

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 1/2024 del
R.G.E, promossa da

AMCO SPA

Contro
[REDACTED]

INDICE

1. Premessa e mandato: _____ pag.2
2. sopralluoghi: _____ pag.2
3. verifiche preliminari: _____ pag.2
4. beni descritti nel pignoramento: _____ pag.3
5. precisazioni e formazione dei nuovi lotti: _____ pag.3
6. Lotto unico: _____ pag.5
7. Conclusioni: _____ pag.19

MANDATO: Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 11.07.2024, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 1/2024, con mandato suddiviso nei quesiti esposti in seguito.

SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ctu, unitamente al custode Avv. Margherita De Pasquale, previo avviso delle parti, per la data del 27.09.2024 eseguiva il sopralluogo nell'immobile pignorato in Licodia Eubea costituito da un fondo agricolo sito in contrada Giurfo, dove però, per l'ora stabilita delle ore 15, non vi era nessuna delle parti ma essendo un fondo agricolo privo di cancelli e recinzioni, è stato visionato, rilevato e fotografato per intero.

VERIFICHE PRELIMINARI

1

Esistenza del deposito dei certificati presso la conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati oppure deposito della certificazione notarile.

All'interno dei fascicoli di parte, è presente la certificazione notarile del 23.1.2024 redatta dal Notaio Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), una visura ipotecaria del 23.1.2024 e visure catastali storiche del 23.1.2024.

2

Il sottoscritto ctu ha provveduto a produrre la seguente documentazione:

- Estratto di mappa aggiornato 8.10.2024;
- Visure catastali aggiornate;
- N.2 titoli di compravendita dell'immobile pignorato;
- Copia contratto di locazione del 5.7.2021.

BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento immobiliare, l'immobile pignorato è così riportato:

Fondo rustico in contrada "Giurfo", territorio di Licodia Eubea esteso complessivamente ettari 4,67,40 e annotato all'Agenzia del Territorio di Catania al fg. [REDACTED] particella [REDACTED] di Ha. 01,56,10, particella [REDACTED] di Ha. 01,17,34, particella [REDACTED] di Ha. 01.17,34 e particella [REDACTED] di Ha. 00,38,16.

PRECISAZIONI DEL BENE PIGNORATO

Dall'esame della documentazione prodotta e da quella reperita dal sottoscritto CTU, è emerso un errore di riporto di superficie della particella pignorata [REDACTED] sia nel verbale del pignoramento del 18.12.2023 rep.1094 che nella successiva trascrizione del 19.01.2024 nn. 3315/2526 in quanto alla particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] di Licodia Eubea, per un errore di battitura, gli era stata data una consistenza di Ha. 1,17,34 anziché di Ha.1,55,80 per come invece risulta sia nella visura catastale storica del 28.10.2024

che nell'atto di compravendita del [REDACTED] redatto dal Notaio
rep. [REDACTED]

N.B: la particella pignorata [REDACTED] è stata trascritta con la superficie
errata di Ha. 2,55,80 anche nel contratto di locazione del
5.7.2021 n. 1075/3t/2021 a favore di [REDACTED] e contro
[REDACTED], vedi contratto di affitto in
allegato.

Per quanto sopra riportato e per lo stato dei luoghi visionato
durante il sopralluogo del 27.09.2024, l'esatta descrizione del
bene pignorato sarà la seguente:

LOTTO UNICO

Fondo agricolo sito in contrada "Giurfo" di Licodia Eubea di
complessivi Ha. 4,67,40 dati dalla somma delle particelle [REDACTED],
[REDACTED] del foglio [REDACTED] e costituito da un vaso artificiale
occupante una superficie complessiva di circa are 50,00, un
vigneto coltivato a uva da tavola con tendone irriguo di circa 8
anni per una superficie di circa are 42,00, un secondo vigneto
coltivato a uva da tavola con tendone irriguo di circa 12 anni per
una superficie di circa Ha. 2,19,90 ed un giovane pescheto
irriguo di circa 2 anni per una superficie di circa Ha. 1.55.50.

RISPOSTA AI QUESITI.

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Il fondo pignorato si trova in contrada "Giurfo" di Licodia Eubea ed ha un'estensione catastale di Ha. 4,67,40 dati dalla somma delle particelle [REDACTED] del foglio [REDACTED] e all'interno del quale vi è un vaso artificiale occupante una superficie complessiva di circa are 50,00 (foto 3), un vigneto coltivato a uva da tavola con tendone irriguo di circa 8 anni per una superficie di circa are 42,00 (foto 7), un secondo vigneto coltivato a uva da tavola con tendone irriguo di circa 12 anni per una superficie di circa Ha. 2,19,90 (foto 11) ed un giovane pescheto irriguo di circa 2 anni per una superficie di circa Ha. 1,55,50 (foto 17).

Il fondo pignorato ha un accesso a n/e ed uno a s/e da due stradelle interpoderali e confina a nord con stradella interpoderale, a est con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] di Licodia

Eubea, a sud con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] di Licodia Eubea e all'interno della quale vi è la seconda stradella interpoderale ed a ovest con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] di Licodia Eubea.

2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

Per arrivare al fondo pignorato, occorre giungere in contrada Dicchiara n.55 in territorio di Chiaramonte Gulfi (RG) posta in prossimità dell'uscita per Vittoria venendo dalla S.S. 514 Catania – Ragusa nella quale vi è una rivendita di tabacchi e una volta usciti, si prosegue in direzione (contrada Zaccanelle) per circa 1200 mt, dopodiché si prosegue per una stradella interpoderale posta sul lato sinistro e che va percorsa per circa 700 per arrivare al fondo pignorato in direzione dei laghetto artificiale posto a monte (foto 2).

Per accedere invece dalla seconda stradella interpoderale, giunti in contrada "Dicchiara" n.55, si prosegue in direzione vittoria per circa 1600 mt, dopodiché si svolta a destra e a mt. 540 circa, si svolta nuovamente a destra e si percorrono circa 2100 mt (foto 2) dopodiché si giunge al secondo accesso che dista circa 100 dal fondo pignorato (foto 15).

Sul lato nord del fondo ed esatta tra le particelle [REDACTED] del foglio [REDACTED], vi è un invaso artificiale dalla capacità di mc.13.413 e avente misure di circa mt.67 x mt.43, profondità delle acque utilizzabili pari a mt.7, piano di coronamento largo mt.2,00.

La superficie laterale interna dell'invaso è di mq.3.360, la superficie del lago è di mq.2.881 e ad una altezza di mt.7,00 dalla base dell'invaso, a sud vi è un uno sfioratore circolare in pvc che permette di avere un franco d'acqua di mt.1,00 (foto 3, 4, 5, 6).

L'invaso è interamente impermeabilizzato con telo sintofol ST/W incassato in due lati, è interamente recintato con rete metallica e paletti alti mt.2,00 con relativo cancelletto mentre le acque che alimentano il suddetto invasore, provengono da una conduttura che trasferisce le acque attinte da un pozzo trivellato di proprietà degli stessi esecutati ma posto all'interno della particella 186 del foglio 10 di Chiaramonte Gulfi (RG), da cui dista in linea d'aria, circa 1,2 Km ed il quale è dotato di regolare autorizzazione per l'attingimento delle acque ad uso irriguo rilasciato dal Genio Civile di Ragusa in data .

per l'irrigazione del fondo pignorato di contrada Giurfo in territorio di Licodia Eubea al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e del fondo in territorio di Chiaramonte Gulfi di contrada Mazzarronello al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] e di contrada Fegotto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e tutti di proprietà degli esecutati [REDACTED].

A sud del laghetto, vi è una superficie di terreno stimata in are 42,00 circa coltivata a vigneto con uva da tavola di qualità "Italia" (foto 7) e che alla data del sopralluogo del 27.09.2024, non era ancora stata raccolta (foto 9, 10) mentre il terreno era coltivato grazie all'assenza di erbacee e del concime organico appena depositato a terra per poi essere cosperso sotto le viti

(foto 8).

Il sesto del vigneto a tendone è di mt.2,40x2,40 circa, l'irrigazione è del tipo a gocciolatoio, l'ubicazione è tra le particelle [REDACTED] del foglio [REDACTED] le viti erano coperte con teli di protezione e l'età stimata del vigneto, è di circa 8 (otto) anni.

A sud del suddetto vigneto a tendone, vi è una superficie di terreno stimata in Ha. 2,19,90 circa coltivata in due separati stacchi a vigneto con uva da tavola di qualità "Italia" (foto 11, 12, 13, 14) e che alla data del sopralluogo del 27.09.2024, non era ancora stata raccolta mentre il terreno risultava coltivato nonostante la presenza di alcune erbacee (foto 11).

Il sesto del vigneto a tendone è di mt.2,90x2,80 circa, l'irrigazione è del tipo a gocciolatoio, la copertura data da teli di protezione, poggiava su dei tubolari zincati arcuati (foto 12), l'ubicazione è tra le particelle [REDACTED] del foglio 88 e l'età stimata del vigneto è di circa 12 (dodici) anni.

A Ovest dei suddetti vigneti e del laghetto, all'interno delle limitrofe particelle pignorate [REDACTED] per complessivi Ha. 1,55,50, vi è un nuovo impianto di pescheto irriguo dall'età stimata di circa 2 (due) anni, piantato al sesto di mt.2,90x5,00 (foto 17, 18).

La zona è molto vocata sia per la coltivazione dei vigneti che dei frutteti.

N.B: la vendita dell'immobile non è soggetta all'IVA, in quanto ha destinazione d'uso catastale a terreno agricolo.

3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Antecedentemente alla data del 2.9.1967 non vi erano opere che richiedessero la conformità urbanistica.

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

All'interno del fondo pignorato, vi era un vaso artificiale ed un impianto a tendone e visto che l'vaso è un'opera che richiede l'autorizzazione del Comune e del Genio Civile, con PEC del 29.10.2024, ho richiesto all'ufficio del Genio Civile di Catania l'accesso agli atti per eventuali autorizzazioni inerenti l'vaso dopodiché, previo appuntamento, mi sono recato presso l'ufficio del Genio Civile di Catania dove mi è stata mostrata e prodotta in copie fotostatiche, l'autorizzazione per la realizzazione dell'vaso in oggetto rilasciata in data . . . prot. . . pos.

rilasciata a [REDACTED] in qualità di affittuaria del fondo pignorato.

Successivamente è stata redatta una relazione di regolare esecuzione dell'invaso avente data del [REDACTED] pos. [REDACTED] e che si allega alla presente relazione.

Per quanto sopra riportato, si riferisce che l'invaso è urbanisticamente conforme.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fondo pignorato censito al catasto terreni di Licodia Eubea al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] ricade in zona "E" agricola, vedi certificato di destinazione urbanistica allegato.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

Nel fondo pignorato non vi sono opere che richiedono l'accatastamento.

7

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari

indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

Gli esecutati [REDACTED], al momento della notifica del pignoramento avvenuta in data [REDACTED], erano pieni proprietari.

Il fondo pignorato, visto che era coltivato in parte a vigneto e in parte a pescheto, che entrambi le colture venivano irrigate con l'acqua proveniente dal laghetto artificiale posto a monte e che le condutture principali per l'irrigazione delle due colture, era sottoterra, si riferisce che non è comodamente divisibile.

8

Verifici l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Il fondo agricolo censito nel Comune di Licodia Eubea al

foglio [REDACTED] particella [REDACTED], era pervenuto per l'intera quota di 1/1 all'esecutato [REDACTED] in regime di comunione dei beni, in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] rogato a Ragusa dal [REDACTED] e trascritto il 3.2. [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 mentre a [REDACTED] era pervenuto per atto di affrancazione rogato in data 4 [REDACTED] dal [REDACTED] rep. [REDACTED] e trascritto il 3 [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] per 1/3 cadauno.

Il fondo agricolo censito nel Comune di Licodia Eubea al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], era pervenuto per la quota di 1/2 indiviso all'esecutato [REDACTED] e all'esecutata [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 in forza dell'atto di compravendita del 4. [REDACTED] rogato a [REDACTED] 100. [REDACTED] e trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] al quale era pervenuto per successione di [REDACTED].

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo, atto [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] su capitale di euro [REDACTED] oltre interessi per la somma complessiva di euro [REDACTED] [REDACTED] di Licodia Eubea al foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

Verbale di Pignoramento, ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone del 1 [REDACTED] e trascritto a Catania il [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Napoli contro [REDACTED]
[REDACTED] sul fondo censito al nct di Licodia
Eubea al foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

9

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Per la stima del fondo pignorato, si è scelto di non applicare il già collaudato metodo MCA (Market Comparison Approach), in quanto mi è capitato in altre occasioni, di reperire valori di compravendita di terreni agricoli non reali a differenza dei valori dei fabbricati compravenduti per cui, si adotterà il valore medio a ettaro tra il prezzo dichiarato negli atti di provenienza ed i valori medi forniti dall'ufficio del territorio di Catania per l'annualità 2019 e dalla commissione provinciale n.386 del 24.01.2019 del vigneto a tendone e del frutteto irriguo, dopodiché verrà aggiunto il valore dell'invaso artificiale rinvenuto durante il sopralluogo del 27.09.2024.

Per quanto sopra, si riporta:

Atto di compravendita rogato dal Notaio

in data [REDACTED] rep. [REDACTED] ed inerente la vendita di un terreno agricolo censito al foglio [REDACTED] di Licodia Eubea particelle [REDACTED] avente superficie complessiva di Ha. 3,11,90 ed un

prezzo dichiarato di euro 62.000.

Atto di compravendita rogato dal Notaio

in data 20 [REDACTED] ed inerente la vendita di un terreno agricolo censito al foglio [REDACTED] di Licodia Eubea particelle [REDACTED] avente superficie complessiva di Ha. 1,55,50 ed un prezzo dichiarato di euro 22.000.

Il valore complessivo pagato con i due suddetti atti di compravendita era di euro 84.000 e che corrispondono ad un valore a ettaro pari a: $\text{€}84.000 / 4,6740 = \text{€}/\text{Ha. } 17.971,75$.

I Valori agricoli medi annualità 2019 commissione provinciale n. 386 del 21.01.2019 sono di $\text{€}/\text{Ha. } 30.218,93$ per il vigneto a tendone e di $\text{€}/\text{Ha. } 30.078,45$ e visto che quasi si equivalgono, verrà utilizzata la media, ovvero: $\text{€}/\text{Ha. } 30.148,68$

A questo punto, la media tra il valore compravenduto ed i valori forniti dall'ufficio territorio sarà pari a:

$$(\text{€}17.971,75 + \text{€}30.148,68) / 2 = \text{€}/\text{Ha.}24.060,21$$

Valore terreno pignorato meno la superficie di are 50,00 utilizzata per la realizzazione del nuovo invaso artificiale:

$$\text{€}24.060,21 \times (4,6740 - 0,5000) =$$

$$\text{€}24.060,21 \times 4,1740 = 100.427,31$$

Al suddetto valore andrà sommato quello dell'invaso artificiale che si stima a corpo in euro 30.000 e quindi in valore complessivo dell'intero fondo pignorato sarà pari a:

$$\text{€}100.427,31 + \text{€}30.000 = \text{€}130.427,31$$

A questo punto, il suddetto valore verrà decurtato del 15% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 130.427,31 – 15 % = 110.863,21 arrotondato = euro 111.000,00

Valore: €111.000,00

10

Formazione di lotti .

L'immobile pignorato, non risulta comodamente divisibile per cui verrà considerato come costituito da un unico lotto meglio sotto riportato sinteticamente:

procedimento n.1/2024 R.g.es.

LOTTO UNICO

Fondo agricolo sito in contrada "Giurfo" di Licodia Eubea di complessivi Ha. 4,67,40 dati dalla somma delle particelle [REDACTED], [REDACTED] del foglio [REDACTED] e costituito da un invaso artificiale occupante una superficie complessiva di circa are 50,00, un vigneto coltivato a uva da tavola con tendone irriguo di circa 8 anni per una superficie di circa are 42,00, un secondo vigneto coltivato a uva da tavola con tendone irriguo di circa 12 anni per una superficie di circa Ha. 2,19,90 ed un giovane pescheto irriguo di circa 2 anni per una superficie di circa Ha. 1,55,50.

11

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato, risultava gravato da un contratto di locazione del 18.11.2012 e da un successivo contratto d'affitto del 5.7.2021.

Il contratto di locazione del 18.11.2012 è registrato il 19.11.2021 al n. 2342, è stato rinvenuto come allegato alla pratica presentata all'ufficio del Genio Civile di Catania come allegato per la realizzazione dell'invaso artificiale e riportava che l'esecutato [REDACTED] concedeva in comodato gratuito alla figlia [REDACTED], l'intero fondo pignorato di contrada Giurfo denominato (contrada Zaccanelle) costituito dalle particelle [REDACTED] del foglio [REDACTED] di Licodia Eubea di complessivi Ha. 4,67,40 e che aveva una durata di anni 20, ovvero fino alla data del 18.11.2032.

Successivamente in data 5.7.2021, ovvero dopo circa nove anni e non venti dalla registrazione del suddetto contratto di locazione, veniva registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio Territoriale Caltagirone al n.1075/3t/2021 un ulteriore contratto di locazione dello stesso fondo pignorato con l'aggiunta di altri fondi siti nel vicino territorio di Chiaramonte Gulfi (RG) a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente a [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] entrambi residenti a [REDACTED]
via [REDACTED]

Nel suddetto contratto di locazione vi erano inseriti sia il fondo pignorato di contrada Giurfo in Territorio di Licodia Eubea al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e dove per errore, alla particella [REDACTED] viene attribuita una superficie catastale di Ha. 2,04,30 anziché Ha:1.55,80 che altri fondi non pignorati in territorio di Chiaramonte Gulfi (RG) e per una superficie complessiva di Ha. 08,82,89 ed un canone annuo di euro 1.000 per la durata di 14 anni, ovvero fino alla data del 5.7.2035 ma che l'affittuaria, non dovrà corrispondere agli esecutati operando di fatto una compensazione volontaria ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1252 c.c.(vedi dichiarazione riportata all'interno del contratto di locazione allegato alla presente).

N.B: nel primo contratto di locazione del 18.11.2012 e della durata di anni 20, il fondo pignorato viene concesso in comodato gratuito dal solo esecutato [REDACTED] a Favore della propria figlia [REDACTED] mentre nel successivo contratto di locazione del 5.7.2021 il fondo pignorato viene concesso in comodato gratuito [REDACTED] e [REDACTED] al [REDACTED] con l'aggiunta di un canone annuo di euro 1000 per il fondo pignorato e per gli altri vicini fondi in territorio di Chiaramonte Gulfi (RG) e che proporzionata per la superficie complessiva indicata di Ha. 8.82,89, corrisponde ad un canone di euro/annui 529,39 per il solo fondo pignorato e che al momento della registrazione del suddetto contratto di locazione, non presentava ne l'attuale invaso ne l'attuale impianto a pescheto.

12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

13

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.18.

14

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati sono stati prodotti nell'allegato modello riepilogativo sintetico e riportati in parte, nelle conclusioni

15

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia. Il fondo pignorato, non necessita dell'APE

16

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

17

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni.

CONCLUSIONI:

Pignoramento:

pignoramento trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Caltagirone il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] B [REDACTED] R e [REDACTED], nata a Caltagirone il 6 [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] 8M.

Creditore Procedente:

[REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED].

Titolo esecutivo:

Trascrizione n. [REDACTED] nascente dal pignoramento del 10.01.2024 [REDACTED] promosso da [REDACTED] Asset Management [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]

Documenti depositati ex art.567 c.p.c.:

certificazione notarile del 23.1.2024 redatta dal Notaio [REDACTED], una visura ipotecaria del 23.1.2024 e visure catastali storiche del 23.1.2024.

Documenti prodotti dal ctu

- Estratto di mappa aggiornato alla data del 8.10.2024;
- Visure catastali aggiornate;
- N.2 titoli di compravendita dell'immobile pignorato;
- Copia contratto di locazione del 5.7.2021;
- Copia contratto di locazione del 18.11.2012.

Titolo di acquisto della proprietà in capo: debitore esecutato

Il fondo agricolo censito nel Comune di Licodia Eubea al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], era pervenuto per l'intera quota di 1/1 all'esecutato [REDACTED] in regime di comunione dei beni, in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] rogato a Ragusa dal Notaio [REDACTED] e trascritto il 3 [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 mentre a [REDACTED] era pervenuto per atto di affrancazione rogato in data [REDACTED] dal Notaio [REDACTED] e trascritto il 3.11. [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] per 1/3 cadauno.

Il fondo agricolo censito nel Comune di Licodia Eubea al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], era pervenuto per la quota di 1/2 indiviso all'esecutato [REDACTED] e all'esecutata [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] rogato a [REDACTED] da potere di [REDACTED] al quale era pervenuto per successione di [REDACTED].

Regime legale del debitore:

in regime di comunione dei beni.

Diritto pignoramento:

Lotto unico: piena proprietà

Comproprietari:

nessuno.

Regolarità immobile:

Lotto unico (perfettamente regolare)

Costi eventuali irregolarità:

nessuno.

Stato occupazione del bene:

lotto unico: [REDACTED]
[REDACTED], nata a Ragusa

descrizione del bene per il piano di vendita:

procedimento n.1/2024 R.g.es.

LOTTO UNICO

Fondo agricolo sito in contrada "Giurfo" di Licodia Eubea di complessivi Ha. 4,67,40 dati dalla somma delle particelle [REDACTED], [REDACTED] del foglio [REDACTED] e costituito da un vaso artificiale occupante una superficie complessiva di circa are 50,00, un vigneto coltivato a uva da tavola con tendone irriguo di circa 8 anni per una superficie di circa are 42,00, un secondo vigneto coltivato a uva da tavola con tendone irriguo di circa 12 anni per una superficie di circa Ha. 2,19,90 ed un giovane pescheto irriguo di circa 2 anni per una superficie di circa Ha. 1,55,50.

Valore stimato: **€ 111.000,00**

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

modello riepilogativo sintetico;

n.18 fotografie;

estratto di mappa aggiornato;

visure catastali aggiornate;

copia conforme del contratto di locazione del 5.7.2021

copia del contratto di locazione del 18.11.2012

certificato di destinazione urbanistica

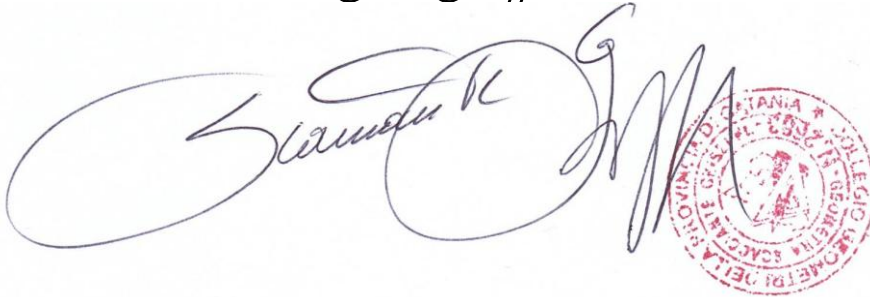
n.2 copie dei titoli di proprietà;

copia dell'autorizzazione alla realizzazione dell'invaso

Caltagirone lì 8.11.2024

N.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

The block contains a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Scacciante G'. To the right of the signature is a red circular stamp. The stamp contains the text 'TRIBUNALE DI CALTAGIRONE' around the perimeter and 'GEOM. GIUSEPPE SCACCIANTE' in the center.