

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

- ✧ Esecuzione immobiliare promossa da Banca Antoniana Popolare Veneta
contr [REDACTED] iscritta al n° 65/2007 R.G.,
- ✧ **C.T.U. Aurelio dott. D'Asta**, iscritto all'ordine degli agronomi e dei
dottori Forestali al n° 541 e residente in Caltagirone in Via Vittorio
Emanuele, 24/b;
- ✧ La data del conferimento dell'incarico è avvenuta il 09 Giugno 2009;
- ✧ Termine complessivo concesso giorni 120;
- ✧ Data di deposito della relazione Settembre 2009.

IL C.T.U.
Aurelio dott. D'Asta



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzione Immobiliare

Ill.mo sig. G. E. Dr. Marcello Gennaro.

Esecuzione Immobiliare N. 126/06 R. G. Es. promossa da

██████████ + 1

Contro

██████████ + 1.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

oo

1) Premessa

Con apposita ordinanza del 07/06/2007, la S.V. nominava la sottoscritta Agronomo dott.sa Paola Vento, con studio tecnico in Caltagirone Via Madonna della Via n. 161/A, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare sopra descritta.

All'udienza del 19/06/2007, prestato il giuramento di rito, riceveva l'incarico con il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicando i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;



- c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accerti se il/i bene/i immobili risultano o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizione pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizione) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del /i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;



- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone 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;
- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'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.);
- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la



planimetria catastale dei fabbricati;

- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Sono stati concessi n. 90 giorni per il deposito della relazione scritta.

Copia cartacea della stessa è stata comunicata alle parti con lettera raccomandata a r del 17.09.2007 con invito a fare pervenire alla sottoscritta CTU eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza del 15.11.2007.

Copia della relazione di CTU depositata in cancelleria il 17.09.2007 è stata prodotta su supporto digitale (n. 2 CD), evitando ogni riferimento a persone o cose dalle quali sia possibile risalire all'identità dei debitori esecutati, nel



rispetto della normativa sulla privacy.

Per tale ragione, i verbali di sopralluogo, le visure catastali, il certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia (all. n. 1), le foto n. n. 1, 2, 3 e gli allegati nn. 2, 3, 4, 11, 12 e 13 sono stati allegati solo all'originale e alla copia cartacea della CTU depositate in cancelleria, e alla copia inviata alle parti.

2) Svolgimento delle operazioni di consulenza

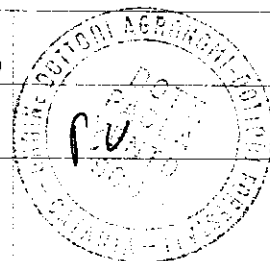
Per l'espletamento del mandato ricevuto, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio del Territorio di Catania per richiedere tutta la necessaria documentazione catastale (estratti di mappa, visure e planimetrie degli immobili pignorati).

E' stato altresì richiesto, all'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia ,un attestato di conformità urbanistica del fabbricato pignorato sito in C/da Stazzone n. 2, di proprietà di [REDACTED] (che si allega unitamente alla presente – all. n. 1).

Dopo gli accertamenti sopra descritti, con lettera raccomandata a.r. del 10/07/2007 inviata alle parti (all. n. 2), la sottoscritta CTU dava appuntamento per il giorno 24/07/2007 alle ore 9,30 con ritrovo presso l'ingresso dell'U.T.C. di Scordia.

In tale data e ora, la scrivente coadiuvata dell' assistenza tecnica del Geom. [REDACTED] con studio tecnico in Caltagirone Via Porta del Vento n. 6, si è recata in Scordia sul luogo fissato per l'appuntamento.

Non essendosi presentata nessuna delle parti convocate, la sottoscritta CTU ha proceduto ad effettuare i necessari accertamenti presso l'Ufficio Tecnico



del Comune di Scordia al fine di individuare l'immobile sito in Contrada Stazzone n. 2, provvedendo altresì alla richiesta di un certificato di destinazione urbanistica (all. n. 3) relativo alla particella n. 383 foglio 25.

Verso le ore 11.00 la scrivente si è recata presso l'immobile, ed ha proceduto ad eseguire un sopralluogo visivo e fotografico dell'esterno (foto n.n. 1, 2, 3 e 4), data l'assenza dei debitori esecutati.

Successivamente la stessa, sentito telefonicamente l'Avv. [REDACTED] legale dei debitori esecutati, riconvocava le parti tramite FAX del 26/07/2007 (all. n. 4) per il giorno 31 luglio 2007 alle ore 9.00 presso l'immobile pignorato, sito in Scordia C/da Stazzone n. 2.

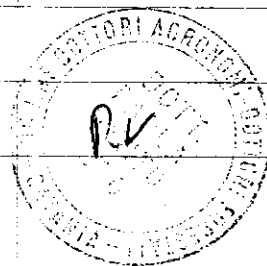
Sui luoghi erano presenti la sig.ra [REDACTED] moglie del sig. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] assistito dall'Avv. [REDACTED]

Assenti i creditori intervenuti.

La sottoscritta, collaborata dal geom. [REDACTED] e alla continua presenza degli intervenuti, ha preso quindi visione dell'immobile urbano e del fondo agricolo (particelle 383), eseguendo rilievi metrici e fotografici (vedi verbale di sopralluogo all. n. 5).

Ultimate le su descritte operazioni peritali, accompagnati dal sig. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED] ci siamo trasferiti in C/da Parisi in Territorio del Comune di Militello in Val di Catania, per rilevare e fotografare l'immobile (particella 182 foglio 57) consistente in un casotto di muratura dove all'interno insiste un pozzo trivellato e relativi manufatti.

Le operazioni peritali si sono concluse in tale data (31 luglio 2007) alle ore 10.05.



3)Identificazione catastale e verifica della proprietà dei beni in capo ai debitori.

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 30.11.2006 trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Catania il 05/01/2007 ai n.n.1280/941 , risulta che i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- 1) *Fabbricato sito nel Comune di Scordia - C/da Stazzone n. 2, di tre elevazioni fuori terra, iscritto nel Catasto del predetto Comune al foglio 25, particella 378 sub. 2 -3- 4- 5;*
- 2) *Terreno sito in Scordia - C/da Stazzone, iscritta nel Catasto del predetto Comune al foglio 25, particella 383;*
- 3) *Quota pari a 94,50/504 di terreno sito nel Comune di Militello in Val di Catania . C/da Parisi iscritto nel N.C.T. del predetto Comune al foglio 57, particella 182, confinante nell'intero da tutti i suoi lati con proprietà Gambera.*

1) Dalle visure catastali (all. n. 6) effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio del Territorio di Catania Catasto Fabbricati, è stato accertato che l'immobile è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 25 del comune di Scordia :

- **Particella 378 sub. 2**, ubicazione C/da Stazzone, piano terra, cat. C/2, cl. 4, consistenza 598,00 metri quadrati, Rendita €. 2.594,27;
- **Particella 378 sub. 3**, ubicazione C/da Stazzone n. 2, piano 1° cat. A/2, cl. 3, vani 8, Rendita €. 413,17;
- **Particella 378 sub. 4**, ubicazione C/da Stazzone, piano 2°, cat. A/2, cl. 4, vani 3,5, Rendita €. 216,91;
- **Particella 378 sub. 5**, ubicazione C/da Stazzone n. 2, piano 2°, cat.



A/2, cl. 4, vani 4, Rendita €. 247,90;

Intestati :

1.- [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$ indiviso;

2.- [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{2}$ indiviso.

E' stato inoltre appurato che le planimetrie catastali (all. n. 7) depositate presso l'Ufficio del Territorio di Catania, corrispondono allo stato attuale dell'immobile.

Con riferimento alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia la sottoscritta ha accertato che, per l'immobile in questione, è stata presentata richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/85, prot.4271 del 25/03/1986, e per essa è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n.° 604 del 25/03/99 (si veda attestato allegato n. 1).

2)Dalle visure catastali (all. n. 8) effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio del Territorio di Catania Catasto Terreni, è stato accertato che il fondo è riportato al N.C.T. al foglio di mappa n. 25 del comune di Scordia :

- **Particella 383**, Sem. irrig., cl. 2, Sup. 1.261,00 metri quadrati, Red.

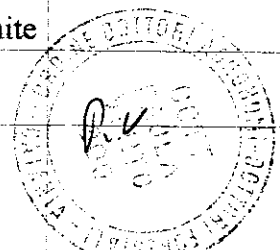
Dom. €. 17,58 Red. Agr. €. 7,49;

Intestati :

1.- [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$ indiviso;

2.- [REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{2}$ indiviso.

La particella 383 non risulta meccanizzata al mappale, dove ancora viene indicata come part. X60 provvisoria, ma è stata comunque identificata tramite



visure tradizionali effettate presso l'Ufficio del Territorio di Catania ed evidenziata in giallo nel foglio di mappa corrispondente (all. n. 9).

La sottoscritta CTU ha altresì richiesto all'Agenzia del Territorio di Catania copia del frazionamento (all. n. 15) del 21/09/1979 n. 43.1/1979 relativo alla particella 383.

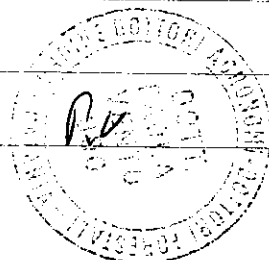
La particella 383 originaria di mq. 2.523 è stata frazionata nella particella 383 di mq. 1.261 e nella particella 418 di mq. 1.262.

Secondo il P.d.F vigente la particella 383 ricade in zona "E" Agricola, con densità edilizia di 0.03 m.c./mq. (art. 7 D. M. 2//68 se ad uso residenziale, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia (all. n. 16).

3) La Particella n. 182 foglio 57 (all. n. 10) di mq. 52, fa parte di un fondo di maggiore estensione sito in contrada Parisi di proprietà dei sig.ri [REDACTED] i quali in virtù di autorizzazione del genio Civile di Catania hanno costituito un Consorzio per l'eduzione di acqua per uso irriguo, come da notizie assunte in sede di sopralluogo.

Dalla lettura della copia della sentenza n.49/06 del 30.04.2006 pubblicata il 02.05.2206 pronunciata dal Tribunale di Caltagirone – sezione distaccata di Grammichele – nel giudizio promosso dai Sig. [REDACTED] contro i sigg. [REDACTED] e prodotta nel presente processo esecutivo dal legale del creditore procedente si legge che :

[REDACTED] legittimati dal provvedimento del Genio Civile di Catania del 09/03/79, avevano eseguito, su un terreno di loro proprietà esteso mq. 52 circa, sito in Militello V. C. contrada Parisi, iscritto nel N. C.



T. del detto Comune al fl.57, part.182, lavori per il reperimento di acque sotterranee;

Rimvenute le acque, l'eduazione delle stesse per uso irriguo era stata autorizzata dal Genio Civile;

Per la migliore gestione della distribuzione delle acque i [REDACTED] unitamente ad altri comproprietari del pozzo, avevano costituito il consorzio denominato "[REDACTED]" al quale però non venne trasferita la proprietà del descritto terreno;

[REDACTED], nella qualità di comproprietari, con scrittura privata del 21/03/01 avevano ceduto a [REDACTED] una quota pari a 94,50/504 indivisi del predetto terreno, sul quale insiste il pozzo, nonché la proporzionale comproprietà delle strutture e dei manufatti esistenti destinati alla eduazione di acqua irrigua;

I contraenti avevano convenuto, all'art.9 della scrittura privata, l'obbligo di riproduzione della medesima in atto pubblico di compravendita;

Le parti avevano dichiarato, simulatamente, quale prezzo della compravendita, l'importo di £. 14.500.000 (€ 7.488,63), indicando, in separata e coeva scrittura privata, il corrispettivo effettivamente convenuto per la vendita di £. 150.000.000 (€ 77.468,54);

Con rogito in Notaio Scirè Risichella del 24/09/01 le parti avevano documentato in atto pubblico la scrittura privata di compravendita in ogni sua parte e, quindi, anche quella relativa alla simulazione del corrispettivo;

Il detto bene venne trasferito al [REDACTED] e alla di lui moglie, [REDACTED] essendo gli stessi coniugi in regime di comunione legale dei beni.



(si veda allegato n. 11).

Da visure catastali (all. n. 10) effettuate dalla scrivente, la particella 182 risulta in testa a:

██████████ nato a ██████████ proprietario per 10/504 in regime di separazione dei beni;

██████████

██████████

4) Titolo di provenienza e loro corrispondenza con l'atto di pignoramento

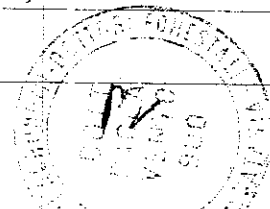
Dalla relazione di visura ipocatastale esistente agli atti (all. n. 12) si certifica che, alla data del cinque gennaio duemilasette, gli immobili 1, 2 e 3 sono pervenuti a ██████████ nel modo che segue:

Immobili 1 e 2;

Pervenuti con atto a rogito Notaio Gaetano Caruso di Catania del 6 agosto 1985, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27 agosto 1985 ai n. n. 31265/24677.

Immobile 3 ;

In parte con atto a rogito Notaio Salvatore Musumeci di Palagonia del 28 dicembre 1977, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il 7 gennaio 1978 ai nn. 864/751; in parte con atto a rogito Notaio Sebastiano Scirè Risichella di Catania del 6 marzo 1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 7 aprile 1989 ai nn. 12959/10490, da potere di ██████████, nato a ██████████
nata a ██████████ cui quanto trasferito ██████████
██████████ pervenne con atto a rogito del sottoscritto Notaio,



già residente in Fiumefreddo di Sicilia, in data 21 marzo 1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il 22 marzo 1988 ai nn. 11868/8920, e successivo atto di rettifica, anch'esso a rogito del sottoscritto Notaio, già residente in Fiumefreddo di Sicilia, in data 11 maggio 1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il 27 maggio 1988 ai nn. 21145/15598, da potere di [REDACTED] [REDACTED] cui detti diritti pervennero con atto a rogito Notaio Salvatore Musumeci di Palagonia del 28 dicembre 1977, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 7 gennaio 1978 ai nn. 864/751.

5) Individuazione e descrizione degli immobili

1) Fabbricato sito nel Comune di Scordia – C/da Stazzone n.2, di tre elevazioni fuori terra, iscritto nel Catasto del predetto Comune al foglio 25, particella 378 sub. 2-3-4-5.

L'immobile è composto nel suo intero da piano terra, primo e secondo piano, confinante con stradella interpoderale, con proprietà della stessa ditta e con il sig. [REDACTED]

Ha struttura portante mista in c.a. e muratura, con solai gettati in opera, mentre parte del piano terra si presenta con copertura metallica, lo spiazzo esterno adibito a corte del fabbricato e pavimentato con bitume del tipo semichiuso; su strada risulta recintato con cancello carrabile.

I prospetti esterni dell'edificio sono rifiniti su tre lati con intonaco per esterni di colore rosa, mentre il retro prospetto è al rustico.

Allo stato attuale si presenta nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione



Il piano terra è locato ad altra ditta, mentre i piani primo e secondo sono adibiti a civile abitazione..

Dai rilievi eseguiti sui luoghi, la proprietà pignorata risulta così composta:

P.T. - in catasto al foglio 25 particella 378 sub.2 (foto nn.1 e 3, dove è visibile l'ingresso, foto 5 e 6, e planimetria all. 7a) della superficie lorda coperta di mq. 614,00 composto da tre vani comunicanti con accesso plurimo dall'esterno.

L' immobile risulta così rifinito: pavimenti in calcestruzzo del tipo industriale, pareti rifiniti con intonaco e pittura, copertura in parte a solaio e a tetto con orditura di ferro e termo- base.

E' inoltre fornito di servizio igienico e di spogliatoio completo di tutti i sanitari; è dotato di impianto elettrico, idrico e di scarico, infissi esterni di metallo, interni di legno tamburato.

Quanto sopra descritto è di discreta fattura e stato di conservazione.

L' immobile è locato al sig. [redacted] ed è adibito ad attività di gommista e auto lavaggio.

* NON PU

Il sig. [redacted] proprietario, ha ceduto il suddetto immobile al sig. [redacted] con contratto di locazione, per uso attività commerciale,

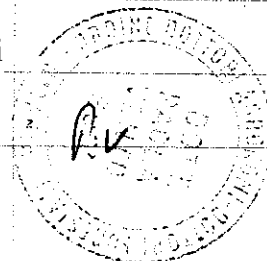
[redacted] all'Ufficio del Registro di Lentini [redacted]

NO !

Il canone è aleatoriamente convenuto fra le parti nella misura di [redacted] mensili, da pagarsi anticipatamente entro il giorno 10 del mese.

La durata della locazione è convenuta fra le parti in anni sei a decorrere dal

[redacted] si veda copia del contratto di



locazione fatto pervenire per fax alla scrivente in data 12/09/2007 – all. n.

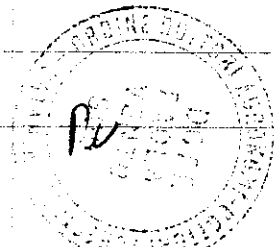
13).

1° P. – in catasto al foglio 25 particella 378 sub. 3 (da foto n.7 a foto n. 18 e planimetria all. n. 7b) della superficie lorda coperta di mq. 187,00 oltre una superficie balconata di mq. 46,60, pari ad una superficie lorda ragguagliata di **mq. 215,00** avente accesso condominiale dal corpo scala civ. 2, rifinito con pavimento e gradini di marmo granito, pareti con carta da parati e ringhiera passamano di metallo.

L'immobile, abitato dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED] è costituito di sei vani utili oltre accessori (pozzo luce, due servizi igienici, ripostiglio e disimpegno); è rifinito con pavimenti di marmo, infissi esterni in alluminio, carta da parati alle pareti ad eccezione del vano cucina con dipintura, porte interne di legno tamburato ciechi o a vetri, balcone con pavimenti in gres per esterni, ringhiera in metallo, rivestimenti di ceramica nei servizi igienici, questi ultimi completi di tutti i sanitari; è dotato di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento con caldaia a gasolio e di climatizzazione..

Quanto sopra descritto è di buona fattura ed in ottimo stato di conservazione.

2° P. interno 2 – in catasto al foglio 25 particella 378 sub. 5 (foto n.n. 19, 20, 21 e 22, planimetria all. n. 7c) della superficie lorda coperta di mq. 110,00 comprensiva della superficie ragguagliata del balcone, composto da tre vani utili oltre accessori (servizio igienico, pozzo luce e disimpegno); è rifinito con pavimenti in ceramica (compresi i ballatoi), pareti con carta da parati ad eccezione del vano cucina con pittura lavabile, soffitti con idropittura,



servizio igienico con pavimenti e pareti in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato, infissi esterni in alluminio; è dotato di impianto elettrico, idrico, di climatizzazione e di riscaldamento a gasolio, gli impianti tecnologici sono tutti sotto traccia.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Quanto sopra descritto è di buona fattura ed in ottimo stato di conservazione.

2° P. interno 1- in catasto al foglio 25 particella 378 sub. 4 (foto n. 23 dove è visibile l' ingresso e planimetria all. n. 7d) della superficie lorda coperta di mq. 101,00 comprensiva della superficie ragguagliata del balcone.

Alla data del sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile, in quanto lo stesso risulta **occupato dal sig. [REDACTED]** figlio dei debitori esecutati, fuori sede alla data del sopralluogo (si veda all. n.5).

Dalla visione della planimetria, l'immobile risulta composto da tre vani utili oltre accessori (servizio igienico e ingresso).

- 2 Terreno sito in Scordia contrada Stazzone , iscritto al Catasto del predetto Comune al foglio 25, particella 383

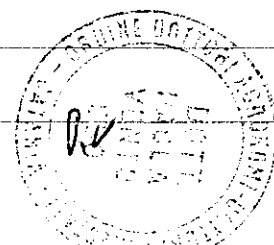
L'immobile in oggetto (foto n.n. 24, 25, 26 e 27) consiste in un piccolo appezzamento di terreno posto vicino l'immobile urbano sopra descritto.

Confinante con la S. P. n. 29, con stradella interpoderale, e con altra ditta.

La superficie catastale di detto immobile è pari a mq. 1.261,00 ricadente in zona " E " agricola del Comune di Scordia..

Il terreno risulta delimitato da muretto in muratura e ringhiera su due lati e allo stato attuale risulta incolto.

- 3 Quota pari a 94,50/504 indivisi del tratto di terreno sito nel territorio del



Comune di Militello in Val di Catania Contrada Parisi, iscritto nel N. C. T.

del predetto Comune al foglio 57, particella 182, confinante nell'intero da

tutti i suoi lati con proprietà [REDACTED]

La particella 182 è la pertinenza relativa al pozzo trivellato per acqua di irrigazione, ubicato nella particella 47 del foglio 57 (si veda foglio di mappa – all. n. 14) in testa a [REDACTED] (visura catastale all. n. 14 a) .

Al fondo si accede dalla strada provinciale Militello Francofonte e da questa attraverso strade intrapoderali realizzate a fondo naturale.

Il pozzo è dotato di un casotto (foto n 28.) per la custodia dei manufatti per l'eduzione dell'acqua.

Il pozzo ha una dotazione di tubazione di servizio, lunga diversi chilometri, che serve per la distribuzione dell' acqua ai consorziati.

I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], hanno ceduto a [REDACTED]

[REDACTED] la proporzionale comproprietà delle strutture e dei manufatti esistenti, per l'eduzione di complessive n. 94.50 ore di acqua della propria quota del suddetto pozzo.

6) Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli

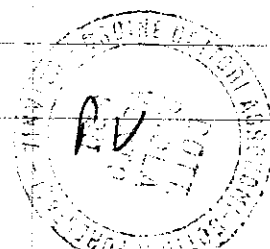
Dalla relazione di visura ipocatastale (all. n. 12) si certifica che alla data del 5 gennaio 2007 sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità gravante solo sull'immobile n. 1;

-ipoteca di £. 4.000.000.000 (di cui £.2.000.000.000 in sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 23 settembre 2000 ai n.n.

31073/4623 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta Soc. Coop. Per

Azioni a responsabilità limitata, con sede in Padova;



Formalità gravanti su tutti gli immobili:

-ipoteca di €. 10.250,80 (di cui €.5.125,40 per sorte capitale) iscritta presso

l'Ufficio del Territorio di Catania il 9 dicembre 2004 ai n. n. 67243/18982 a

favore della MONTEPASCHI SE.R.I.T S.p.A Serv. Risc. Trb. Di Catania;

-ipoteca di €.26.964,98 (di cui €.13.482,49 per sorte capitale) iscritta presso

l'Ufficio del Territorio di Catania il 19 luglio 2006 ai n. n. 49205/14166 a

favore della MONTEPASCHI SE.R.I.T Serv. Risc. Trib. con sede in Catania;

-pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 5 gennaio

2007 ai n. n. 1280/941 a favore di [REDACTED], nato a Scordia [REDACTED]

7. -Valutazione degli immobili pignorati

La valutazione degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare descritti al paragrafo n. 5, è stata desunta facendo riferimento all'attuale valore di mercato, al quale si è pervenuti attraverso l'analisi del procedimento di stima sintetico -comparativo.

Tale procedimento consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano analogie comuni a quello oggetto di valutazione.

Sul valore stimato sono state inoltre effettuate le opportune aggiunte e detrazioni, tenendo conto delle peculiarità specifiche di ciascuno immobile.

Immobile n. 1

PT. foglio 25 particella 378 sub. 2

L'immobile, realizzato con destinazione "*produttiva per la lavorazione degli agrumi*"; è prospiciente il nucleo industriale del Comune di Scordia, nota per



la produzione degli agrumi, dove nelle vicinanze insistono diverse attività commerciali e produttive.

La crisi di mercato del settore ha spinto diverse attività agrumicoli ha modificato la destinazione d'uso dei locali, tra cui l'immobile in questione, oggi adibito a gommista e auto lavaggio.

La sottoscritta, considerato il prezzo medio di vendita d'immobili posti nella zona in cui ricade l'immobile in oggetto, aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenuto conto dello stato attuale dello stesso, ha attribuito un valore di **€. 700,00 al mq.** che moltiplicato per la superficie lorda dell'immobile si ha: $\text{€} 700,00 \times \text{mq. } 614,00 = \text{€} 429.500,00$ che si arrotonda a **€. 430.000,00.**

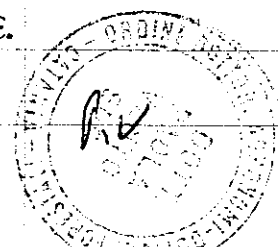
1° P. foglio 25 particella 378 sub.3.

Il valore di mercato è stato desunto considerando i prezzi di mercato di fabbricati aventi pari destinazione, tenendo conto dell'ubicazione, della qualità dei materiali utilizzati, dello stato complessivo di conservazione.

La scrivente ritiene congruo adottare un prezzo di **€. 1.350,00 al metro quadro**, da cui si ricava un valore di stima dell'immobile pari a $\text{€} 1.350,00 \times \text{mq. } 210,00 = \text{€} 283.500,00$ che si arrotonda a **€. 284.000,00**

2° P. interno 1 foglio 25 particella 378 sub.4.

Con riferimento al prezzo medio di vendita di immobili posti nella zona in cui ricade l'immobile in questione, considerata la consistenza, le rifiniture e lo stato attuale dello stesso, la scrivente ritiene congruo adottare un prezzo di **€. 1.350,00 al metro quadro**, da cui si ricava un valore di stima dell'immobile pari a $\text{€} 1.350,00 \times \text{mq. } 101,00 = \text{€} 136.350,00$ che si arrotonda a **€.**



136.000,00

- 2° P interno 2. foglio 25 particella 378 sub5.

Appartamento avente le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello su descritto, per cui la scrivente adotta lo stesso prezzo di € 1.350,00 al metro quadro, da cui si ricava un valore di stima dell'immobile pari a € 1.350,00 x mq. 110,00 = € 148.500,00 che si arrotonda a € 149.000,00.

Immobile n. 2

Terreni sito in Scordia C/da Stazzone iscritto in Catasto del predetto comune al foglio 25, particella 383.

Per la particella 383, posta vicino all'immobile urbano, è stato attribuito un valore di mercato di € 15,00 per metro quadrato di superficie, per cui si ha un valore di: € 15,00 x mq. 1.261 = € 18.915,00 che si arrotonda a € 18.900,00.

Immobile n.3

Quota pari a 94,50/504 di terreno sito nel Comune di Militello in Val di Catania – contrada Parisi iscritto nel N.C.T. del predetto Comune al foglio 57, particella 182, confinante nell'intero da tutti i suoi lati con proprietà Gambera.

La valutazione non può prescindere dal considerare l'importanza che riveste il bene acqua, in quanto risorsa limitata e preziosa.

Molti proprietari di fondi rustici sono privi di fornitura di acqua per uso irriguo e ciò determina un aggravamento dello stato di difficoltà che investe l'agricoltura siciliana.

Difficoltà dovute a cause strutturali, quali appunto la mancanza di acqua, a cui vanno aggiunte l'adeguamento a norme comunitarie sempre più stringenti,



l'elevato livello degli oneri connessi alla produzione e la complessità degli adempimenti burocratici previsti per chi svolga attività agricola.

La stima della quota di 94,50 ore di acqua è stata desunta tenendo conto dei dati relativi a vendite di diritto di eduazione in perpetuo di acqua per i pozzi consorziati.

E' stato attribuito un valore di €. 900.00 per ogni ora di acqua perpetuo.

Da ciò si ricava che $€. 900,00 \times 94,50 \text{ ore} = €. 85.050,00$

RIEPILOGO

Immobile n. 1

PT part.378 sub2	€ . 430.000,00
1° P part.378 sub. 3	€ . 284.000,00
2° P part.378 sub.4	€ . 136.000,00
2° P part.378 sub.5	€ . 149.000,00
Totale	<u>€ . 999.000,00</u>

Immobile n. 2

Part. 383	€ . 18.900,00
-----------	---------------

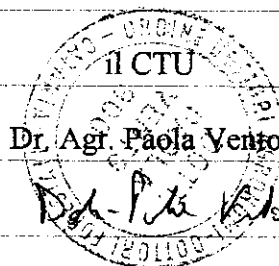
Immobile n. 3

Quota pari a 94,50/504 indivisi della part. 182 € . 85.050,00

Il valore complessivo del compendio pignorato ammonta a €1.102.950,00

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto

Caltagirone 17/09/2007



Elenco dei documenti allegati alla relazione di CTU

- Attestato di conformità urbanistica rilasciato dal Comune di Scordia;
- N. 6 raccomandate avviso alle parti;
- Richiesta certificato di destinazione urbanistica ;
- Fax avviso alle parti ;
- Verbale di sopralluogo;
- N. 6 visure,
- N.4 Planimetrie,
- N. 3 fogli di mappa;
- N. 28 foto;
- Copia sentenza;
- Copia relazione di visura ipocatastale;
- Copia contratto di locazione;
- N. 6 raccomandate per invio relazione di CTU alle parti;
- Copia del frazionamento della particella 383;
- Certificato di destinazione urbanistica

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone 17/09/2007

