



Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone

Esecuzione Immobiliare n.125/97 promossa dal [REDACTED], rapp.to e difeso dall [REDACTED] contro [REDACTED]

La sottoscritta Dott.agronomo Paola Vento all'udienza del 31/07/2000 è stata nominata CTU nella esecuzione in oggetto e nella udienza del 29.01.2001 ha prestato il giuramento di rito.

Per completezza della relazione, si riportano di seguito i quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione per provvedere:

- 1) descrivere i beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni), ed individuare catastalmente ciascuno di questi beni, indicando per ognuno tutti gli estremi necessari, confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando la loro condizione rispetto al regime patrimoniale;
- 2) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accertare l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e precisando se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante;

- 3) ad accertare con la massima precisione se risultano creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione:
- 4) a valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale:
- 5) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, in caso di comproprietà:
- 6) a precisare se i beni stessi siano liberi oppure occupati (nel secondo caso a quale titolo), indicando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati di usufrutto o da altri diritti reali:
- 7) in caso di fabbricati urbani costruiti secondo la normativa urbanistica in vigore, a verificare la corrispondenza o meno con l'eventuale licenza o concessione edilizia e, in casi di difformità, segnalare le medesime o l'esistenza o meno di domande di condono presentate ai sensi della legge del 28.02.1985 n.47;
- 8) a predisporre, ove occorre, le prescritte denunce di variazione, provvedendo alla loro presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale e ciò anche in relazione ad eventuali altri mutamenti riscontrati:
- 9) nel caso di fabbricati non ancora censiti al N.E.C.U., ad istruire, secondo la normativa vigente, la pratica di accatastamento e ad effettuare la relativa denuncia:
- 10) a produrre, oltre all'eventuale suddetta documentazione catastale, ove del caso, il certificato di libera disponibilità del bene di cui al terzo comma dell'art.41 e il certificato di destinazione di cui all'art.18 della legge n.47 del 1985, ove rilevi difformità tra quello in atti e la situazione di fatto;

11) a fornire all'ufficio gli elementi necessari per poter compilare la denuncia ai fini..I N.V.I.M. ed a produrre gli estratti attuali di partita precisando, altresì, l'anno di provenienza:

12) in caso di più lotti, al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascuno di essi e l'indicazione del valore attribuito, al fine di facilitare la redazione dell'ordinanza di vendita:

13) predisporre la minuta della domanda di voltura:

14) predisporre infine tutti i necessari elementi per la compilazione del decreto di trasferimento, quale la descrizione esatta dell'immobile, l'indicazione delle iscrizioni e delle trascrizioni da cancellare, con precisazione della data di ciascuna di esse, con gli estremi del registro generale e del registro particolare risultanti dall'Ufficio del Territorio:

La sottoscritta CTU Paola Vento, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente relazione allo scopo di fare conoscere al Giudice dell'Esecuzione tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della esecuzione immobiliare in oggetto.

RELAZIONE

Premessa

La scrivente CTU ha effettuato n.2 sopralluoghi presso gli immobili siti nei territori di Caltagirone, Mazzarrone e Licodia Eubea allo scopo di raccogliere le necessarie indicazioni ed eseguire i dovuti accertamenti tecnici e fotografici.

Il primo accertamento, previa convocazione delle parti con lettera raccomandata del 27.02.2001, è stato eseguito in presenza de ██████████

Il secondo, previa convocazione telefonica, è stato effettuato in presenza solo del [redacted]. In entrambi i sopralluoghi era assente il [redacted].

Dal verbale di pignoramento immobiliare del 03.07.1997 e dalla nota di trascrizione a favore del [redacted] Banco di Sicilia S.p.A. contro Gurrieri Nunzio e [redacted],

si rileva che i beni immobili sottoposti a pignoramento sono:

Immobili di proprietà di Gurrieri Nunzio:

- 1) Appezamento di terreno c.da Piano Stella territorio di Caltagirone, esteso ha 0.89.40. in catasto, p.lle 36u e 36g; ✓
- 2) Appezamento c.da Piano Stella, territorio di Caltagirone, esteso ha 0.88.73, in catasto al fg.304, p.lle 96 e 33c; ✓
- 3) Appezamento di terreno c.da Mazzarrone o Piano Pancari, territorio di Caltagirone, esteso ha.1.39.80, in catasto al fg.304, p.lle 125, 126, 128, 127, 194, 198,191; ✓
- 4) Fondo rustico in territorio di Licodia Eubea, c.da Sciri Sottano, esteso ha 1.53.90, in catasto al fg.85 p.lla 287/C, def. 640 e 645; ✓
- 5) Appezamento di terreno c.da Piano Stella, territorio di Caltagirone, esteso ha0.44.80, in catasto al fg.304 ,p.lla 21/A def.21; ✓
- 6) **Immobili di proprietà di [redacted]**
- 7) Tutti i diritti su appezzamento di terreno c.da Sciri Sottano, territorio di Licodia Eubea, esteso ha 0.00.63, in catasto al fg.85. p.lla 638/B def.669; ✓
- 8) Tutti i diritti sull'area edificabili di mq.184 c.da Piano Chiesa, territorio di Caltagirone, in catasto al fg.310, p.lla 339/b; ✓



9) Tutti i diritti su appezzamento di terreno c.da Piano Pancari, territorio di Caltagirone, esteso are 64.00, in catasto al fg.305, p.lle 51-52.

[Redacted]

1) Tutti i diritti sul terreno c.da Sciri di Sotto, esteso are 30.15, in catasto al fg.91, p.lle 9 e 314;

2) Tutti i diritti sul terreno c.da Piano Stella, territorio di Caltagirone, esteso are 89.40, fg.304 p.la 83:

3) Tutti i diritti sul terreno in c.da Case di Caccia, territorio di Licodia Eubea, esteso are 17.49, in catasto al fg.97, p.la 219;

4) Tutti i diritti sul terreno in c.da Quattro Finaiti, territorio di Licodia Eubea, esteso are 8.10, in catasto al fg.97 p.lle 46/fb, 46/fa, 47/aa e 47/ab.

I predetti immobili sono pervenuti alla [Redacted]

[Redacted] in ragione di complessivo 1/3 indiviso a

seguito della successione legittima [Redacted] madre della

debitrice, [Redacted] come da denuncia di

successione registrata all'Ufficio del registro di Caltagirone in data

09.07.1991 al N.37 vol.577, dalla quale risulta che gli eredi ex lege sono il

coniuge [Redacted], [Redacted], nata il

[Redacted]

Con la documentazione catastale prodotta, con altra richiesta dalla scrivente ed a seguito di laboriosi riscontri e di sopralluoghi di campagna, si passa allo svolgimento del mandato ricevuto.

Individuazione, descrizione e valutazione dei beni.

La scrivente, ai fini della vendita, ritiene opportuno riunire alcuni beni sia perché confinanti e sia perché di fatto costituiscono un unico bene economico.

Immobile n.1

Appezamento di terreno c.da piano Stella, territorio di Caltagirone, in catasto al fg.304. esteso ha 1.78.80 nell'insieme costituito dalle particelle 36u , 36g e 36c (**oggi 84**) e dalla p.lla **83**.

Nello strumento urbanistico l'intero appezzamento ricade all'interno della riserva naturale orientata Bosco di Santo Pietro ,in zona "B" area di preriserva, come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone del 26.03.2001(all.1).

La p.lle 36u, 36g e 36c(oggi 84) sono pervenute al solo debitore **[redacted]** **[redacted]** **[redacted]** per atto in **[redacted]** del 29 novembre 1967, rep.160187, da **[redacted]**.

Il fondo viene così descritto:

".....stacco di terra di are ottantanove e centiare quaranta, ai confini con terra di **[redacted]**, asse di trazzera **[redacted]** terre del demanio di Santo Pietro, in catasto a pagina 34817, foglio 304 p.lla 36c pascolo are 89.40..."(All.2).

Da ricerche catastali effettuate dalla scrivente in data 24.04.2001 questo fondo risulta alla pagina 49335 in testa al **[redacted]** foglio304- p.lla **84** (ex 36c),esteso are 89.40, 36u esteso are 2.70 e 36g,fabbricato rurale di mq.13.

Al momento del sopralluogo l'intera superficie della particella 84 appare abbandonata e ad oggi incolta (foto A).

La p.lla 83 è pervenuta alla sola [redacted] in ragione di 1/3 indiviso in seguito alla denuncia di successione di Guerni Emanuela madre della debitrice.

Il fondo è così descritto:

“.....Stacco di terreno in contrada Piano Stella agro di Caltagirone, in catasto a pag.49334, fg.304 part.83, pascolo di 2° di are 89.40, R.D.26820, R.A.8.940, con tutti gli accessori diritti e pertinenze, confinante con terreno di [redacted] con asse di strada, con terreno del Demanio Santo Pietro e con terr [redacted]

Valore dichiarato L.2.500.000(All.4).

Da visure catastali effettuate in data 13.02.2001 la p.lla 83 estesa are 0.89.40 risula alla partita 49334 R.D.26.820 R.A.89.40 in [redacted] livellaria al comune di Caltagirone concedente (All.5).

Trattasi di terreno seminativo, abbandonato e ad oggi incolto(foto B).

Valutazione

Al fine di determinare il valore dell'immobile bisogna tenere conto dei fattori intrinseci ed estrinseci ad esso pertinenti, considerando anche il prezzo di mercato adottato sulla piazza.

Attualmente il mercato fondiario attraversa una fase di stasi e sia gli alti costi di produzione concernenti l'acquisto di fertilizzanti e dei carburanti che l'elevato costo della manodopera, scoraggiano eventuali acquirenti.

Il valore di mercato dell'intero fondo può stimarsi in ragione di L.2230/mq e quindi si ha un valore complessivo di L.26.581.600 (89.40x2.230/mq + 29.80(1/3) x 2.230mq.) **che si arrotonda a L.26.580.000.**

Il valore base, ai fini INVIM, è quello indicato negli atti di provenienza.

Immobile 2

Appezamento di terreno c.da Piano Stella territorio di Caltagirone esteso **ha. 1.33.53** costituito dalla p.lla 96 di are 88.00 ,dalla p.lla 229 (ex 33/c) di are 00.73 e dalla p.lla 21 di are 44.80, nello strumento urbanistico ricade in zona B prereserva, come si rileva dal certificato urbanistico rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone in data 26.03.2001(all.1).

Le **p.lle 96 e 229** (ex 33/c) sono pervenute al solo [redacted] [redacted] per atto notaio Romero del 29 agosto 1985 rep.49862 reg.n. 2806 da poter [redacted] di Vacrea Carmela(all.6).

Il fondo viene così descritto:

“.....dello stacco di terra, sito in territorio di Caltagirone, contrada Piano stella, catastalmente esteso are ottantotto e centiare settantatre (are 88.73), confinante con terra di [redacted] di [redacted] con bosco e con stradella privata su cui la terra suddetta ha diritto di passaggio per come previsto e stabilito nell'atto di donazione rogato dal [redacted] notar Montemagno [redacted] Salvatore in catasto alla partita 50172, foglio 304, particella 96 pascolo 2° e particella 33/c pascolo 1°.

Valore dichiarato duemilioni.

Da visure catastali effettuate in data 22.02.2001 il fondo risulta alla partita 70790 in testa al debitore [redacted] livellario al comune di



Caltagirone concedente, foglio 304 p.lla 96 pascolo 1° esteso are 88.00 RD 35.200 RA 8.800 e p.lla 229 (**ex 33/c**) esteso are 00.73 senza reddito(all.7).

La **due particelle** sono interamente impiantate a vigneto, dell'età di circa 15 anni, allevato a tendone, tipo uva da tavola della varietà "Cardinale", provvisto di impianto tipo a goccia, a sesto avente le dimensioni di ml.3x2.

Nel complesso il vigneto si può considerare di discreta produttività(foto C-D-E-F).

La p.lla **229** non risulta meccanizzata al mappale ma è stata comunque identificata tramite visure tradizionali effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Catania ed evidenziata in giallo nel foglio di mappa corrispondente (all.8).

La p.lla **21** perviene alla **[redacted]** per atto in notaio Montemagno del 30 aprile 1971 reg.al N.1606, da potere di **[redacted]**

Il fondo viene così descritto:

".....una sezione del terreno di Caltagirone contrada Piano Stella della superficie di are 44 e centiare 80 confinante con la stradella da due lati con terreno di **[redacted]**.

In catasto alla pagina 34815 fg.304 part.21/a def.21.

Valore dichiarato di lire 70.000.(all.9).

Dalla visura catastale effettuata in data 21.02.2001 presso l'Ufficio del Territorio di Catania, la p.lla 21 risulta alla partita 34815 ancora in testa al venditore **[redacted]**, **[redacted]** livellario al comune di Caltagirone concedente, pascolo 1°, estesa **ha 2.30.32** RD.92128 R.A 23032

Nota del CTU.

A tutt'oggi la particella 21(ex 21°)risulta ancora per intero e non nella sua reale estensione di are 44.80 come si evince dall'atto di vendita.

Ciò è determinato da una mancata meccanizzazione del frazionamento della particella 21(all.10).

Al momento del sopralluogo sull'intera superficie di are **44.80** insistono 20 alberi di albicocco e 4 di pesco (foto G-H).

Valutazione

Il valore del vigneto, costituito dalle due particelle 96 e 229 estese nell'insieme are 88.73, in ragione di L.6.000/mq x 88.73, si stima in L.53.238.000 mentre il valore della particella 21 estesa are 44.80 si stima in L.13.440.000 in ragione di L.3.000/mq. x 44.80 e così complessivamente **L.66.680.000.**

Il valore base ai fini INVIM è quello indicato negli atti di provenienza.

Immobile n.3°

Appezamento di terreno c.da Mazzarrone o Piano Pancari, territorio di Caltagirone, della superficie catastale di ha 1.71.80, fg.1, p.lle **125,126,127,128,191,194,198, 51, 52.**

Le p.lle 125,126, 127, 128, 191, 194 pervennero ai debitori [redacted]

[redacted] per atto in notaio **Valentini**, del 1 aprile 1987 rep.26045 da potere di [redacted] (all.11).

Il fondo viene così descritto:

“..... appezzamento di terra della superficie catastale di ha1.39.80 ai confini con [redacted] a due lati [redacted] a due lati, [redacted] e trazzera .In catasto a pagina 470, foglio 305, p.lla 125 – are 34,50; p.lla 126-are 16.90; partita 19311, foglio 305, p.lla127-are12,10;

p.lla 128 are 38,00; partita 27449, foglio 305, p.lla 191-are 17,60; p.lla 194 are 20,70.

Valore dichiarato di L.6.750.000.

Da visure catastali effettuate dalla scrivente in data 22.02.2001 le p.lle **127, 128 e 194** risultano alla partita 19311 e le p.lle **125 e 126** risultano alla partita 470 in testa al venditore [redacted], [redacted] livellario

La p.lla **191** risulta alla partita 19788 in testa [redacted] e [redacted] proprietari per $\frac{1}{2}$ livellari [redacted], fu [redacted] concedente (All. **12, 13, 14, 15 e 16**).

L'intera superficie di ettari **1.39.80** è impiantata a vigneto irriguo, a sesto avente le dimensioni di ml.3x3, tipo uva da tavola della varietà "Italia" dell'età di circa anni 13.

Nel complesso il vigneto si presenta in discrete condizioni produttive (foto I-L-M-N-p.lla 125, foto O-P-Q per le p.lle 126-127-191 e le foto R-S-T-U-per le p.lle 128 e 194), con spaccature profonde dei fusti e delle branche causate dal Mal dell'esca che determina una moria delle piante di circa il 10% all'anno.

Le p.lle **51 are 60.90 e 52 are 03.10** pervennero [redacted] che l'hanno acquistato in pari diritto per la metà indivisa ed ai coniugi [redacted] e [redacted] che l'hanno acquistato in pari diritto per l'altra metà, per atto in notaio [redacted] del 15 febbraio del 1989 da potere di [redacted] coniugi.

Il fondo viene così descritto:

“.....terra in agro di Mazzarrone, contrada Piano Pancari estesa complessivamente are 64 circa e per quanto in realtà si trova, con ivi insistente un fabbricato rurale di cui alla part.52 e con ogni diritto accessorio, accessione, servitù e pertinenze, senza nulla eccettuare o riservare; confinante con terre [redacted], con [redacted] con terre [redacted] [redacted], con terre [redacted] e [redacted] salvo altri migliori confini”(all.17)

Catasto art.50057 fg.305 part 51 e 52.

Valore dichiarato L.3.000.000.

Da visure catastali effettuate dalla scrivente in data 13.02.2001 il fondo risulta alla partita 81886 in testa ai compratori [redacted]

[redacted] livellari per ¼ a [redacted]

[redacted] concedente: p.lla 51 seminativo 3° estesa are 60.90 R.D.48.720 R.A.12.180 e p.lla 52 fabb.rurale are 03.10 senza reddito (All..18).

Sulla p.lla 51 insiste un vaso per la raccolta delle acque meteoriche impiegate successivamente per l'irrigazione.(foto V).

La particella 52, sulla quale insisteva il fabbricato rurale oggi inesistente, è al momento del sopralluogo, completamente abbandonata(foto Z).

Riassumendo

Foglio	part	qualità	superf.	RD	RA
1	127	seminativo 3°	0.12.10	9.860	2.420.
	128	seminativo 3°	0.38.00	30.400	7.600
	194	seminativo 3°	0.20.70	16.560	4.140
	125	seminativo 3°	0.34.50	27.600	6.900



126	seminativo 3°	0.16.90	13.520	3.380
191	seminativo 3°	0.17.60	14.080	3.520
51	seminativo 3° 1/2	30.45	48.720	12.180
52	fabb.rurale1/2	01.55		
Totali		1.71.80	16.0740	40.140

Nota del CTU.

Si da atto che, dalla documentazione reperita, **la particella 198-fg.1**, indicata nel verbale di pignoramento, **non risulta appartenere ai debitori.**

Nello strumento urbanistico l'intero fondo ricade in zona E1 denominata agricola, come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Mazzarrone in data 14.03.2001. (all.19)

Valutazione

Alla superficie estesa ha 1.39.80, investita a vigneto e costituita dalle particelle 125-126-127-128-191-194, può attribuirsi un valore di mercato di L.5.500/mq per i motivi sopra esposti e quindi si stima il valore in **L.76.890.000.**

Per la superficie di are 32.00, pari alla metà delle due particelle 51 e 52, tenuto conto che trattasi di terreno incolto ed abbandonato, può attribuirsi un valore di L.1.500/mq e quindi si stima L.4.800.000 e quindi complessivamente **L.81.690.000.**

Il valore base, ai fini INVIM, è quello dichiarato nell'atto di provenienza.

Immobile 4 °

Fondo rustico in territorio di Licodia Eubea, contrada Sciri Sottano, esteso nell'intero ha 1.54.53, fg.85 e formato da: p.lla **645 di** are 18.50, p.lla **640 di** ha 1.35.40 e p.lla **669 di** are 00.63.

Le p.lle 640 e 645 pervennero al [redacted] per atto in notaio [redacted] del 21 luglio 1980 rep 25779. Reg.N.30398 da potere di [redacted] (all.20).

Il fondo viene così descritto:

“... una sezione del terreno posto in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri Sottano della superficie di ettari 1.53.90 e per quanto si trova confinante con terreno di [redacted] di [redacted] strabella interpodereale”.

In catasto alla pagina 15043 foglio 85 particella 287/C -def.645 e p.lla 553/e-def.640.

Valore dichiarato L.3.078.000

Da visure effettuate dalla scrivente in data 22.02.2001, entrambe le particelle risultano alla pagina 18786 in testa al [redacted] livellario al [redacted], concedente (All.21) e sono confinanti con la particella 669(come si evince dal foglio di mappa dove le p.lle 640 e 645 vengono evidenziate in giallo, e la p.ll. 669 in verde) , pervenuta ai [redacted] [redacted] e [redacted] per atto in notaio [redacted] del 7 novembre 1981, rep.33235 Regn.4276 da potere di [redacted] (all.22).

Il fondo viene così descritto:

“..... metà indivisa, stante l'altra metà resta di proprietà del venditore, della sezione di terreno posta in territorio di Licodia Eubea contrada Sciri Sottano attualmente occupata nel suo intero da una sorgiva di acqua e della superficie complessiva di centiare 63, pari a metri quadrati 63, confinante da tre lati con restante terreno del venditore e dal quarto lato con terreno del compratore”.

In catasto alla pagina 15043 foglio 85 part.638/B -def.669. *

Valore dichiarato L.400.000.

Tale particella, da visure effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Catania, risulta alla pagina 18361 in testa a [REDACTED] proprietari per ½..(all.23).

Riassumendo::

foglio	part.	qualità	superficie	RD	RA
85	640	seminativo 4°	1.35.40	88.010	27.080
	645	pascolo 1°	0.18.50	6.457	1.665
	669	seminativo 4° 1/2	00.31,5	410	126
Totali			1.54.21,5	94.877	28.871

Al fondo si accede attraverso la strada provinciale Mazzarrone –Licodia Eubea e percorrendo successivamente per circa 4 Km la strabella interpodereale.

Nello strumento urbanistico ricade in zona E agricola, come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Licodia Eubea in data 9.4.2001.(all.24).

L'intera superficie di ha 1.54.21,5 è coltivata a vigneto impiantato a sesto avente le dimensioni di ml.3x3, tipo uva da tavola della varietà "Italia" dell'età di circa anni 20.

Da notizie fornitemi da [REDACTED] l'ultimo raccolto è stato effettuato all'incirca nel 1995 ed al momento del sopralluogo l'intero fondo presentava segni di trascuratezza (fotoA1-B1-C1-D1).

Valutazione :

si stima a $L.2.200/mq \times 1.54.21,5=L.33.927.300$, arrotondate a **L.33.927.000.**

Il valore base, ai fini INVIM, è quello indicato negli atti di provenienza.

Immobile 5

Tutti i diritti sull'area edificabile di mq184 c.da Piano Chiesa, territorio di Caltagirone, in catasto foglio.310 p.lla **339/B**, pervenuta ai debitori

Guerrini Nunzio e Giulio Giovanni che acquistavano in ragione di una metà e ai **Giorgio Guerrini Giuseppe e Nuzzarello Salvatore** che acquistavano in ragione dell'altra metà per atto notarile **Montemagno de** 02.07.1979 rep29916 reg n. 2488 da potere **Folomeo Gallo Domenico**

Il fondo viene così descritto:

“..... una sezione del terreno posto in territorio di Mazzarrone località Piano Chiesa di natura edificabile della superficie di are 01.84 accessori e pertinenze, confinante con terreno di **Ferna Giuseppe**, **Ferna Rosario**, di **Ferna Carmelo** e strada pubblica.

In catasto alla pagina 50065 foglio 310 part.339/B.

Valore dichiarato L.1.380.000 (all. 25).

La p.lla. 339/B, adesso p.lla **822**, risulta in catasto alla partita 64395 fg 6 estesa are 01.84 qualità vigneto cl.2°, in testa a **Guerrini Nunzio e Giulio**

Giovanna Guerrini Giuseppe e Nuzzarello Salvatore (all.26).

Nello strumento urbanistico ricade quanto a 25 mq in zona B, denominata edificazione esistente e di completamento mentre per i restanti 159 mq. ricade in sede viaria, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Mazzarrone in data 27.04.2001 (all.27).



Trattasi di terreno abbandonato ed incolto(foto E1-F1).

Valutazione:1/2 di mq.25x150.000(edificabile)=L.1.875.000+1/2 di mq159x3.000(semiativo)=L.2.113.500,**arrotondate a L.2.115.000.**

Il valore base, ai fini INVIM; è quello dichiarato nell'atto di provenienza.

Immobile 6

Tutti i diritti sul terreno c.da Case di Caccia, territorio di Licodia Eubea, esteso are 17.49, in catasto fg.11 (ex fg.97) p.lla 219(all.28).

Tutti i diritti su terreno in c/da quattro finiti, territorio di Licodia Eubea,esteso are 08.10,in catasto al fg.11(ex fg.97),partita 12896(all.29),in testa a [REDACTED],livellaria a [REDACTED] concedente,**p.lla 444(ex 47/a-ab-b-)are 02.62,p.lla 443(ex 46/f-a-b-b-) di are 04.32;p.lla 249(ex 46/f-b-a) di are 00.70;p.lla 273(ex 47/a-b-a) di are 00.46.**

Tutti i diritti su terreno in c/da Sciri di Sotto,esteso are 30.15,in catasto al fg.5(ex fg.91) partita 12384(all.30),**p.lla 9** di are 05.20-vignato di I° e **p.lla 314** di are 24.95,semiativo di 3°.

Tutti i terreni di cui sopra sono pervenuti alla debitrice [REDACTED] in ragione di 1/3 indiviso a seguito della denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED], madre della debitrice.

I tre fondi vengono così descritti:

1°-terreno ".....stacco di terreno in contrada Case di Caccia agro di Licodia Eubea, oggi territorio del comune di Mazzarrone, in catasto a pag.11760, foglio 97, part.219 di are 17.49, sem.3,con tutti gli accessori ed i diritti, confinante con [REDACTED] da due lati e con altri due lati con terreno di [REDACTED]

Valore dichiarato L.1.500.000.

Da visure catastali effettuate in data 13.02.2001 la p.lla **219** risulta alla partita 11760 in testa a [redacted] seminativo 3° R.D.14.867 R.A.3.498 e nello strumento urbanistico ricade un zona E1 denominata agricola.come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Mazzarrone in data 14.3.2001.

Al fondo si accede attraverso la strada provinciale Acate-Santo Pietro e percorrendo successivamente la via Garibaldi.

Attualmente confina con [redacted] da due lati e con altri due lati con terreno di [redacted]

Sulla p.lla 219, al momento del sopralluogo, sono state riscontrati circa 12 alberi di ulivo e due di mandorlo.(foto G1-H1-I1).

2° terreno:“.....Stacco di terreno in contrada Quattro Finaiti agro di Licodia Eubea oggi territorio di Mazzarrone, in catasto a pagina 12869, foglio 97 particelle 46/f-b-a,(oggi 249) di are 0.70. sem.arb.3°, part.46/f-a-b-b,(oggi 443) di are 4.32, part.47/ a-a-b-b(oggi 444) di are 2.62, part.47/a-b-a,(oggi 273) di are 0.46, , confinante con terre di [redacted] con trazzera, con terre dell'educatorio maschile Sacro Cuore di Ragusa, con terre dei [redacted]”.

Valore dichiarato L.5.000.000

Trattasi di un piccolo fondicello a seminativo, incolto(L1-M1)

3° terreno:“.....stacco di terra in contrada Sciri Sottano agro di Licodia Eubea, oggi territorio del comune di Mazzarrone, riportato in catasto a pagina 12384, foglio 91, part.9 di are 5.20 vigneto di 1° e part.314 di are 24.95 seminativo di 3°, confinante con [redacted] e con terre [redacted]”.

Al momento del sopralluogo entrambe le particelle risultano incolte (p.lla 9 foto N1-O1-P1-p.lla 314 foto Q1-R1-S1).

Valore dichiarato L.3.000.000

Nota del CTU.

Per come risulta dalle visure ipotecarie e dalla copia dell'atto di vendita di seguito richiamato (all.31), il terreno sopra descritto è stato acquistato, **successivamente al pignoramento**, da [redacted] per atto in notario [redacted] del 25 novembre 1998 rep.13593 reg. al N.2268 da potere di

[redacted] Emanuel, Silvio, Giuseppe e dalla debitrice Lulu

[redacted] eredi ex lege, in ragione di 1/3 ciascuno, [redacted],

[redacted] data a Mazzarone il 17 gennaio 1991, Den.n.37, Vol.557, Ufficio del

Registro di Caltagirone.

Nota del CTU.

Valutazione: il valore complessivo dei tre terreni sopra descritti estesi complessivamente are 55.74, si stima in L.5.574.000 in ragione di L.1.000/mq, di cui 1/3 appartenente alla debitrice **Gulino Giovanna** pari a **L.1.860.000** arrotondate.

Riepilogo valutazione

Immobile 1° estensione	1.11.70	L. 26.580.000
Immobile 2° “	1.33.53	“ 76.680.000
Immobile 3° “	1.71.80	“ 81.690.000
Immobile 4° “	1.54.21,5	“ 33.927.000
Immobile 5° “	0.00.92	“ 2.115.000
Immobile 6° “	<u>0.18.58</u>	“ <u>1.860.000</u>
Totali	Ha 5.90.74,5	L. 222.852.000

Quanto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Elenco dei documenti allegati alla relazione:

- certificati di destinazione urbanistica
- visure catastali;
- fogli di mappa;
- foto dei terreni;
- copia della denuncia di successione [redacted]
- copia atti di vendita;
- relazione ipotecaria del visurista [redacted]

Caltagirone 28.04.2001

Il consulente

Dr. Agr. Paola Vento

