

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione esecuzioni
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Stima dei beni immobiliari pignorati oggetto della Procedura
esecutiva n. 65/06 R.G.Es.**

Il.mo Giudice dell'esecuzione
Dr. Massimo F. Lo Truglio

1.0 PREMESSA

Con ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Caltagirone Dott. Massimo F. Lo Truglio, il sottoscritto Dott.Agr. Giovanni Scollo, libero professionista, iscritto al n. 1187 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania, veniva nominato, in data 06/02/2007, esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare n. 65/06, **PROMOSSO** dal [REDACTED] con sede in Napoli, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] con studio in Catania via Pola n.11 e dalla [REDACTED] (Intervenuta), con sede in Firenze, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] con studio in Catania viale xx Settembre n. 45/G; **CONTRO** "debitore esecutato".
Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e dei relativi quesiti qui di seguito riportati:

<<Il Giudice dell'esecuzione, a seguito di decreto in data 30/01/2007, emesso nella procedura sopra indicata, conferisce l'incarico al predetto esperto e pone al medesimo i seguenti quesiti:

- *Identifichi il Consulente esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dell'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- *accerti l'esatta provenienza dell'i benefici, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

- *precisi, se del caso, la impossibilità a procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;elenchi le formalità (iscrizioni,trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore , affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
- *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto:delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

- *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

1.1 OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver visionato gli atti ed acquisito notizie in merito ai beni immobili da stimare, presso l'Agenzia per il territorio di Catania, l'Ufficio Tecnico del Comune di Licodia Eubea, e la Conservatoria dei RR.II. di Catania, in data 13/02/2007, lo scrivente, inviava avviso di convocazione con lettere raccomandate A.R. n. 130254325077; n. 130254325099; n. 130254325088; rispettivamente all'Avv. [REDACTED], procuratore dell'Ente [REDACTED] Finanziario del Mezzogiorno - IFM SpA.; all'Avv. [REDACTED], procuratore della [REDACTED] [REDACTED]; al "debitore esecutato"; fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28/02/2007, ore 9,30 con riferimento ai cespiti pignorati siti in Licodia Eubea in c.da Poggio Giardino Barone individuato in catasto al foglio 34 part.lla 130 e 258 e in c.da Calvario individuato al foglio 18 part. 260.

Alla data ed ora stabilita, questo consulente, si recava sui luoghi ed ivi giunto constatava la presenza del Sig. [REDACTED] in nome della sorella "debitore esecutato", esso consentiva l'accesso ai luoghi e partecipava all'ispezione, durante la quale il sottoscritto ha eseguito rilievi planimetrici e fotografici interni ed esterni e preso appunti in separato foglio; completando i rilievi del caso ci si spostava nel fondo agricolo in c.da Poggio Giardino Barone, dove il sottoscritto, procedeva ad effettuare una ricognizione generale e ad effettuare rilievo fotografico.

Ultimate le operazioni peritali alle ore 11,10 veniva chiuso il verbale d'ispezione, che in originale si allega alla presente.

Ciò premesso, lo scrivente, sulla base degli elementi accertati in sito e di quelli desunti presso gli uffici di cui sopra ed infine sulla scorta di quelli riportati negli atti, redige la presente relazione di consulenza tecnica.

2.0 Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento

Gli immobili oggetto della presente consulenza, sono tutti ubicati nel territorio comunale di Licodia Eubea e rispettivamente in c.da Poggio Giardino Barone individuati dalle particelle catastali 130 e 258 del foglio 34, e un ulteriore corpo in c.da Calvario individuato con la part. 260 del foglio 18.



Plan. 1 (FG 34 part. 130 e 258 Allegato PL-L1-1)



Plan. 2 (FG 18 part. 260 Allegato PL-L2)

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, sono stati qui innanzi riprodotti gli stralci dei fogli di mappa catastale, rilasciati dall'Ufficio del Territorio di Catania. In particolare gli immobili oggetto di stima sono stati evidenziati dal sottoscritto in colore giallo.

Qui di seguito si riporteranno in una tabella riepilogativa, le principali caratteristiche delle particelle (**Tab 1**).


| n° | Comune | Ubicazione | Fg | Part. | Superficie (Ha are ca) | Qualità | Classe | Proprietà |
|----|------------|-----------------------------|----|-------|------------------------|--------------|--------|--------------------|
| 1 | Licodia E. | c/da Poggio Giardino Barone | 34 | 130 | 00.53.60 | seminativo | 3 | Debitore esecutato |
| | Licodia E. | c/da Poggio Giardino Barone | 34 | 258 | 00.00.45 | Fabb. Rurale | | Debitore esecutato |
| 2 | Licodia E. | c/da Calvario | 18 | 260 | 00.04.92 | Ficodindia | 1 | Debitore esecutato |

Tab. 1

2.1 Immobile sito in c/da Poggio Giardino Barone

La contrada “Poggio Giardino Barone” si trova a circa 1 Km a sud dal centro urbano di Licodia Eubea, vi si giunge dalla via San Pietro traversa di via Corso Umberto I, strada principale del Comune. Il fondo oggetto di stima è collocato nella parte iniziale della contrada “Poggio Giardino Barone” ed è caratterizzato da aspetti tipici della zona con morfologia aspra influenzata dalla litologia dei terreni affioranti dove prevalgono i litotipi più resistenti all’erosione (Gessi e Calcare). Ricadente in ZONA AGRICOLA è individuato catastalmente al:

- foglio 34 part. 130 (Reddito Dominicale € 23,53; Reddito Agrario € 5,54) e 258 (senza Reddito, in quanto fabbricato rurale), di proprietà del “debitore esecutato”

Dalla correlazione della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, visionato direttamente dal sottoscritto, si evince che l’appezzamento ha forma pressoché rettangolare, si estende per una superficie di 0,53.60 Ha, la sua esposizione segue l’andamento generale dell’orografia con giacitura in declivio verso il confine con la strada comunale; confina con terre  con il Vallone e con la strada Comunale; il suolo è di medio impasto dotato di buona struttura.

Il fondo agricolo è ben collegato alla viabilità ordinaria a mezzo di stradone interpoderale, realizzato in terra battuta, da cui è direttamente servito;

In zona, nonostante l’indirizzo prettamente agricolo, si nota la presenza di numerosi caseggiati con tipologia costruttiva “a villa”, “case singole raggruppate” e “case condominiali”, il che mette in luce la vicinanza del suddetto fondo al centro cittadino.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato alla presente relazione. (FO-L1-1:n.1-2; FO-L1-4: n.7-8)

Il terreno coltivato a seminativo, secondo il registro catastale, al sopralluogo non rispecchia quanto censito essendo in stato di abbandono, quindi incolto.

Sul fondo insiste un Fabbricato rurale identificato sulla mappa con la part. 258, in particolare ha una superficie netta calpestabile di circa 40 mq. ed una superficie lorda commerciale, cioè comprensiva dei muri perimetrali pari a circa 60 mq; esso ha struttura portante in muratura dello spessore di circa 0,65 cm; la copertura in parte diruta è di tipo a falde inclinate con altezza esterna di mt. 2,65 alla gronda e mt 3,55 misurata alla linea di colmo; la struttura portante del tetto è costituita da orditura in legno, in particolare la grossa orditura è costituita da travi in legno, mentre la piccola orditura è realizzata con cannicciata, il manto di copertura è di tipo a coppi siciliani.

L’interno del fabbricato è composto da un ingresso centrale, che divide simmetricamente l’intero corpo, dal quale si dipartono due vani privi di porte, di cui quello a sinistra ormai reso inutilizzabile

dal crollo del tetto, mentre il vano destro per quanto si è evinto dal sopralluogo probabilmente era destinato a camera da letto. Le rifiniture ormai molto degradate sono di scarsa fattura, con pavimenti in cotto, pareti intonacate al civile, infissi esterni in ferro verniciato e porta esterna in legno. All'interno non è stata riscontrata la presenza di servizi igienici, né di impianti idrici. L'impianto elettrico è presente per quanto si evince dalla presenza di fonti di illuminazione interna costituita da neon e lampade varie e dalla presenza del contatore collocato sul prospetto principale accanto la porta d'entrata.(FO-L1-2-3:n.3-4-5-6)

A pochi metri antistanti il suddetto fabbricato, insiste un recinto di tipo precario di circa 500 mq, anch'esso in parte diruto, realizzato con blocchi di tufo, utilizzato per il ricovero di animali, presumibilmente ovini, in quanto non presenti all'atto del sopralluogo. (FO-L1-5: n. 9-10)

Il sottoscritto per surrogare alla mancanza delle planimetrie e in adempimento dell'incarico ricevuto, ha eseguito il rilievo plano-altimetrico di entrambe le costruzioni il cui relativo sviluppo in disegno è riportato in allegato a tergo della presente (PL-L1-2-3). In particolare, sono riportati nella tabella a seguire (Tab. 2) le caratteristiche geometriche dimensionali del fabbricato rurale composto da un ingresso centrale e due vani autonomi;

| Fabbricato rurale FG 34 part 258 | Superficie netta calpestabile |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Ingresso | mq. 7,50 |
| Vano 1 | mq. 15,5 |
| Vano 2 | mq. 16.5 |

Tab. 2

Sul fondo sono presenti due pozzi artesiani di cui uno attualmente utilizzato (FO-L1-6:n. 11); Di esso non è stato prodotto alcun documento dimostrativo circa la regolarità con il Genio Civile di Catania e con il Comune di Licodia Eubea, di conseguenza manca di autorizzazione al suo utilizzo e quindi al prelievo delle acque. Lo scrivente CTU fa notare che la regolare concessione al prelievo delle acque da codesto pozzo potrà regolarizzarsi entro il 31/12/2007 tramite sanatoria, il cui costo inciderà intorno a € 1.300,00.

2.2 Immobile sito in c/da Calvario

Il terreno per come evidenziato nella suddetta tabella è ubicato nell'agro del Comune di Licodia Eubea, in c/da Calvario all'interno del centro storico del Comune, in zona caratterizzata dalla

presenza di diverse edificazioni a carattere continuativo, con tipologia edilizia a “case singole raggruppate”, tipiche di tutta la zona del centro urbano.

Il terreno ricadente in Zona Cimiteriale secondo il vigente Programma di Fabbricazione è individuato al:

- foglio 18 part. 260 (Reddito Dominicale € 7,50; Reddito agrario € 2,29), di proprietà del “Debitore esecutato”

L’appezzamento di forma regolare si estende per una superficie di 0,04.92 Ha, confina con terreno degli eredi [redacted] con terre degli eredi [redacted] e con la strada Pubblica Corso Umberto I, con il quale si nota una differenza di quota tra il piano della suddetta strada e il piano di campagna della particella interessata di circa 2,5 mt, ciò determina la mancanza di punti di accesso al fondo, nonostante l’attiguità del confine realizzato con muro di sostegno in pietra.(FO-L2-1-2:n.12-13-14-15-16)

Il terreno coltivato a ficodindia secondo il registro catastale, all’atto del sopralluogo verte in stato di completo abbandono mostrando la completa assenza di interventi da parte di lavorazioni colturali, infatti è stata riscontrata la presenza di numerose specie erbacee ed arbustive di origine spontanea che quasi ne impediscono l’accesso. La morfologia del suolo è influenzata dalla litologia dei terreni affioranti dove prevalgono i litotipi più resistenti all’erosione (Gessi e Calcare); la giacitura è in leggero declivio verso la strada pubblica Corso Umberto I.

2.3 Corrispondenza con l’atto di pignoramento e con la documentazione degli atti

Rispetto a quanto riportato nell’atto di pignoramento e nella relazione notarile non si sono riscontrate differenze.

3.0 Proprietà degli immobili

3.1 Immobile n. 1 (Comune di Licodia Eubea foglio 34 part. 130 e 258)

La ditta “Debitore esecutato” risulta proprietaria per intero (1/1) dei suddetti immobili in virtù di donazione ricevuta dai genitori [redacted] atto di donazione del 02/07/1996 Voltura n. 6013.1/1996 in atti dal 20/12/1996, repertorio n. 23884 Rogante Notaio N. Falcone sede Vizzini.

3.2 Immobile n. 2 (Comune di Licodia Eubea foglio 18 part. 260)

La ditta “Debitore esecutato” risulta proprietaria per intero (1/1) dei suddetti immobili in virtù di donazione ricevuta dai genitori [redacted] atto di donazione del 02/07/1996 Voltura n.6013.2/1996 in atti dal 20/12/1996, repertorio n. 23884 Rogante Notaio N. Falcone sede Vizzini.

4.0 Titoli di proprietà nel ventennio

4.1 Immobili n. 1 e n. 2

- Atto di vendita del 05/10/1970 rep. 4356/2229 ricevuto dal Notaio Avv. Nunzio Falcone da Vizzini, trascritta a **FAVORE:** di [redacted] nata il [redacted] a Licodia Eubea ed ivi residente; **CONTRO** [redacted] nata il [redacted] a Licodia Eubea, ove è residente; registrato il 17 Ottobre 1970 al n° 560.
- Atto tra vivi, Donazione Accettata del 02/07/1996 rep. 23884 ricevuto dal Notaio Avv. Nunzio Falcone da Vizzini, trascritta a **FAVORE:** di “Debitore esecutato”; **CONTRO** [redacted] Salvatore, nato il [redacted] a Montepaschi Alto e residente in Licodia Eubea e [redacted] Santa, nata il [redacted] a Licodia Eubea ed ivi residente; registrato il 03/07/1996 al Reg.Part n.16508 Reg.Gen 2138

5.0 Situazione catastale

Tutti gli immobili, compreso il fabbricato rurale, risultano essere accatastati correttamente ed identificati come riportati nella seguente tabella:

| n° | Comune | Ubicazione | Fg | Part. | Zona | Superficie (Ha are ca) | Qualità | Classe |
|----|------------|-----------------------------|----|-------|----------|------------------------|--------------|--------|
| 1 | Licodia E. | c/da Poggio Giardino Barone | 34 | 130 | Agricola | 00.53.60 | Seminativo | 3 |
| | Licodia E. | c/da Poggio Giardino Barone | 34 | 258 | Agricola | 00.00.45 | Fabb. Rurale | |
| 2 | Licodia E. | c/da Calvario | 18 | 260 | Cimitero | 00.04.92 | Ficodindia | 1 |

6.0 Vincoli ed oneri giuridici – Trascrizioni ed Iscrizioni (dati evinti da Visura Ipotecaria richiesta dal CTU in data 07/02/2007 ed Allegata a tergo della presente relazione)

- **Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili** – Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO- repertorio 296 TRASCRIPTA il 29/06/06; Immobili siti in Licodia Eubea FG. 34 part. 130 e 258, FG 18 part. 260. per un un totale di € **13.677,31**
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell’Art. 77 del D.P.R. 602/73 – Pubblico ufficiale: Montepaschi SE.RI.T. Servizio riscossione tributi – repertorio 50601/2003 ISCRITTA il 17/05/2005; Immobili siti in Licodia Eubea FG. 34 part. 258, FG. 59 part. 168, FG. 27 part. 24, per un totale di € **39.312,66**
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell’Art. 77 D.P.R. 602/73 – Pubblico ufficiale: SE.RI.T. Sicilia S.p.A. Agente della riscossione tributi – repertorio 20237/1977 ISCRITTA

il 21/04/2006; Immobili siti in Licodia Eubea **FG. 34 part. 258**, FG. 59 part. 168, FG. 27 part. 24, per un totale di € **6.122,18**

(* sono state sottolineate le particelle interessata alla qui prodotta CTU)

7.0 Destinazione degli immobili prevista dai vigenti P.R.G Comunali

Secondo il vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Licodia Eubea il Terreno riportato al foglio 34 part. 130 ricade in **ZONA AGRICOLA** contraddistinta dalla lettera “E” con indice di fabbricazione di mc 0,03/mq. Salvo il disposto dell’art. 23 della 27/12/78, approvato con D.A n. 7/77 del 21/01/ 1977.

Il terreno riportato al foglio 18 part. 260 ricade in **ZONA CIMITERIALE**.

8.0 Conformità urbanistica dei fabbricati

Il fabbricato rurale facente parte dell’immobile 1, foglio n. 34 part. 258 con superficie netta calpestabile pari a 45 mq, risulta essere legittimato ai sensi della vigente legislazione urbanistica in quanto edificato anteriormente all’anno 1967.

9.0 Possesso degli immobili

Tutti gli immobili suddetti sono posseduti direttamente dal “Debitore esecutato”

10.0 Suddivisione in lotti

Vista la presenza di due immobili aventi localizzazione diverse si è ritenuto opportuna la loro divisione in due lotti omogenei per funzionalità. Tale divisione non richiede alcuna procedura di frazionamento.

| Identificazione Lotto | Immobili componenti il lotto | Comune | Ubicazione | Fg | Part. | Superficie (Ha are ca) | Qualità | Classe | Proprietà |
|-----------------------|------------------------------|------------|-----------------------------|----|-------|------------------------|--------------|--------|--------------------|
| LOTTO 1 | 1 | Licodia E. | c/da Poggio Giardino Barone | 34 | 130 | 00.53.60 | seminativo | 3 | Debitore esecutato |
| | | Licodia E. | c/da Poggio Giardino Barone | 34 | 258 | 00.00.45 | Fabb. Rurale | | Debitore esecutato |
| LOTTO 2 | 2 | Licodia E. | c/da Calvario | 18 | 260 | 00.04.92 | Ficodindia | 1 | Debitore esecutato |

11.0 Valutazione degli immobili

11.1 Metodo di stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili nello stato in cui vertono, si è preferito utilizzare quale procedimento di stima quello sintetico-comparativo, ovvero, si è inserito

il bene da stimare in una scala di prezzi noti nel punto corrispondente al prezzo di un bene affine. La scala dei prezzi è stata costruita raccogliendo i prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, che recentemente sono stati oggetto di compravendita. Il valore stimato comprende anche opportune aggiunte e detrazioni effettuate caso per caso tenendo conto delle peculiarità specifiche degli immobili oggetto di valutazione.

11.2 Attribuzione del valore all'immobili

Per il fondo agricolo ed il relativo fabbricato in esso insistente, i valori sono stati attribuiti tenendo conto della vicinanza alle principali arterie viarie comunali e sovra-comunali, la comodità dell'accesso aziendale, le condizioni podologiche ed orografiche degli appezzamenti, le condizioni conservative e funzionali degli eventuali fabbricati. In particolare per l'immobile facente parte del LOTTO 1 si è considerata, data la particolare collocazione prossima al centro urbano, la flessibilità nella destinazione produttiva che consentirebbe al fondo di modificare il suo orientamento produttivo in funzione delle esigenze, a volte volubili, del mercato. Per il terreno facente parte al LOTTO n. 2 si è considerato per la determinazione del valore, oltre alle suddette considerazioni anche la particolare collocazione all'interno del centro storico comunale.

I prezzi attribuiti sono quelli ricorrenti sul mercato fondiario, tra l'altro piuttosto attivo.

Sulla scorta delle peculiarità descritte per ciascun immobile di cui al paragrafo 2.0, si attribuisce a ciascun lotto il valore di seguito riportato.

LOTTO 1 – Fondo agricolo incolto, pressoché pianeggiante, sito in territorio di Licodia Eubea in c/da Poggio Giardino Barone in prossimità del centro urbano, individuato al FG 34 part. 130, con presenza di fabbricato rurale in parte diruto individuato al FG 34 part. 258 costituito da due vani ed ingresso per una superficie utile di 45 mq; buona è la posizione rispetto alla viabilità principale e la fertilità del suolo, Superficie complessiva 0,53.60 Ha.

Valore attribuito 28.700,00 €

LOTTO 2 – Terreno incolto, pressoché pianeggiante, sito in territorio di Licodia Eubea in c/da Calvario in pieno centro urbano prospiciente Via Corso Umberto I, ricadente in zona cimiteriale è individuato al FG 18 part. 260, buona è la posizione rispetto alla viabilità principale, Superficie complessiva 0,04.92 Ha.

Valore attribuito 4.900,00 €

Riepilogo della valutazione per lotti:

LOTTO 1 28.700,00 €

LOTTO 2 4.900,00 €

Valore complessivo dei lotti 33.600,00 €

11.3 Verifica applicabilità IVA nel trasferimento dei beni pignorati

Da visure presso studio notarile, il trasferimento dei beni in oggetto non risulta soggetto ad IVA.

Tanto lo scrivente riferisce in virtù del mandato conferitogli.

Si allegano alla presente

- Verbale di accesso;
- Planimetrie dei terreni e dei fabbricati;
- Documentazione fotografica;
- Visure catastali;
- Estratti di mappa;
- Certificati di destinazione urbanistica;
- Visura ipotecaria
- Parcella

Caltagirone lì 13/03/2007

Il C.T.U.

Dott. Agr. Giovanni Scollo



COMUNE DI LICODIA EUBEA

PROV. DI CATANIA

UFFICIO TECNICO

Cod.Fisc. 82001570876
Tel Fax 0933/ 963001

Part. IVA 01793570878

C.A.P. 95040

Prot. n. 940

Vista l'istanza presentata dal Sig. Scollo Giovanni residente a Caltagirone in via Nunziatella n.28/B, in qualità di tecnico incaricato, tendente ad ottenere un certificato di Destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47 del 28/02/85, del terreno sito nel territorio di Licodia Eubea, riportato in catasto al seguente foglio:

Foglio: 34;
particella: 130;
foglio: 18;
particella: 260;

Visti gli atti d'ufficio;
Visto il programma di Fabbricazione vigente;

CERTIFICA

Che il terreno riportato al foglio 34 con particella 130 ricade in **ZONA AGRICOLA** contraddistinta dalla lettera "E" del vigente Programma di Fabbricazione, con indice di fabbricazione di mc. 0,03/mq. salvo il disposto dell'art. 23 della L. 27/12/78 n.71, approvato con D. A. n. 7/77 del 21/01/1977.

Il terreno riportato al foglio 18 con particella 260 ricade in **ZONA CIMITERIALE** del vigente Programma di Fabbricazione;

Si rilascia il presente certificato in carta semplice, per gli usi ove la legge non prescrive il bollo.

LICODIA EUBEA, li 19/02/2007

Il Dirigente

