25; Terreno in Mazzarrone C.da Piano Pancari Fg. 1 p.lla 8; Terreno in Mazzarrone C.da Poggio di Mezzo Fg. 5 P.lla ex 1111 ora 1861; Terreno in Mazzarrone C.da Cugni, Fg. 2 p.lle 124,128, 199, 200; Abitazione in Mazzarrone via Chessari Fg. 308 p.lla 223;

Per ordine abbiamo:

derivanti da successione in morte del dante causa [REDACTED] padre della citata Gurrieri Carmela che lascia :

Trascrizione n. 31605/23931 del 24/08/2001, vi è citato il terreno sito in C.da Molinia Fg. 10 p.lle 46, 324, 325, 25; nella stessa successione abbiamo indicato il terreno in c.da Piano Pancari fg. 1 p.lla 8, il terreno in c.da Poggio di mezzo fg 5 p.lla 1111, che in seguito ad esproprio del comune è stata frazionata diventando di fatto 1861e 1862.

Inoltre il terreno in c.da Cugni fg 2 p.lle 124, 199, 200, ed appartamento in via Chessari fg. 308 p.lla 223.

Detti beni sono derivati al sig. [REDACTED] nel seguente modo:
atto di compravendita **Trascrizione 3395/2822 del 26/01/1971** fg. 10 (ex 314) a favore di [REDACTED]
[REDACTED] p.lle 46, 324, 325 (come si può notare non vi è menzionata la p.lla 25).

Atto di compravendita **Trascrizione 45509/34575 del 03/12/1988** in cui [REDACTED]
[REDACTED] comprano da [REDACTED] terreno in c.da Piano Pancari fg.1 (ex 305) p.lla 8 e p.lla 25 (mentre qui è menzionata)

Trascrizione 10232/8563 del 12/03/1982 da successione in morte di Gurrieri

Filipponeri che lascia alla moglie [REDACTED] per 1/3 e ai figli [REDACTED]
[REDACTED] i 2/3 rimanenti del terreno sito in c.da Cugni Fg. 2 (ex 306) p.lle 124, 128, 199, 200 e terreno in c.da Poggio di mezzo Fg 5 (ex 309) p.lla 1111 (oggi frazionata e il residuo di proprietà [REDACTED] è la p.lla 1861).

Trascrizione 27157/21036 del 28/08/1997 da successione in morte di [REDACTED]
che devolve in favore dei figli [REDACTED] la quota di 1/3 sul terreno in C.da Cugni fg. 2 p.lla 124, 128, 199, 200 e C.da poggio di mezzo Fg. 5 p.lla 1111, (oggi esiste la quota residua che corrisponde alla p.lla 1861). Dalla medesima successione deriva a [REDACTED] anche la quota di 1/4 sulla casa di Via Chessari Fg. 308 p.lla 223 che nasce da un atto di compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] che appunto compra la suddetta casa:

Trascrizione 48057/36589 del 23/12/1988

Per l'immobile n° 3 (beni tutti siti nel comune di Mazzarrone) la situazione attuale per quanto riguarda la proprietà è la seguente:

Foglio	p.lla	Sup.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
10 sez A	46	0.43.20	Quota 1/9	Quota 1/1	[REDACTED]
10 sez A	324	0.00.80	Quota 1/9	Quota 1/1	[REDACTED]
10 sez A	325	0.22.70	Quota 1/9	Quota 1/1	[REDACTED]
10 sez A	25	0.00.32	Foglio errato		
5 sez A	1111	0.10.10	p.lla soppressa		
5 sez A	1862	0.03.85	Comune Mazzarrone		
5 sez A	1861	0.06.25	Quota 1/18	Quota 1/4	[REDACTED]
2 sez A	124	0.01.00	Quota 1/18	Quota 1/4	[REDACTED]
2 sez A	128	1.31.20	Quota 1/18	Quota 1/4	[REDACTED]
2 sez	199	0.26.40	Quota 1/18	Quota 1/4	[REDACTED]

A					
2 sez A	200	0.18.65	Quota 1/18	Quota ¼	
1 sez A	8	0.60.50	Quota 1/9	Quota 1/1	
1 sez A	25	0.25.80	Quota 1/9	Quota 1/1	
308	223		Quota 1/18	Quota ¼	

La Sig.ra [REDACTED] per le quote di suo possesso è in regime di comunione legale dei beni.

- La attuale proprietà dell'immobile n° 4 è così riportata:
Quota 2/9 su abitazione in via Ferme n° 70 Fg 310 p.lla 886
Nascente da atto di compravendita **Trascrizione 6622/5040 del 17/02/2003** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Catania. Con nota D in cui si evince che il bene non può essere alienato a terzi né venduto per un periodo di almeno dieci anni dalla data dell'atto, cioè almeno fino al 2013. Inoltre il bene veniva acquistato dalla Sig.ra Gurrieri in regime di comunione legale dei beni, per cui la quota di 2/9 precedentemente citata diventa di 1/9. Situazione sintetizzata nella tabella seguente:

Foglio	P.lla	Superficie	[REDACTED]	Comproprietari
310	886		Quota 1/9 l'altro 1/9 appartiene al marito [REDACTED]	[REDACTED] 9

- La attuale proprietà dell'immobile n° 5 è così riportata:
da atto di compravendita con patto di riservato dominio **Trascrizione n. 2076/1605 del 20/01/994** a favore di [REDACTED] contro Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina. Terreno in Comune di Licodia Eubea C.da Giurfo Fg.73 p.lla 15 di Ha 3.42.00, 155 di Ha 2.51.56, 156 di Ha 2.44.00 e 163 di Ha 3.48.00, con varie clausole inserite nel contratto, tra cui l'inalienabilità del bene per almeno dieci anni, l'indivisibilità dello stesso per almeno trenta anni.
Inoltre il Sig. [REDACTED] dalla dichiarazione fatta in sede di sopralluogo in cui, spiegava di essersi ritirato dall'affare relativo all'acquisto di detti terreni, mi fornisce un atto di procura speciale, in cui i coniugi [REDACTED] nominano loro procuratore speciale il Sig. [REDACTED] con la facoltà di amministrare, in nome, vece ed interesse di essi mandanti l'immobile sito in territorio di Licodia Eubea, fg 73 p.lle 15, 155, 156, 163 per la loro metà indivisa. Tale atto a quanto dice il Sig. [REDACTED], significa che lui ha rinunciato all'acquisto, ma dato che il terreno è inalienabile ed indivisibile per il tempo prescritto dà la piena disponibilità al Sig. [REDACTED] della sua parte di terreno. Tale

Atto di procura si allega alla presente relazione, quindi di fatto la proprietà è solo di [REDACTED], di diritto la proprietà è anche di [REDACTED]. Terreni tutti siti in territorio di Licodia Eubea:

Foglio	P.lla	Superficie	[REDACTED]	Comproprietari
73	15	3.42.00	Quota ½	[REDACTED]
73	155	2.51.56	Quota ½	[REDACTED]
73	156	2.44.00	Quota ½	[REDACTED]
73	163	3.48.00	Quota ½	[REDACTED]

IV. 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;

Come sopra riportato, vi è un solo atto di pignoramento che colpisce le quote spettanti ai debitori, ed è così riportato relativamente alle iscrizioni ipotecarie ed alle quote spettanti ad ognuno.

	BENE	ATTO DI PIGNORAMENTO	ISCRIZIONE IPOTECARIA n° 4254/1068 del 23/01/09	TRASCRIZIONE IPOTECARIA n° 20416/12584 del 01/04/09	QUOTA REALE SPETTANTE AL DEBITORE
I M M 1	Terreno in Caltagirone Fg. 270 p.lla 75 mq 3212	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
I M M 1	Terreno in Caltagirone Fg. 270 p.lla 75 mq 3212	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
I M M 2	Terreno in Mazzarrone via C. Linneo, 39 Fg. 309, p.lla 986 con annessa casa rurale P.T., 1° P, terrazza al 2° P. ed autorimessa al P.T. con corte	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
I M	Terreno in Mazzarrone	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

M 2	C.da Poggio di Mezzo Fg. 309 p.lla 289/g (oggi 1407) di are 2.09				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 10 sez. A p.lla 46 di Ha 0.43.20				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 10 sez. A p.lla 324 mq. 80				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 10 sez. A p.lla 325 di Ha 0.22.70				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 10 sez. A p.lla 25 Ha 0.25.80				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 1 sez. A p.lla 8 Ha 0.60.50				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg 5 sez. A p.lla 1111 Ha 0.10.10				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 2 sez. A p.lla 124 mq 55				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 2 sez. A p.lla 128 Ha 0.31.20				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg 2 sea. A p.lla 199 Ha 0.26.40				
I M	Terreno in Mazzarrone Fg.				

M 3	2 sez. A p.lla 200 Ha 0.18.65				Carmela
I M M 3	Appartamento in Mazzarrone via Chessari Fg. 308 p.la 223				
I M M 4	Ab. Tipo econ. In Mazzarrone di vani 5 p.t. via Ferma, 70 Fg. 310 p.la 886				
I M M 5	Terreni siti in Licodia Eubea Fg. 73 p.la 15 Ha 3.42.00				
I M M 5	Terreni siti in Licodia Eubea Fg. 73 p.la 155 Ha 2.51.56				
I M M 5	Terreni siti in Licodia Eubea Fg. 73 p.la 156 Ha 2.44.00				
I M M 5	Terreni siti in Licodia Eubea Fg. 73 p.la 163 Ha 3.48.00				

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

L'esatta provenienza del bene con la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è sta già descritta trattando il quesito n° 3, qui viene sintetizzata in una tabella

Immobile	Trascrizione	Data	Atto	
1) terreno in Caltagirone C.da Vaccarizzo Fg. 270 p.la 75 di Ha 0.32.12	17217/13946	09/05/1981	Compravendita	Comprano da
2) Casa in Mazzarrone via C. Linneo, 39 Fg 309 p.la 986 e mq 72 p.la 1251 (non riscontrata al	15920/12454	13/05/1986	Successione	In morte di ereditano la moglie, e i figli

catasto) e sempre foglio 309 p.lla 1407 (ex 289/g)				
2) Casa in Mazzarrone via C. Linneo, 39 Fg 309 p.lla 986 e mq 72 p.lla 1251 (non riscontrata al catasto) e sempre foglio 309 p.lla 1407 (ex 289/g)	35738/27954	19/10/1985	Atto di donazione	La madre [redacted] dona ai figli [redacted] la propria quota parte
2) Casa in Mazzarrone via C. Linneo, 39 Fg 309 p.lla 986 e mq 72 p.lla 1251 (non riscontrata al catasto) e sempre foglio 309 p.lla 1407 (ex 289/g) are 2.09	35741/27957	19/10/1985	Atto di divisione	La Sig.ra [redacted] si attribuisce la quota parte dei fratelli [redacted], dei beni descritti
3) Terreno in Mazzarrone c.da Molinia Fg. 10 p.lle 46 (are 43.20), 324 (ca 80), 325 (are 22.70) e 25 (are 25.80) (che risulta erroneamente denunciata in successione, in quanto è probabilmente la p.lla 25 del foglio 1) Terreno in c.da Piano Pancari Fg. 1 p.lla 8 (are 60.50), Terreno in c.da Poggio di mezzo Fg. 5 p.lla 1111 (are 10.10) (che ora dopo esproprio del comune e frazionamento risulta 1861 di are 6.25) Terreno in c.da Cugni Fg. 2 p.lle 124 (ca 55), 128 (Ha 1.31.20), 199 (are 26.40), 200 (non	31605/23931	24/08/2001	Successione	In morte di [redacted] che lascia eredi la [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

indicata superficie)				
3) Terreno in Caltagirone (si ricorda che il comune di Mazzarrone è nato nel 1975) Fg. 314 p.la 46 (are 43.20), 324 (ca 80), 325 (are 22.70) (notare che non è menzionata la p.la 25)	3395/2822	26/01/1971	Atto di compravendita	comprano da
3) Terreno in c.da Piano Pancari (are 76.30 Fg (ex 305) 1 p.la 8 (are 50.50 la superficie dichiarata è erronea perché il terreno è catastalmente are 60.50), p.la 25 (are 25.80)	45509/34575	03/12/1988	Atto di compravendita	comprano da
3) Terreno in Mazzarrone Fg. (ex 306) 2 p.lle 124, 128, 199, 200 Terreno in Mazzarrone Fg (ex 309) 5 p.la 1111 (oggi soppressa)	10232/8563	12/03/1982	Successione	In morte di che lascia alla moglie e ai figli i beni citati
3) Terreno in Mazzarrone Fg. (ex 306) 2 p.lle 124, 128, 199, 200 Terreno in Mazzarrone Fg (ex 309) 5 p.la 1111 (oggi soppressa). Inoltre l'intera proprietà del terreno in Mazzarrone Fg 308 p.la 223 (che in realtà è la casa in via Chessari.	27157/21036	28/08/1997	Successione	In morte di che lascia ai figli, la propria quota dei beni citati. Inoltre lascia, sempre ai figli in parti uguali, l'intera proprietà della p.la 223 del foglio 308
3) Vano terrano rustico di vecchissima costruzione in Mazzarrone via Chessari n. 10-12 Fg 308 p.la 223	48057/36589	23/12/1988	Atto di compravendita	La Sig.ra compra dalla Sig.ra

4) Abitazione di tipo economica in Mazzarrone via Ferma n° 70 Fg. 310 p.lla 886 sub 2 vani 5 scala B p.t. (Nel quadro D della nota si legge che il bene non può essere alienato né diviso per un periodo di almeno 10 anni dall'atto).	6622/5040	17/02/2003	Atto di compravendita	██████████ ██████████ compravano dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania
4) Abitazione di tipo economica in Mazzarrone via Ferma n° 70 Fg. 310 p.lla 886 sub 2 vani 5 scala B p.t.	539/434	07/01/2002	Atto di cessione gratuita	L'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania acquisisce dal Demanio dello Stato
5) Terreno in Licodia Eubea c.da Giurfo Fg. 73 p.lla 15 (Ha 3.42.00), p.lla 155 (Ha 2.51.56), p.lla 156 (Ha 2.44.00), p.lla 163 (Ha 3.48.00) (esiste il patto di riservato dominio a favore della Cassa, il bene è inalienabile per 10 anni, passato questo termine può essere alienato con la risoluzione delle rate residue, inoltre per trent'anni il bene è indivisibile)	2076/1605	20/01/1994	Atto di compravendita	██████████ comprano da Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina
5) Terreno in Licodia Eubea c.da Giurfo Fg. 73 p.lla 15 (Ha 3.42.00), p.lla 155 (Ha 2.51.56), p.lla 156 (Ha 2.44.00), p.lla 163 (Ha 3.48.00)	2075/1604	20/01/1994	Atto di compravendita	La Cassa per la Formazione delle Proprietà Contadine compra dal Sig. ██████████
5) Terreno in Licodia Eubea	29205/24278	18/08/1966	Atto di cessione	██████████ acquisisce dal Demanio della Regione Siciliana
5) Terreno in Licodia Eubea c.da	22897/18871	21/07/1976	Atto di assegnazione	E.S.A. Ente di Sviluppo Agricolo assegna al Sig.

Giurfo Fg. 73 p.lla 15 (Ha 3.42.00), p.lla 155 (Ha 2.51.56), p.lla 156 (Ha 2.44.00), p.lla 163 (Ha 3.48.00)				
5) Terreno in Licodia Eubea c.da Giurfo Fg. 73 p.lla p.lla 156 (Ha 2.44.00), p.lla 163 (Ha 3.48.00)	28569/23059	28/07/1982	Atto di rettifica	In cui si corregge un errore relativo alla assegnazione del lotto, in favore di [REDACTED] nato a Licodia Eubea il 12/01/1922.

VI. Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione presente nel fascicolo è completa, i beni sono stati identificati e dal sopralluogo è stato possibile verificare la situazione particolare di ogni singolo bene. La impossibilità a procedere esiste a mio avviso per la p.lla 25 del foglio di mappa 10, perché è stata erroneamente inserita in successione al foglio 10, anziché al foglio di mappa 1 del comune di Mazzarrone. Lo stesso dicasi della p.lla 1111 di are 10.10 del Foglio 5 la quale è stata soppressa a causa di un frazionamento del comune di Mazzarrone che ne ha espropriato un pezzo per la costruzione di una strada comunale, ma è possibile individuarne il residuo che oggi si chiama p.lla 1861 di are 6.25. I beni sono stati individuati dal sopralluogo e da un riscontro visivo eseguito all' AGEA su fotogrammetria, confrontando la superficie ed il tipo di coltura per i terreni. Mentre per i fabbricati ci si è serviti principalmente del controllo visivo e del catasto che ha fornito le planimetrie esatte per cui è stato possibile identificare i beni. Una discordanza si è registrata sul fabbricato in via Carlo Linneo, per quanto riguarda la superficie. La planimetria corrisponde alle misure e alla divisione reale, tuttavia le dimensioni della planimetria catastale dell'edificio non corrispondono con quelle della particella 986 del foglio 5 al N.C.T., in quanto tutta la parte posteriore edificata con C.E. in pianta ha una superficie che, dalle misurazioni effettuate e dalla planimetria del N.C.E.U., risulta di circa 160 mq contro i 117 mq della part. 986 del N.C.T., da ciò si può presumere che, parte della p.lla 1407 (ex 289g) è entrata nella costruzione della casa, e la residua parte della p.lla 1407 è oggi da PRG destinata a piazza. L'accertamento, comunque, è stato eseguito lo stesso, mettendo in evidenza tutti i problemi presentatosi man mano.

VII. Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

Da una ricerca al catasto i beni sono tutti catastati, vi sono le planimetrie allegate alla presente, solo per il fabbricato di via Carlo Linneo non era stata effettuata dal catasto la rasterizzazione della planimetria quindi non era disponibile in modalità informatica, si è dovuto quindi provvedere alla richiesta di rasterizzazione, ciò ha comportato notevole perdita di tempo.

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

Su alcuni beni gravano ipoteche di altri enti. Tramite ricerca su Ispezione ipotecaria immobiliare sono emersi i seguenti dati.

	BENE	IPOTECHE	ISCRIZIONE IPOTECARIA	TITOLARE	VALORE
I M M 1	Terreno in Caltagirone Fg. 270 p.lla 75 mq 3212				
I M M 2	Terreno in Mazzarrone via C. Linneo, 39 Fg. 309, p.lla 986 con annessa casa rurale P.T. , 1° P, terrazza al 2° P. ed autorimessa al P.T. con corte	Iscrizione n° 9292/901 dell' 08/03/1989	Concessione a garanzia di mutuo. Il mutuo è stato estinto, ma a quanto sembra l'ipoteca non è stata cancellata	A favore di Credito Fondario Società Per Azioni	Prestito L. 40.000.000 Valore dell'Ipoteca L. 108.000.000
I M M 2	Terreno in Mazzarrone C.da Poggio di Mezzo Fg. 309(oggi 5) p.lla 289/g (oggi 1407) di are 2.09				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 10 sez. A p.lla 46 di Ha 0.43.20				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 10 sez. A p.lla 324 mq. 80				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 10 sez. A p.lla 325 di Ha 0.22.70				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 10 sez. A p.lla 25 Ha 0.25.80				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 1 sez. A p.lla 8 Ha 0.60.50				

I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg 5 sez. A p.lla 1111 Ha 0.10.10				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 2 sez. A p.lla 124 mq 55				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 2 sez. A p.lla 128 Ha 0.31.20				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg 2 sez. A p.lla 199 Ha 0.26.40				
I M M 3	Terreno in Mazzarrone Fg. 2 sez. A p.lla 200 Ha 0.18.65				
I M M 3	Appartamento in Mazzarrone via Chessari Fg. 308 p.lla 223				
I M M 4	Ab. Tipo econ. In Mazzarrone di vani 5 p.t. via Ferma, 70 Fg. 310 p.lla 886	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo	Iscrizione n. 20473/2803 del 26/05/2003	A favore di Banca Antoniana popolare veneta	Durata 10 anni capitale mutuo € 30.000,00 Ipoteca € 60.000,00
I M M 5	Terreni siti in Licodia Eubea Fg. 73 p.lla 15 Ha 3.42.00	Ipoteca legale da atto amministrativo sulla quota di ½ di ██████████	Iscrizione n° 37371/6712 del 20/06/2008	A favore SERIT Sicilia S.P.A. Agente delle riscossioni	Durata 20 anni Capitale € 4.933,79 l'iscrizione si applica sul doppio del debito € 9.876,58
I M M 5	Terreni siti in Licodia Eubea Fg. 73 p.lla 155 Ha 2.51.56	Ipoteca legale da atto amministrativo sulla quota di ½ di ██████████	Iscrizione n° 37371/6712 del 20/06/2008	A favore SERIT Sicilia S.P.A. Agente delle riscossioni	Durata 20 anni Capitale € 4.933,79 l'iscrizione si applica sul doppio del debito € 9.876,58
I M M 5	Terreni siti in Licodia Eubea Fg. 73 p.lla 156 Ha 2.44.00				

I	Terreni siti in				
M	Licodia Eubea				
M	Fg. 73 p.lla 163				
5	Ha 3.48.00				

IX. Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- In base all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Caltagirone, il seguente immobile sito in Caltagirone Fg. 270, p.lla 75 ricade all'interno della zona "B" Area di preriserva della riserva naturale orientata "Bosco di S.Pietro" Quindi ricade all'interno della fascia di rispetto dei boschi ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 16/96 con limitazioni esclusive di tipo industriale (cave, miniere, ecc.) edificabilità limitata (previo nulla osta forestale), nessuna limitazione per la coltivazione del terreno.
- In base all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Mazzarrone, i seguenti immobili:
 - a) Fg. 4 (ex 308 di Caltagirone), p.lla 223 parziale (circa 77 mq); Fg. 5 (ex 309 di Caltagirone p.lla 986 – 1407 parziale (di circa 144 mq); Fg. 6 (ex 310 di Caltagirone) p.lla 886 ricadono tutti in zona omogenea B Edilizia Residenziale con i limiti previsti dal P.R. del comune.
 - b) Fg. 5 (ex 309 di Caltagirone) p.lla 1407 (ex 289g) ricade in zona destinata a piazza.
 - c) Fg.4 (ex 308 di Caltagirone) p.lla 223 per la restante parte della superficie e Fg. 5 (ex 309 di Caltagirone) p.lla 1862 ricadono in zona destinata a sede viaria, con il vincolo decaduto fuori dal centro abitato.
 - d) Fg. 1 sez. A p.lla 8 e 25; Fg 5 p.lla 1861; Fg. 2 p.lla 124-128-199-200; Fg. 10 p.lla 46-324-325-25 ricadono tutte in zona E denominata agricola
- In base all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica del comune di Licodia Eubea, i seguenti immobili: C.da Giurfo Fg. 73 p.lle 15-155-156-163 sono inserite in zona E zona agricola.

X. 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 comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) il G.E. Dà 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;

Immobile 1: Terreno sito in Caltagirone C.da Vaccarizzo Fg. 270 p.lla 75. Trattasi di un terreno agricolo, di buona qualità agronomica, da un'analisi a vista ho potuto constatare che il terreno è di medio impasto con tendenza al sabbioso, quindi abbastanza sciolto, scheletro non molto prevalente, quindi, favorevole alla coltivazione di uva da tavola e di ortaggi che sono le colture a più alto reddito della zona e più diffuse, vi è un'orografia abbastanza regolare, quindi abbastanza pianeggiante, e altezza s.l.m. 330; Non vi sono pertinenze ed accessori, l'unica strada d'accesso è una stradella comunale sderrata, in pessime condizioni, ho calcolato la distanza dalla strada d'accesso alla stradella e vi sono circa 7 Km, questo è sicuramente uno scomodo del fondo, infatti non è facile percorrere tale strada, specialmente col tempo cattivo. Il fondo risulta non in stato d'abbandono, ma non è coltivato. Il bene si trova in zona B di prereserva del bosco di S. Pietro, non vi sono vincoli particolari per quanto riguarda la coltivazione del terreno, neanche relativi alla costruzione di serre, l'unico vincolo riguarda l'uso industriale del terreno, cave miniere ecc. la edificabilità dell'immobile previo nulla osta e lo scavo o movimento terra effettuato tramite mezzi meccanici.

Immobile 2: L'immobile classificato come 2 consta di un Fabbricato in Mazzarrone (CT) via Carlo Linneo n° 39 riportato al catasto terreni come foglio 5 sez. A, al N.C.E.U. come foglio 309 p.lla 986; terreno in Mazzarrone (CT) C.da Poggio di Mezzo riportato in catasto al foglio 5 (ex 309) p.lla 1407 (ex 289G). Dal sopralluogo effettuato ho potuto constatare che i beni corrispondono alle note di trascrizione e ai dati catastali in mio possesso, i confini e quant'altro e tutto corrisponde. Per quel che riguarda il fabbricato in via Carlo Linneo, esso non è un fabbricato rurale come riportato agli atti, ma una casa di civile abitazione, abitata dai proprietari, avendo previamente acquisito la planimetria catastale, ho constatato che l'appartamento è regolarmente accatastrato, la planimetria era regolarmente depositata all'Ufficio del Catasto. Acquisita la planimetria ho potuto constatare che corrisponde in toto alle misure e alla divisione reale delle stanze. L'unica pertinenza è l'ingresso a forma di cortile triangolare, così come riportato in planimetria, i confini della casa sono: Nord confina con via Albanello casa di proprietà [REDACTED] a Sud ed a Est con terreni non fabbricati, a Ovest con la strada. La casa è così costituita: Al piano terra vi è l'ingresso di via Carlo Linneo a forma triangolare, con portoncino in alluminio di buona fattura. Appena si entra vi è un corridoio e subito a destra vi è una camera che, al momento era arredata con un lettino, subito dopo incontriamo una scala in muratura, rivestita di moquette, che immette ai piani superiori, proseguendo per il corridoio vi si incontra sulla destra una camera che è illuminata da un pozzo luce, sembra adibita a lavanderia, comunque attrezzata per servizi con un piccolo bagno. Alla fine del corridoio ci si immette nella cucina, con un tavolo da pranzo centrale e sulla sinistra una normale cucina a parete, di non particolare pregio. Infine, dalla cucina scendendo una scala a fianco di uno ripostiglio si entra in un'altra camera dall'aspetto più rustico ed il tetto a volta con graticciato di canna come si usava una volta, con una porta che dà su via Albanello. Il primo piano si raggiunge tramite la scala prima descritta. Cominciando dalla parte di via Linneo troviamo un bagno e sulla destra la camera da letto ben arredata, vi è anche qui un piccolo corridoio che immette in due camere arredate con lettini e scrivanie, che sboccano entrambe su una terrazza. Infine il secondo piano è costituito da due terrazze che guardano una su via Linneo e l'altra su via Albanello, separate dal vano scala situato tra le due terrazze. Strutturalmente la casa è ben fatta, pilastri in cemento armato e muratura

solida. All'esterno vi è un solo balcone che dà su via Linneo, inoltre si trova in una zona buona, la via C. Linneo infatti è il proseguimento della via P. Umberto che è la via principale di Mazzarrone. L'appartamento è predisposto all'impianto con termosifoni, ma ancora gli elementi non sono stati installati.

La p.lla 1407 è un pezzetto di terreno di are 2.09, al catasto risulta classificato vigneto, ma attualmente è incolto, dal piano regolatore sembra destinato a piazza. Risulta confinante con casa di abitazione di proprietà di [REDACTED] nato a Ravanusa il 24/06/1926.

Immobile n° 3 è così descritto Terreno in Mazzarrone c.da Molinia Fg 10 sez. A, p.la 46, 324, 325 (la p.la 25 non viene considerata trattandosi di un errore nella trascrizione della successione, infatti è un piccolo fabbricato rurale inserito in un terreno non di proprietà dei citati) la p.la 46 e la 325 sono un unico appezzamento di terreno esteso in totale Ha 0.65.90. In più vi è un Fabbricato rurale non più esistente di mq 80 poco più avanti dell'appezzamento, corrispondente alla p.la 324.. L'appezzamento è unico corpo (a parte il fabbricato diruto distaccato), ha una forma rettangolare largo circa 20 mt e lungo circa 330 mt, l'orografia è abbastanza buona, il terreno è quasi pianeggiante, da un'analisi a vista la struttura del suolo è abbastanza sciolta, con buona percentuale di sabbia e limo prevalente sull'argilla, quindi abbastanza fertile e sciolto. Come pertinenze ed accessori, vi è un laghetto non molto grande recintato che versa però in stato di abbandono. Un pozzo (che mi si dice essere ormai secco), con un piccolissimo casotto. Il fondo è coltivato attualmente a seminativo. Il Fabbricato rurale non esiste più.

Mazzarrone C.da Piano Pancari Fg. 1 sez. A P.la 8 terreno seminativo, orografia piana, abbastanza sciolto, come del resto tutti i terreni della zona, si presta a qualsiasi coltura, anche protetta (serre ecc.) l'altezza s.l.m. è di circa 250 mt, quindi è una zona abbastanza precocizzante. Al momento del sopralluogo il terreno si mostra in stato d'abbandono, come si può notare dalla foto, era stato tentato l'impianto di un vigneto, ma sicuramente è stato poi abbandonato, il terreno infatti non è irriguo. La P.la 25 presenta le stesse caratteristiche della p.la 8, essa è un corpo staccato e versa sulla sinistra della strada, anch'essa è in stato d'abbandono, però non risulta impiantata. Questa p.la è stata indicata erroneamente nel foglio 10 del comune di Mazzarrone, mentre in realtà si trova nel foglio 1, quindi necessita di rettifica nell'atto di pignoramento.

Mazzarrone Fg. 5 sez. A p.la 1111, questa p.la, come già detto, è stata frazionata dal comune di Mazzarrone per la costruzione di una strada (in particolare di un incrocio), la parte residua di attuale proprietà per una quota [REDACTED], corrispondente alla p.la 1861 di are 6,25 risulta attualmente da P.R.G. destinata a zona agricola. Al momento non sembra essere utilizzata da nessuno dei proprietari, anch'essa necessita di rettifica nell'atto di pignoramento in quanto p.la soppressa dal catasto.

Mazzarrone C.da Piano Cugni Fg. 2 sez. A p.lle 124, 128, 199, 200. La p.la 124 consta di un fabbricato rurale di circa 100 mq di cui l'area del fabbricato in realtà è circa 40 mq, il resto è l'area a fianco della casa. La struttura è vecchia, il tetto distrutto, sicuramente potrebbe essere adibito a garage o deposito, infatti è un monolocale e l'ingresso è una porte di ferro a tipo garage. Necessita comunque di interventi restaurativi. La p.la 128 è in parte coltivata a pescheto, e in parte a vigneto. Sulla p.la 199 vi è un laghetto di raccolta delle acque, e il resto del terreno è seminativo. La p.la 200 è oliveto, al momento del sopralluogo non risulta essere lavorato, ma non è in stato di abbandono. In questa zona i terreni sono sciolti, pianeggianti e si adattano a tutte le coltivazioni tipiche della zona, vigneti, serre,

ortaggi ecc. I terreni non risultano irrigui, sono però serviti dalle acque di raccolta del laghetto della p.lla 199, che misura all'incirca 20 mt per 50, quindi ha un area di circa 1000 mq. Per l'approvvigionamento idrico del laghetto si fa probabilmente ricorso ad altri pozzi appartenenti ad altre ditte, ma non si può averne la certezza, per cui detti terreni non possono essere dichiarati irrigui.

Abitazione di tipo economico in Mazzarrone via Chessari, fg. 308 p.lla 223, è un piccolo appartamento a piano terra di circa 77 mq con due entrate dal n° 8 e dal n° 10, l'appartamento è costituito da una camera da letto, una stanza adibita a soggiorno e stanza da pranzo, una cucina due ripostigli e un piccolo bagno. L'aspetto interno è piuttosto misero, anche dall'esterno la facciata è rovinata, si tratta certamente di un vecchio fabbricato rurale adattato alla meno peggio. L'unica finestra è nella cucina. Confina sul davanti con via Chessari, sul retro con via Delle Rose, sulla sinistra con proprietà di [REDACTED], sulla destra con proprietà di [REDACTED].

Immobile n° 4: Abitazione di tipo economico in Mazzarrone via Ferma n° 70 interno 2, Fg 310, p.lla 886 sub 2. L'appartamento si trova in buone condizioni, modestamente arredato, è costituito da un ingresso abbastanza ampio, due camere cucina, e una stanzetta adibita a lavatoio, un bagno. Sul lato Ovest vi è un locale adibito a deposito o garage, pertinenze ed accessori vi sono il diritto comune alla scala, il cortile condominiale e l'ingresso principale. L'appartamento è tutto a piano terra. L'immobile fa parte di un complesso popolare, comprendente 14 alloggi costruiti negli anni 70.

Immobile n° 5: Terreno agricolo territorio di Licodia Eubea Fg. 73 p.lle 15, 163, 155, 156. Detti terreni derivano dalla lottizzazione degli anni 50 per la riforma agraria, deriva da un lotto unico, (per cui vi è un fabbricato rurale costruito dall'ESA in quel periodo. Tali fabbricati non risultano accatastati, anche se sono in buone condizioni. Allora furono costruiti bene, infatti anche quelli che versano in stato di abbandono sono ancora in piedi e sono ancora integri. L'ESA però allora non provvede ad accatastare tali fabbricati, e nemmeno gli assegnatari vi provvidero. Per cui nella particella 15 insiste uno di questi fabbricati, con a lato un garage, questo però rimaneggiato infatti era la vecchia stalla costruita dall'ESA) Nel frattempo, tale fabbricato è stato demolito dal proprietario, per cui la parte di relazione relativa alla sua valutazione e alle spese di accatastamento sono eliminate. Per quanto riguarda i terreni sono di medio impasto, cioè equilibrati tra argilla limo e sabbia, un pò declivi, soprattutto la p.lla 155 e la 156, rispettivamente di Ha 2.51.56 e di Ha 2.44.00, entrambe le p.lle sono da considerarsi possibile seminativo, ma al momento del sopralluogo non risultano coltivate. La p.lla 163 di Ha 3.48.00 è coltivata a seminativo, mentre la p.lla 15 di Ha 3.42.00 che come orografia risulta la migliore, essendo più pianeggiante è coltivata a vigneto per uva da tavola con circa 2500 piante, di cui circa la metà di nuovo impianto, il resto un po' più grande di età ma non vecchio, ancora produttivo.

- XI. 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;**

Per tutti i beni non vi è nessuna difformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento, tranne la mancata segnalazione della sezione censuaria per i beni ricadenti nel comune di Mazzarrone e facenti parte del N.C.T.. L'immobile n° 1 è stato facilmente identificato; l'immobile n° 2 è stato facilmente identificato; l'immobile n° 3 ha presentato qualche difficoltà nell'identificazione di alcuni beni, in particolare la p.lla 1111 del foglio 5, poiché è stata frazionata dal comune di Mazzarrone, quindi soppressa dal catasto, e si è così potuti risalire alla parte residua ancora di proprietà della Sig.ra [REDACTED] chè corrisponde alla p.lla 1861 di are 6,25. Altro problema di identificazione ha comportato la p.lla 25 del foglio di mappa 10, che sicuramente per errore è stata inserita come foglio 10, difatti la p.lla esce al foglio 1, quindi sicuramente si tratta o di un errore di trascrizione o di un errore di battitura, l'errore risale all'ultima successione. Per il resto l'immobile n° 4 è stato facilmente identificato; l'immobile n° 5 è stato facilmente identificato.

XII. 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

I fabbricati sono tutti accatastati. La casa di via Carlo Linneo n° 39 e la casa di via Chessari n° 8 e 10 non risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia, infatti da un ricerca effettuata al comune di Mazzarrone, su tali immobili non risultano essere state rilasciate concessioni edilizie o domande in sanatoria o certificati di agibilità e abitabilità, di conseguenza tali immobili vanno sanati ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 e successive modifiche. Bisogna, in sanatoria, effettuare i calcoli strutturali, e se tali calcoli non verificano bisogna effettuare interventi di adeguamento sismico, in base alle nuove normative, da valutare a parte (non è possibile prima dichiarare l'importo di tale adeguamento). I costi prevedibili della sanatoria, comprese le spese tecniche, sono per l'immobile in via C. Linneo n° 39 € 10.000,00; per la via Chessari si aggirano intorno agli € 7.000,00. Per la casa in via Ferma n° 70 esiste il certificato di abitabilità rilasciata dal comune di Caltagirone, che mi è stato rilasciato dall'IACP. Per quanto riguarda ricerche effettuate al comune di Caltagirone, lo stesso ha consegnato l'archivio al comune di Mazzarrone.

XIII. 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;

L'immobile n° 1 è in possesso dei sig.ri [REDACTED], che ne godono l'intera proprietà.

L'immobile n° 2, in particolare la casa di via Carlo Linneo è occupato per intero dalla sig.ra [REDACTED] che ci abita col marito [REDACTED], la p.la 1407 del foglio di mappa 5 (ex 309) è ancora di proprietà dei signori [REDACTED] ma urbanisticamente è destinata a piazza.

L'immobile n° 3 è praticamente tutto indiviso, il possesso dei beni ricade: per quanto riguarda il terreno in c.da Molinia (fg. 10 sez. A p.lle 46, 325, 324) ai fratelli della Sig.ra

██████████ che lo coltivano; Per quanto riguarda il terreno in C.da Piano Pancari, Fg. 1 sez. A p.lla 8 non è chiaro ancora chi lo avrà in possesso, anche perché non è coltivato, i proprietari sono sempre ██████████

██████████ terreno in contrada Poggio di Mezzo Fg. 5 p.lla 1861 (derivante da 1111 soppressa), detto terreno dopo l'esproprio del comune è di fatto abbandonato, i proprietari sono ██████████

Terreno in Mazzarrone foglio 2 sez. A p.lle 124, 128, 199, 200. L'immobile è coltivato dagli zii della suddetta ██████████, i proprietari sono ██████████

Abitazione in via Chessari n° 8 e 10 Fg. 308, p.lla 223, i proprietari sono ██████████

██████████ non è attualmente abitato.

Immagine n° 4: Abitazione di tipo economica via Ferma n° 70 Mazzarrone fg. 310 p.la 886 sub 2 L'immobile acquisito dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania è di proprietà di ██████████, ed è attualmente abitato dalla Sig. ██████████.

Immagine n° 5: Terreno agricolo in Licodia Eubea Fg. 73 p.lle 15, 155, 156, 163 Come già detto prima, l'acquisto fu fatto dalla Piccola Proprietà Contadina, con patto di riservato dominio della stessa. Hanno acquistato il bene i Sig. ██████████ ed il ██████████ ha da subito rinunciato alla proprietà dell'immobile, facendo una procura speciale al Sig. ██████████, cedendogli tutti i diritti sull'immobile. Quindi al momento attuale il bene di diritto è di proprietà di ██████████ per ½ e ██████████ per ½, di fatto è in totale possesso del Sig. ██████████, senza trascurare il fatto che esiste il patto di riservato dominio a favore della Cassa Per la Formazione della Piccola Proprietà Contadina.

XIV. 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.

Immagine 1: Terreno in Caltagirone C.da Vaccarizzo, Fg. 270 p.la 75 di Ha 0.32.12 L'immobile è pignorato per quota di ½ ██████████, ed ½ ██████████ aolo entrambi sono eseguiti, per cui l'immobile è come se fosse pignorato per intero. Esso non è divisibile in natura, per lo meno non si può esprimere un giudizio di convenienza per dividere il bene, infatti si tratta di un pezzo di terreno di 33,12 are di superficie, senza acqua e con un solo accesso alla strada, non si trova in area edificabile, bensì in area di priserva B del bosco di S. Pietro, con vincolo di edificabilità previa autorizzazione del Corpo Forestale, quindi l'unico utilizzo possibile per questo terreno è quello agricolo, ed a ciò vale anche l'art. 577 c.p.c. e simili, infatti il lotto di terreno è alquanto piccolo, un'ulteriore divisione, oltre a far perdere valore all'immobile entra in contrasto con le normative, come appunto l'art. 577 del c.p.c. l'art. 846 del c.c. e della L. 3 giugno 1940 n. 1078, in cui si parla del concetto di minima unità colturale. Per

quanto riguarda la stima, abbiamo la seguente situazione, Trattandosi di terreno agricolo attualmente coltivabile solo a seminativo, in quanto non risultano nel fondo approvvigionamenti idrici, pozzo o quant'altro, Il fondo viene valutato con stima di tipo sintetico. Avendo preso informazioni private su alcune compravendite effettuate nella zona, con le medesime caratteristiche, confrontate ai prezzi attuali, risulta quanto segue: il prezzo attuale nella zona che tra l'altro è anche ottima per la coltivazione di uva da tavola, che è la coltura più redditizia nella zona, è il seguente: Il seminativo semplice viene valutato a € 15.000,00 ad Ha, (anche se il valore agricolo medio della regione agraria riporta il valore ad € 5.000,00), ma consideriamo il fatto che la p.lla 75 è pianeggiante, con buona esposizione ed ottimo terreno agricolo, l'unico problema è l'accesso piuttosto difficoltoso, e questo scoraggerebbe qualsiasi compratore abbia intenzione di impiantare un frutteto od un vigneto. Quindi la mia valutazione è la seguente $\text{Ha } 0.33.12 \times € 15.000,00 = € 4.968,00$ facilmente arrotondabile ad **€ 5.000,00** quindi questa è la mia valutazione, avendo considerato tutti i comodi e gli scomodi del fondo.

Immobile 2:

1. Fabbricato in Mazzarrone Via Carlo Linneo Fg 309, p.lla 986. Il bene è pignorato per intero, poiché trattasi di intera proprietà [REDACTED], trattasi in realtà di una casa di civile abitazione, tutto unico corpo, non una casa rurale, di cui parla l'atto di pignoramento. L'immobile considerando solo il piano calpestabile, misura al piano terra circa 160 mq, al primo piano circa 130 mq, considerata anche la terrazza, ed il balcone che affaccia su via Linneo, al secondo piano circa 110 mq, considerando le due terrazze ed il balcone che dà su via Linneo. La casa non è in condominio, è un unico appartamento, in buone condizioni strutturali, anche gli interni sono in buone condizioni, l'impianto di riscaldamento è predisposto, ma al momento del sopralluogo non era completo, mancando gli elementi riscaldanti, esisteva però tutto il circuito di tubi. L'appartamento è un tipico appartamento per una famiglia, con 6 vani più uno rustico, servizi e ripostigli vari, quindi non c'è la convenienza a dividere il bene, anche perché nessuno sarebbe disposto a comprare una stanza di una casa con tutti i problemi che ciò comporterebbe, inoltre il valore della casa subirebbe un crollo, per cui non si può esprimere un giudizio di convenienza a frazionare la casa. La stima dell'immobile è la seguente: bisogna considerare che la casa è di nuova costruzione, risale alla fine degli anni 80, è situata lungo la via principale di Mazzarrone, lungo la strada che collega il quartiere Botteghelle al quartiere Piano Chiesa. Da una ricerca di mercato fatta per quel tipo di abitazione, e per la posizione in cui si trova, si è potuto stabilire che gli appartamenti di quel tipo ed in quella zona hanno un valore, se in buone condizioni di circa € 1.000,00 al mq. Per cui avendo un piano calpestabile di mq 390, possiamo calcolare un valore dell'immobile di **€ 390.000,00**.
2. Intera proprietà [REDACTED] del terreno fg. 5 sez. A p.lla (ex 289 g) 1407, tratto di terreno di mq 209 ricade, come già detto, in zona urbanistica destinata a piazza, quindi anche se l'esproprio ancora non è avvenuto, potrebbe essere eseguito in qualsiasi momento. Quindi il terreno non può essere considerato edificabile, per cui il valore dello stesso scende notevolmente, abbassandosi a livelli agricoli, quindi si può valutare ad un prezzo di € 2,00 al mq, che per 209 mq dà una valutazione di **€ 418,00**, ma bisogna anche tenere in considerazione il fatto che nessuno comprerebbe mai un bene che è soggetto ad esproprio da un momento all'altro.

Immobile 3:

1. terreno in Mazzarrone C.da Molinia Fg. 10 sez. A, p.lle 46, 324, 325, la p.lla 25 non viene considerata perché erroneamente dichiarata al foglio 10. Il terreno è da

considerarsi tutto agricolo. Si trova in ottima posizione, sia per quanto riguarda la giacitura, sia per quanto riguarda l'esposizione a sud, la granulometria è ottima, infatti è da considerarsi un medio impasto tendente al sabbioso, anche la posizione è da considerarsi ottima, infatti la c.da Molinia è una delle zone più vocate per la produzione di uva da tavola. Il terreno non è più irriguo, poiché il pozzo per l'irrigazione si è seccato ed il laghetto è stato abbandonato. Attualmente il terreno è seminativo. Quindi passando alla valutazione, intanto possiamo dire che il terreno è pignorato pro quota, per una quota appartenente [REDACTED]. La divisibilità del fondo, anche in questo caso non ha senso, infatti il terreno è esteso Ha 0.65.90, quindi anche in questo caso va rispettata la minima unità culturale ai sensi dell'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. E dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, ci troviamo in zona agricola, per cui l'unico uso possibile per questi terreni è quello agricolo, attualmente il terreno, pur essendo inserito nel centro del territorio dell'uva da tavola di Mazzarrone, è da considerarsi seminativo semplice, non irriguo, per cui tale tipo di coltura in media viene valutata in quella zona ad € 15.000,00 per Ha, per cui la valutazione totale è di circa € **9.885,00** come valore dell'intero, applicandolo solo sulla quota di 1/9 abbiamo un valore di circa € **1.098,00**. In questi casi, parlando di stima sintetica, il valore del fabbricato rurale, è considerato nullo, infatti esso è diruto, distante dal terreno, e per motivi agricoli è considerato di nessuna importanza.

2. Terreno agricolo in Mazzarrone C.da Piano Pancari, Fg. 1 sez. A p.lla 8 di Ha 0.60.50 terreno agricolo non ho riscontrato presenza di pozzi, non può quindi essere considerato irriguo, il bene è pignorato pro quota, la quota appartenente alla sig.ra [REDACTED] 18. Considerando il valore del terreno che è nella stessa situazione del precedente esso è pari ad € 15.000,00 ad Ha, considerando la vocazionalità della zona, la presenza di strade asfaltate e la vicinanza al paese di Mazzarrone, abbiamo un valore dell'intero di € 9.075,00 che per la quota di 1/18 dà € **504,00** di valore. Per quanto riguarda la p.lla 25 essa è stata erroneamente indicata al foglio 10 nell'atto di successione, in realtà fa parte del foglio 1, detta p.lla può essere valutata come la p.lla 8, (ma in via del tutto cautelativa), la superficie è di Ha 0.25.80 che per € 15.000,00 dà un valore dell'intero di € 3.870,00 che per 1/18 dà € 215,00, da considerare anche il fatto che detta p.lla non è confinante con la p.lla 8, ma si trova oltre la strada dopo un appezzamento di altri proprietari.
3. Terreno in Mazzarrone C.da Poggio di Mezzo, foglio 5 sez. A p.lla 1111, soppressa, parte residua 1861 di are 6,25 pignorato solo pro quota, la quota della sig.ra [REDACTED], da certificato urbanistico il bene è destinato a zona agricola. Quindi il terreno non può essere considerato edificabile, ma può essere edificato per 1/3 della sua superficie per cui il valore dello stesso scende notevolmente, abbassandosi a livelli agricoli, quindi si può valutare ad un prezzo di € 5,00 al mq, che per 625 mq dà una valutazione di € 3.125,00 che per 1/18 dà € **173,61**.
4. Terreno agricolo in Mazzarrone c.da Cugni Fg. 2 sez. A p.lle 124, 128, 199, 200 pignorato pro quota per 1 [REDACTED], le p.lle sono separate tra di loro, infatti si tratta di tre appezzamenti separati più un fabbricato rurale. La p.lla 124 è un fabbricato rurale semi diruto, che con l'area esterna è 100 mq di superficie, area del fabbricato, circa 40 mq, se venduto a parte può assumere un valore di circa € 10 mq, per cui € 1.000,00 dell'intero per 1/18 = € **55,00**; I terreni non risultano irrigui, anche se c'è un laghetto sulla p.lla 199, che serve principalmente la p.lla 128 con superficie Ha 1.31.20, ma naturalmente la p.lla 199 anche se staccata dalla 128, deve essere considerata insieme, perché è a servizio di quest'ultima, la 199 è di Ha 0.26.40 Per cui considerando entrambe le p.lle abbiamo una superficie di Ha 1.57.60 da

considerare tutto frutteto non irriguo e vigneto non irriguo, per cui possiamo benissimo considerare un valore medio di vendita di circa € 15.000,00 ad Ha, quindi per $1.57.60 = € 23.640,00$ che per 1/18 abbiamo un valore pro quota di € 1.313,00; la p.lla 200 potrebbe essere considerata come a se stante, trattandosi di un oliveto, per cui possiamo valutarlo ad € 16.000,00 l'Ha per Ha $0.18.65 = € 2.984,00$ per 1/18 abbiamo un valore pro quota € 165,00. Comunque sia se venduta separatamente, sia se venduta per intero, la proprietà di c.da Cugni ha un valore globale di € 27.624,00 che per 1/18 pro quota dà € 1.535,00.

5. Abitazione di tipo economica in Mazzarrone via Chessari n° 8, 10 fg. 308 p.lla 223. Il bene è pignorato pro quota per [REDACTED] essa è circa 77 mq, la casa non si trova in buone condizioni generali, avrebbe bisogno di lavori di restauro, anche all'interno non è in buone condizioni, la posizione è centrale, vicino la Piazza di S. Giuseppe che è la Piazza principale di Mazzarrone, per cui la casa può essere valutata all'incirca € 500 al mq che per 77 mq da un valore di circa € 38.500,00 per 1/18 otteniamo € 2.138,00 di valore pro quota.

Immobile n° 4:

Abitazione di tipo economico in Mazzarrone, via Ferma n° 70 Fg 310 p.lla 886 sub 2, quota acquisita di [REDACTED], quota effettiva 1/9, perché trovandosi in comunione legale dei beni, l'altro 1/9 va al marito [REDACTED] che non risulta tra gli esecutati. L'appartamento è una casa popolare, costruita dall'IACP di Catania negli anni 80, quindi l'edificio è abbastanza nuovo, e si trova in buone condizioni, l'appartamento essendo in base condominiale viene stimato comprensivo di tutti gli accessori e le pertinenze. Essendo ormai di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] può essere stimato come un qualsiasi appartamento condominiale. Esso non può naturalmente essere diviso, anche per via del contratto di cessione firmato con l'IACP, e anche perché si presenta come un corpo unico ed è improponibile una sua divisione. La valutazione viene fatta considerato che trattasi di abitazione di tipo economica ad un prezzo medio di € 700 mq, misura circa 93 mq ed in più vi è un garage di 14 mq. Per cui l'appartamento viene valutato ad € 700 mq ed il garage a € 500 mq. Così abbiamo $700 * 93 = € 65.100,00$; $500 * 14 = € 7.000,00$ totale € 72.100,00 per 1/9 = € 8.011,00 [REDACTED]

[REDACTED] l'altro 1/9 corrispondente sempre ad € 8.011,00 appartiene al marito [REDACTED] che non risulta nell'atto di pignoramento.

Immobile n° 5:

Terreno agricolo in Licodia Eubea fg 73 p.lle 15, 155, 156, 163, Quota $\frac{1}{2}$ [REDACTED]. I terreni sono irrigui, la sola p.lla 15 di Ha 3.42.00 è coltivata a vigneto per uva da tavola irriguo, la p.lla 163 di Ha 3.48.00 è coltivata a seminativo, e contiene anche un laghetto di circa 2000 mq, la p.lla 155 e 156 rispettivamente di Ha 2.51.56 ed Ha 2.44.00 al momento del sopralluogo risultano essere incolte, ma è possibile coltivarle a grano. Quindi per quanto riguarda la stima abbiamo la seguente situazione: la P.lla 15 è stimabile ad € 30.000,00/Ha, le altre ad € 10.000,00 /Ha, per cui abbiamo € 30.000,00 x 3.42.00 = € 102.600,00; $2.51.56 + 2.44.00 + 3.48.00 = 8.43.56$ x 10.000,00 = € 84.356,00 poi c'è il laghetto che considerando il solo costo di costruzione si aggira intorno ai € 5.000,00, in totale abbiamo € 102.600,00 + € 84.356,00 + € 5.000,00 = € 191.956,00 x $\frac{1}{2} = € 95.978,00$.

- XV. 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'acquisto (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.;

Immobile n. 1: Terreno in Caltagirone Fg 270 p.lla 75 di are 32,12 si tratta di un terreno agricolo, quindi l'unico interesse all'acquisto del bene è l'agricoltura. La zona in cui è sito il terreno è vocata alla produzione di uva da tavola, di ortaggi, di pesche, albicocche, susine ecc. Vincoli esistenti sul terreno sono soprattutto quelli legati all'area di prereserva del bosco di S. Pietro, Il Prg del Comune di Caltagirone non prevede vincoli di sorta, se non quelli legati all'uso industriale dei terreni, cave, miniere, fabbriche ecc. Per quanto riguarda l'edificabilità trovandoci in area di prereserva dovrebbe sussistere il vincolo, ma attualmente manca una normativa ben precisa sull'argomento, per cui se si vuole edificare bisogna chiedere il nulla osta al Corpo Forestale, rispettando le cubature imposte. L'unica soluzione per poter vendere il bene è interpellare i confinanti che sono i seguenti: a Ovest con fondo [REDACTED], nata in Germania il 08/08/1971; a Nord [REDACTED], nata a Caltagirone il 14/05/1981; ad Est e a Sud [REDACTED] nato a Caltagirone il 14/05/1981.

Immobile n. 2:

- Fabbricato in Mazzarrone Via Carlo Linneo n° 39 Fg. 309 p.lla 986. Trattasi di una casa singola, situata in via Linneo che è la strada che continua su via P. Umberto che è la strada principale di Mazzarrone, quindi gode di ottima posizione, la superficie è di mq 390 così divisa mq 160 al piano terra, mq 130 al primo piano, mq 110 al secondo piano. La destinazione d'uso è abitativo, per una famiglia, la casa è di 6 vani di cui uno rustico. Anno di costruzione 1988. Stato di conservazione ottimo, nessun tipo di vincolo. Il bene non è in regola con le attuali normative edilizie, quindi in caso di vendita si deve sottoporre a sanatoria.
- Terreno c.da Poggio di Mezzo Fg. 309, p.lla 1407 (ex 289g), il bene è un pezzettino di terreno di 209 mq, non può essere edificato, in quanto ricade da P.R.G. in zona destinata a piazza, per cui non si consiglia la vendita, perché espropriabile in qualsiasi momento. Detto terreno si trova proprio dietro la casa di Via Carlo Linneo n. 39.

Immobile n° 3:

- Terreno in Mazzarrone c.da Molinia Fg. 10 sez. A p.lle 46, 324, 325 Destinazione d'uso è terreno agricolo, può interessare qualsiasi agricoltore sia confinante, sia non, è un appezzamento unico, tranne il fabbricato rurale, p.lla 324 di 80 mq, che è riportato erroneamente al catasto come seminativo, ma è un fabbricato rurale diruto non più esistente, e staccato dal corpo principale, facendo parte di un fabbricato più grande in parte ormai in rovina, per cui non può stimolare nessun interesse all'acquisto. Alla fine le p.lle che possono mostrare interesse all'acquisto sono la 46 e la 325, coltivate a seminativo asciutto, servito da strada e facilmente raggiungibile da Mazzarrone, da cui dista 3 o 4 Km. (vedere i confinanti). Non risultano vincoli.
- Terreno in Mazzarrone c.da Piano Pancari, Fg. 1 sez. A, p.lla 8. Destinazione d'uso, è terreno agricolo, può interessare qualsiasi agricoltore della zona, possibilmente confinante, a causa della mancanza di acqua, il terreno è in buona posizione, ottima granulometria, ottima struttura, utilizzabile per qualsivoglia coltura della zona. Non risultano vincoli.
- Terreno in Mazzarrone c.da Poggio di Mezzo, Fg. 5 sez. A p.lla 1111, (ormai soppressa), p.lla residua 1861 è situata nel centro abitato, potrebbe essere edificata, se la regolamentazione comunale la inserisce nel piano regolatore,

attualmente è inserita in zona agricola, quindi è edificabile per il 30% della superficie, che è di 625 mq.

- Terreno in Mazzarrone c.da Cugni, Fg. 2 sez. A p.lle 124, 128, 199, 200. Destinazione d'uso terreno agricolo, può interessare qualsiasi agricoltore della zona, il terreno è in ottima posizione, a pochi km da Mazzarrone, ottima struttura, coltivato, in parte a pesche, in parte ad uva da tavola, in parte ad oliveto. Non è irriguo. Non risultano vincoli.
- Abitazione di tipo economica in Mazzarrone, via Chessari Fg 308, p.la 223, La casa si trova in buona posizione, in quanto è vicino la piazza di S. Giuseppe, cioè la piazza principale di Mazzarrone è un po' fatiscente e sicuramente ha bisogno di lavori di restauro, sia interni che esterni. L'anno di costruzione è incerto, ma sicuramente era un vecchio fabbricato rurale, ricaduto, in seguito al boom demografico di Mazzarrone, all'interno del centro abitato. È circa 77 mq di superficie, la restante parte di superficie della p.la 223 è sede viaria, quindi inespropriabile. E' una casa singola, non abitata al momento del sopralluogo, non esistono altri vincoli. L'appartamento è pignorato pro quota, per 1/18, quindi le uniche persone che potrebbero essere interessate all'acquisto sono gli stessi proprietari delle altre quote. Non esistono vincoli, da urbanistico ricade in zona omogenea B quindi gli unici vincoli sono i parametri edilizi espressi dal P.R.G. di Mazzarrone. con due entrate dal n° 8 e dal n° 10, l'appartamento è costituito da una camera da letto, una stanza adibita a soggiorno e stanza da pranzo, una cucina due ripostigli e un piccolo bagno. Non vi è convenienza a frazionarla.

Immobile n. 4: Abitazione di tipo economico in Mazzarrone via Ferma n. 70 trattasi di casa popolare, costruita dall'IACP negli anni 80, è in buone condizioni strutturali, e anche all'interno, come superficie è 93 mq l'appartamento, e 14 mq il garage, è un appartamento in condominio con diritto del cancello di ingresso, della scala, e di tutte le pertinenze ed accessori condominiali. L'appartamento è stato riscattato dai proprietari nel 2003, ma non può essere alienato neanche parzialmente e non può essere mutata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla stesura dell'atto che risale a febbraio 2003. L'appartamento è pignorato pro quota per 2/18 anche se in realtà, la sig.ra [REDACTED] quando acquistava la proprietà era già sposata con regime di comunione legale dei beni, per cui in realtà essa è proprietaria solo di 1/9. L'appartamento è costituito da un ingresso abbastanza ampio, due camere cucina, e una stanzetta adibita a lavatoio, un bagno. Sul lato Ovest vi è un locale adibito a deposito o garage, pertinenze ed accessori vi sono il diritto comune alla scala, il cortile condominiale e l'ingresso principale. L'appartamento è tutto a piano terra. A parte il vincolo dell'inalienabilità e dell'indivisibilità non vi sono altri vincoli.

Immobile n. 5: Terreno agricolo in Licodia Eubea fg. 73 p.lle 15, 155, 156, 163. Totale superficie 11.85.56 L'azienda si trova in località Giurfo, attualmente è coltivata la p.la 15 e la 163, ma potrebbe essere tutta coltivata, anche se la p.la 155 e la 156 sono in giacitura declive, ma non tanto da permetterne la coltivazione. L'interesse all'acquisto lo potrebbe avere qualsiasi agricoltore, perché trattasi di un'azienda di un certo etteraggio, che potrebbe creare risorse importanti, però non può essere né divisa, né alienata, in quanto è stata comprata con patto di riservato dominio da parte dell'allora Cassa Per La Piccola Proprietà Contadina (oggi ISMEA), con vincolo di indivisibilità e di inalienabilità. Altri vincoli non vi sono. Il [REDACTED], ha però rinunciato alla proprietà dell'immobile, con atto di procura speciale nei confronti del suo ex socio [REDACTED].

XVI. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

L'azienda agricola, in genere, viene valutata in diversi modi: si può valutare il valore del terreno nudo, tenendo conto della zona in cui si trova, della giacitura, del tipo di terreno e delle potenzialità produttive che esso offre, e infine valutare il migliorato, come costo di riproduzione dello stesso, quanto costa fare una casa di quel tipo, quanto costa montare una struttura a tendone di quel tipo ecc. Questa è un tipo di stima più analitica, che tiene in considerazione tutti i particolari, ma è più usata per altri tipi di beni, e con possibilità di mercato più limitate, dove per ricavare di più, spesso si preferisce spezzettare il bene e venderlo pezzo per pezzo. Ma, per quel che riguarda un'azienda agricola, di solito, non si attua tale sistema, perché va vista nel suo insieme, con tutte le situazioni contingenti della stessa, perché spesso esiste un solo pozzo che serve tutta l'azienda, una sola stradella, un unico impianto di irrigazione e così via, per cui smembrarla significherebbe una perdita di valore non indifferente. Da qui, il sistema più idoneo per valutare un fondo agricolo è quello sintetico, prima si attua una ricerca di mercato per conoscere i valori dei fondi limitrofi, vicini e più o meno dello stesso tipo, poi si osservano anche i valori agricoli medi della regione agraria di appartenenza e si valuta se maggiorarne il valore o diminuirlo in base ai vari comodi o scomodi del fondo. Ritengo che questo è il miglior giudizio di stima da attuare nel presente caso. La stima è stata fatta in base al tipo di coltura principale ivi presente e a tutte le altre situazioni contingenti della situazione che attualmente esiste.

Lo stesso dicasi dei fabbricati urbani, che nel nostro caso sono tre, e tutti e tre hanno delle peculiarità che da sé indicano il percorso da seguire nel caso della valutazione. Infatti, anche in questo caso si è deciso di procedere ad un tipo di stima sintetico, valutando il bene nel suo complesso, nella zona in cui si trova ed in base ai parametri contingenti di ogni bene, oltre naturalmente allo stato attuale in cui si trova il bene stesso. Anche in questo caso si procede ad una ricerca di mercato, interpellando mediatori, muratori, geometri, ingegneri. Si attua in questo modo un'indagine di mercato, confrontando il valore del bene con altri beni della stessa tipologia e nella stessa zona che sono stati venduti di recente.

Il valore di ciascun immobile, pignorabile o meno è già stato determinato nel punto precedente, la stima che è stata eseguita è una stima di tipo sintetica, tale tipo di stima tiene conto principalmente dell'andamento dei prezzi dei beni immobili nella zona di cui ci occupiamo. Prima di tutto si tiene conto del tipo di bene, dei comodi e scomodi del bene, della zona in cui è inserito, dell'andamento del mercato immobiliare in quella zona, e del trend d'interesse all'acquisto che può aumentare o diminuire in base alla situazione economica della zona. Interessante da tal punto di vista è il comune di Mazzarrone, che nato negli anni 70, grazie al mercato dell'uva da tavola è diventato un paese di una vitalità commerciale incredibile, crescendo notevolmente, a volte, senza alcuna regolamentazione urbanistica, è diventato un vero e proprio paese mercato, infatti gli stabilimenti di lavorazione ed immagazzinamento dell'uva non si contano. Per questo motivo il mercato immobiliare ha subito una ascesa notevole, rispetto agli altri paesi del circondario. I prezzi dei terreni sono sempre stati in crescita, lo stesso dicasi delle abitazioni, anche gli affitti sono a livelli proibitivi. Solo ultimamente a causa della crisi mondiale che ci attanaglia, l'economia di Mazzarrone ha subito un brusco calo, per cui la stima tiene conto anche di questi fattori, quindi non ci si è spinti al massimo nella valutazione. Basti pensare che fino a due o tre anni fa un mq edificabile a Mazzarrone valeva anche € 1.500,00 oggi si riesce a prendere anche con € 1.000,00, un ettaro di terreno impiantato a vigneto ed irriguo si comprava anche con € 50.000,00 oggi si compra con circa € 30.000,00. Questa è la tipologia di stima adottata, che in base alla mia esperienza e con coscienza ritengo essere la più equa. Nella tabella seguente vi sono indicati i beni e la valutazione prima dell'intero e poi pro quota. I beni sono stati tutti stimati anche quelli che non sono pignorabili, o inalienabili per altri motivi, nelle conclusioni viene sintetizzata tutta la situazione, considerando la vendibilità o meno del singolo bene.

Bene	Valore intero	Valore pro quota	Spese sanatoria	Proprietario
Terreno in Caltagirone c.da Vaccarizzo Fg. 270 p.lla 75, di are 32,12	€ 5.000,00	€ 5.000,00		
Abitazione in Mazzarrone via Carlo Linneo n. 39	€ 390.000,00	€ 390.000,00	€ 10.000,00	
Terreno in c.da Poggio di Mezzo Mazzarrone Fg. 5 sez. A p.lla 1407	€ 418,00	€ 418,00		
Terreno agricolo in Mazzarrone, fg. 10 sez. A p.lle 46, 324, 325	€ 9.885,00	€ 1.098,00		
Terreno agricolo in Mazzarrone c.da Piano Pancari Fg. 1 sez A p.lla 8	€ 9.075,00	€ 504,00		
Terreno agricolo in Mazzarrone c.da Poggio di Mezzo fg. 5 sez. A, p.lla 1861	€ 3.125,00	€ 174,00		
C.da Cugni Mazzarrone fg. 2 sez. A p.lle 124, 128, 199, 200	€ 27.624,00	€ 1.535,00		
Fabbricato in Mazzarrone via Chessari Fg. 308 p.lla 223	€ 38.500,00	€ 2.138,00	€ 7.000,00	
Abitazione in Mazzarrone Via Ferma n. 70, fg 310, p.lla 886	€ 72.100,00	€ 8.011,00		
Terreno in Licodia Eubea fg. 73 p.lle 15, 155, 156, 163	€ 191.956,00	€ 95.978,00		

XVII. 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;

Per procedere alla vendita dei singoli beni, la procedura è la seguente, analizzata immobile per immobile:

1. Terreno in Caltagirone C.da Vaccarizzo, Fg. 270 p.lla 75, di Ha 00.32.12 valore effettivo € 5.000,00. Conviene la vendita in un unico lotto, come spiegato nel punto XIV per via della minima unità colturale, l'immobile può essere venduto, non possiede problemi di sorta, conviene l'acquisto ai confinanti in quanto la destinazione d'uso è agricola.
2. Casa d'abitazione in Mazzarrone via Carlo Linneo n° 39 Fg 309 ora foglio 5 p.lla 986, Destinazione d'uso casa di civile abitazione, valore commerciale stimato € 390.000,00 non divisibile perché unico appartamento, casa adatta ad una famiglia singola. Quindi l'immobile è vendibile in unico lotto, prima però bisogna regolarizzare l'immobile da un punto di vista urbanistico, visto che

manca la concessione edilizia e tutti gli adeguamenti alle norme di edilizia urbana attualmente in vigore. Chiunque potrebbe essere interessato all'acquisto del bene. Attualmente sul bene grava un'ipoteca di un mutuo ormai estinto, ma qualsiasi vendita non può essere effettuata se prima non si regolarizza questa altra situazione.

3. Terreno in Mazzarrone c.da Poggio di Mezzo, Fg 5 sez. A p.lla 289 g oggi 1407, il terreno essendo destinato da PRG a piazza non è vendibile.
4. Terreno agricolo in Mazzarrone Fg. 10 sez. A p.lle 46, 324, 325, il terreno può essere venduto pro quota, per 1/9, quindi le uniche persone che possano percepire un interesse all'acquisto sono gli altri comproprietari, in modo da acquisire la quota residua. Il valore di tale quota è di € 1.098,00. Il terreno non può essere diviso, perché anche qui vale la regola della minima unità colturale. La p.lla 25 per i problemi prima esposti non può essere espropriata perché non è inserita correttamente nell'atto di pignoramento.
5. Terreno agricolo in Mazzarrone c.da Piano Pancari fg 1 sez. A p.lla 8, anche questo terreno non può essere diviso, perché vale la regola della minima unità colturale. Le uniche persone interessate all'acquisto sono gli altri proprietari, infatti il bene è pignorato pro quota per 1/18, valore della quota € 504,00.
6. Terreno agricolo in Mazzarrone Fg. 5 sez. A p.la 1111 ormai soppressa a causa di esproprio, la p.lla residua è la 1861, la destinazione d'uso attuale è agricola, con una edificabilità del 30% espresso in mc, quindi come da stima, essendo pignorata pro quota per 1/18, il valore è di € 174,00 in previsione del fatto che potrebbe divenire un giorno area edificabile. Le uniche persone attualmente che potrebbero essere interessate all'acquisto sono i comproprietari. Ma la p.lla non può essere attualmente espropriata perché la p.lla 1861 non è inserita nell'atto di pignoramento.
7. Terreno agricolo in Mazzarrone c.da Piano Cugni Fg 2 sez. A p.lla 124, 128, 199, 200, in questo caso il terreno potrebbe essere diviso, poichè le particelle sono tra loro separate, non necessiterebbe neanche il frazionamento, ma siccome il bene è divisibile solo pro quota per 1/18 valore quota € 1.535,00, le uniche persone che potrebbero essere interessate all'acquisto sono i comproprietari.
8. Fabbricato in Mazzarrone via Chessari Fg. 308, p.lla 223, destinazione d'uso civile abitazione, la casa è accatastata ma non vi sono altri documenti legati all'abitabilità e alle normative edilizie in vigore, quindi prima di procedere alla vendita bisognerebbe sanare l'immobile, l'appartamento è piccolo, quindi una sua divisione è improponibile, al momento attuale è disabitato. Il bene è pignorato pro quota per 1/18 valore quota € 2.138,00, le uniche persone che potrebbero essere interessate all'acquisto sono i comproprietari.
9. Abitazione in Mazzarrone via Ferma n° 70, l'immobile è una casa di civile abitazione, pignorato pro quota valore della quota di 1/9 € 8.011,00 trattandosi di edilizia popolare, esiste il vincolo dell'inalienabilità, quindi attualmente non può essere messa in vendita, né diviso, né si può cambiare la destinazione d'uso. Inoltre sull'immobile esiste un'ipoteca di altra banca per un mutuo ancora da estinguere. Dunque l'immobile al momento non può essere venduto.
10. Terreno agricolo in Licodia Eubea c.da Giurfo, Fg. 73 p.lle 15, 155, 156, 163. Destinazione d'uso agricola, il bene è pignorato pro quota per 1/2 valore della quota € 95.978,00. Ma attualmente il bene non può essere venduto, in quanto fu comprato con la Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina (oggi ISMEA), acquistato dalla cassa con il patto di riservato dominio, vincolo di inalienabilità per 10 anni ed indivisibilità per 30 anni. Per cui il bene attualmente non può essere messo in vendita.

XVIII. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

A seguire, dopo le conclusioni vi sono le foto degli immobili, scattate in sede di sopralluogo e la loro relativa didascalia. Le planimetrie degli immobili acquisite con lo scanner. Le visure catastali e le planimetrie. Le visure ipotecarie.

CONCLUSIONI:

Avendo valutato attentamente tutti i quesiti ed avendo risposto in modo chiaro e sintetico, cercando di risolvere tutti i dubbi relativi ai vari immobili, mi accingo a sintetizzare la situazione per ogni singolo immobile. Innanzitutto per maggiore chiarezza va considerato il problema della sezione censuaria per i beni insistenti nel comune di Mazzarrone (sez A per i beni derivanti da Caltagirone, sez. B per i beni derivanti da Licodia Eubea), come spiegato nell'introduzione, infatti nell'atto di pignoramento non è mai citata la sezione censuaria, anche se i beni sono stati ugualmente identificati. Relativamente ad ogni singolo bene abbiamo la seguente situazione sintetizzata:

- Terreno agricolo in Caltagirone C.da Vaccarizzo Foglio 270 p.lla 75 Ha 00.32.12 Proprietà indivisa tra [REDACTED], valore del bene € 5.000,00. **Bene vendibile.** Interessati probabili all'acquisto possono essere i confinanti.
- Casa d'abitazione in Mazzarrone via Carlo Linneo n° 39 Fg 309 ora foglio 5 p.lla 986, Destinazione d'uso casa di civile abitazione, proprietà per intero di [REDACTED], valore commerciale stimato € 390.000,00. **Bene vendibile** previa sanatoria edilizia (valore circa € 10.000,00 ed eventuali lavori per l'adeguamento alle leggi antisismiche se i calcoli strutturali non verificano) e eliminazione di vecchia ipoteca bancaria per un mutuo ormai estinto. Le persone interessate all'acquisto possono essere tutti.
- Terreno in Mazzarrone c.da Poggio di Mezzo, Fg 5 sez. A p.lla 289 g oggi 1407. **Non vendibile** in quanto destinato dal PRG di Mazzarrone a piazza.
- Terreno agricolo in Mazzarrone Fg. 10 sez. A p.lle 46, 324, 325, destinazione d'uso: terreno agricolo, superficie Ha 0.65.90 Proprietà di [REDACTED] valore € 1.098,00. La p.lla 25 non è vendibile perché dichiarata erroneamente al foglio 10 anziché al foglio 1. **Vendibile solo pro quota**, persone interessate possono essere i comproprietari.
- Terreno agricolo in Mazzarrone c.da Piano Pancari fg 1 sez. A p.lla 8 superficie Ha 00.60.50 proprietà per [REDACTED], valore € 504,00. **Bene vendibile solo pro quota**, le persone interessate all'acquisto potrebbero essere i comproprietari.
- Terreno agricolo in Mazzarrone Fg. 5 sez. A p.la 1111. Il **bene non è vendibile** perché trattasi di particella soppressa.
- Terreno agricolo in Mazzarrone c.da Piano Cugni Fg 2 sez. A p.lla 124, 128, 199, 200. Superficie Ha 01.77.25 proprietà per [REDACTED], valore complessivo della quota € 1.535,00. **Bene vendibile pro quota**, le persone interessate all'acquisto potrebbero essere i comproprietari.
- Fabbricato in Mazzarrone via Chessari Fg. 308, p.lla 223, destinazione d'uso civile abitazione, bene di proprietà per [REDACTED], superficie dell'immobile mq 77, valore pro quota € 2.138,00. **Bene vendibile pro quota**, le persone interessate all'acquisto potrebbero essere gli stessi comproprietari. Il bene può essere venduto previa sanatoria edilizia (valore calcolato circa € 7.000,00 ed eventuali ulteriori lavori per l'adeguamento alle leggi antisismiche se i calcoli strutturali non verificano).
- Abitazione in Mazzarrone via Ferma n° 70, Foglio 310 p.lla 886 l'immobile è una casa di civile abitazione, pignorato pro quota valore della quota di 1/9 € 8.011,00 ma **il bene non può essere venduto** perché esiste il vincolo dell'inalienabilità per 10 anni dall'atto di

compravendita, inoltre vi insistono ipoteche per un mutuo ancora in corso a favore della Banca Antoniana Veneta.

- Terreno agricolo in Licodia Eubea c.da Giurfo, Fg. 73 p.lle 15, 155, 156, 163. Superficie Ha 11.85.56 Destinazione d'uso agricola, il bene è pignorato pro quota per $\frac{1}{2}$ valore della quota € 95.978,00. Ma attualmente **il bene non può essere venduto**, in quanto fu comprato con la Cassa per la formazione della piccola proprietà contadina (oggi ISMEA), acquistato dalla cassa con il patto di riservato dominio (quindi il bene è della Cassa, fino alla stesura dell'atto finale, che avverrà alla chiusura di tutte le rate), vincolo di inalienabilità per 10 anni ed indivisibilità per 30 anni. Per cui il bene attualmente non può essere messo in vendita.

Questa in sintesi la situazione di tutti gli immobili che in conclusione ho potuto valutare attentamente ed in piena coscienza di spirito e professionalità, cercando di appianare tutte le difficoltà ed i problemi che ogni singola situazione comporta.

IL TECNICO

(Dott. Agronomo Antonio Di Grazia)