

**STUDIO TECNICO**  
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA

*Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE*  
**AGRONOMO**

**Studio:** Discesa S. Agata N. 17 – Tel.- Fax 0933/55482

**Abitaz:** V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365

Cell. 338-3516026

E-mail: [g.incarbone@yahoo.it](mailto:g.incarbone@yahoo.it)

E-mail certificata: [gesualdoincarbone@pec.it](mailto:gesualdoincarbone@pec.it)

95041 CALTAGIRONE

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
SEZIONE ESECUZIONI

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare 182/11 + 84/12 R.G.E.

Promossa dalla [REDACTED] la prima e

[REDACTED] la seconda

**C o n t r o**

[REDACTED]

**GIUDICE:** Dott. Maurizio Francola

**UDIENZA:** 02/04/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*CofA - OFF*

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SEZIONE ESECUZIONI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**VERBALE DI DEPOSITO**

L'anno 2014 il giorno *26* del mese di *Maggio* avanti al funzionario di Cancelleria, si è presentato il Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale deposita la Relazione Tecnica di Stima dei beni immobili di cui alla Esecuzione Immobiliare n. 182/11 + 84/12 R.G.E.

Promossa dalla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\_\_\_\_\_

Contro

\_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IL CONSULENTE D'UFFICIO**  
**(Dott. Gesualdo Incarbone)**

*Agronomo*  
*[Signature]*

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
26/5/14  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE TECNICA



**OGGETTO:** Esecuz. Immob. n. 182/11 + 84/12 R.G.E.



Promossa dalla [REDACTED] e

[REDACTED]

C o n t r o

[REDACTED]

### GENERALITA'



Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista, con studio tecnico in Caltagirone, Via Discesa S. Agata 17, inserito nell'elenco dei tecnici del Tribunale, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania, distinto con il numero 297, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone.

L'incarico è stato conferito al sottoscritto in sede di Udienza del 03/04/2014 al fine di procedere alla stima dei beni immobili che risultano riportati nelle due procedure di cui all'oggetto.



Accettato l'incarico, nella stessa udienza e prestato il giuramento promissorio, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali previo invito al sopralluogo della parte procedente e della parte eseguita per il giorno 28/04/2014 a mezzo raccomandata r/r.

Al suddetto sopralluogo, sono stati presenti gli esecutivi [REDACTED] e [REDACTED] che hanno accompagnato lo scrivente a visionare i diversi immobili riportati nell'atto di pignoramento.

Ultimati i diversi sopralluoghi è stato redatto il verbale che è stato sottoscritto dagli esecutivi.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **OGGETTO DEL MANDATO**



All'udienza del 03/04/2014, lo scrivente è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice del Tribunale dell'Esecuzione con l'incarico di procedere alla descrizione e stima dei beni riportati nell'atto di pignoramento e relativi alle due Procedure N. 182/11 + 84/12 che in atto risultano riunite.

Il prestatto giuramento conferma l'accettazione dell'incarico e l'osservanza dei seguenti quesiti:

- Identifichi esattamente i beni pignorati;
- Verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori;
- Accerti l'esatta provenienza del bene;
- Procedere ad un completo accertamento della documentazione;
- Accerti se il bene risulta accatastato;
- Accerti se il bene è gravato da iscrizioni o trascrizioni;
- Indichi attraverso il certificato di destinazione urbanistica la esatta zona;
- Accerti che il fabbricato sia conforme al vigente strumento urbanistico;
- Accerti se il bene viene occupato dal debitore o viene condotto in affitto;
- Identifichi gli elementi tipologici del bene;
- Determini il valore del bene;
- Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;



- Accerti, nel caso di bene indiviso, la quota di pertinenza del debitore esecutato;
- Accerti se il trasferimento del bene pignorato sia soggetto al pagamento IVA;
- Verifichi la correttezza dei dati catastali e quelli del pignoramento;

Il sottoscritto C.T.U. viene invitato, inoltre, a redigere relazione scritta a norma dell'art. 173 c.p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PREMESSA

Il precedente [REDACTED] s.p.a. rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] domiciliato a Caltagirone presso lo studio legale [REDACTED] [REDACTED] dichiara che l'Istituto di [REDACTED] con atto Notaio Cammarata del 11/02/2014 - Rep. 88640 e Racc. 23763 – ha concesso un mutuo ai coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] di € 35.000,00 al tasso di interesse semestrale del 2,52%.

La parte mutuataria si è resa inadempiente nel pagamento delle rate e che la banca mutuante si è avvalsa del diritto di richiedere l'immediato pagamento.

Il precetto gravato dalle spese e competenze è stato notificato agli esecutati per la totale somma di € 38.905,79.

Il suddetto legale con nota del 15/02/2012 ha avanzato istanza di vendita dei beni immobili in danno di [REDACTED]

Con la procedura N. 84/12, la precedente [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] dichiara che con contratto di finanziamento fondiario rigato dal [REDACTED] di cui al Rep. 95744 e Racc. 25594 ha concesso un mutuo alla [REDACTED] a Licodia Eubea e residente a Mazzarrone in Via Giudice n. 29 di € 110.000,00 al tasso del 5,70% da restituire in 120 rate mensili a garanzia dell'adempimento del citato contratto è stata iscritta ipoteca volontaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 17/02/2006 di cui ai nn. 10962/3709 per la somma di € 158.000,00.

Altro contratto di finanziamento fondiario, rogato dallo stesso Notaio [REDACTED] 06/04/2007 fu concesso un mutuo alla stessa [REDACTED]

██████████ di € 39.000,00 allo stesso tasso del 5,72% e da restituire in 120 rate mensili.

Per la suddetta somma a garanzia dell'adempimento è stata iscritta ipoteca volontaria di cui ai nn. 2647/7456 e per la somma di € 58.500,00.

A tal fine si costituivano fideiussori solidali i ██████████  
██████████ tutti residenti in Mazzarrone in Via  
Giudice n. 29.

Ai Signori sopra citati, pertanto, è stato intimato, con atto di precetto, il pagamento della complessiva somma di € 136.567,81.

Lo stesso ██████████ ██████████ ██████████ in data 02/10/2007 stipulava con la Ristorazione s.n.c. con sede in Mazzarrone – Via Botteghelle n. 54, un contratto di prestito per un finanziamento di € 40.000,00 al tasso del 7,23% da rimborsare mediante 28 rate trimestrali.

A garanzia si costituivano fideiussori i ██████████  
██████████ tutti residenti in  
Mazzarrone Via Giudice n. 29.

Ai sensi dell'Art. 529 c.p.c., il legale dell'Istituto di Credito, con istanza del 29/05/2012 ha chiesto la vendita dei beni pignorati.

## ATTO DI PIGNORAMENTO



Il [REDACTED] come sopra precisato, è creditore di [REDACTED] della complessiva somma di € 38.281,79 oltre interessi e spese in virtù del contratto di mutuo del 11/02/2004. Detta somma è stata richiesta anche alla co-obbligata [REDACTED] e che tale richiesta è rimasta infruttuosa, pertanto, è stato sottoposto ad Esecuzione forzata per espropriazione il seguente bene immobile:

- Fondo rustico in territorio di Caltagirone C.da Pietra Scritta – Granieri della complessiva estensione di Ha. 3.40.20 con fabbricato rurale rilevato in Catasto, Foglio di Mappa 264 di Caltagirone, Part. 31 di are 51,90; Part. 48 di are 77,50; Part. 180 di are 54,10; Part. 182 di are 61,30; Part. 235 di are 23,80; Part. 49 di are 71,60 quest'ultima, per la quota di 118/144.



La [REDACTED] in forza dell'atto di precetto notificato in data 08/03/2012 per la complessiva somma di € 175.465,74 in danno dei [REDACTED] e [REDACTED] ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni:

- Fabbricato in Mazzarrone Via Botteghe n. 54 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio a 94 di Mazzarrone, Part. 652 Sub 7 di mq. 120,00.
- Fabbricato in Mazzarrone Via Botteghe n. 54 appartenente a [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 94 di Mazzarrone, Part. 652 Sub 6 di vani 8,5.



- Fabbricato in Mazzarrone Via Giudice n. 29 appartenente alla [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 94 di Mazzarrone Part. 652 Sub 1 di mq. 76.
- Terreno in Caltagirone appartenente in ragione di 1/3 alla [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 266 Mappale 309 di Ha. 1.42.64.
- Terreno in Mazzarrone sito in C.da Sciri Sottano, appartenente per  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto sul Foglio 8 Mappale 559 di Ha. 0.03.12.
- Terreno sito in C.da Sciri Sottano in Mazzarrone appartenente in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno ai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] censito al Foglio 8 Mappale 1065 della superficie di mq. 58,00.
- Terreno sito in Caltagirone appartenente in ragione di 1/3 ciascuno a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 266 Mappale 299 della superficie di mq. 1520.
- Terreno sito in Caltagirone appartenente in ragione di 1/3 alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 266 Mappale 341 di mq. 400,00.

- Terreno in Caltagirone appartenente in ragione di 1/3 alla [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 266 Mappale 391 della superficie di mq. 1.680,00.
- Terreno sito in C.da Sciri Sottano in Mazzarrone appartenente in ragione di ½ ciascuno ai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 8 Mappale 633 di mq. 946,00.
- Terreno sito in C.da Sciri Sottano in Mazzarrone appartenente in ragione di ½ ciascuno ai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 8 Mappale 649 di mq. 81,00.
- Terreno sito in C.da Sciri Sottano in Mazzarrone appartenente in ragione di ½ ciascuno ai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 8 Mappale 1045 di mq. 25,00.
- Fabbricato sito a Mazzarrone C.da Molinia appartenente al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 314 Part. 416 Categ. A/3 Vani 5 Piano 1.
- Terreno in Mazzarrone sito in C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 42 di mq. 1.310,00.
- Terreno in Mazzarrone in C.da Molinia appartenente al Sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 417 di mq. 863,00.

- Terreno sito in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] al Catasto al Foglio 10 Mappale 420 di mq. 1.224,00.
- Terreno sito in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 423 di mq. 2.250,00.
- Terreno sito in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 41 di mq. 3.090,00.
- Terreno in Mazzarrone in C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 49 di mq. 1.190,00.
- Terreno sito in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 50 di mq. 1.050,00.
- Terreno in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 51 di mq. 2.410,00.
- Terreno in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 55 di mq. 4.635,00.
- Terreno sito in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 56 di mq. 1.854,00.
- Terreno sito in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 57 di mq. 1.330,00.

- Terreno in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 262 di mq. 1.220,00.
- Terreno in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 264 di mq. 2.410,00.
- Terreno in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 265 di mq. 50,00.
- Terreno in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 268 di mq. 70,00.
- Terreno in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 269 di mq. 35,00.
- Terreno sito in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 271 di mq. 2.930,00.
- Terreno in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 272 di mq. 3.450,00.
- Terreno in Mazzarrone C.da Molinia appartenente a [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 10 Mappale 273 di mq. 1.600,00.

- Terreno in Granieri C.da Pietra Scritta appartenente a [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 264 Part. 31 di are 51 e Cent. 90.
- Terreno sito in Granieri C.da Pietra Scritta appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 264 Part. 48 di are 77 e Cent. 50.
- Terreno sito in Granieri C.da Pietra Scritta appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 264 Part. 180 di are 54 e Cent. 10.
- Terreno sito in Granieri C.da Pietra Scritta appartenente a [REDACTED] [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 26 Part. 235 di re 23 e Cent. 80.
- Terreno sito in Granieri C.da Pietra Scritta appartenente per quota di 118/144 a [REDACTED] censito al Catasto al Foglio 264 Part. 49 di are 71 e Cent. 60.

Al suddetto atto di pignoramento è stato ingiunto ai [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di astenersi da qualunque atto che possa sottrarre alla garanzia del credito invitando i debitori, ove lo ritengano di osservare l'Art. 492 c.p.c. e l'Art. 495 c.p.c.

Quanto sopra risulta debitamente notificato il 17/05/2012.

## ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI CHE GRAVANO SUI BENI:

Dalla certificazione notarile prodotta dal [REDACTED] a carico di [REDACTED] e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente si rilevano:

- PIGNORAMENTO del 2812/2011 emesso dal Tribunale di Caltagirone trascritto in data 25/01/2012 ai nn. 4275/3553 a favore del [REDACTED] per € 38.905,79 sui seguenti immobili:
  - Terreno in Caltagirone C.da Pietra Scritta riportato sul Foglio 264 part. 31-48-180-182 e 235 per la superficie di Ha. 2.68.60.
  - Terreno in Caltagirone C.da Pietra Scritta per la quota di 118/144 sulla part. 49 (F.R.) del Foglio 264 di are 71,60.

Quanto sopra trova conferma nella nota di trascrizione N. 180 del 03/02/2012 Registro Gen. 6079 e Registro Part. 5002.

- ISCRIZIONE n. 7323/1497 del 16/02/2004 nascente da atto di mutuo del 11/02/2004 [REDACTED] a favore del [REDACTED] [REDACTED] per € 70.000,00 di cui sorte capitale € 35.000,00;
- ISCRIZIONE n. 75760/26935 del 22/11/2005 ipoteca legale emessa dalla [REDACTED] per € 8.155,64 di cui sorte capitale € 4.077,82 gravante sulla part. 235 del Foglio 264 di Caltagirone.
- ISCRIZIONE nn. 76153/17606 del 19/12/2008 ipoteca emessa dalla [REDACTED] per € 11.986,94 di cui sorte capitale € 5.993,47, gravante sulle partt. 31-48-180-182 e 235 nonché sulla part. 49 per la quota dei 118/144.

- L'atto giudiziario è stato trascritto alla Agenzia del Territorio come dimostra la presentazione n. 145 del 25/01/2012 Registro Gen. 4275 e Registro Part. 3553.

La certificazione notarile a carico di [REDACTED] e [REDACTED], prodotta dalla precedente [REDACTED] [REDACTED] precisa che nel ventennio si registrano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- IPOTECA per atto di mutuo n. 10962/3709 del 17/02/2006 a favore della [REDACTED] per € 158.000,00 di cui € 110.000,00 per sorte capitale che grava sull'immobile abitativo distinto con la part. 652 sub 1 in Via Giudice e sul locale in Via Botteghelle n. 54 distinto con la part. 652 sub 7.
- ISCRIZIONE IPOTECA nn. 26470/7456 del 11/04/2007 nascente da atto di mutuo del 06/04/2007 a favore della [REDACTED] [REDACTED] per € 58.500,00 di cui sorte capitale € 39.000,00. Detta ipoteca grava sul locale in Mazzarrone Via Botteghelle n. 54 piano terra part. 652/sub 7.
- ISCRIZIONE IPOTECA nn. 59522/16260 del 13/08/2007 emessa dalla [REDACTED] per € 18.248,54 di cui sorte capitale € 9.124,27. Detta ipoteca grava sul locale in Mazzarrone Via Botteghelle n. 54 part. 652 sub 1 e sub 7.
- ISCRIZIONE nn. 9821/757 del 21/02/2012 a favore della [REDACTED] [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo del 28/07/2011 emesso dal Tribunale di Caltagirone contro [REDACTED] [REDACTED] per € 80.000,00 di

cui sorte capitale € 38.480,93. Detta ipoteca grava sul locale in Mazzarrone Via Botteghelle n. 54 Part. 652 sub 6 e 652 sub 7.

Inoltre, sulla quota di  $\frac{1}{2}$  del terreno in Mazzarrone, riportato sul Foglio 8 Part. 533-649-1045-559 e 1065 si rileva la TRASCRIZIONE nn. 7390/10020 del 28/03/1972 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la part. 649-633 e 559 del Foglio 94 di Mazzarrone.

Sulla quota di  $\frac{1}{3}$  del terreno in agro di Caltagirone Foglio 266 Part. 309-299-341 e 391 gravano le stesse ipoteche sopra riportate.

Sulla abitazione in Mazzarrone relativo al Foglio 94 ( ex314 di Caltagirone) Part. 416 e Foglio 10 Part. 41-42-417-420-423-49-50-51-55-56-57-269-271-272-273-262-263-264-265 e 268 grava la TRASCRIZIONE di cui ai nn. 8861/7134 del 03/03/1990 nascente da atto di vendita rogato dal [REDACTED]

Altra TRASCRIZIONE nn. 40752/31626 del 28/12/1996 nascente da atto di vendita rogato dal [REDACTED] del 27/12/1996 a favore di [REDACTED]

Altra TRASCRIZIONE nn. 40245/33591 del 18/11/1981 nascente dalla successione di [REDACTED]

Altra TRASCRIZIONE nn. 38133/28473 del 11/12/1995 nascente dalla successione di [REDACTED] per il terreno sito in C.da Molinia.

Alla suddetta trascrizione e gravanti sullo stesso bene, esistono le TRASCRIZIONI del 11/12/1995 n. 38133/28473 e del 13/04/1962 nn. 13947/11687 e del 27/02/1967 nn. 8459/7184.

Nel ventennio l'immobile della C.da Molinia in agro di Mazzarrone ha formato le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE n. 68305/19433 del 14/12/2004 nascente da ipoteca emessa dalla [REDACTED] per € 25.785,56 di cui sorte capitale di € 12.892,56.
- ISCRIZIONE nn. 73020/16474 del 10/12/2008 nascente dalla [REDACTED] di € 14.097,72 di cui sorte capitale € 7.048,86.
- ISCRIZIONE nn. 9821/757 del 21/02/2012 a favore della [REDACTED] [REDACTED] per € 80.000,00 di cui sorte capitale di € 38.480,93.

Alla procedura esecutiva in corso si registra un intervento prodotto dello [REDACTED] la complessiva somma di € 17.866,93. Lo stesso Agente chiede di volere partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni di proprietà dell'esecutato.

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL  
DEBITORE:**

L'esecutato [REDACTED] ha acquistato la proprietà terriera sita in C.da Pietra Scritta del territorio di Caltagirone e riportata sul Foglio 264 comprendente le part. 31-48/A-48/B-180-182 e 235 e la quota di 118/144 della part. 49 con atto di compra-vendita del 28/12/1994 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] riguardo le part. 31-48 e 49. Alla [REDACTED] era pervenuto, lo stesso bene, per successione del proprio [REDACTED] di cui alla denuncia n. 22 Vol. 137.

Quanto alla part. 48 alla [REDACTED] era pervenuto per atto di compra-vendita [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Quanto alla part. 180 e 182 sono pervenute a [REDACTED] [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] deceduto il 20/02/1972 Den. 21 Vol. 449.

Relativamente agli immobili di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] si precisa che, il fabbricato in Mazzarrone riportato sul Foglio 94 part. 652 sub1 – sub 6 e sub 7 è stato realizzato dalla stessa su terreno nascente da atto di donazione del 16/12/1976 rogato dal [REDACTED]

La costruzione è stata realizzata con Concessione Edilizia in sanatoria emessa dal Comune di Mazzarrone del 12/04/1983 n. 544. La destinazione d'uso è stata precisata come ristorante e civile abitazione ed area destinata a garage ( F. 94 part. 652-653).

A [REDACTED] l'immobile sito in territorio  
di Mazzarrone C.da Molinia è così pervenuto:

Atto di vendita rogato dal Notaio [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] ed atto di vendita rogato dal [REDACTED]

[REDACTED]



**METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA DESCRIZIONE  
VALUTAZIONE:**



Lo scrivente C.T.U. al fine di ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo al mercato locale degli immobili, riportati nelle due Esecuzioni riunite n. 182/11 e 84/12 seguirà il procedimento di stima sintetico-comparativo.



Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare i beni immobili in quella scala di noti valori, che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ne evidenziano il giusto valore da attribuire. Il tutto, in riferimento al locale mercato che, in atto, manifesta un'attività commerciale poco dinamica.

I valori riscontrati, per obiettività, saranno oggetto di un attento confronto con altri beni simili, noti allo scrivente, ed ubicati nello stesso territorio.

Non è stato trascurato il sorgere di quel valore speciale per qualche immobile che presenta attributi che lo rendono più attraente ad un particolare acquirente.



Detti valori riferiti alla ordinarietà estimativa saranno oggetto di eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento alle caratteristiche strutturali, vetustà e funzionalità nonché lo stato manutentivo del fabbricato e l'indirizzo culturale dei diversi appezzamenti di terreno.

Gli immobili, nel loro complesso, vengono esaminati in ogni loro indizio, che gli stessi presentano all'atto del sopralluogo, sia nei riguardi della posizione urbanistica, della esposizione e della ubicazione, rispetto alle vie di comunicazione; nonché, nei riguardi della panoramicità ed il facile accesso.





Relativamente agli appezzamenti di terreno, oltre alle descritte caratteristiche, essi saranno esaminati in riferimento alla struttura del suolo agrario, la giacitura, la potenzialità produttiva ed all'indirizzo colturale oltre alla presenza di fabbricati rurali che trovano riscontro catastale o realizzati in assenza di titolo concessorio.

Detti parametri economici costituiscono elementi estimativi, che contribuiscono ad ottenere un valore obiettivo e rispondente che suscita, sicuramente, l'appetibilità del mercato riferito alla citata ordinarietà estimativa rispondente alla media degli operatori economici che possono concretizzare il valore riscontrato nel prezzo.



## DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

### A. Beni intestati a [REDACTED]

1. L'immobile trova sito a Mazzarrone Via Giudice n. 29. Detto immobile risulta composto da un piano seminterrato, da un primo piano che, rispetto alla opposta Via Botteghelle, risulta posizionato a piano terra; da un secondo piano e da una terrazza. Catastalmente l'intero immobile trova riscontro sul Foglio di Mappa 94 di Mazzarrone e precisamente:

Il vano denominato garage viene riportato con la Part. 652 sub 1 Categoria C/6 Cl. 3 della Consistenza di mq. 76,00 e con la Rendita di € 113,83 in ditta [REDACTED] il 14/05/1940 – *Doc. 1.*

Si precisa che la suddetta intestataria è la suocera dell'esecutato [REDACTED] il quale ha contratto matrimonio con la [REDACTED]

La planimetria del detto vano, che si allega come *Doc. 2*, in effetti ha un diverso uso; infatti, trattasi di un vano soggiorno-pranzo, discretamente rifinito ed arredato così come mostrano le *Foto n. 3-4 e 5* della corrispondente superficie di mq. 76,00 circa.

Va precisato che dal punto di vista urbanistico la diversa destinazione d'uso andrebbe comunicata all'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzarrone ai fini dei tributi.

Con la Part. 652 sub 7 Categ. C/1 Cl. 6, della Consistenza di mq. 120,00 e con la Rendita di € 1.010,19 viene indicato il primo piano rispetto alla Via Giudice, mentre, rispetto alla Via Botteghelle la posizione è quella del piano terra per le differenze di quota del sito.

La ditta intestataria risulta [REDACTED] nata a [REDACTED] il 14/05/1940 – *Doc. 6.*

L'allegata planimetria – *Doc. 7* – trova riscontro con lo stato dei luoghi e con la corrispondente superficie di mq. 120,00 circa.

Il tutto in buono stato manutentivo. Le *Foto n. 8 e 9* rappresentano la parte del ristorante.

Al secondo piano si accede mediante rampe di scale in granito. Il tutto viene riportato nella visura con la Part. 652 sub 6 Categ. A/4 Cl. 8 della Consistenza di vani 8,5 e Rendita Catastale 276,56 in ditta [REDACTED] – *Doc. 10.*

La allegata planimetria – *Doc. 11* – pone in evidenza la corrispondente disposizione interna della parte abitativa le cui rifiniture sono di apprezzabile entità economica – *Foto n. 12-13-14-15 e 16.*

Nella stessa planimetria del citato *Doc. 11*, è stata riportata la terrazza dove insiste un vano. Si accede alla terrazza mediante due rampe di scala in granito. Per quest'ultima parte non viene prodotta alcuna visura in quanto la parte indicata come terrazza e l'annesso vano sono unità catastali non censibili.

In effetti la situazione di quest'ultima unità immobiliare risulta ben diversa tanto è vero che l'intera superficie della terrazza è stata destinata alla costruzione di vari vani che non trovano alcun riscontro nella realtà.

I suddetti vani, pertanto, sono da considerare costruzioni abusive che possono trovare notevoli difficoltà in una eventuale richiesta di sanatoria in quanto i calcoli statici dell'intero stabile andrebbero rivisti ed, eventualmente, bisognerebbe procedere o alla demolizione di quanto realizzato o in subordine all'adeguamento sismico con notevole impiego della parte economica.

Per completezza, l'intero stabile si presta per essere, eventualmente, frazionato, fermo restando che la scala rimanga in comune ed apportando delle modifiche che possano rendere le diverse unità immobiliari autonome.

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In considerazione della descrizione sopra riportata e del contenuto del metodo estimativo che viene scrupolosamente osservato, nel suo complesso l'immobile esprime una totale superficie di mq. 316,00.

Pertanto:

mq. 316,00 x € 900,00 = EURO 284.400,00

Detto valore, come precisato, si riferisce all'intero immobile salvo ad eventuale formazione di più lotti con i rispettivi valori da determinare.

Circa il valore attribuito al metro quadrato, deriva dagli attuali prezzi riscontrati sulla piazza di Mazzarrone in riferimento alle caratteristiche costruttive ed alle rifiniture riscontrate.

## PRESTAZIONE ENERGETICA



Per l'immobile sito in Mazzarrone Via Giudice n. 29, sopra descritto, ai fini dell'attestato della Prestazione Energetica lo scrivente fa riferimento al Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10/07/2009.



Con l'Art. 6 Comma 9 il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l'emanazione delle linee guida per la prestazione energetica degli edifici.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorrere dal 1° Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato.

La prestazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell'Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.



In riferimento ai dati tecnici sopra riportati ed all'attento esame delle disposizioni emanate dal citato Decreto Legislativo, si attesta che lo stabile di civile abitazione sito in Mazzarrone Via Giudice n. 29 risulta sprovvisto di attestato di certificazione energetica, in quanto, non previsto, né richiesto dalla Legge.



Pertanto, lo scrivente, nella qualità precisata, nelle generalità della presente relazione, e, quale certificatore energetico iscritto nell'elenco della Regione Sicilia, distinto con il n. 14522, dichiara e conferma che l'edificio in argomento rientra nella Classe "G" le cui caratteristiche non prevedono la certificazione.





## VALUTAZIONE

Il modesto appezzamento sopra descritto, nonostante il vincolo urbanistico, peraltro, decaduto e la indicata zona omogenea “B” con le altre destinazioni riportate nel *Doc. 18*, è possibile esprimere un valore di € 5.000,00 al mq., limitatamente alla superficie delle part. 559 e 1065 e cioè per mq. 370,00, quindi:

$$\text{mq. } 370,00 \times \text{€ } 8.000,00 = \text{EURO } 1.850,00$$

### **B. Beni intestati a** [REDACTED]

#### 1. Apppezzamento di terreno in agro di Caltagirone/Granieri – C.da Pietra Scritta

Si accede all’appezzamento di terreno dalla stradella provinciale che da Caltagirone conduce verso la frazione di Granieri e da questa, mediante la stradella interpodereale della omonima contrada, si arriva sul sito in esame.

Catastalmente, l’immobile ricade in Zona Agricola “E” ed è riportato sul Foglio di Mappa 264 di Caltagirone comprendente le particelle:

31 di Ha. 0.51.90 Agrumeto

180 di Ha. 0.54.10 Seminativo

235 di Ha. 0.23.80 Vigneto

49 di Ha. 0.71.60 Semi-irriguo

182 di Ha. 0.61.30 Seminativo

48 di Ha. 0.77.50 Agrumeto



La totale superficie ammonta ad Ha. 3.40.20.

Il tutto in ditta [REDACTED] - Doc  
27/a b c d e.



Si precisa che il suddetto indirizzo colturale non risponde nella realtà, in quanto, l'attuale indirizzo colturale è quasi interamente seminativo così come mostra la *Foto n. 28* e con la presenza di n. 48 piante di agrumi.

A tal fine bisognerebbe avanzare richiesta di cambio di coltura.

Il suddetto appezzamento è stato acquistato dall'esecutato con atto di compra-vendita del 28/12/1994 rogato dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] da potere di [REDACTED] e dai [REDACTED] che hanno venduto oltre alle particelle sopra elencate anche il tratto di terreno indicato con la part. 104 dello stesso Foglio 264 di Caltagirone dove, in atto, è stato realizzato un fabbricato il cui originario progetto, comprendeva due vani, cioè, un vano magazzino ed un vano rifugio con annesso servizio igienico.

Lo stabile, nonostante sia stato realizzato con concessione edilizia, la planimetria interna e la sua sagoma geometrica si presentano completamente diverse dall'atto progettuale concessorio.

Infatti, la *Foto n. 29*, indica il prospetto principale, la *Foto n. 30* indica il prospetto sinistro; la *Foto n. 31* indica il vano cucina-pranzo, la *Foto n. 32* indica il vano letto, la *Foto n. 33* indica il servizio igienico e la *Foto n. 34* il vano magazzino.

Si precisa che il cennato fabbricato, situato nella part. 48, non viene menzionato nei due atti di pignoramento prodotti dai precedenti, ma,



in effetti, lo stabile è un immobile annesso e connesso al fondo rustico. Lo stesso stabile pertanto, non risulta accatastato.

Inoltre, l'appezzamento in argomento gode della esistenza di un pozzo per uso irriguo debitamente autorizzato dal Genio Civile di Catania con provvedimento n. 22285 del 21/04/1967 e con il conseguente decreto di autorizzazione all'attingimento del 27 Luglio 1988 N. 281.

Quest'ultima opera non viene menzionata nell'atto di pignoramento, mentre, trova sito nella part. 31 la cui autorizzazione comunale alla ricerca idrica reca la data del 29/09/1997 Prot. 13695.

L'opera irrigua è un prezzo trivellato della profondità di ml. 45,00 circa. Essa è dotata di un impianto di sollevamento e fornisce circa l.s. 1,00 di acqua. Detta quantità di acqua permette la irrigazione di circa Ha 2 di terreno e ciò, costituisce un elemento economico di notevole incidenza per la valutazione.

Si precisa, inoltre, che relativamente alla part. 49 della estensione di Ha. 0.71.60, l'esecutato risulta essere proprietario per 118/144 e cioè per mq. 5782 indiviso contro una superficie di Ha. 0.71.60.

La estensione aziendale della originaria superficie di Ha. 3.40.20, pertanto, si riduce ad Ha. 3.26.42 ( 3.40.20 – 0.13.78).

I confini dello appezzamento sono stati accertati con la stradella interpodereale Pietra Scritta, con proprietà [REDACTED] e con [REDACTED]

La giacitura del suolo agrario è pianeggiante, profondo, fresco, di buona tessitura e di buona potenzialità produttiva.

Il sito risulta ottimo per la produzione di uve da tavola ed ortaggi.

Si allega planimetria dell'appezzamento con le evidenziate particelle che lo compongono – *Doc. 35.*

L'appezzamento si presta per essere frazionato al fine di formare più lotti.



### **VALORE DELL'IMMOBILE**

In riferimento alla riportata descrizione ed in riferimento alle opere stabili esistenti nonché alla potenziale produttività del suolo agrario è possibile esprimere un complessivo valore di € 10.100,00 pari ad € 3.500,00 per Ha. e pari ad € 800,00 a tumolo della locale misura di Caltagirone di mq. 2233.



C. Beni intestati [REDACTED]



Appezamento di terreno in agro di Caltagirone C.da Croce Rossa

Si accede all'appezamento percorrendo lo stradale che da Caltagirone conduce verso la frazione di Granieri e, prima di quest'ultimo centro, si accede e percorre la stradella interpodereale denominata "Conventazzo" per arrivare sul sito in esame dopo un percorso di circa Km. 2,00.



L'appezamento confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] con la stradella "Conventazzo" e con il vallone.

Catastalmente l'immobile ricade in Zona Agricola "E" sul Foglio di Mappa 266 di Caltagirone comprendente le particelle:

299 Bosco di Ha. 0.15.20

391 Sughereto di Ha. 0.16.80

341 Vigneto di Ha. 0.04.00

309 Seminativo di Ha. 1.42.64

**TOTALE HA. 1.7864**



Il tutto in ditta [REDACTED] proprietario per 1000/1000 nato a Comiso il 12/01/1912, in atto, deceduto – *Doc. 36 – 36/a-b-c.*

L'appezamento presenta un indirizzo culturale seminativo così come mostra la *Foto n. 37 e 38.*

La giacitura del suolo agrario si presenta quasi pianeggiante con inclinazione verso Nord-Ovest.

Buona risulta la struttura del suolo agrario confacente ad un indirizzo culturale frutticolo più redditizio di quello attuale seminativo semplice.



Non sono stati notati fabbricati o altre opere che possono essere tenute in considerazione ai fini della valutazione.



**D. Proprietà del bene immobile di [REDACTED]**



**Appezamento di terreno in agro di Mazzarrone – C.da Molinia.**

Si accede all'appezamento di terreno percorrendo lo stradale che da Mazzarrone conduce verso il territorio di Licodia Eubea per arrivare in c.da Molinia da dove, mediante un breve tratto di stradella poderale, si arriva sul fondo in esame.



La forma dell'appezamento è quella di un rettangolo allungato i cui confini sono stati individuati: con proprietà [REDACTED] con stradella comunale Molinia, con proprietà [REDACTED] e con [REDACTED]

Catastalmente, l'immobile trova risponidenza nelle visure catastali – Foglio 10 di Mazzarrone, ex Foglio 314 di Caltagirone, comprendente le particelle:

56	Seminativo	di Ha.	0.18.54
57	Vigneto	di Ha.	0.13.30
262	Seminativo	di Ha.	0.12.20
263	Seminativo	di Ha.	0.10.40
264	Vigneto	di Ha.	0.24.10
265	F.R.	di Ha.	0.00.50
268	F.R.	di Ha.	0.00.70
271	Seminativo	di Ha.	0.29.30
273	Vigneto	di Ha.	0.16.00
49	Seminativo	di Ha.	0.11.90
50	Seminativo	di Ha.	0.10.50
51	Vigneto	di Ha.	0.24.10
55	Seminativo	di Ha.	0.46.35
272	Vigneto	di Ha.	0.34.50
269	F.R.	di Ha.	0.00.35



41	Seminativo	di Ha.	0.30.90
423	Vigneto	di Ha.	0.22.50
420	Vigneto	di Ha.	0.12.24
417	Vigneto	di Ha.	0.08.63
42	Vigneto	di Ha.	0.13.10
	<b>TOTALE</b>	<b>HA.</b>	<b>3.86.91</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La ditta intestataria risulta in parte [REDACTED] come diritto del concedente, ed i [REDACTED]

[REDACTED] –  
*Doc 40 e 41 dalla lett "A" a lett. "T.* altra visure evidenziano l'intestazione dell'esecutato [REDACTED]

La diversa ditta che si rileva è da attribuire alla mancata voltura catastale.

Si precisa che gli atti di proprietà che compongono l'appezzamento sono due e precisamente:

Il primo atto di compra-vendita risale al 1° Febbraio 1990, rogato dal [REDACTED] di cui al Rep. 58511 e 7462 di Raccolta.

Il secondo atto risale al 27 Dicembre 1996 rogato dal [REDACTED] di cui al N. 48455 di Rep. e N. 3624 di Raccolta.

A questo punto rimane doveroso fare notare quanto segue:

- La part. 263 di Ha. 0.10.40 che si rileva nell'atto rogato dal [REDACTED] di cui al Rep. 48455 e Racc. 3624 e che non viene menzionata nell'atto di pignoramento – *Doc 52* – è stata soppressa.
- Le particelle 43 e 44 riportate nell'atto rogato dal [REDACTED] [REDACTED] e che non vengono

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

menzionate nell'atto di pignoramento – *Doc 53* – sono state soppresse.

Il menzionato atto rogato dal [REDACTED] riporta come unico proprietario l'esecutato [REDACTED] [REDACTED] non risulta essere proprietaria di ½, di alcune particelle come riporta il citato atto di pignoramento, pertanto, ciò, va rettificato.

La giacitura del suolo agrario evidenzia una parte centrale rialzata che corrisponde nella posizione dove si trova il fabbricato rappresentato dalla particella 416, mentre l'altra parte presenta una leggera inclinazione sia verso la stradella Molinia e sia verso la parte a valle.

La natura agronomica del suolo agrario è quella del medio impasto tendente al calcareo, profondo e fresco, confacente alle esigenze delle piante viticole per la produzione di uve da tavola.

L'indirizzo colturale attuale è quello del seminativo ma all'atto del sopralluogo, parte della superficie risultava già preparata per essere impiantata a vigneto – *Doc 41*.

Una buona parte della superficie aziendale risulta già impiantata a vigneto – *Doc 42*.

Altra parte aziendale risulta impiantata con uve da tavola della cultivar "Vittoria".

Le colture del vigneto esistenti sono in una fase produttiva decrescente tanto è vero che fra pochi anni, queste, devono essere sostituite, cioè reimpiantate.

L'appezzamento di terreno gode di un vaso per la raccolta di acqua per uso irriguo.

Detto invaso presenta le seguenti dimensioni, m. 45,00 x m. 35,00 ed una profondità di ml. 7,00 – *Doc 43*, ciò, permette di accumulare circa mc. 6.000,00 di acqua.

L'opera viene rifornita da un pozzo trivellato della profondità di ml. 70,00 e che fornisce l.s. 0,50 – 0,60 di acqua.

Lo stesso appezzamento gode della presenza di un fabbricato rurale composto da diversi vani e da locali di sgombero così come evidenzia il *Doc 44*.

La visura catastale – *Doc 45* – riporta lo stabile con la part. 416 Categ. A/3 Cl. 3° della consistenza di vani 5,00 e con la Rendita di € 108,46 in ditta [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

Il suddetto stabile è stato ripreso con le *Foto n. 46 – 47 – 48 – 49 e 50*.

Per completezza si allega l'estratto di mappa dell'immobile – *Doc 51*.

Si allegano, inoltre, due atti di compra-vendita che interessano l'immobile della C.da Molinia – *Doc 52 e 53*.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE



Tenendo presente la descrizione sopra riportata con tutte le sue opere stabili ed il contenuto del metodo estimativo, è possibile affermare che trattasi di un'azienda agraria che non si presta per essere frazionata anche perché si verrebbero a creare diversi diritti di passaggio che renderebbero poco utilizzabile il suolo agrario e l'immobile perderebbe quella organicità e funzionalità che, in atto, pone in essere.

La valutazione, pertanto, viene eseguita con il metodo comparativo ed a cancello chiuso.

Pertanto, per il corpo aziendale è possibile attribuire un complessivo valore di € 60.000,00 pari ad € 15.300,00 circa ad Ha. ed € 3.800,00 circa a tumolo della locale misura di Mazzarrone.



**QUADRO RIEPILOGATIVO**



<b>IMMOBILE</b>	<b>VALORE ATTRIBUITO EURO</b>
- Fabbricato abitativo – Via Giudice	284.400,00
- Appezzamento Part. 559 + 1065 Via Aldo Moro	1.850,00
- Appezzamento terreno proprietà [REDACTED] [REDACTED] C.da Pietra Scritta	10.100,00
- Appezzamento terreno proprietà [REDACTED] C.da Croce Rossa	5.000,00
- Appezzamento terreno C.da Molinia agro di Mazzarrone	60.000,00
<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 341.350,00</b>



## **CONCLUSIONI**

La relazione tecnica di Stima che precede è frutto di un attento ed obiettivo rilievo dei beni riportati nell'atto di pignoramento.

Il tutto è stato corredato da documenti e foto che permettono di individuare lo stato dei luoghi dei diversi beni esaminati.

Lo scrivente ha avuto lo scopo di essere sintetico nella stesura e conciso nella descrizione confrontando valori e beni simili al fine di pervenire ai diversi valori che possono essere concretizzati in prezzo e riferiti alla piazza di Mazzarrone.

In ogni caso, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

The logo for Aste Giudiziarie.it is repeated in the background of the signature block, featuring the text 'ASTE' and 'GIUDIZIARIE.it' with a gavel icon.

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***  
***(Dott. Gesualdo Incarbone)***  
***Agronomo***