TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzione Immobiliare

Esecuzione Immobiliare N. 81/2007 R. G. Es. promossa da

ITALFONDIARIO S.p.A

Contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

oooooooooooooooooooooooooooooooooo

1) Premessa

A seguito di decreto in data 22/10/2008, la S.V. nominava la sottoscritta Agronomo dott.ssa 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 18/11/2008, 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

DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTALI
DOTT. PAOLA VENTO 900
ORDINE - CATANIA

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,

DOTTORI AGRONOMI-DOTTORI FORESTALI - ORDINE - CATANIA - DOTT. PAOLA VENTO 906

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 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Sono stati concessi n. 120 giorni per il deposito della relazione scritta.

Copia cartacea della stessa è stata comunicata al creditore procedente ed ai debitori esecutati con lettera raccomandata a.r. del 10/03/2009 con invito a fare pervenire alla sottoscritta CTU eventuali note e/o osservazioni entro il 15° giorno antecedente l'udienza del 30/06/2009.

Copia della relazione di CTU depositata in cancelleria il 10/03/2009 stata prodotta su supporto digitale (n. 2 copie), evitando ogni riferimento a persone o cose dalle quali sia possibile risalire all'identità dei debitori

DOTT. PAOLA VENTO

esecutati, nel rispetto della normativa sulla privacy.

Per tale ragione, il verbale di sopralluogo (all. n. 1), le visure catastali, la documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone (all. n.n. 6 e 7), e gli allegati n.n. 8 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 Caltagirone e di Catania per richiedere tutta la necessaria documentazione catastale (visure per soggetto, fogli di mappa e planimetrie degli immobili pignorati).

E' stato altresì richiesto un certificato di destinazione urbanistica (all. n. 6) relativo ai fondi agricoli siti in Caltagirone c/de Albanelli, Piano Pistone, , e la documentazione (di cui si allega copia – all. n. 7), utile per accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica – edilizia del fabbricato urbano sito in via Apuleio distinto al N.C.E.U al foglio 109 part. 594 sub. 1, 2, 3, 4 e 5 e dell'area urbana distinta al N.C.E.U. al foglio 109 part. 406 sub.6.

Con lettera raccomandata a..r. del 24/11/2008 inviata alle parti , la sottoscritta CTU dava appuntamento per il giorno 05/12/2008 alle ore 9,00 con ritrovo presso l'immobile sito in via Apuleio n. 14.

In tale data e ora, la scrivente si è recata sul luogo fissato per l'appuntamento.

Sui luoghi si sono presentati

ORDINE DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTALI CATANIA
DOTT. PAOLA VENTO 900

debitori esecutati.

Assente il legale del creditore procedente.

Dopo avere effettuato i rilievi metrici e fotografici del fabbricato urbano sito i via Apuleio, la scrivente si è recata, in compagnia , presso i fondi agricoli siti in Caltagirone c/de Albanelli, Piano Pistone,

Si precisa che durante i sopralluoghi sono stati effettuati n.144 rilievi fotografici, di cui n.64 sono stati allegati alla presente relazioni di CTU.

3) Risposta ai 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.

Beni in comproprietà di (½) e (½)

1)Fondo rustico posto in territorio di Caltagirone – c/da Albanelli della complessiva estensione di Ha. 3.29.02 (mq. 32.902) riportato nel NCT del Comune di Caltagirone al foglio **249** particelle:

- **328** agrumeto di cl.2 esteso mq. 2.080;
- **329** fabb. rurale esteso mq.30;
- **330** fabb. rurale esteso mq. 46;
- **331** agrumeto di cl. 2 esteso mq. 2.176;
- **332** agrumeto di cl. 2 esteso mq. 1.910;
- **333** semin.vo di cl.3 esteso mq. 810;

ORDINE DOTTORI AGRONOMI - CATANIA - DOTT. PAOLA ENTO 900

- **409** agrumeto di cl. 2 esteso mq. 800;

- **38** agrumeto di cl. 2 esteso mq. 4.230,

- **39** agrumeto di cl. 2 esteso mq. 1.740;

- **40** semin.vo di cl.3 esteso mq. 1.030,

- **41** agrumeto di cl. 2 esteso mq. 2.690;

- **42** semin.vo di cl. 1 esteso mq. 2.380,

- **43** semin.vo di cl. 3 esteso mq.2.200,

- **44** semin. vo di cl. 3 esteso mq. 1.110,

- **45** semin.vo di cl.1 esteso mq. 2.710,

- **65** semin.vo di cl.3 esteso mq. 1.530;

- **339** semin.vo du cl.3 esreso mq. 1.610;

- **340** semin.vo di cl. 3 esteso mq. 1.210;

- **407** agrumeto di cl. 1 esteso mq. 1.630,

- **408** agrumeto di cl. 2 esteso mq. 980

Dalle visure catastali (all. n.2) effettuate dalla scrivente CTU , le particelle 328, 329, 330, 331, 332, 333 e 409 risultano in testa ad [redacted] enfiteusi per ½, [redacted] diritto del concedente per 1/1 e [redacted] enfiteusi per ½; le particelle 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 65, 339, 340, 407 e 409 risultano in testa a [redacted] proprietà per ½ e [redacted] proprietà per ½.

2) Fabbricato sito in territorio del Comune di Caltagirone via Apuleio n. 14 in parte ultimato ed in parte in corso di costruzione, iscritto al NCEU di Caltagirone al foglio **109** part. **594:**

- **Sub 1** Categ. C/6 classe 4 mq. 96 piano Terra;

- **Sub 2** Categ. C/6 classe 4 mq. 110 piano Terra;

- **Sub 3** Categ. A/2 classe 6 vani 7 piano Primo;

- **Sub 4** in corso di costruzione;

- **Sub 5 in** corso di costruzione

e foglio **109** particella **406 sub 6** (area urbana).

Dalle visure catastali (all. n. 2) l'immobile risulta in testa ad [redacted] proprietà per ½ e [redacted] proprietà per ½.

3)Fondo rustico in territorio di Caltagirone c/da Piano Pistone della complessiva estensione di are novantacinque e centiare dieci pari a mq. 9.510 iscritto nel NCT di Caltagirone al foglio **215** particelle:

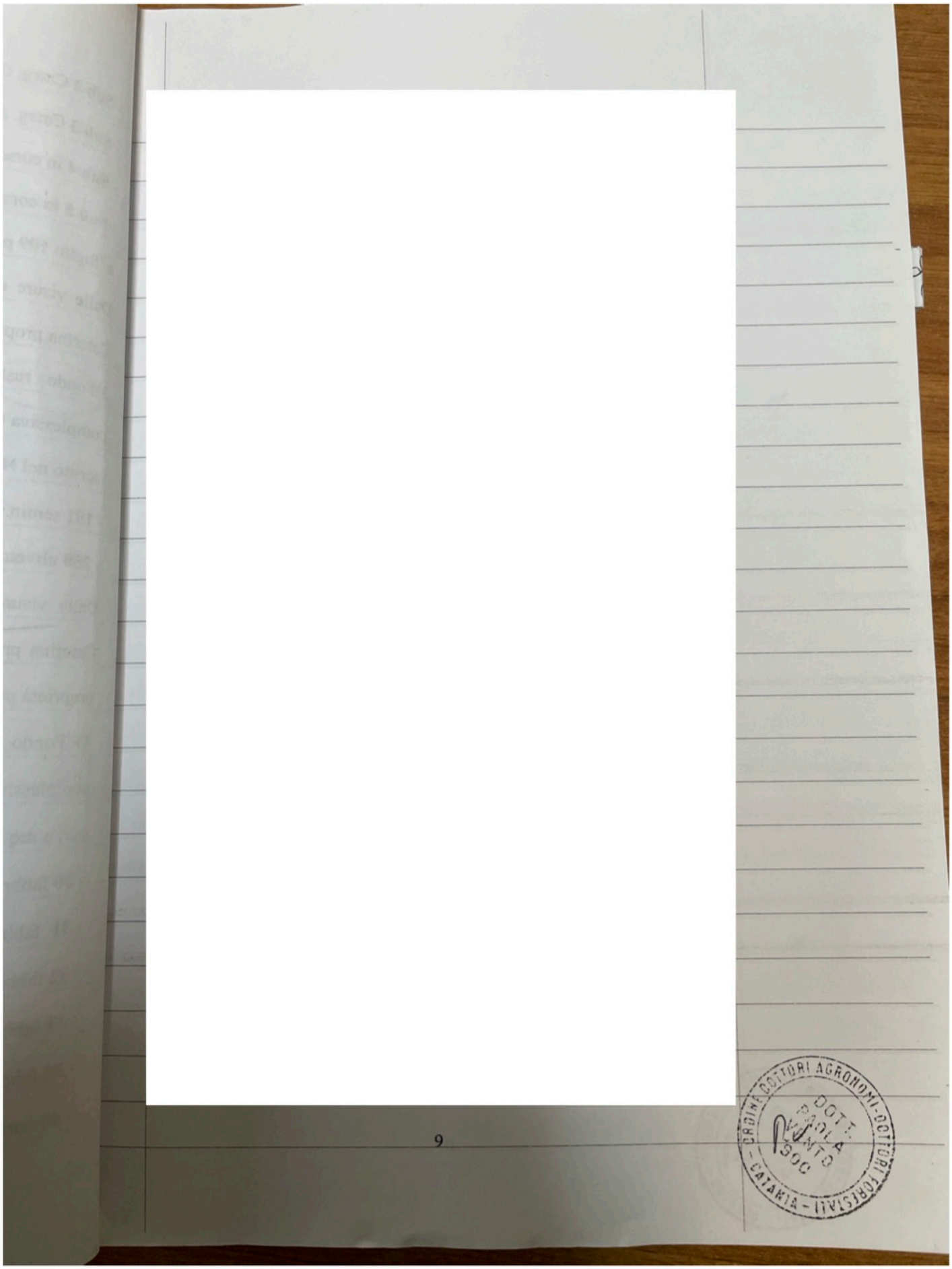
- **191** semin.vo di cl. 3 esteso mq. 8.360;

- **258** uliveto di cl. 2 esteso mq. 1.150.

Dalle visure catastali (all. n.2) l'immobile risulta in testa ad [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.

[redacted]

ORDINE DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTALI - CATANIA - DOTT. PAOLA VINITO 300



[redacted]

Beni di proprietà di [redacted]

Fondo rustico sito in Caltagirone con fabbricato rurale ivi insistente dell' estensione complessiva di Ha. 2.05.01 pari a mq. 20.501 iscritto al NCT di Caltagirone al foglio **215** particelle;

1

-**195** semin.vo 4^ esteso mq. 3.920;

- **196** sem. arbor. 3^ esteso mq. 8.180;

- **200** seminativo 2^ esteso mq. 2.820;

- **201** fabbr. rurale esteso mq. 51;

- **202** seminativo 3^ esteso mq. 1.240,

- **203** seminativo 3^ esteso mq. 2.600;

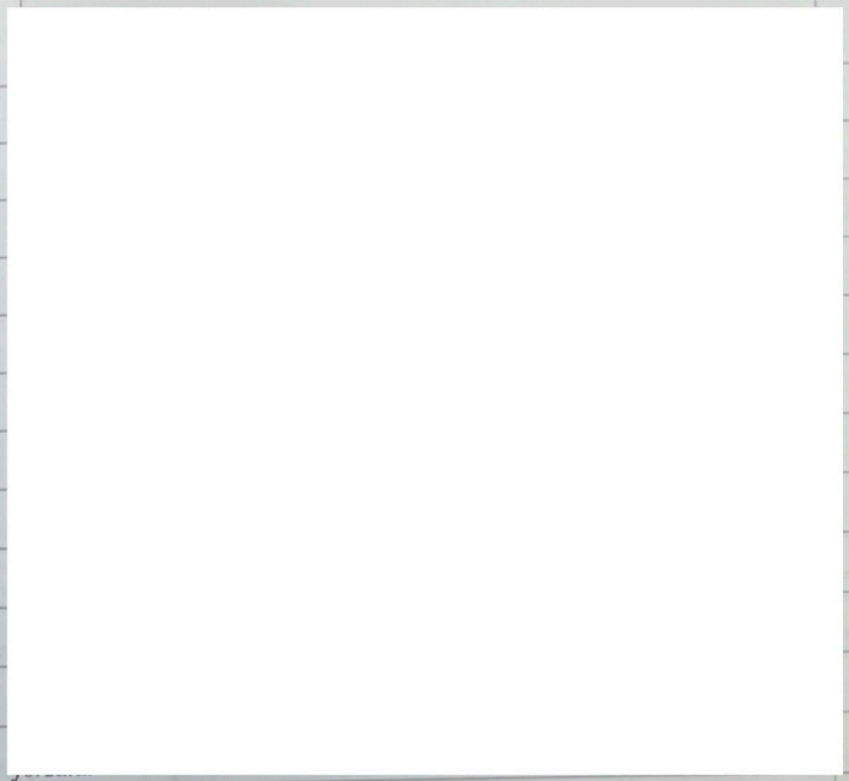
- **204** vigneto 3^ esteso mq. 1.690.

Dalle visure catastali (all. n. 2) l' immobile risulta in testa ad [redacted] proprietà per 1000/1000

Beni di proprietà di [redacted]

[redacted]

1



2)Fondo rustico sito in territorio di Caltagirone - c/da Albanelli della complessiva estensione di ettari due are tredici e centiare cinquantuno pari a mq. 21.351 con fabbricato rurale, iscritto nel NCT del Comune di Caltagirone al foglio **249** particelle:

- **55** seminativo 3^ esteso mq. 01.370;
- **57** seminativo arborato 3^ esteso mq. 02.280;
- **58** seminativo arborato 3^ esteso mq. 01.210;
- **59** agrumeto 1^ esteso mq. 01.230;
- **334** seminativo esteso mq. 01.400;
- **49** fabbricato rurale steso mq. 21;
- **53** seminativo 3^ esteso mq. 07.590;

- **54** seminativo arborato 3^ esteso mq. 04.770;

- **100** seminativo 1^ esteso mq. 01.480.

Dalle visure catastali (all. n. 2) il fondo risulta in testa a [redacted] proprietà per 1000/1000.

3)Fondo Fondo rustico sito in territorio di Caltagirone – c/da Piano Pistone della complessiva estensione di ettari uno are cinque e centiare ottanta pari a mq. 10.580 iscritto nel NCT del Comune di Caltagirone al foglio **215** particelle:

- **207** seminativo 3^ esteso mq. 1.790;

- **209** seminativo 3^ esteso mq. 8.790.

Dalle visure catastali (all. n.2) il fondo risulta in testa a [redacted] proprietà per 1000/1000.

b)**Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicando il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.**

Gli esecutati [redacted] sono coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Dall'esame dei documenti in possesso del CTU, non risultano altri soggetti che possono vantare diritti di comproprietà od altro.

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

Dalla certificazione ipo-catastale ventennale, rilasciata su richiesta del legale del creditore procedente, dal Notaio Cammarata Dott. Gaetano in data 27 marzo 2008 e depositata in Cancelleria il 1 aprile 2008, si certifica che:

Beni di proprietà di [redacted] (½) e [redacted] (½).

1)**Fondo rustico sito in territorio di Caltagirone c/da Albanelli esteso Ha. 3.29.02 nel NCT al foglio 249 particelle 328, 329, 330, 331, 332, 333, 409, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 65, 339, 340, 407 e 408.**

L'intero immobile è di proprietà degli esecutati per metà ciascuno in forza dell'atto di vendita ai rogiti del notaio Gaetano Cammarata in data 25/06/2003 e trascritto il 14/07/2003 ai nn. 27939/20377 da potere di [redacted], alla quale era pervenuto per metà in forza della successione testata in morte di [redacted], successivamente trascritta il 07/06/2005 ai nn. 38065/21273 e testamento pubblicato ai rogiti notaio Gaetano Cammarata in data 23/04/2003 ai nn.17635/13113, e per metà:

* quanto alle particelle 42 e 43 in forza dell'atto di compravendita notaio Calogero Costa del 06/06/1972 e trascritto il 07/07/1972 ai nn.24705/20082;

** e quanto alle particelle 328, 329, 330, 331, 332, 333, 407, 408, 409, per l'atto di compravendita notaio Calogero Costa del 10/04/1971 e trascritto il 14/04/1971 ai nn. 13539/11062.

2)**Fabbricato sito in territorio di Caltagirone via Apuleio in parte ultimato ed in parte in corso di costruzione e più elevazioni fuori terra, nel NCEU al foglio 109 particella 594 su. 1, 2, 3, 4, 5 e foglio 109 particella 406 sub 6.**

L'intero fabbricato è di piena proprietà degli esecutati per edificazione eseguita con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltagirone in data 30/09/1997 e trascritta il 14/10/1997 ai nn. 3213/24968 su suolo acquistato con atto di vendita ai rogiti del notaio Gaetano Cammarata in data 09/08/1994

e trascritto il 19/08/1994 ai nn.28436/21094 da potere di

al quale era pervenuto per atto di donazione ai rogiti del notaio Gaetano Cammarata in data 04/08/1994 e trascritto il 19/08/1994 ai nn. 28426/21084 da potere di

ne erano proprietari in forza dell'atto di vendita ai rogiti del notaio Vincenzo Montemagno in data 24/10/1979 ai nn. 37785/31522.

3)**Fondo rustico sito in territorio di Caltagirone c/ da Piano Pistone esteso mq. 9.510 nel NCT al foglio 215 particelle 191 e 258.**

Il fondo si appartiene in proprietà agli esecutati per acquisto effettuato con atto di compravendita ai rogiti del notaio Bernardo Maiorana in data 21/1/1999 e trascritto il 01/02/1999 ai nn. 3813/3071 da potere di

, i quali erano proprietari in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Sergio Pafumi in data 12/08/1976 e trascritto il 19/08/1976 ai nn. 25451/21107.

Beni di proprietà di

1)**Fondo rustico sito in territorio di Caltagirone con fabbricato rurale ivi insistente dell' estensione complessiva di Ha. 2.05.01 in catasto al foglio 215 particelle 195, 196, 200, 201, 202, 203 e 204.**

Il fondo è di proprietà dell'esecutata per acquisto effettuato con atto di compravendita ai rogiti del notaio Umberto Quartararo Bertino in data 08/02/1994 e trascritto il 28/02/1994 ai nn. 6609/4955 da potere di , che ne era proprietario in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Sergio Pafumi in data 18/04/1983 e trascritto il 12/05/1983 ai nn. 17935/14429.

Beni di proprietà di

2)Fondo rustico sito in territorio di Caltagirone c/da Albanelli esteso Ha. 2.13.51 con fabbricato rurale iscritto nel NCT al foglio 249 particelle 55, 57, 58, 59, 334, 49, 53, 54, 100.

Il fondo rustico è di proprietà dell'esecutato per donazione come da atto ai rogiti del notaio Gaetano Cammarata da Caltagirone in data 24/06/1999 e trascritto il 14/07/1999 ai nn. 25598/18634 da potere di [redacted] che ne erano proprietari.

* il solo [redacted]

- quanto all'intere particelle 54, 55, 56, 57, 58 ed 1/6 delle particelle 51 e 52, per atto in notar Costa del 25 febbraio 1972 e trascritto il 27/03/1972 ai nn. 12215/9798.

- quanto agli altri 5/6 delle particelle 51 e 52 ed all'intera particella 53 per decreto di riconoscimento di proprietà rurale (ex art.3 comma 5 Legge 346/ 1976) emesso dal Pretore di Caltagirone il 3 Gennaio 1987 ivi registrato il 06.05.1987 al n. 339 trascritto il 13.05.1987 ai nn. 18145/14259;

- quanto all'intera particella 89 fabbricato rurale per edificazione di fabbricato rurale effettuata nell'anno 1972;

** entrambi i coniugi [redacted] in pari diritto tra di loro:

- quanto alle particelle 55, 59, 334 per atto notar Costa del 10 aprile 1971 e trascritto il 14/04/1971 ai nn. 13539/11062;

- quanto alla particella 57 per altro atto notar Costa del giorno 11 aprile 1972

e trascritto il 27/04/1972 ai nn. 16145/12946,

- quanto alla particella 58 per atto notar Costa del 6 Giugno 1972 e trascritto il 07/07/1972 ai nn 24705/20082;

- quanto alle particelle 49, 53, 54 e 100 per atto notar Vincenzo Montemagno

3) Fondo rustico sito in territorio di Caltagirone contrada Piano Pistone esteso Ha. 1.05.80 iscritto nel NCT al foglio 215 particelle 207 e 209.

Il fondo è di proprietà dell'esecutato in forza di acquisto effettuato con atto di compravendita rogato dal notaio Bernardo Maiorana in data 15/05/1992 e trascritto il 01/06/1992 ai nn. 22897/16600 da potere di [redacted], che ne era proprietaria in forza della successione testata in morte di [redacted], successione den. 30 vol. 257 apertasi con testamento pubblico del 07/02/1944 in notar Antonino Vacirca registrato con verbale del 12/08/1944 ai nn. 19457/17197.

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

Non vi è impossibilità a procedere ad un completo accertamento, data la completezza della documentazione prodotta.

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.

Beni in comproprietà di (½) e (½)

1) Sul fondo agricolo sito in c/da Albanelli insistono n. 2 fabbricati rurali distinti nel NCT al foglio 249 particelle **329** di mq. 30 e **330** di mq. 46 che risultano regolarmente accatastati;

2) Il fabbricato urbano è iscritto nel NCEU al foglio 109 part. 594 **sub. 1** Categ. C/6 piano terra di mq. 96, **sub. 2** Categ. C/6 piano terra di mq. 110, **sub. 3** Categ. A/2 piano primo di vani 7, **e sub. 4 e 5** secondo piano ancora in corso di costruzione e pertanto necessita di accatastamento a lavori ultimati.

La scrivente CTU ha allegato alla presente relazione sia le planimetrie rilasciate dall'Ufficio Provinciale di Catania e riguardante le sub. 1, 2, 3, (all. n. 3) che quelle fornite dal (all. n. 4) riguardanti anche le sub 4 e 5, oltre il sottotetto.

Sono state altresì allegate le copie delle planimetrie rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone (all. n. 7).

L'area urbana è distinta nel NCEU al foglio 594 particella **406 sub. 6** di mq. 34, e per la quale è stata allegata la planimetria rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Catania (all. n. 5)

Beni di proprietà di

1) Sul fondo agricolo sito in c/da Piano Pistone insiste n. 1 fabbricato

rurale distinto nel NCT al foglio 215 particella **201** estesa mq. 51 regolarmente accatastato (al momento del sopralluogo si presenta diruto).

2) Beni di proprietà di [redacted]

[redacted]

2) Sul fondo agricolo c/da Albanelli insiste n. 1 fabbricato rurale distinto nel NCT al foglio 249 particella **49** di mq. 21 regolarmente accatastato.

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

Dal certificato ipocatastale ventennale rilasciato in data 27 marzo 2008 e depositato in cancelleria il 1 aprile 2008 dal Notaio Gaetano Cammarata, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Beni di proprietà di [redacted] (½)e [redacted] (½).

1)Fondo rustico posto in territorio di Caltagirone – c/da Albanelli esteso complessivamente Ha. 3.29.02 iscritto nel NCT al foglio 249 part. 328, 329, 330, 331, 332, 333, 409, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 65, 339, 340, 407 e 408.

– ipoteca legale iscritta in data 27/10/2003 ai nn. 42101/6576 ai sensi dell'art.77 D.P.R. 602/73 per un montante di €. 99.102,72 e sorte capitale di €. 49.551,16 a favore di SERIT SICILA SPA DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI CATANIA e contro

- ipoteca giudiziale iscritta in data 19/03/2007 ai nn. 19485/4894 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 20/02/2007 per un montante di €. 60.000,00 e sorte capitale di €. 37.910,66 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino e contro

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 17/10/2007 ai nn. 69735/40654 notificato dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 01/10/2007 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino e contro

2) Fabbricato sito in territorio di Caltagirone via Apuleio in parte ultimato ed in parte in corso di costruzione e più elevazioni fuori terra, iscritto nel NCEU al foglio 109 part. 594 sub. 1, 2, 3, 4 e 5, e foglio 109 part. 406 sub 6 (area urbana);

- ipoteca volontaria iscritta in data 01/12/2000 ai nn. 39105/5846 da atto di mutuo rogato dal notaio Ferrara Filippo in data 27/10/2000 per un montante di €. 206.582,76 e sorte capitale di €. 103.291,38 a favore di BANCO AMBROSIANO VENETO SPA con sede in Vicenza

- ipoteca volontaria iscritta in data 22/08/2003 ai nn. 34158/5130 derivante da atto di mutuo rogato dal notaio Gaetano Cammarata in data 20/08/2003 per un

montante di €. 150.000,00 e sorte capitale di €. 100.000,00 a favore INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Milano e contro

- ipoteca legale iscritta in data 27/10/2003 ai nn. 42101/6576 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di €. 99.102,72 e sorte capitale di €. 49.551,36 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI CATANIA e contro

- ipoteca legale iscritta in data 13/07/2005 ai nn. 47545/16185 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di €. 14.810,02 e sorte capitale di €. 7.405, 01 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI CATANIA e contro

- ipoteca legale iscritta in data 06/02/2007 ai nn. 8593/1772 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di €. 4.736,60 e sorte capitale di €. 2.368, 30 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI CATANIA e contro

- ipoteca giudiziale iscritta in data 19.03.2007 ai nn. 19485/4894 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 20/02/2007 per un montante di €. 60.000,00 e sorte capitale di €. 37.910,66 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino e contro

- pignoramento trascritto in data 17/10/2007 ai nn. 69735/40654 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 01/10/2007 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino e contro

COLLEGIO DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTALI - CATANIA
DOTT. PAOLO VENTURA

- ipoteca legale iscritta in data 05/11/2007 ai nn. 73533/19722 ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 per un montante di €. 37.696,78 e sorte capitale di €. 18.848,39 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI CATANIA e contro

3) Fondo rustico in territorio di Caltagirone c/da Piano Pistone della complessiva estensione di mq.9.510 iscritto nel NCT al foglio 215 particelle 191 e 258;

- ipoteca legale iscritta in data 27/10/2003 ai nn. 42101/6576 ai sensi dell'art. 77 D.P.R 602/73 per un montante di e. 99.102,72 e sorte capitale di €. 49.551,36 a favore di SERIT SICILA SPA AGENTE PER LA RISCOSSIONE DELLA PROVINCIA DI CATANIA e contro

- ipoteca giudiziale iscritta in data 19/03/2007 ai nn. 19485/4894 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 20/02/2007 per un montante di €. 60.000,00 e sorte capitale di €. 37.910,00 a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino e contro

- pignoramento trascritto ai nn. 69735/40654 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 01/10/2007 a favore di INTESA SANPAOLO SPA di Torino e contro

- ipoteca legale iscritta in data 05/11/2007 ai nn. 73533/19722 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di €. 37.689,78 e sorte capitale di €.

18.848, 39 a favore di SERIT SICILA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE

DELLA PROVINCIA DI CATANIA a contro

Beni di proprietà di

1)Fondo rustico sito in territorio di Caltagirone esteso complessivamente Ha.2.05.01 con fabbricato ivi insistente iscritto nel NCT al foglio 215, particelle 195, 196, 200, 201, 202, 203 e 204.

- ipoteca legale iscritta in data 13/07/2005 ai nn. 47545/16185 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di €. 14.810, 02 e sorte capitale di €. 7.405,01 a favore di SERIT SICILA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE DELLA PROVINCIA DI CATANIA e contro

- ipoteca legale iscritta in data 06/02/2007 ai nn. 8593/1772 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di €. 4.736,60 e sorte capitale di €. 2.368,30 a favore di SERIT SICILA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE DELLA PROVINCIA DI CATANIA e contro

- ipoteca giudiziale iscritta in data 19/03/2007 ai nn. 19485/4894 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 20/02/2007 per un montante di €. 60.000,00 e sorte capitale di €. 37.910,00 a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino e contro

- pignoramento trascritto in data 17/10/2007 ai nn. 69735/40654 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 01/10/2007 a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino e contro

Beni di proprietà di

2) Fondo rustico sito in territorio di Caltagirone c/da Albanelli esteso Ha. 2.13.51 con fabbricato rurale ivi insistente, iscritto nel NCT al foglio 249 particelle 55, 57, 58, 59, 334, 49, 53, 54 e 100;

- ipoteca legale iscritta in data 27/10/2003 ai nn. 42101/6576 ai sensí dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di €. 99.102,72 e sorte capitale di €. 49.551,36 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI CATANIA e contro

- ipoteca giudiziale iscritta in data 19/03/2007 ai nn. 19485/4894 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 20/02/2007 per un montante di €. 60.000,00 e sorte capitale di €. 37.910,66 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino e contro

- pignoramento trascritto in data 17/10/2007 ai nn. 69735/40654 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Caltagirone in data 01/10/2007 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino e contro

- ipoteca legale iscritta in data 05/11/2007 ai nn. 73533/19722 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di 37.696,78 e sorte capitale di €. 18.848,39 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI CATANIA e contro

3)Fondo rustico in territorio di Caltagirone c/da Piano Pistone esteso

complessivamente Ha. 1.05.80 iscritto nel NCT al foglio 215 particelle 207 e 209;

- ipoteca legale iscritta in data 27/10/2003 ai nn. 42101/6576 ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 per un montante di €. 99.102,72 e sorte capitale di €. 49.551,36 a favore di SERIT SICILA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI CATANIA e contro

- ipoteca giudiziale iscritta in data 19/03/2007 ai nn. 19485/4894 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Caltagirone in data 20/02/2007 per un montante di €. 60.000,00 e sorte capitale di €.37.910,66 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino e contro

- pignoramento immobiliare trascritto in data 17/10/2007 ai nn. 69735/40654 notificato dall'Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Caltagirone in data 01/10/2007 a favore di INTESA SAN PAOLO SPA con sede in Torino e contro

- ipoteca legale iscritta in data 05/11/2007 ai nn. 73533/19722 ai sensi dell'art.77 del D.P.R.602/73 per un montante di €.37.696,78 e sorte capitale di €. 18.848,39 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI CATANIA e contro

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

Dal certificato di destinazione urbanistica (all. n. 6) rilasciato dall'Ufficio

Tecnico del Comune di Caltagirone, si attesta che:

- foglio 215 particelle 191, 258, 195, 196, 200, 21, 202, 203, 204, 207, 209;

- foglio 249 particelle 55, 334, 57, 54, 53, 100, 49, 44, 45, 43, 42, 41, 40, 408, 39, 407, 38, 332, 330, 333, 409, 328, 329, 331, 58, 59, 65 in parte, 339 in parte, 340 in parte;

Ricadono in zona AGRICOLA e specificatamente " **E1 " VERDE AGRICOLO:**

- foglio 249 particelle 65 restante parte, 339 restante parte, 340 restante parte;

ricadono in zona AGRICOLA e specificatamente " E5 " AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESISTICO - AMBIENTALE:

le particelle n. n. 55 in parte, 57 in parte, 44 in parte, 43 in parte, 408 in parte, 39 in parte, 409 in parte, 58 in parte, 59 in parte, 53 in parte, 334 in parte, del foglio di mappa 249, la particella n. 413 in parte del foglio di mappa n. 266 ricadono entro la " **Fascia di rispetto stradale – INEDIFICABILE".**

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica – 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;

Dall' esame della documentazione, in copia, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone (all. n. 7), è emerso quanto segue:

, in data 10/3/97, inoltrava al Comune di Caltagirone domanda diretta ad ottenere la concessione per eseguire il lavori di costruzione di un edificio residenziale in via Apuleio.

Il Comune, visti i disegni, gli elaborati tecnici ed i documenti allegati alla domanda; visto il parere espresso dal Tecnico Comunale in data 18/4/1997;

visto il parere espresso dall'Ufficiale Sanitario in data 22/5/1997; visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 22/5/1997; rilasciava a [redacted] la concessione edilizia n. 194 del 30 settembre 1997, per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, in conformità al progetto presentato dallArch. [redacted] e che in n. 3 tavole veniva allegato alla concessione edilizia.

Successivamente il Comune di Caltagirone, con ordinanza n. 66 del 03/03/1998 ordinava alla ditta [redacted] e al progettista e direttore dei lavori Arch. [redacted] di sospendere i lavori invitandoli a presentare un progetto rielaborato nel rispetto delle norme sulla distanza tra edifici in zona B (distanza non inferiore di 10 ml. tra pareti, anche se una sola finestrata).

Con nota del 23/03/1998 [redacted] richiedeva e comunicava al Comune di Caltagirone la ripresa dei lavori limitatamente al solaio di copertura del piano seminterrato, impegnandosi a sospendere ogni attività lavorativa successiva alla formazione del solaio anzidetto, fino a quando non venivano trovate soluzioni coerenti con i rilievi contenuti nell'Ordinanza di sospensione.

Il Comune di Caltagirone, in data 02/04/1998, autorizzava la realizzazione del solaio di copertura del piano seminterrato, stante che lo stesso risultava alla stessa quota del piano seminterrato limitrofo di proprietà di altra ditta, restando ferma la validità dell'ordinanza di sospensione del 3.3.98 relativamente ai piani in elevazione.

Con nota del 16/7/98 presentata al Comune di Caltagirone con protocollo n.

32374, lo studio legale , per conto e nell'interesse , presentava istanza di revoca dell'ordinanza di sospensione dei lavori n.66/98 (e per la cui lettura si rimanda all'allegato **n. 7 lettera I),** istanza che non veniva accolta dal Comune in data 09/09/1998.

Il , in data 11/11/1999, presentava richiesta di revoca dell'ordinanza di sospensione dei lavori n.66/98, revoca disposta dal Comune in data 06/12/99.

In data 28/08/2000 il presentava una variante in corso d'opera al progetto per la realizzazione di un fabbricato residenziale in via Apuleio,

L'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone in data 24/01/2001 comunicava al che il progetto relativo alla variante era stato esaminato dalla Commissione Edilizia in data 11/01/2001 e che la stessa aveva espresso parere favorevole, invitandolo a presentarsi presso l'Ufficio Tecnico per produrre gli atti necessari al rilascio della Concessione Edilizia.

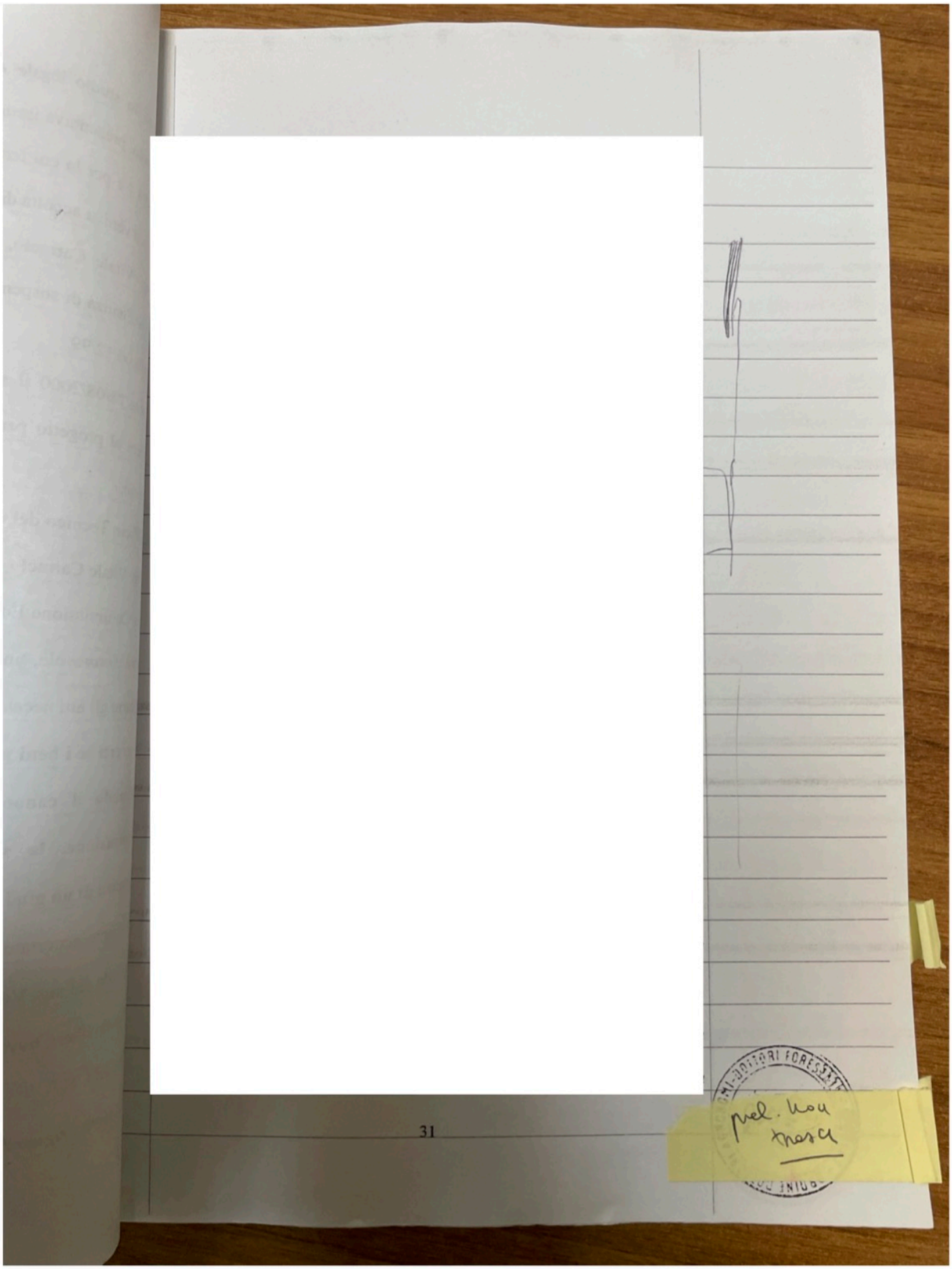
OK

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.**

Da quanto accertato al momento del sopralluogo, e per quanto dichiarato in tale sede dal , i beni oggetto di pignoramento immobiliare risultano liberi, ovvero occupati dai debitori esecutati.

Nota del CTU

Per quanto riguarda il fondo agricolo sito in territorio di Caltagirone – c/da


prel. non
trasc

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, 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 dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali di usi civici, etc).**

Nel descrivere gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, la scrivente ha ritenuto opportuno suddividere gli stessi in n. 5 lotti, e precisamente:

Lotto n. 1

- Fondo rustico posto in territorio di Caltagirone c/da Albanelli (foto dal n.1 al n. 13) in catasto al foglio 249 particelle 328, 329, 330, 331, 332, 333, 409, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 65, 330, 340, 407 408 (in comproprietà ½ di [redacted] e ½ di [redacted] - esteso **Ha. 3.29.02**) e particelle 55, 57, 58, 59, 334, 49, 53, 54 e 100 (di proprietà di [redacted] – esteso Ha. **2.13.51**).

L'intero fondo è esteso complessivamente **Ha. 5.42.53.**

Il fondo è riportato graficamente negli allegati fogli di mappa (all. n. 9) dove sono state evidenziate con pennarello di colore giallo le particelle in comproprietà degli esecutati e con pennarello di colore azzurro le particelle di

Lotti

proprietà del .

Il fondo, che dista circa Km. 15 da Caltagirone, presenta giacitura pianeggiante con terreno di medio impasto e quindi con discreta fertilità agronomica.

La viabilità di accesso è buona.

Le particelle **328** (mq. 2.080), **331** (mq. 2.176), **332** (mq. 1.910), **409** (mq. 800), **38 (** mq. 4.230), **39** (mq. 1.740), **41 (** mq. 2.690), **407 (** mq. 1.630), **408 (** mq. 980), **59** (mq. 1.230), per un'estensione complessiva di Ha. **1.94.66** sono investite ad agrumeto.

Le piante, circa 1.000, sono disposte con sesto d'impianto in quadro a 4,00 x 4,00 mq., e si caratterizzano per essere di età superiore ai 30 anni, le varietà prevalenti sono Moro e Clementine. Lo stato vegeto – produttivo delle piante può ritenersi discreto.

Le particelle **53** e **54,** estese rispettivamente mq. 7.590 e mq. 4.770 sono investite a pescheto, con un'estensione complessiva di **Ha.1.23.60.**

Le piante, circa n. 600 – 700, sono disposte con sesto d'impianti di 4,00 x 5,00 ml. e si presentano in discrete condizioni vegetative.

Sul fondo insistono n. 3 fabbricati rurali, in catasto particelle **329** (mq. 30), **330** (mq. 46) versanti in pessimo stato di conservazione (foto n.n. 9, 10 e 11) e particella **49** (foto n.n. 12 e 13) di mq. 21 , di antica fattura, inagibile, con il tetto crollato ed in completo stato di abbandono.

Il resto del fondo, quindi particelle **333 (** mq. 810), **40 (** mq. 1.030), **42** (mq. 2.380), **43** (mq. 2.200), **44** (mq. 1.110), **45** (mq. 2.710), **65** (mq. 1.530), **339** (mq. 1.610), **340** (mq. 1.210), **55** (mq. 1.370), **57 (** mq. 2.280), **58 (**

ORDINE DOTTORI AGRONOMI - DOTTORI FORESTALI - CATANIA

mq. 1.210), **334** (mq. 1.400) e **100** (mq. 1.480) per un'estensione complessiva di **Ha. 2.23.30, è** destinato all'orticoltura di pieno campo.

Lotto n. 2

▪ Fabbricato urbano sito in territorio di Caltagirone in comproprietà di [redacted] (½) e di [redacted] (½), iscritto al NCEU al foglio 109 particella 594 sub 1, 2, 3, 4 e 5 (foto dal n. 14 al n. 38.) e particella 406 sub 6 area urbana di mq. 34.

Nota del CTU

Nella copia dell'atto di compravendita del nove agosto 1994 rogato Notaio Gaetano Cammarata (all. n. 13), si legge che:

i coniugi [redacted] *acquistano terreno edificabile in via Apuleio località Fisicara della complessiva estensione reale di* ***mq. 330*** *e catastale* ***mq. 344 circa****, ricadente tutta in zona omogenea perimetrata, precisando che la differenza tra dato reale e dato catastale deriva dal fatto che è stata realizzata la sede di via Apuleio con occupazione di una piccola striscia di terreno, e la cui indennità di esproprio è stata riservata dai dante causa dell'odierno venditore.*

Il tutto è rilevato in catasto parte nel NCEU del Comune di Caltagirone foglio109 particella 406 sub. 6 via Plauto area edificabile di mq. 34, e parte nel NCT del Comune di Caltagirone foglio 109 particella 594 ex 594/A di are 3,10.

Il fabbricato, confinante con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] con via Apuleio e con proprietà [redacted] è composto da un piano terra adibito a garage (sub. 1 e 2), e di tre unità

residenziali distribuite tra il primo e il secondo piano, di cui la prima (sub. 3) occupa l'intero piano, mentre le altre due unità (sub. 4 e 5) sono quasi simmetriche ed occupano il secondo piano (ancora in corso di costruzione

Le strutture portanti dell'edificio sono realizzate in cemento armato normale, i solai di piano in laterizio e cemento armato gettato in opera.

I tompagni esterni sono realizzati con laterizi forati, alcune parti sul fronte principale e secondario dell'edificio sono realizzati con la parete esterna in mattoni pressati lasciati a faccia vista.

Il vano scala, che collega le elevazioni, presenta rampe e pianerottoli rivestiti in marmo e pareti tinteggiate con vernice tipo ducotone.

Piano terra (si vedano le planimetrie – all. n.n. 3, 4 e 7)

- Sub.1 della superficie di mq. 96 presenta soffitto e pareti non intonacate, pavimento in battuto di cemento, un'apertura carrabile con portone in ferro di ml. 4,00 x ml. 4,00 e un'apertura pedonale che collega con il vano scala.
- - sub 2 della superficie di mq. 110, presenta soffitto e pareti non intonacate, pavimento in battuto di cemento, e un'apertura carrabile con portone in ferro di ml. 4,00 x ml. 4,00..

Primo piano (si vedano le planimetrie – all. n.n. 3, 4 e 7)

Nota del CTU

Per come riportato nel verbale di sopralluogo, [redacted] non ha permesso di effettuare i rilievi fotografici dei singoli vani, per cui la descrizione viene fatta in base a quanto rilevato in tale sede e con il supporto della documentazione in possesso della scrivente.

ORDINE DOTTORI AGRONOMI-DOTTORI FORESTALI CATANIA
DOTT. PAOLA VENTO 900

Il primo piano – sub. 3 – è adibito ad abitazione dei coniugi [redacted] e comprende n. 1 vano adibito a soggiorno di mq. 24,77 n. 1 vano adibito a cucina di mq. 18,73, n. 1 doppio servizio di mq. 4,90, n. 1 corridoio di mq. 7,50, n. 2 vani adibiti a stanze da letto rispettivamente di mq. 15,23 e 17,64, n. 1 ripostiglio di mq. 4,27, n. 1 lavanderia di mq. 10,68, n. 1 bagno di mq. 6,72, oltre disimpegno di mq. 8,65.

La superficie complessiva è di **mq. 119,08** oltre **mq. 9,50** (ballatoi) e un'ampia terrazza di **mq. 88,16.**

Il bagno è provvisto di tutti i sanitari ed è pavimentato e rivestito con mattonelle ceramiche di buona qualità e stato di conservazione.

Il doppio servizio è provvisto di vaso, bidet, lavandino e piatto doccia.

Tutti i vani sono finestrati.

L'immobile è dotato di telefono, di impianto idrico ed elettrico, e di riscaldamento.

In generale si ritiene buono il livello di finitura, così come la qualità dei materiali adottati e lo stato di conservazione complessivo dell'immobile.

Piano secondo (si vedano le planimetrie – all. n.n. 4 e 7)

-Sub. 4 e 5

Si tratta di due appartamenti destinati ad abitazione ed ancora in corso di costruzione e pertanto necessitano di accatastamento a lavori ultimati.

Ciascuno ha una superficie di circa **mq. 70** (inclusi circa mq. 10,00 di superficie balconata), e sono composti di n. 3 vani oltre i servizi.

Il sottotetto (si veda la planimetria – all. n. 4 e 7) è ancora al rustico, ed ha una superficie complessiva di circa **mq. 72,00.**

ORDINE DOTTORI AGRONOMI-DOTTORI FORESTALI
DOTT. [illegible]
VENTO
90[illegible]

Lotto n. 3

- Fondo rustico sito in territorio di Caltagirone c/da Piano Pistone (foto n.n.39 e 40) in catasto al foglio 215 particelle **191 e 258** (in comproprietà ½ [redacted] e ½ di [redacted] esteso mq. **9.510**), particelle **195, 196, 200, 201, 202, 203** e **204** (di proprietà di [redacted] esteso **Ha. 20.501**) e particelle **207 e 209** (di proprietà di [redacted] esteso **Ha. 1.05.80**).

Il fondo, esteso complessivamente **Ha.4.05.91,** dista circa Km. 13 da Caltagirone, ed riportato graficamente nell'allegato foglio di mappa (all. n. 10), dove sono state evidenziate con pennarello di colore giallo le particelle in comproprietà degli esecutati, di colore arancione le particelle di proprietà di [redacted], e di colore azzurro le particelle di proprietà di [redacted]

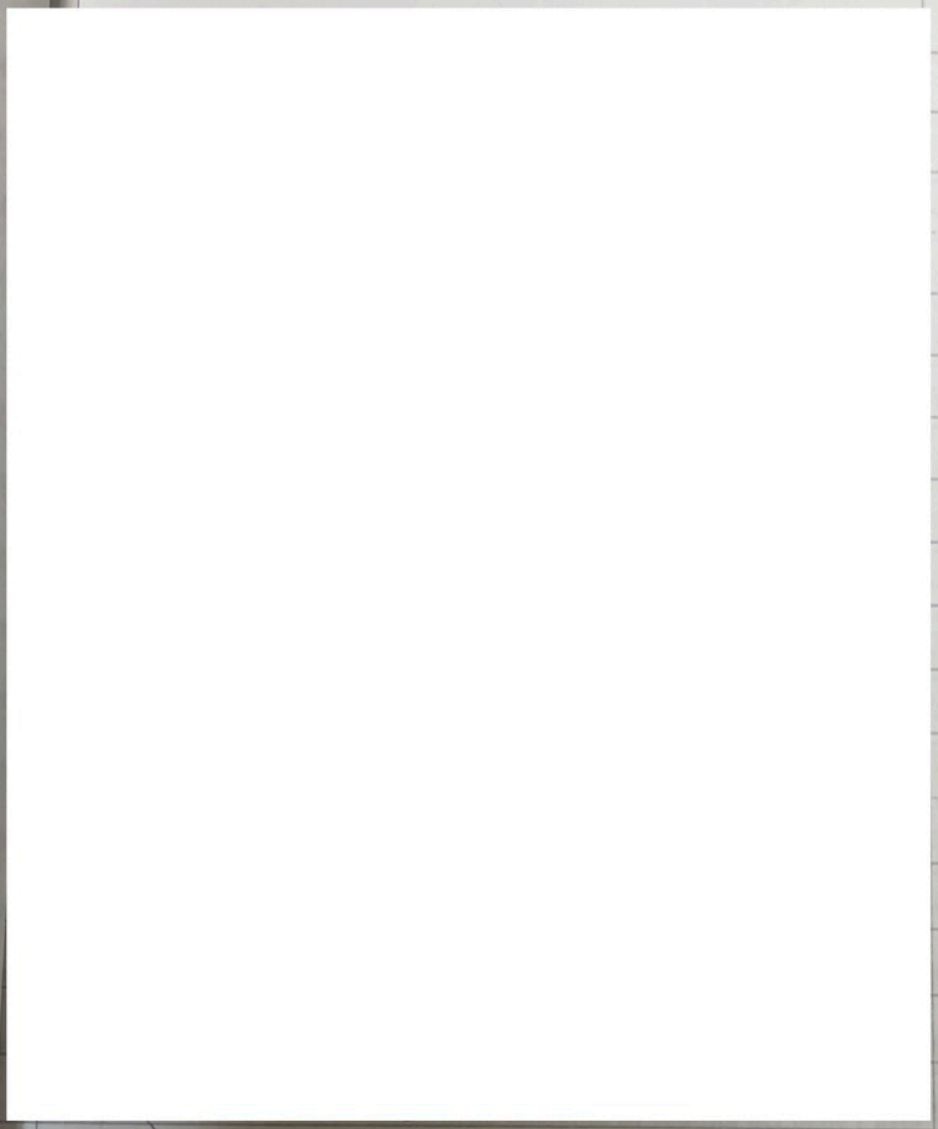
Trattasi di terreno agricolo, di discreta fertilità agronomica, dove viene praticata l'orticoltura di pieno campo, incluse le particelle 258 e 204 indicate in catasto rispettivamente uliveto di mq. 1.150 e vigneto di mq.1.690.

Il fabbricato rurale – particella 201 di mq. 51 – è in realtà diruto.

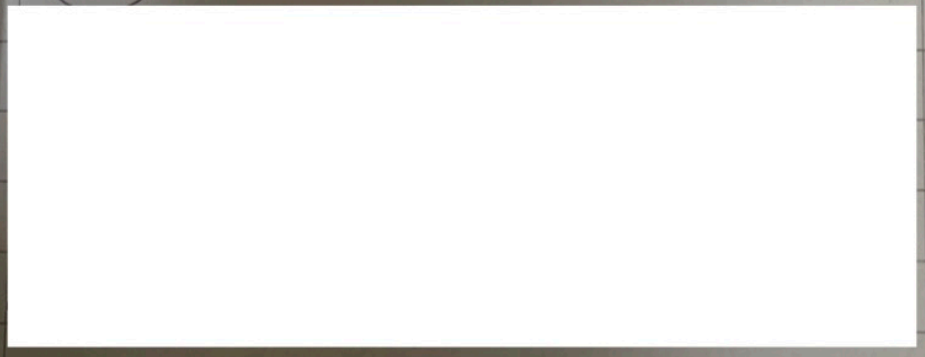
Lotto n. 4

[redacted]

COLLEGIO DOTTORI AGRONOMI-DOTTORI FORESTALI CATANIA
DOTT. PAOLA PENTO 900



Lotto n. 5



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.

La valutazione degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare descritti alla lettera **j,** 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 ciascun immobile.

Per quanto concerne i terreni agricoli, la valutazione degli stessi non può prescindere da alcune considerazioni di carattere economico, e precisamente la presenza di una persistente crisi di mercato, che si manifesta attraverso la riduzione dei flussi di export verso l'esterno e con difficoltà di collocazione del prodotto fresco sui mercati nazionali.

Permane inoltre una forte divaricazione tra crescita dei costi di produzione, caratterizzati dal costo della manodopera e dagli oneri fiscali a carico delle imprese, e diminuzione dei prezzi reali di vendita, con crescente incremento percentuale del prodotto indirizzato verso la trasformazione industriale.

Nota del CTU

La valutazione della quota di pertinenza dei singoli debitori esecutati, verrà attribuita alla successiva lettera ***n.***

Lotto n. 1

Terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone c/da Albanelli, esteso complessivamente **Ha.5.42.53.**

lotti

- Agrumeto

Particelle **328** (mq. 2.080), **331 (** mq.2.176), **332** (mq. 1.910), **409** (mq. 800), **38** (mq. 4.230), **39** (mq. 1.740), **41** (mq. 2.690), **407** (mq. 1.630), **408 (** mq. 980) **e 59** (mq. 1.230), esteso complessivamente **Ha. 1.94.66**

E' stato attribuito un valore di €. 2,60/mq

Quindi €. 2,60 x mq. 19.466 = **€. 50.611,60**

- Pescheto

Particelle **53** (mq. 7.590) e **54** (mq. 4.770) esteso complessivamente ha. 1.23.60

E' stato attribuito un valore di €. 1,80/mq

Quindi €. 1,80 x mq. 12.360 = **€. 22.248,00**

- Terreno destinato all'orticoltura di pieno campo

Particelle **333** (mq. 810 **), 40** (mq. 1.030), **42** (mq. 2.380), **43** (mq. 2.200), **44** (mq. 1.110), **45** (mq. 2.710), **65 (** mq. 1.530), **339** (mq. 1.610), **340** (mq. 1.210), **55 (** mq. 1.370), **57** (mq. 2.280), **58** (mq. 1.210), **334** (mq. 1.400) e **100** (mq. 1.480), esteso complessivamente **Ha. 2.23.30**

E' stato attribuito un valore di €. 2,10/mq

Quindi €.2,10 x mq. 22.330= €. **46.893,00**

Il valore dell'intero fondo è pari a:

€. 50.611,60 + €. 22.248,00 + €. 46.893,00 = **€. 119.752,60**

Non è stato attribuito alcun valore alle particelle **329** (fabbricato rurale di mq. 30), **330** (fabbricato rurale di mq. 21) e **49** (fabbricato rurale di mq. 21), stante le pessime condizioni di conservazione.

Lotto n. 2

Fabbricato urbano sito in territorio di Caltagirone via Apuleio in catasto al foglio 109 particella 594 sub 1 e 2 (piano terra), sub 3 (primo piano), sub 4 e 5 (piano secondo), oltre il sottotetto.

Piano terra

- sub 1 di mq. 96 **:** è stato attribuito un valore di €. 800,00/mq quindi:

€. 800,00 x mq. 96 = **€.76.800,00**

- sub 2 di mq 110 : è stato attribuito un valore di €. 800,00/mq quindi:

€.800,00 x mq. 110 = **€.88.000,00**

Primo piano

- sub 3 di mq. 119,08 oltre mq. 9,50 (ballatoi) e mq. 88,16 (terrazza);

E' stato attribuito un valore di €. 1.400,00/mq. per la superficie del primo piano, e di €. 700,00/mq. per la superficie dei ballatoi e della terrazza.

€.1.400,00 x mq. 119,08 = €.166.712,00

€. 700,00 x mq. 9,50 = €. 6.650,00 (ballatoio)

€. 700,00 x mq. 88,16 = €. 61.712,00 (terrazza)

Il valore complessivo è di **€. 235.076,00**

Secondo piano

- sub 4 e 5 ; si tratta di n. 2 appartamenti ancora in corso di costruzione di circa mq. 70,00 inclusi circa mq. 10,00 di superficie balconata.

E' stato attribuito un valore di €.1.000,00/mq per la superficie del secondo piano, e di €. 500,00 per la superficie dei ballatoi.

Sub 4 : €. 1.000,00 x mq. 60,00 = €.60.000,00

€. 500,00 x mq. 10,00 = €.5.000,00 (ballatoi)

Sub 5 : €.1.000,00 x mq. 60,00 = €. 60.000,00

€. 500,00 x mq. 10,00 = €. 5.000,00

Il valore complessivo del secondo piano è **di €.130.000,00**

Sottotetto

E' ancora al rustico ed ha una superficie di circa mq. 72,00.

E' stato attribuito un valore di €. 1.000,00/mq quindi:

€. 1.000,00 x mq. 72,00 = **€. 72.000,00**

Riassumendo

Piano terra sub 1	€. 76.800,00
Piano terra sub 2	€. 88.000,00
Primo piano	€. 235.076,00
Secondo piano	€.130.000,00
Sottotetto	€. 72.000,00

Il valore complessivo del fabbricato urbano è di **€. 601.876,00**

Lotto n. 3

Terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone c/da Piano Pistone particelle **191** (mq. 8.360), **258** (mq. 1.150), **195** (mq. 3.920), **196** (mq. 8.180), **200** (mq. 2.820), **202** (mq. 1.240), **203** (mq. 2.600) **204** (mq. 1.690), **207** (mq. 1.790) e **209** (mq. 8.790).

Il fondo, per l'intera superficie di **Ha. 4.05.40**, è destinato all'orticoltura di pieno campo.

Non è stato dato alcun valore al fabbricato rurale – particelle **201** di mq. 51 – poiché diruto.

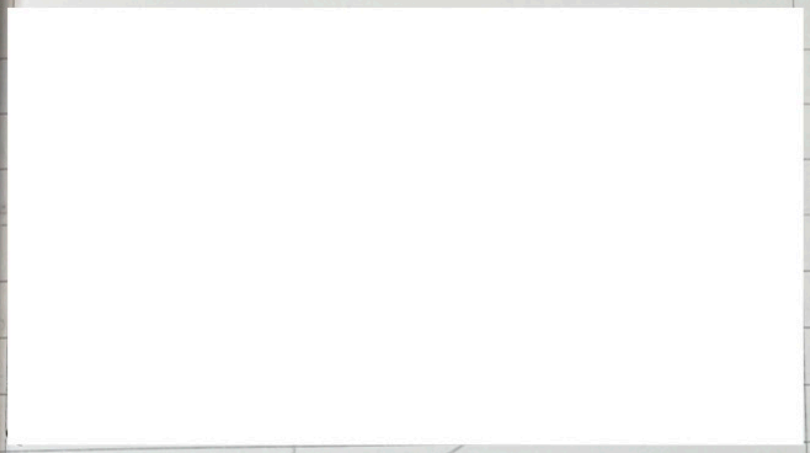
E' stato attribuito un valore di €. 2,10/mq

Quindi €. 2,10 x mq. 40.540 = **€. 85.134,00**

Lotto n. 4

[redacted]

ORDINE DOTTORI AGRONOMI-DOTTORI FORESTALI-CATANIA
DOTT. PAOLA VERDI



Lotto n. 5



Riassumendo

Lotti	Valore
n. 1	€.119.752,60
n. 2	€. 601.876,00

ORDINE DOTTORI AGRONOMI-DOTTORI FORESTALI - CATANIA
DOTT. PAOLA VENTO

n. 3 €. 85.134,00

[redacted]

Il valore complessivo degli immobili pignorati è di **€. 1.465.031,20** che si arrotonda a **€. 1.465.031,00.**

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;

Gli immobili, per come sopra descritti e stimati, sono stati divisi in n. 5 lotti.

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

Sono state allegate n. fotografie e n. 4 planimetri catastali (all. n.3). Non è stato possibile allegare le foto dei singoli vani, per quanto esposto alla lettera j.

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

Lotto n. 1

Terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone c/da Albanelli.

Il fondo è esteso complessivamente **Ha.5.42.53** di cui **Ha.3.29.02** in comproprietà di [redacted] (½) e di [redacted] (½) – comprendenti Ha. 1.82.36 di agrumeto e Ha 1.45.90 (non vengono calcolati i 2 fabbricati rurali per complessivi mq. 76__) di terreno destinato all'orticoltura di pieno campo, - e **Ha. 2.13.51** di proprietà del [redacted] comprendenti mq. 1.230 di agrumeto, Ha. 7.740 di terreno destinato all'orticoltura di pieno campo e Ha. 1.23.60 di pescheto. (non viene calcolato il fabbricato rurale – part. 49 – di mq. 21).

E' stato attribuito un valore di €. 2,60/mq per l'agrumeto, €. 2,10/mq per il terreno destinato all'orticoltura,e €. 1,80/mq per il pescheto, quindi.

In comproprietà di [redacted]

€. 2,60 x mq. 18.236 = €. 47.413,60 (agrumeto)

€. 2,10 x mq. 14.590= €. 30.639,00 (destinato all'orticoltura)

€. 47.413,60 + €. 30.639,00 = **€.78.052,60**

Il valore della quota di pertinenza dei singoli debitori esecutati è di **€. 39.026,30 (½ di €.78.052,60)**

Di proprietà [redacted]

€. 2,60 x mq.1.230 = €. 3.198,00 (agrumeto)

€. 2,10 x mq. 7.740 = €.16.254,00 (terreno destinato all'orticoltura)

€.1,80 x mq. 12.360 =€. 22.248,00 (pescheto)

€. 3.198,00 + €. 16.254,00 + €. 22.248,00 = **€.41.700,00**

Quindi il valore della quota di pertinenza di [redacted] è di **€. 39.026,30** e il valore della quota di pertinenza di [redacted] è di **€. 80.726,30** (€. 39.026,30 + a €. 41.700,00).

Lotto n. 2

Fabbricato urbano sito in territorio di Caltagirone via Apuleio n. 14 in comproprietà di [redacted] (½) e di [redacted] (½).

E' stato attribuito un valore complessivo di €. 601.876,00 quindi il valore della quota di pertinenza dei singoli debitori esecutati è di **€. 300.938,00**

Lotto n. 3

Terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone c/da Piano Pistone.

Il fondo è esteso complessivamente **Ha.4.05.40** (escluso il fabbricato rurale – part. 201 di mq. 51 – non stimato poiché diruto), di cui **mq. 9.510** in comproprietà di [redacted] (½) e di [redacted] (½), **Ha. 2.04.50** di proprietà di [redacted] e **Ha. 1.05.80** di proprietà di [redacted]

E' stato attribuito un valore di €. 2,10/mq

In comproprietà di [redacted]

€. 2,10 x mq. 9.510= **€.19.971,00**

Di proprietà di [redacted]

€. 2,10 x mq. 20.450 = **€.42.945,00**

Di proprietà di [redacted]

€. 2,10 x mq. 10.580 = **€.22.218,00**

Valore della quota di pertinenza di [redacted]

€. 9.985,50 (½ di €. 19.971,00) + €. 42.945,00 = **€. 52.930,50**

Valore della quota di pertinenza di [redacted]

€.9.985,50 (½ di €.19.971,00) + €. 22.218,00 = **€.32.203,50**

Lotto n. 4

[redacted]

Lotto n. 5

[redacted]

Riepilogo del valore delle quote di pertinenza dei singoli debitori esecutati.

Primo lotto

il valore complessivo stimato è di **€. 119.752,60. Il** valore della quota d pertinenza di [redacted] è di **€. 39.026,30** e il valore della quota di pertinenza di [redacted] è di **€. 80.726,30.**

Secondo lotto

Il valore complessivo stimato è di **€. 601.876,00;** il valore della quota di pertinenza di [redacted] è di **€.300.938,00** e il valore della quota di pertinenza di [redacted] e di **€. 300.938,00**

Terzo lotto

Il valore complessivo stimato è di **€ 85.134,00.**

Il valore della quota di pertinenza di [redacted] è di **€. 52.930,50** e il

valore della quota di pertinenza di [redacted] è di **€.32.203,50**

Quarto lotto

[redacted]

Quinto lotto

[redacted]

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

I terreni agricoli non sono soggetti ad IVA e non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49.

Il fabbricato urbano non ha le caratteristiche di abitazione 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.

Il CTU ha verificato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori esecutati e vi è corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone 10.03.2009

Il CTU

Dott. Agr. Paola Vento