



STUDIO TECNICO

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

OGGETTO: INTEGRAZIONE (ORDIN. DEL 21.06.2006)

Esecuzione Immobiliare n.75/99 riunita alle proc. n.4/02 + 48/05
e promossa originariamente da

[REDACTED]

contro

(1)+(2)+(3)+(4)+(5)

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- VERBALE DI SOPRALLUOGO + VERB. DI DEPOSITO
- PARCELLA

DATA: 1 GEN. 2008

SCALA:

COMMITTENTE:

G.E: [REDACTED] e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NUMERO TAVOLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it
5

IL C.T.U.

[REDACTED]

INDICE

E.I. n. 75/99 promossa da
Banca Commerciale Italiana S.p.A.

CONTRO

(1) + (2) + (3) + (4) + (5)
riunita alle proc. n.4/02 + 48/05

1. premessa	pag.2
2. verbale di sopralluoghi:	pag.11
3. elenco lotti.	pag.13
4. lotto (A)	pag.15
5. lotto (B)	pag.16
6. lotto (C)	pag.18
7. lotto (D)	pag.21
8. lotto (E)	pag.23
9. lotto (F)	pag.27
10. lotto (G)	pag.31
11. lotto (H)	pag.34
12. lotto (I)	pag.36
13. lotto (L)	pag.38
14. lotto (M)	pag.40
15. lotto (N)	pag.45
16. lotto (O)	pag.47
17. formalità pregiudizievoli	pag.49
18. Conclusioni:	pag.52
19. fotografie 13x18 da pag.61 + allegati da pag. 75	

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: risposte di cui alla riserva sciolta sulla procedura
d'esecuzione immobiliare n. 75/99 riunita alle proc. n.4/02 +
48/05 e promossa per la proc. n.75/99 da

CONTRO

(1) + (2) + (3) + (4) + (5)

PREMESSA:

All'udienza del 21.12.2006, la s.v. nominava il sottoscritto
Geom. Giuseppe Scacciantè, c.t.u. Con l'incarico di
supplemento di relazione conferito con ordinanza del
21.06.2006, ovvero:

Il giudice dell'esecuzione, pronunciando nella procedura in
epigrafe (cui sono riunite quelle recanti i nn.4/02 e 48/05
R.G.E);

letti gli atti e sciogliendo la riserva di cui all'udienza del
16.3.2006;

premessi che dalla lettura delle relazioni notarili, delle
relazioni di stima e dell'ulteriore documentazione in atti i beni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 12) terreno in Grammichele , c.da Margi are 43,80 fg.2 p.34;
- 13) terreno in Grammichele, c.da Valverde, are 15,42, fg.23 p.410, 412, 414;
- 14) terreno in Mineo, c.da Piano Ha. 2,75,27 fg.108 p.119, 120;
- 15) terreno in Caltagirone, c.da Rengalsemi-San Severino Ha. 1,47,45 fg.100 p.2, 4, 94, 146;
- 16) terreno in Caltagirone c.da Regalsemi-S. Severino are 11,00 fg. 92 p.146;
- 17) terreno in Licodia Eubea fg.3 p.31, 43;
- 18) appartamento in Caltagirone, c.da Favarella fg.195 p.173;

- **rilevato** che il bene indicato al superiore punto 4, pignorato nella procedura n. 75/99 e 48/05, è stato espropriato per pubblica utilità dal consorzio ASI (v. relazione integrativa in atti);

- **rilevato** che il bene indicato al superiore punto 17 non risulta di proprietà degli esecutati (vedi relazione del notaio de. Seminara in atti);

- ritenuto che va disposta la comparizione delle parti per ogni osservazione in merito;

- **rilevato** altresì che non risultano stimati i beni indicati dal punto n.5 al n.16;

- **ritenuto** che, a cura del creditore procedente più diligente, va curata la notifica dell'avviso ex art.498 c.p.c.

Ai creditori iscritti non intervenuti [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai
beni gravati da ipoteca in favore di questi ultimi;

- **ritenuto** che, a cura del creditore procedente più
diligente, va curata la notifica dell'avviso ex art.599 cpc a

[REDACTED]
[REDACTED] insieme agli
esecutati(1) + (2)degli immobili indicati al punto 3 per la
quota di 1/ ciascuno;

- **ritenuto** che occorre nominare un esperto affinché lo
stesso venga incaritato di:

A) procedere all'accatastamento dei locali e delle tettoie
abusivamente costruiti sul terreno in Caltagirone fg. 195
p.345;

B) chiarire se le particelle 348 ex 2/B ed 359 ex 2/B
entrambe ubicate nel fg. 195 di Caltagirone identifichino 1
o stesso bene o due beni diversi;

C) verificare la continuità delle trascrizioni relative al
terreno sito in territorio di Mineo c.da Finocchiara di Ha.
01,20,07 fg. 120 p.42, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 129, 131,
132, 117 nel ventennio anteriore al pignoramento;

D) verificare i dati catastali dell'abitazione sita in
Grammichele via S. Pellico n.391 pt, p.1, p.2 fg. 31
particelle graffate 4596 e 4833 sub.2;

E) stimare i beni indicati dal n.5 al n.16, ovvero:

5) terreno in Grammichele c.da coda di volpe are 48,00
fg. 12 p.183;

6) terreno in Mineo c.da Finocchiara Ha. 01,20,07 fg. 120
p.42, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 129, 131, 132, 117;

7) abitazione in Grammichele via S.Pellico n.391 pt, p.1,
p.2 fg. 31 p.graffate 4596 e 4833 sub.2;

8) vano garage in Grammichele corso Roma n.29 fg.
4833/1;

9) terreno in Grammichele c.da poggio Costa Ha.
02,60,20 fg. 5 p.112, 213, 218, 220, 221, 223, 226, 229,
232;

10) terreno in Grammichele c.da poggio costa are 30,10
fg. 10 p.34;

11) terreno in Grammichele c.da Margi are 43,80 fg. 2
p.120; 12) terreno in Grammichele c.da Margi are 43,80
fg.2 p.34;

13) terreno in Grammichele c.da Valverde are 15,42 fg.
23 p.410, 412, 414;

14) terreno in Mineo c.da Piano Ha. 02,75,27 fg. 108
p.119,120;

15) terreno in Caltagirone c.da Regalsemi o S. Severino
di Ha. 01,47,45 fg. 100 p.2, 4, 94, 146;

16) terreno in Caltagirone c.da Regalsemi o S. Severino
di are 11,00 fg. 92 p.146.

Quindi, al fine di avere una chiara e certa identificazione dei

beni pignorati, il sottoscritto procederà a risponde a tutti i quesiti di cui all'ordinanza del 21.06.2006 ivi compreso l'accatastamento già eseguito e depositato in data 27.09.2007, nonché all'elencazione di tutti gli immobili pignorati e che verranno distinti in singoli lotti, ivi compresi quelli già stimati con precedente relazione eseguita dal sottoscritto c.t.u.

Ai suddetti lotti, nella medesima ordinanza del 21.06.2006, sono stati esclusi dal pignoramento, quelli indicati ai n.4 e n.17 mentre dalle verifiche eseguite dal c.t.u., ai suddetti fondi, vanno esclusi anche i seguenti fondi:

(1)

*Terreno in c.da Margi di Grammichele fg. 2 particella 120,
indicato nell'ordinanza del 21.06.2006 al n.11.*

Il suddetto fondo, [REDACTED]
[REDACTED]
notaio Alessandro Marino da Grammichele, rep. 524, da potere [REDACTED], alla quale era pervenuto per successione apertasi il 11.01.1978 [REDACTED] ta, intestataria sin dal 26.5.1984 (data dell'impianto del meccanografico).

(2)

Terreno in c.da S. Severino di Caltagirone fg. 100 part.94

La particella 94 del fg.100 di Caltagirone, catastalmente è in ditta [REDACTED] nato a Grammichele il 4.8.1928 in qualità di livellario, Comune di Caltagirone in qualità di diritto

del concedente e [REDACTED] in qualità di usufruttuaria per $\frac{1}{2}$ e livellaria con una consistenza di are 50,77 mentre la superficie che risulta nella certificazione notarile del notaio Giuseppe Seminara del 20.07.2005, era di are 96,60, ovvero la superficie che aveva prima che venisse frazionata in data 12.03.1991.

Dalla data dell'impianto meccanografico del 26.4.2984, la suddetta particella 94, aveva, per come già detto, una consistenza di are 96,60 ed era intestata a [REDACTED] nato a Grammichele il 4.8.1928 in qualità di livellario fino al 13.5.1981, Comune di Caltagirone in qualità di diritto del concedente fino al 13.5.1981, [REDACTED]

[REDACTED]
livellaria fino al 13.5.1981 [REDACTED] a Grammichele il 5.3.1937 livellario fino al 13.5.1981.

Dalla data del 13.5.1981, la ditta catastale era la seguente:

[REDACTED] a Grammichele il 4.8.1928 in qualità di livellario, Comune di Caltagirone in qualità di diritto del concedente e [REDACTED] qualità di usufruttuaria per $\frac{1}{2}$ e livellaria.

~~N.b. Da ulteriori ricerche eseguite dal c.t.u., risulta invece che nel suddetto atto di divisione, non ci sia la particella 164 del fg.100 di Caltagirone, per cui, la suddetta particella dovrà essere esclusa dal pignoramento.~~

(3)

Terreno in c.da S. Severino di Caltagirone fg. 100 part. 146

La particella ¹⁴⁶164 del fg.100 di Caltagirone, ha una consistenza catastale di are2,70 e si trova alla data odierna in ditta a:

Comune di Caltagirone, diritto del concedente;

██████████ nuda propr. per 1/3;

██████████ nuda propr. Per 1/3;

██████████ nuda prop. Per 1/3;

██████████ usuffrutto per 1000/1000.

in forza di testamento olografo del 11.9.2000 rep.71609 notaio Bordieri sede Jesolo uff.reg. Padova, per succ. di ██████████

██████████ il quale era unico intestatario assieme al comune di Caltagirone con diritto del concedente, già antecedentemente alla data dell'impianto meccanografico del 26.5.1984.

n.n. Nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giuseppe Seminara di Catania in data 20.7.2005 ed allegata alla procedura d'esecuzione immobiliare in oggetto, risulta invece che la suddetta particella si appartiene all'esecutato (3) + (4) in forza per ultimo, di atto di divisione del 18.2.1982 rogato dal Notaio S. Pafumi e trascritto il 15.4.1982 ai nn. 15331/12446.

N.b. Da ulteriori ricerche eseguite dal c.t.u., risulta invece che nel suddetto atto di divisione, non ci sia la particella ¹⁴⁶164 del fg.100 di Caltagirone, per cui, la suddetta particella dovrà essere esclusa dal pignoramento.

(4)

*Terreno in c.da Margi di Grammichele fg.10 particella 34
indicata nell'ordinanza del 21.06.2006 al n.10;*

La suddetta particella 34 è catastalmente in ditta a : [REDACTED]
[REDACTED] (persona diversa da
quella eseguita), al quale era pervenuto per atto pubblico del
21.2.1991 rogato dal notaio R. Fatuzzo da potere [REDACTED]
[REDACTED] (persone diverse da quelle
eseguite) de ai quei pervenne per atto del 9.4.1981 rogato dal
Notaio V. Montemagno.

N.B. Da un ulteriore approfondimento, la particella che invece
risulta in ditta agli eseguiti è la particella 194 del fg. 10 di
Grammichele, che non verrà trattata in quanto non citata
nell'ordinanza del 21.06.2006.

ASTE GIUDIZIARIE.it

(5)

Terreno in c.da Poggio Costa fg.5 p. 112

indicata nell'ordinanza del 21.06.2006 al n.10;

La suddetta p.112, essendo stata indicata per errore sia nella
suddetta ordinanza che nella certificazione notarile del notaio G.
Seminara del 20.7.2005, verrà esclusa, mentre al suo posto verrà
trattata la p.212 che, giustamente, è stata elencata nell'atto di
pignoramento.

Per quanto sopra dedotto, i lotti pignorati sono tredici e verranno
trattati singolarmente con le lettere distintive A, B, C, D, E, F,
G, H, I, L, M, N, O.

ASTE GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI PRIMO SOPRALLUOGO:

Per la data del 29.01.2007, previo avviso delle parti con raccomandate del 17.1.2007, mi sono recato sul posto fissato per l'appuntamento, sito in C.da Favarella territorio di Caltagirone, ovvero presso l'immobile dell'esecutato (1), al fine di poter procedere all'accatastamento delle tettoie e dei locali posti all'interno dell'immobile dello stesso esecutato (1).

sul posto, per l'ora stabilita delle ore 8,30, vi era l'esecutato sig. (1).

a questo punto, ho dato inizio alle operazioni di rilevamento celerimetrico con l'ausilio di un teodolite elettronico.

Durante le operazioni di rilevamento, l'esecutato (1), mi dichiarava che gli immobili pignorati di c.da Volpe e c.da S. Severino riportati ai n.5 e 16 dell'ordinanza del 21.6.06, non sono di sua proprietà e tra l'altro, sconosce anche l'ubicazione degli stessi.

Alle ore 14,00 le operazioni peritali venivano sospese.

VERBALE DI SECONDO SOPRALLUOGO:

Il giorno 17 del mese di Settembre dell'anno 2007, previo accordo con le parti, il sottoscritto c.t.u. Per le ore 14,30 si è recato nell'immobile pignorato di c.da Favarella, dove vi era l'esecutato sig. (1).

a questo punto, ho rilevato dall'esterno il fabbricato particella 345.

alle ore 15,00 le operazioni peritali, venivano sospese.

VERBALE DI TERZO SOPRALLUOGO:

Il giorno 10 del mese di Novembre dell'anno 2007, il sottoscritto c.t.u., dopo avviso delle parti con raccomandate del 31.10.2007, si è recato sul posto fissato per l'appuntamento, dove per le ore 8,30, non si è presentato nessuno.

A questo punto, ho atteso fino alle ore 9,00, dopodichè ho sospeso le operazioni, rimandandole a nuova data da fissarsi, previ avviso delle parti con raccomandate.

VERBALE DI QUARTO SOPRALLUOGO:

Il giorno 15 del mese di Dicembre dell'anno 2007, dopo avviso delle parti con a/r del 12.12.07, per ore 14,30 mi sono recato presso il mio studio in Grammichele via G. Garibaldi n.102, luogo in cui avevo dato l'appuntamento, dove per l'ora stabilita delle ore 14,30 non si era presentato nessuno ma dove venivo avvisato dall'esecutato (3) tramite telefonata presso il medesimo studio che, non poteva essere presente all'appuntamento in quanto fuori sede e quindi, si conveniva di comune accordo che il sopralluogo venisse rinviato per lunedì 24.12.2007 per le ore 10,00 presso il mio studio in Grammichele, via Garibaldi n.102.

VERBALE DI QUINTO SOPRALLUOGO:

Il giorno 24 del mese di Dicembre dell'anno 2007, per come stabilito telefonicamente in data 15.12.07, per le ore 10,00, mi sono recato sul posto fissato per l'appuntamento, dove per l'ora stabilita vi era l'esecutato sig. (3).

a questo punto, ci siamo recati su tutti i fondi pignorati.

ELENCO COMPLESSIVO DEI LOTTI PIGNORATI:

LOTTO A

Villino con fabbricati annessi e piscina

Caltagirone c.da Favarella fg.195 part.lle 177, 345, 348

LOTTO B

**n.2 appartamenti separati su terreno indiviso con gli
esecutati (1)+(2) in Caltagirone c.da Favarella fg.195 p. 359**

LOTTO C

**Fabbricato ai piano terra e primo con annesso terreno di
are 22,07 in Caltagirone c.da Favarella fg.195 part.lle 173**

LOTTO D

Vano a piano terra di mq. 30

Grammichele Via Roma n.41 fg.31 part.lle 4833 sub.1

LOTTO E

**Fabbricato per civile abitazione p.t-1°-2° Grammichele
via S.Pellico n.391-393 – fg.31, p.4596 sub.2 e p.4833 sub.2**

LOTTO F

**Fondo agricolo sito in c.da Costa agro di Grammichele
fg.5 part.lle 212, 213, 218, 220, 221, 223, 226, 229, 232**

LOTTO G

**Fondo in c.da Valverde- agro di Grammichele
fg.23 part.lle 410, 412, 414.**

LOTTO H

**Fondo agricolo sito in c.da Piano agro di Mineo
fg.108 part.lle 119 e 120.**



LOTTO I

**Fondo agricolo sito in c.da Coda di volpe
agro di Grammichele fg.12 part.IIa183.**

LOTTO L

**Fondo agricolo sito in c.da San Severino
agro di Caltagirone fg.100 part.IIe 2 e 4**

LOTTO M

**Fondo agricolo sito in c.da Finocchiara
agro di Mineo fg.120 p.42,79,80,81,82,83,84,129,131,132,117**

LOTTO N

**Fondo agricolo sito in c.da Margi
agro di Grammichele fg.2 part.IIa 34**

LOTTO O

**Fondo agricolo sito in c.da San Severino
agro di Caltagirone fg.92 particella 146**



RISPOSTA AI QUESITI
LOTTO A

Villino con fabbricati annessi e piscina

Caltagirone c.da Favarella fg.195 part.lle 177, 345, 348

Il lotto A, è costituito da un villino ai piani terra e primo con retrostanti garage, locale con tettoie in legno e piscina in catasto urbano censiti al fg. 195 di Caltagirone particella 177 subaltermi 4, 5, 6, 7, 8, 9, già abbondantemente descritto nelle relazioni depositate in data 5.3.2005 tav.2, in data 4.4.2005 tav.3 ed in data 27.9.2007 tav.4.

Nel suddetto immobile vi è la concessione edilizia n.212 del 02.07.1984 in sanatoria ai sensi della LL.RR. n. 7/80 e n.70/81 rilasciata agli esecutati (1)+(2) ed una richiesta di condono edilizio ai sensi della L.724/94 presentata in data 27.02.1995 prot. N. 7136 da [REDACTED] il 29.02.1972 e residente a Grammichele in via Federico II di Svevia, vedi allegati da pag.33 della c.t.u. Del 5.3.2005 tav.2.

Sempre all'interno del suddetto lotto A, vi è pure un appartamento rifinito al piano terra con annesse tettoie in legno e servizi, tutti ubicati all'interno della particella 345, oggi censita al catasto edilizio urbano di Caltagirone, fg. 195 p.345 anch'esse già abbondantemente descritte nelle relazioni depositate in data 5.3.2005 tav.2, in data 4.4.2005 tav.3 ed in data 27.9.2007 tav.4.

Il suddetto appartamento risulta privo di concessioni edilizie ma nella c.t.u. del 4.4.2005 tav.3, veniva riportato il costo per una eventuale sanatoria ai sensi dell'art.40 L.47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Dello stesso lotto A, fa parte anche la particella 348 di mq.72 che è costituita da un piccolo appezzamento di terreno di proprietà degli esecutati e posto oltre la recinzione in muratura del lotto A.

il costo complessivo per sanare l'intero immobile, è stato stimato alla data del 4.4.2005 in €.30.000 circa.

Il valore dell'intero lotto A è di €.460.000,00, vedi c.t.u. Del 6.6.2003 tav.1.

////////////////////////////////////

LOTTO B

n.2 appartamenti separati su terreno indiviso con gli esecutati (1)+(2) in Caltagirone c.da Favarella fg.195 p. 359

Il lotto B è costituito da due appartamenti separati a piano terra, costruiti all'interno della particella pignorata 359 ex particella 198 ex particella 2/b, di proprietà degli esecutati (1) + (2) per la quota indivisa di 1/6 cadauno mentre la rimanente quota indivisa di 4/6 è di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] che abitano il primo appartamento e dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] che abitano il secondo appartamento.



Entrambi gli appartamenti, non risultano accatastati ma in data 10.12.2004 prot.53155 è stata richiesta per il primo appartamento la sanatoria ai nome di [redacted] ai sensi della L.326/03 che ha un costo complessivo di €. 22.377,69 calcolato alla data del 5.3.2005.

Sempre in data 10.12.2004 prot. 53156 in data 10.12.2004 prot.53155 è stata richiesta per il secondo appartamento la sanatoria ai nome [redacted] ai sensi della L.326/03 che ha un costo complessivo di €. 23.537,10 calcolato alla data del 5.3.2005.

visto che entrambi gli appartamenti sono all'interno del lotto indiviso e pignorato agli esecutati (1) + (2), occorrerebbe eseguire un progetto divisionale, previo accatastamento e frazionamento degli immobili sopra descritti.

Il valore della quota indivisa del primo appartamento era di €.33.600,00 aggiornato al 5.3.2005.

Il valore della quota indivisa del secondo appartamento era di €.36.200,00 aggiornato al 5.3.2005.

Il valore del terreno residuo indiviso, era di €.3.539,34 aggiornato al 5.3.2005.

valore complessivo indiviso: €.73.000,00

Costo totale condoni lotto B: €.25.000+26.000= €. 51.000,00

////////////////////////////////////



LOTTO C

Fabbricato ai piano terra e primo con annesso terreno di
are 22,07 in Caltagirone c.da Favarella fg.195 part.1le 173

DESCRIZIONE:

Si tratta degli uffici a piano terra e primo dell'ex stabilimento di calcestruzzi con annesso fabbricato su una superficie di mq. 85 circa e terreno di mq. 2.207 in ditta all'esecutato (1) + (2), vedi ctu del 06.06.03 pag.21.

CATASTO:

Al C.E.U. di Caltagirone, risulta accatastato al fg. 195 part. 173 con la categoria D/1 (opificio) con tutto il terreno adibito a corte.

VALORE:

si conferma il valore di €. 44.000,00, vedi pag.24 c.t.u.(06.6.03)

CONFORMITA' URBANISTICA:

Il sottoscritto C.T.U., previa richiesta fatta al signor Sindaco del Comune di Caltagirone in data 1.12.2004 prot. N. 51834, si è recato presso l'ufficio tecnico comunale, dove dopo accurate ricerche di tutti i registri eseguita dal personale addetto, ha potuto constatare che vi erano delle pratiche edili fuori posto e quindi non trovate nel precedente sopralluogo di cui alla c.t.u. del 06.06.2003, a nome degli esecutati e che riguardavano parte degli immobili pignorati esclusi quelli ubicati all'interno della particella 345 del foglio 195 di Caltagirone che risultano totalmente abusivi, ovvero:

(ex stabilimento di calcestruzzi al fg. 195 part.lla 173):

l'edificio pignorato, in data 17.01.1983 era stato denunciato dai vigili urbani di Caltagirone per essere stato realizzato abusivamente con trascrizione presso la conservatoria dei RR.II. di Catania con l'ordinanza di acquisizione di opere abusive art. 15, 3° comma L.10/77 art. 49 1° comma L.17/78 con notifica fatta all'esecutato (4).

Successivamente, in data 11.04.1986 prot. 009056, la ditta (1)+(3)+(4), presentava un'istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 sull'immobile sito in contrada favarella agro di Caltagirone in catasto al fg. 195 particella 173 con allegato bollettino n.2 dell'oblazione pagata per intero, e atto di notorietà.

Successivamente, alla suddetta pratica, è stato integrato un architettonico quotato a firma del Geom. Pietro Palermo di Grammichele, vedi allegati conformi in bollo nella c.t.u. Del 4.4.2005 tav.3.

- documentazione mancante:

Nella domanda di condono edilizio ai sensi della L.47/85 presentata in data 11.04.1986 prot. N. 009056 pos. 1497, manca la seguente documentazione:

oblazione dovuta:

salvo conguagli da parte dell'ufficio: nessuna

Oneri concessori dovuti:

gli oneri concessori dovuti in riferimento alla Legge Regionale n. 4 pubblicata il 17.4.2003 che stabiliva un valore di €/mq. 0,54 per le zone E (agricole) ed in riferimento al computo metrico calcolato dal sottoscritto c.t.u., su una superficie di mq. 121 per un volume di mc. 343 a cui va applicata l'aliquota del 5,70%, sono pari a:

€. 1.323,68 oltre agli interessi legali dal 17.04.2003 e calcolati dal c.t.u. alla data del 28.02.2005 e che complessivamente ammonta a €. 1.391,28

totale oneri concessori dovuti: **€. 1.391,28**

documentazione mancante:

rilievo architettonico delle opere abusive comprendente:

- corografia 1.25.000 con indicata l'ubicazione del fabbricato;
- planimetria catastale del del P.R.G. 1/2000 con riportato il fabbricato; rilievo planimetrico del lotto in scala 1/200 con distanze del fabbricato dai confini, strade e dai fabbricati vicini;
- relazione tecnica sullo stato e consistenza delle opere abusive;
- certificato d'idoneità statica; rilievo fotografico;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante: di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416/bis, 648/ter del codice penale;
- attestazione del versamento degli oneri concessori (già calcolati dal c.t.u. fino alla data del 28.02.05);

costo totale sanatoria:

riassumendo quindi, chi comprerà il suddetto ex stabilimento di calcestruzzi con l'annesso terreno adibito catastalmente a corte, vedi c.t.u. del 06.06.2003, dovrà pagare gli oneri concessori calcolati fino al 28.2.2005 pari a €. 1.391,28 oltre che a produrre la suddetta documentazione che ha un costo tecnico di circa €. 3.000,00 comprensiva di due trascrizioni ai RR.II. di Catania di cui una per la cancellazione della trascrizione dell'immobile abusivo a favore del Comune di Caltagirone del 21.7.1983 e l'altra per la registrazione della concessione edilizia in sanatoria per un costo complessivo arrotondato di: **€. 4.400,00 circa.**

////////////////////////////////////

LOTTO D

Vano a piano terra di mq. 30

Grammichele Via Roma n.41 fg.31 part.lla 4833 sub.1

DESCRIZIONE:

Il suddetto fabbricato pignorato, si trova nel comune di Grammichele via Roma n.41 ad angolo con la via Calatafimi ed è costituito da un vano di mq.30 catastali con destinazione a negozio o botteghe mentre di fatto, il suddetto vano non è adibito né a negozio né a bottega, infatti è stato denunciato al catasto già dalla data del 26.08.1993 con mod.D per cambio di destinazione d'uso da bottega ad abitazione.

Le misure interne sono di mt. 5,45 x 5,20 = mq. 28,34 mentre l'altezza interna è di mt. 4,50.

I dati catastali attuali sono i seguenti:

C.E.U. : Grammichele

ditta: (5) proprietario per 2/4

(4) proprietario per 1/2

(3) proprietario per 1/2

foglio: 31

particella: 4833

sub. ex.1 (il nuovo subalterno non è stato ancora assegnato in quanto, non è stata ancora eseguito il cambio della destinazione d'uso richiesto in data 26.08.1993)

Categoria: C/1

classe: 5

consistenza: mq. 30

ubicazione: via Roma n.29 p.t.

N.B: occorre presentare una richiesta di sollecito al catasto al fine di far evadere la pratica presentata in data 26.8.1993 per cambio di destinazione d'uso.

CONFORMITA' URBANISTICA:

L'immobile pignorato, può essere considerato conforme in quanto inserito all'interno di un corpo di fabbrica realizzato, in base ai materiali adottati ed allo stile, antecedentemente all'anno 1942, anno in cui, potevano essere presentate le richieste di licenza edilizia inoltre agli esecutati (3)+(4)+(5) è pervenuto per successione legittima apertasi 11.12.1959 den.96 vol.313 trascritta il 15.4.1960 ai nn. 11713/9547.



STIMA:

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Vista la buona ubicazione del fabbricato pignorato, la vicinanza con le attività commerciali presenti nella suddetta via Roma, si ritiene congruo adottare il seguente valore:

Piano terra: €/mq.1,000,00 X 28,34 = €.28.340,00
arrotondato: €. 28.000,00

Valore €.28.000,00

PROVENIENZA:

L'immobile pignorato, è pervenuto per successione legittima apertasi 11.12.1959 den.96 vol.313 trascritta il 15.4.1960 ai nn. 11713/9547.

////////////////////////////////////

[REDACTED]

DESCRIZIONE:

Il suddetto fabbricato pignorato, si trova nel comune di

[REDACTED]
e n.145 e posto ai piani terra, primo e secondo, vedi foto n.1, 2.

[REDACTED]

dà all'interno di un vano con ripostiglio ricavato nel sottoscala del limitrofo ingresso e con altra scala che conduce in un altro vano ammezzato con servizio igienico e con prospetto dato nella



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(certificazione notarile del 20.07.2005 redatta dal

dr. Giuseppe Seminara, Notaio in Catania

Dalle visure effettuate nel ventennio precedente alla data del 26.05.2005 risulta a carico degli esecutati (1)+(2)+(3)+(4)+(5):

1) ipoteca volontaria, iscritta il 10 Aprile 1996 ai nn. 12211/1299 per lire 168.900.000 a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Misterbianco, gravata solo sul villino descritto al lotto A e costituito dalla particella 177 con tutti i sub. Ad escusione della particella 345 e 348;

2) ipoteca volontaria, iscritta il 21 Marzo 1997 ai nn. 9209/995 per lire 138.360.000 a favore [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Misterbianco, gravata solo sul villino descritto al lotto A e costituito dalla particella 177 con tutti i sub. Ad escusione della particella 345 e 348;

3) ipoteca giudiziaria, iscritta il 29 Gennaio 1998 ai nn. 2596/263 per lire 160.000.000 a favore del Banco di Sicilia, con sede in Palermo;

4) ipoteca volontaria, iscritta 22 ottobre 1998 ai nn. 32217/4292 per lire 2.175.844.000 a favore mediocredito del sud s.p.a. Con sede in Bari;

5) ipoteca giudiziale, iscritta il 11 Luglio 2001 ai nn. 25269/3277 per lire 30.000.000 a favore del banco di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sicilia con sede in Palermo;

6) ipoteca giudiziale, iscritta il 11 Luglio 2001 ai nn.
25270/3278 per lire 210.000.000 a favore del banco di
sicilia con sede in Palermo;

7) ipoteca giudiziale, iscritta il 29 Ottobre 2002 ai nn.
40746/5761 per euro 108.455,95 a favore del banco di
sicilia con sede in Palermo;

8) ipoteca giudiziale, iscritta il 29 Ottobre 2002 ai nn.
40747/5762 per euro 15.493,71 a favore del banco di
sicilia con sede in Palermo;

9) ipoteca giudiziale, iscritta il 1 Settembre 2004 ai nn.
46898/12010 per Euro 82.633,10 a favore del banco di
sicilia con sede in Palermo;

10) ipoteca giudiziale, iscritta il 1 Settembre 2004 ai nn.
46899/12011 per Euro 108.455,71 a favore del banco di
sicilia con sede in Palermo;

11) ipoteca giudiziaria, iscritta il 1 Settembre 2004 ai nn.
46900/12012 per euro 15.493,71 a favore del Banco di
Sicilia con sede in Palermo;

12) ipoteca legale, iscritta il 24 Dicembre 2004 ai nn.
61028/20159 per Euro 24.472,46 a favore della
Montepaschi SE.RI.T. S.p.A;

13) ipoteca legale, iscritta il 3 Febbraio 2005 ai nn.
8153/2610 per Euro 5.208,70 a favore della Montepaschi
SE.RI.T. S.p.A;

14) pignoramento immobiliare trascritto il 15 Ottobre 1999 trascritto ai nn. 35710/25931 a favore della Banca Commerciale Italiana;

15) pignoramento immobiliare trascritto il 1 Febbraio 2002 trascritto ai nn. 3942/3147 a favore della Banca Popolare Santa Venera;

16) pignoramento immobiliare trascritto il 26 Maggio 2005 trascritto ai nn. 35571/19914 favore del Banco di Sicilia con sede in Palermo, somma ingiunta euro 85.801,31.





CONCLUSIONI:

LOTTO A

Villino con fabbricati annessi e piscina

Caltagirone c.da Favarella fg.195 part.lla 177, 345, 348

Il lotto A, è costituito da un villino ai piani terra e primo con retrostanti garage, locale con tettoie in legno e piscina in catasto urbano censiti al fg. 195 di Caltagirone particella 177 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, già abbondantemente descritto nelle relazioni depositate in data 5.3.2005 tav.2, in data 4.4.2005 tav.3 ed in data 27.9.2007 tav.4.

l'intero lotto A, risulta accatastato mentre il costo complessivo per sanare l'intero immobile, è stato stimato alla data del 4.4.2005 in €30.000 circa.

Il valore dell'intero lotto A è di €460.000,00, vedi c.t.u. Del 6.6.2003 tav.1.

*P 177 Sub 4 = F/3
Sub 5 = PT (BENC)
Sub 6 = P1 (BENC)
Sub 7 = PT 9,5 VANI A
Sub 8 = C/B 1649
Sub 9 = P2 4,5 VANI A/2
P.345 3 VANI A/3 CL3
(CON ANNESSE 2 TETTOIE
IN LEGNO, E SPOGLIATOI E
CORTE).*

////////////////////////////////////

LOTTO B

n.2 appartamenti separati su terreno indiviso con gli esegutati (1)+(2) in Caltagirone c.da Favarella fg.195 p. 359

Il lotto B è costituito da due appartamenti separati a piano terra, costruiti all'interno della particella pignorata 359 ex particella 198 ex particella 2/b, di proprietà degli esegutati (1) + (2) per la quota indivisa di 1/6 cadauno mentre la rimanente quota





indivisa di 4/6 è di proprietà dei coniugi [redacted] [redacted] che abitano il primo appartamento e dei coniugi [redacted] [redacted] che abitano il secondo appartamento.

Entrambi gli appartamenti, non risultano accatastati ma in data 10.12.2004 è stata richiesta la sanatoria per entrambi gli appartamenti ai sensi della L.326/03 con un costo per il primo appartamento di €. 22.377,69 calcolato alla data del 5.3.2005 ed €. 23.537,10 per il secondo appartamento calcolato alla data del 5.3.2005.

visto che entrambi gli appartamenti sono all'interno del lotto indiviso e pignorato agli esecutati (1) + (2), occorrerebbe eseguire un progetto divisionale, previo accatastamento e frazionamento degli immobili sopra descritti.

Il valore della quota indivisa del primo appartamento era di €.33.600,00 aggiornato al 5.3.2005. *OGGI P. 405*

Il valore della quota indivisa del secondo appartamento era di €.36.200,00 aggiornato al 5.3.2005. *OGGI P. 406*

Il valore del terreno residuo indiviso, era di €.3.539,34 aggiornato al 5.3.2005.

valore complessivo indiviso: €.73.000,00

Costo totale condoni lotto B: €.25.000+26.000= €. 51.000,00

////////////////////////////////////



LOTTO C

**Fabbricato ai piano terra e primo con annesso terreno di
are 22,07 in Caltagirone c.da Favarella fg.195 part.11e 173**

Si tratta degli uffici a piano terra e primo dell'ex stabilimento di calcestruzzi con annesso fabbricato su una superficie di mq. 85 circa e terreno di mq. 2.207 in ditta all'esecutato (1) + (2), vedi ctu del 06.06.03 pag.21.

Al C.E.U. di Caltagirone, risulta accatastato al fg. 195 part. 173 con la categoria D/1 (opificio) con tutto il terreno adibito a corte.

In data 11.04.1986 prot. 009056, la ditta (1)+(3)+(4), presentava un'istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85 sull'immobile sito in contrada favarella agro di Caltagirone in catasto al fg. 195 particella 173 con allegato bollettino n.2 dell'oblazione pagata per intero, e atto di notorietà.

Successivamente, alla suddetta pratica, è stato integrato un architettonico quotato a firma del Geom. Pietro Palermo di Grammichele, vedi allegati conformi in bollo nella c.t.u. Del

4.4.2005 tav.3. Costo sanatoria: **€. 4.400,00 circa.**

valore di €. 44.000,00, vedi pag.24 c.t.u.(06.6.03)

////////////////////////////////////

LOTTO D

Vano a piano terra di mq. 30

Grammichele Via Roma n.41 fg.31 part.lle 4833 sub.1

Il suddetto fabbricato pignorato, si trova nel comune di Grammichele via Roma n.41 ad angolo con la via Calatafimi ed è costituito da un vano di mq.30 catastali con destinazione a negozio o botteghe mentre di fatto, il suddetto vano non è adibito ne a negozio ne a bottega, infatti è stato denunciato al catasto già dalla data del 26.08.1993 con mod.D per cambio di destinazione d'uso da bottega ad abitazione.

Le misure interne sono di mt. 5,45 x 5,20 = mq. 28,34 mentre l'altezza interna è di mt. 4,50.

Valore €.28.000,00

////////////////////////////////////

LOTTO E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

terrazzino al secondo piano.

N.B: occorre presentare una pratica docfa, al catasto, per variazione toponomastica e diversa distribuzione degli spazi interni.



Valore: €. 120.000,00

////////////////////////////////////

[REDACTED]

Il suddetto fondo pignorato, ha un'estensione catastale di Ha.

[REDACTED]

diviso in tre stacci di terreno costituiti di are 97,60 per il primo stacco, di Ha. 1,53,80 per il secondo stacco e di are 8,80 per il terzo stacco, vedi foto n.15 e 16.

[REDACTED]

Valore arrotondato: €.91.000,00





Grammichele ed è costituito dalla sola particella 34 di are 46,97 coltivata interamente ad agrumeto, vedi foto n.18 e 19.

Valore arrotondato: €14.000,00

////////////////////////////////////



[REDACTED]

x

[REDACTED]

////////////////////////////////////

valore pignorato agli esecutati (3)+(4)+(5) = € 385.000

valore pignorato agli esecutati (1)+(2) = € 577.000

Valore totale pignorato: €385.000 + €577.000 = €962.000

////////////////////////////////////

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere. Si allegano: copia conforme titolo di proprietà, estratti di mappa, planimetrie catastali, visure aggiornate, e foto.

Caltagirone li 11 Gennaio 2008

M. a.t.u.

[REDACTED]

[REDACTED]

