

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Procedura E.I.	166/2022
Giudice dell'esecuzione	Dott. Carlo Di Cataldo
Creditore Procedente:	
Debitori eseguiti:	
CTU	Ing. Marcello Tirrito
Custode Giudiziario	



IL CTU

Ing. Marcello Tirrito
FIRMATO DIGITALMENTE



Sommario

PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEL MANDATO	2
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI DATI CATASTALI.....	3
Lotto 1 – Terreno con strutture serricole.....	3
Lotto 2 – Terreno con strutture serricole ed un fabbricato	5
DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	9
OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI	11
LEGITTIMITA' URBANISTICA	11
PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.....	12
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	13
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	14
Lotto 1 – Terreno con strutture serricole.....	14
Lotto 2 – Terreno con strutture serricole ed un fabbricato	15
COSTITUZIONE LOTTI.....	16
SCHEDA DI SINTESI	17
CONCLUSIONI	21

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA ED INDIVIDUAZIONE DEL MANDATO

Il sottoscritto Ing. Marcello Tirrito, Esperto presso il Tribunale di Ragusa, veniva nominato Esperto Estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n°166/2022 R.G., promossa da xxxxxxxxxxxx nei confronti di xxxxxxxx e xxxxxxxx, (soggetto non debitore, coniuge in regime di comunione legale dei beni) nata xxxxxxxx. Il credito di 16.552,41 € per il quale si procede, è in forza dell'atto di precetto notificato il 23/06/2022, fondato su decreto ingiuntivo n. 796/2022 emesso il 10/06/2022 dal Tribunale di Ragusa munito di formula esecutiva il 14/06/2022 e del pignoramento immobiliare n. 1868/2022 del 06/07/2022.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da due porzioni di terreno con entrostanti strutture serricole ed un fabbricato, tra loro vicine ma non confinanti, ubicate tra le c.de Cerbe, Castelluccio e Brancato, nel territorio del Comune di Vittoria.

Al fine di effettuare i necessari rilievi tecnici, di concerto con il Custode Giudiziario della procedura Avv. Valentina Di Rosa, è stato fissato l'accesso ai luoghi, in data 22/01/2024 alle ore 10:30.

Il giorno del sopralluogo, alla data ed all'ora stabilita, in uno al Custode Giudiziario, mi sono recato presso i terreni da stimare, ove è stata riscontrata la presenza del debitore esecutato, il quale, durante tutte le fasi di sopralluogo, si è dimostrato ampiamente collaborativo.

Durante l'accesso ai luoghi è stato eseguito il rilievo fotografico e geometrico degli immobili.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, ho inoltre provveduto:

- a richiedere, telematicamente, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, tutta la documentazione catastale relativa agli immobili in oggetto;
- a verificare il titolo di proprietà, la provenienza dei beni pignorati nel ventennio anteriore la data del pignoramento, nonché l'epoca di realizzazione del fabbricato e la relativa legittimità urbanistica;
- a verificare l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto e la nota di trascrizione del pignoramento.

La documentazione presente in atti e quella acquisita, hanno consentito di eseguire gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico e per l'esecuzione della stima.



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da due terreni vicini tra loro ma non confinanti, con entrostanti strutture serricole ed un fabbricato rurale, ubicati a Vittoria tra le c.de Cerbe, Castelluccio e Brancato (l'esatto confine tra le contrade non è facilmente individuabile).

Detti terreni si trovano nella zona della "Piana di Vittoria" e sono raggiungibili lasciando la S.P.17 Vittoria-Scoglitti in prossimità della rotatoria antistante il villaggio San Giovanni, in direzione c.da Resinè, e percorrendo la strada per Resinè fino a svoltare in direzione c.da Cerbe.

Topograficamente i terreni ricadono nella tavoletta IV S.O. denominata "Donnafugata" F. 276 della Carta d'Italia I.G.M. scala 1:25.000, ad una quota di circa 100 metri s.l.m..

La zona di riferimento si presenta morfologicamente in lieve pendenza verso sud, in direzione della valle del Fiume Ippari. Litologicamente l'area è caratterizzata da uno spesso strato di natura sabbiosa e calcareniti biancastri (circa 80 m), la cui parte superficiale (circa un metro) costituisce lo strato di terreno agrario.

I due terreni pignorati, essendo localizzati in una zona dal clima mediterraneo-arido ma ricca di supporto idrico, sono particolarmente vocati ad ospitare insediamenti produttivi di tipo intensivo.

Si precisa si d'ora che i due terreni costituiranno due lotti separati, in quanto uno dei due risulta cointestato con un soggetto non debitore, ed è stata operata una divisione di suolo e soprassuolo alla quale non ha fatto seguito un atto pubblico. Per tutto ciò che ne consegue ai fini della vendita nell'ambito della procedura esecutiva, ritengo dunque necessario costituire due lotti, uno dei quali potrà essere posto in vendita con maggiore facilità rispetto all'altro.

Lotto 1 – Terreno con strutture serricole

Il terreno di cui trattasi è ubicato nella c.da Brancato, nel comune di Vittoria, ai confini con le c.de Cerbe e Castelluccio e risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Vittoria al Foglio 171, particelle:

- 178, della superficie catastale di 4.350,00 mq con qualità colturale serra, reddito dominicale 303,29 €, reddito agrario 94,36 €;
- 179, della superficie catastale di 1.713,00 mq con qualità colturale serra, reddito dominicale 119,43 €, reddito agrario 37,16 €;
- 233, della superficie catastale di 6.258,00 mq con qualità colturale vigneto, reddito dominicale 22,62 €, reddito agrario 21,01 €;
- 363, della superficie catastale di 130,00 mq con qualità colturale vigneto, reddito dominicale 0,47 €, reddito agrario 0,44 €;
- 364, della superficie catastale di 67,00 mq con qualità colturale vigneto, reddito dominicale 0,24 €, reddito agrario 0,22 €;
- 365, della superficie catastale di 640,00 mq con qualità colturale vigneto, reddito dominicale 2,31 €, reddito agrario 2,15 €;
- 366, della superficie catastale di 192,00 mq con qualità colturale vigneto, reddito dominicale 0,69 €, reddito agrario 0,64 €.

Le coordinate geografiche, nel sistema di riferimento WGS84, prese in corrispondenza della p.lla 233, sono le seguenti: 36°54'28.62"N - 14°29'08.25"E.

Si precisa che le sette particelle pignorate e sopra elencate sono in comproprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, tra il debitore esecutato, xxxx, ed il cognato, xxxxxx.

Occorre rilevare che, pur essendo la proprietà indivisa, di fatto i due soggetti hanno provveduto, già da tempo, ad assegnarsi le rispettive porzioni.

In particolare, il debitore esecutato ha la diponibilità della p.lla 233, della superficie catastale di 6.258,00 mq, entro la quale, nell'anno 2007, ha realizzato due stutture serricole per complessivi 5.000 mq circa, adibite alla coltivazione di zucchine.

Il comproprietario non esecutato, invece, si è assegnato le p.lle 178, 179 e 365, per complessivi 6.703,00 mq catastali, entro le quali ha realizzato tre strutture serricole per complessivi 5.000 mq circa.

Le p.lle 363, 364, della superficie catastale complessiva di 197 mq, sono anch'esse nella disponibilità del comproprietario non esecutato e su queste (in particolare sulla p.la 363), risulta realizzato un fabbricato adibito a magazzino, della superficie coperta di circa 100 mq, evidentemente privo di legittimità urbanistica edilizia oltre ad essere non accatastato.

La p.la 366 corrisponde invece ad una strada sterrata che dipartendosi dalla pubblica via permette di giungere alle due porzioni di appezzamento, quindi è da intendersi comune ad entrambi i soggetti.

Si rappresenta inoltre che all'interno della p.la 233, che si ribadisce essere la sola nella completa disponibilità del debitore esecutato, risulta realizzata una stradella di servizio per la manutenzione delle strutture serricole, che però appare di uso comune ad entrambi i soggetti.

Da quanto sopra esposto, appare evidente come grazie all'attuale divisione in particelle catastali, perfettamente sovrapponibile allo stato dei luoghi, la proprietà sia già pronta per un eventuale congruo progetto di divisione, senza la necessità di operare alcun atto di aggiornamento catastale.

Le strutture serricole nella disponibilità del debitore esecutato sono state costruite (ricostruite) nell'anno 2007, quindi hanno un'età di 17 anni mentre quelle nella disponibilità del comproprietario, sono molto più datate, risalenti al 1999, anno di acquisto del terreno, ma risultano in buone condizioni, indicatore di una corretta manutenzione straordinaria eseguita negli anni.

Le strutture serricole nella disponibilità del debitore esecutato sono del tipo multi tunnel con struttura mista dalle seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante longitudinale composta da più file di elementi di sostegno allineati nel senso dell'asse maggiore della serra costituiti da piedritti in calcestruzzo armato precompresso di cm 8x8 infissi su cordolo in cls;
- arcarecci costituiti da un'intelaiatura orizzontale in tavolato di abete;
- copertura con film in polietilene.

Quelle invece nella disponibilità del comproprietario non debitore sono realizzate come sopra, ma con l'utilizzo anche di elementi tubolari in ferro.

Entrambe le strutture serricole versano comunque in discreto stato, segno del fatto che sono oggetto di regolare manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il debitore esecutato, per la sola porzione in suo possesso, attinge l'acqua per l'irrigazione dal pozzo e dalla riserva idrica afferenti l'appezzamento di terreno vicino, che costituirà il lotto 2.

Quanto alla porzione nella disponibilità del comproprietario non debitore, non si è a conoscenza della modalità di attingimento idrico.

Nell'ottica del progetto di divisione che lo scrivente ritiene di consigliare all'Ill.mo Sig. Giudice, sarà sufficiente porre in vendita la porzione nella disponibilità del debitore esecutato, come lotto 1, con la comproprietà del pozzo, del locale tecnico e della vasca che verranno descritti al lotto 2.

L'immagine seguente, elaborata in ambiente GIS, mostra la sovrapposizione delle particelle catastali su base ortofoto.

Dall'immagine si evincono chiaramente le due strutture serricole realizzate dal debitore esecutato sulla p.la 233 nella sua disponibilità, così come sono ben evidenti le tre strutture serricole costruite sulle p.lle 178, 179 e 365, nella disponibilità invece del cognato non debitore.



La p.lla 363 (sulla quale si vede l'edificazione di un fabbricato) e la p.lla 364, sono anch'esse nella disponibilità del cognato non debitore mentre la p.lla 366 corrisponde alla stradella di uso comune per raggiungere le rispettive strutture serricole.



Fig. n. 1: Ortofoto sovrapposta allo stralcio dell'EdM catastale Foglio 171 p.lle 178, 179, 233, 363, 364, 365, 366

Lotto 2 – Terreno con strutture serricole ed un fabbricato

Il terreno di cui trattasi è ubicato nella c.da Cerbe del comune di Vittoria, ai confini con le c.de Brancato e Castelluccio e risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Vittoria al Foglio 171, particelle:

- 1) 21, della superficie catastale di 3.030,00 mq con qualità colturale vigneto, reddito dominicale 5,48 €, reddito agrario 8,61 €.
- 2) 504, della superficie catastale di 4.629,00 mq con qualità colturale seminativo arborato, reddito dominicale 29,88 €, reddito agrario 9,56 €.
- 3) 506, della superficie catastale di 735,00 mq con qualità colturale seminativo arborato, reddito dominicale 4,74 €, reddito agrario 1,52 €.
- 4) 507 sub 1, ente urbano della superficie catastale di 587 mq, costituito da un fabbricato in categoria D10 ed aree pertinenziali, dalla rendita catastale di 278,00 €.



Le coordinate geografiche, nel sistema di riferimento WGS84, prese in corrispondenza del fabbricato, sono le seguenti: 36°54'46.27"N - 14°29'09.50"E.

Questo terreno è di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, del debitore esecutato, xxxx e della moglie, xxxxx, soggetto non debitore, coniuge in regime di comunione legale dei beni.

Sulle p.lle 21 e 504 risultano realizzate due strutture serricole molto datate, quasi a fine vita utile, per una superficie coperta complessiva di 3.300 mq circa.

Queste due strutture serricole sono del tipo a capannina multipla con struttura mista dalle seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante longitudinale composta da più file di elementi di sostegno allineati nel senso dell'asse maggiore della serra costituiti da piedritti in calcestruzzo armato precompresso di cm 8x8 infissi s cordolo in cls;
- arcarecci costituiti da un'intelaiatura orizzontale in tavolato di abete;
- copertura con film in polietilene.

Sulla p.la 506, che si trova ad una quota più alta rispetto alle precedenti due particelle catastali, insiste una terza struttura serricola a struttura mista, del tipo a multi tunnel, avente superficie coperta complessiva di mq 1.200 circa.

La struttura serricola ha un'età di circa 12 anni e presenta copertura in film plastico sorretta da struttura ad arco, intelaiatura orizzontale ed elementi di sostegno verticali, il tutto in tubolari di ferro.

Le tre serre risultano adibite alla coltivazione di pomodoro. Lo stato di manutenzione di tutte le strutture serricole è discreto, segno del fatto che queste sono oggetto di regolare manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il lotto si compone anche di un magazzino dotato di tettoia ed area di pertinenza scoperta, all'interno della quale insiste la riserva idrica ove confluiscono le acque emunte da un pozzo trivellato.

Il fabbricato, avente struttura portante in muratura di blocchi di tufo, presenta una superficie coperta di 85 mq circa ed una superficie utile di 76 mq circa.

La copertura del corpo di fabbrica è costituita da una struttura portate di travi in legno Uso Fiume, di sostegno dell'assito di tavole sul quale poggia il manto impermeabile costituito da tegole del tipo a coppo siciliano.

Il corpo di fabbrica si compone di un grande vano centrale adibito a deposito mezzi agricoli, della superficie netta di 44,65 mq, e di due vani laterali adibiti a deposito attrezzature: uno sul lato N-E, della superficie utile di 12,40 mq e l'altro, in corrispondenza dell'angolo ovest, della superficie netta di 15,35 mq. E' presente infine un vano wc nell'angolo nord, della superficie utile di 3,60 mq.

Il vano centrale oltre ad essere il più grande è anche quello che presenta altezze maggiori, essendo la copertura a due falde, con altezza al colmo centrale di 4,60 m ed alle gronde di 3,65 m.

I vani secondari presentano altezze più basse ed in particolare il magazzino ed il bagno sul lato N-E presentano un'unica copertura ad una falda con altezza nel punto più alto di 3,00 m ed alla gronda di 2,60 m mentre il magazzino sull'angolo ovest presenta la copertura ad una falda con altezza nel punto più alto di 3,25 m ed alla gronda di 2,60 m

Nella parte anteriore del fabbricato, sul lato N-E, è presente una tettoia della superficie coperta di 47,55 mq, la cui struttura portante è costituita da pilastri in c.a., travi in legno Uso Trieste, di sostegno dell'assito di tavole sul quale poggia il manto impermeabile costituito da lastre in cemento-amianto.

Le finiture del fabbricato sono mediocri, tipiche dei magazzini ad uso agricolo: i muri sul lato esterno non sono intonacati mentre internamente sono solo tinteggiati, l'impianto elettrico e fuori traccia e lo scarico del bagno avviene mediante pozzo nero.

Il vano principale e quello nell'angolo ovest non sono dotati di pavimentazione mentre questa è presente nel bagno e nel vano sul lato N-E.



Tutti i vani sono dotati di aperture con infissi in metallo ed il portone di ingresso, anch'esso in metallo, è del tipo a saracinesca scorrevole lateralmente.

La potenzialità irrigua del fondo è garantita dalla comproprietà di un pozzo trivellato e relativo locale tecnico di circa 30 mq, in comproprietà tra il debitore esecutato, il sig. xxxx (subentrato a xxxx) e gli eredi di xxxx.

Le acque emunte dal pozzo confluiscono in una vasca per l'accumulo dell'acqua per l'irrigazione, anch'essa in comproprietà tra i precedenti soggetti.

Sia la vasca che il pozzo sono ubicati nella p.lla 339 di proprietà della ditta xxxxx.

Il debitore esecutato ha dichiarato di avere in disponibilità un quarto della comproprietà del pozzo, mentre un altro quarto spetterebbe al sig. xxxx e la restante metà quota agli eredi di xxxx.

Il pozzo con relativo locale tecnico, denunciato da xxxx in data 02/11/72, ha assunto il numero di pratica 1568.

In data 07/08/2000 prot. n. 20818 fu presentata, all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, istanza di concessione preferenziale all'utilizzo trentennale delle acque del pozzo, a seguito della quale l'Ufficio rilasciò, in data 24/05/06 prot. n. 10856, l'autorizzazione al prosieguo dell'utenza ai sensi dell'art. 4 del T.U. 11/12/33 n. 1775 e del D.P.R. 18/02/99 n. 238.

Ai sensi della citata concessione, la quantità d'acqua da prelevare non deve superare i 2,63 l/Sec complessivi, da edursi per un massimo di 300 giorni annui per un volume totale di mc 14.485.

Dalla relazione tecnica allegata all'istanza di concessione preferenziale all'utilizzo trentennale delle acque del pozzo risultano i seguenti dati:

- diametro del pozzo: 300 mm;
- profondità del pozzo: 80 ml (incamiciato con tubi in acciaio);
- livello idrostatico ml 75;
- sollevamento mediante elettropompa installata della potenza di 7 HP ad una profondità di circa 75 ml dal p.c..

Occorre inoltre far rilevare che nell'istanza di concessione preferenziale e nella relativa autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, il pozzo è stato indicato come ricadente all'interno di un'altra p.lla catastale e non all'interno del mappale 339, errore che andrebbe rettificato.

Si precisa che all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa non è stato comunicato l'avvenuto passaggio di proprietà della quota parte di comproprietà del pozzo, dalla ditta xxxxx alla ditta debitore esecutato.

Sulla base di quanto relazionato il pozzo è da ritenersi a regola tranne che per quanto riguarda il pagamento annuale del canone demaniale per l'utilizzo delle acque (circa 12 €/anno), che dal rilascio dell'autorizzazione non fu mai corrisposto, motivo per cui ad oggi è necessario versare l'importo di € 300,00 oltre interessi.

Occorre che la comproprietà del pozzo, del locale tecnico e della vasca venga divisa con il lotto 1 al fine di poterlo rendere irriguo.

L'immagine seguente, elaborata in ambiente GIS, mostra la sovrapposizione delle particelle catastali su base ortofoto.

Dall'immagine sotto riportata sono evidenti le prime due serre realizzate sulla p.lla 21 e su gran parte della p.lla 504 e la terza serra realizzata sulla p.lla 506 e sulla porzione residua della p.lla 504.





Fig. n. 2: Ortofoto sovrapposta allo stralcio dell'EdM catastale Foglio 171 p.lle 21, 504, 506 e 507 (sub 1)



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

Entrambi i terreni oggetto della presente relazione di consulenza tecnica, secondo il PRG del Comune di Vittoria, approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16/10/03 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ricadono interamente in Zona Territoriale Omogenea E, che identifica le "zone prevalentemente destinate agli usi agricoli", regolate dall'art. 44 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G..

I soli terreni che costituiranno il lotto 1, ferma come già detto la Z.T.O. E, risultano ricadere:

- in parte all'interno della zona G1, che identifica le "zone vincolate a causa di pericolosità geologiche e sismiche", ove non sono consentiti interventi in contrasto con l'art. 55 delle NTA, con particolare riferimento alla classe di inedificabilità IIIb;
- interamente all'interno della zona F10, che identifica le "aree sottoposte a tutela ambientale contigue alla Riserva Naturale Pino d'Aleppo", normate dall'art. 54 delle NTA.

Il terreno che ha costituito il lotto 1 è gravato dal vincolo paesaggistico, pertanto non sono consentiti interventi in contrasto con le norme tecniche del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, approvato con Decreto del 3 ottobre 2018 (ma vigente già dal 2004), in relazione al livello di tutela 1 previsto per il Paesaggio Locale 5i, ovvero:

Paesaggio delle Riserve regionali di Pino D'Aleppo e di Cava Randello, compreso SIC ITA080003. Aree di interesse archeologico comprese

Il sito è infatti individuato come sito di particolare interesse paesaggistico ambientale (biotipi e geotipi), come normati dall'art. 13 delle NTA del Piano Paesaggistico.





Fig. n. 3: Ubicazione lotti 1 (rosso) e 2 (verde) su stralcio P.R.G.

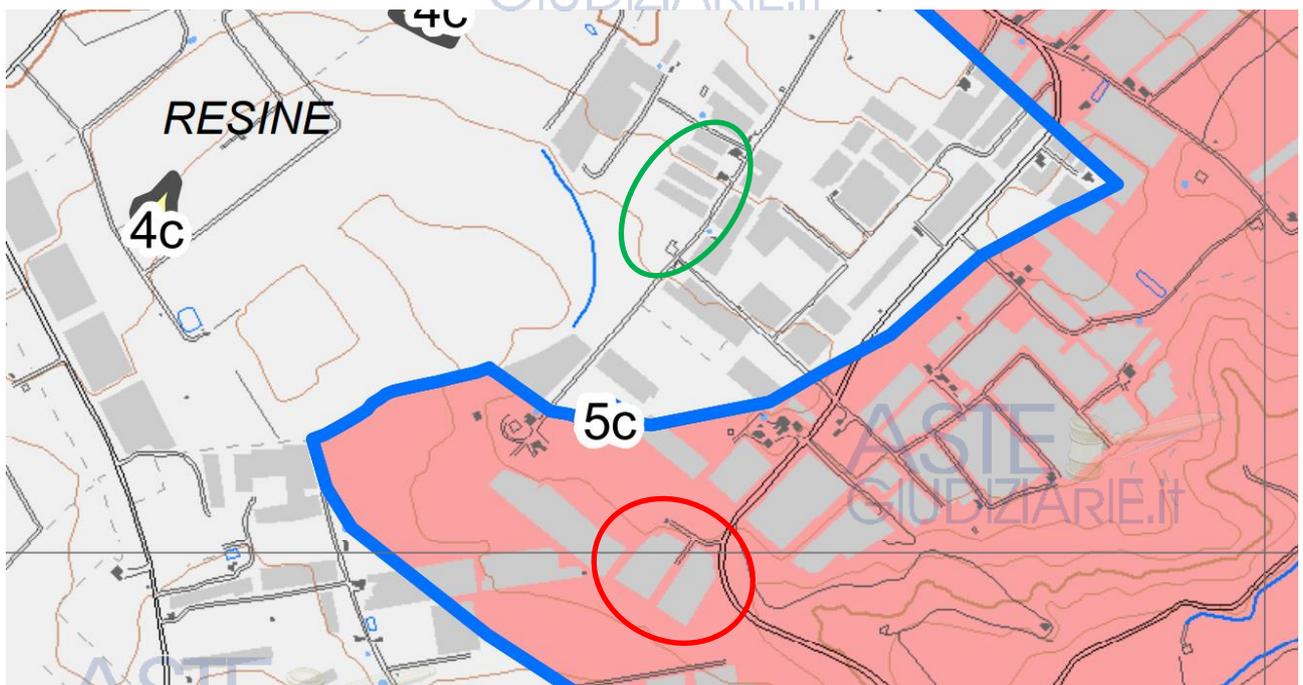


Fig. n. 4: Ubicazione lotti 1 (rosso) e 2 (verde) su stralcio Piano Paesaggistico



OCCUPAZIONE DEI BENI PIGNORATI

All'atto dell'accesso ai luoghi effettuato, tutti i terreni oggetto di pignoramento sono risultati utilizzati dal debitore esecutato, che vi ha impiantato coltivazioni di tipo intensivo (zucchine nel lotto 1 e pomodori nel lotto 2).

L'eventuale indennità di occupazione, se dovuta, può essere determinata in ragione di 0,40 €/mq di superficie coperta a serra per anno, pertanto:

- per il lotto 1, essendo 5.000 mq circa la superficie coperta delle strutture serricole nella disponibilità del debitore esecutato, l'eventuale indennità di occupazione da versare mensilmente alla procedura esecutiva sarebbe di 165,00 €; Senza considerare le ulteriori 5.000 mq di strutture serricole, che risultano invece nella disponibilità del comproprietario non esecutato.
- Per il lotto 2, essendo 4.500 mq circa la superficie coperta delle strutture serricole, l'eventuale indennità di occupazione da versare mensilmente alla procedura esecutiva sarà di 150,00 €, oltre 50,00 € per l'uso del fabbricato.

LEGITTIMITA' URBANISTICA

Per quanto riguarda il terreno che ha costituito il lotto 1, il fabbricato realizzato dal comproprietario non esecutato all'interno della p.lla 363, è privo di legittimità edilizia ed urbanistica. Inoltre non è accatastato né inserito in mappa.

L'immobile non può essere sanato, essendo stato realizzato in sfregio alle distanze dal confine, peraltro in area sottoposta a tutela ambientale per contiguità alla Riserva Naturale Pino d'Aleppo.

Il grave stato di abusivismo edilizio, in uno al modesto valore ed alla dubbia disponibilità idrica, è uno dei motivi per cui mi sento di consigliare all'Ill.mo Sig. Giudice di escludere dal lotto 1 il terreno nella disponibilità del comproprietario non debitore, compreso il soprassuolo da lui realizzato (strutture serricole ed il citato fabbricato) e di procedere per la sola porzione di terreno nella disponibilità del debitore esecutato, ovvero la p.lla 233 sulla quale risultano realizzate circa 5.000 mq di strutture serricole.

Anche il fabbricato facente parte del lotto 2, seppur accatastato ed inserito in mappa, è privo di legittimità edilizia.

Il fabbricato è regolarizzabile in funzione dell'indice di edificabilità fondiaria e della superficie catastale del lotto, tuttavia i costi per la regolarizzazione urbanistica e strutturale (compresa la presenza della limitrofa vasca fuori terra in c.a.) sono tali da giustificare il dimezzamento del valore dell'immobile, anche alla luce della necessità di dover smaltire la copertura della tettoia in cemento amianto.



PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

In accordo con quanto riportato nella relazione notarile depositata dal creditore procedente, i beni oggetto della presente perizia, sono pervenuti all'esecutato per come segue.

Per quanto riguarda il lotto 1, la quota di proprietà di 1/2 indiviso del terreno censito al CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.lle 178, 179, 233, 363, 364, 365 e 366, è pervenuta al debitore esecutato ed al cognato non debitore (come già generalizzati), giusto atto a rogito del Notaio G. Longobardo del 25/10/1999 rep. 100895, trascritto in data 27/19/1999 ai nn. 15777 di registro generale e 12384 di registro particolare, da potere di xxxxx.

Si ribadisce nuovamente che, a seguito dell'acquisto, i comproprietari hanno effettuato una equa divisione del terreno, realizzando peraltro sulle rispettive porzioni, circa 5.000 mq strutture serricole ciascuno e, limitatamente alla porzione nella disponibilità del comproprietario, un fabbricato abusivo.

La superiore divisione è stata attuata senza procedere con la formalizzazione mediante atto pubblico, motivo per cui ho suggerito di procedere, in fase esecutiva, con un progetto di divisione che non necessiterebbe di alcun frazionamento, stante il fatto che le due porzioni sono già di uguale valore e pertanto potrebbe essere posta in vendita la sola porzione che risulta già nella disponibilità del debitore esecutato (piena proprietà della p.lla 233 e quota di proprietà di 1/2 della p.lla 366), non creando così danni al comproprietario non debitore.

Per quanto riguarda invece il lotto 2, la piena proprietà del terreno censito al CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.lle 21, 504, 506 e 507/1, è pervenuta al debitore esecutato ad alla propria moglie in regime di comunione legale dei beni, tramite due diversi atti di compravendita.

La p.lla 21, la p.lla 504 (ex p.lla 26) e la p.lla 507 (limitatamente alla porzione derivante dalla ex p.lla 503 a sua volta derivante dalla ex p.lla 26) giusto atto a rogito del Notaio G. Guglielmino del 03/11/2006 rep. 43349, trascritto in data 09/11/2006 ai nn. 26243 di registro generale e 15694 di registro particolare, da potere di xxxxx.

Della vendita ha fatto parte la comproprietà in ragione di 1/4 indiviso del pozzo trivellato, completo di impianto, entrostante il terreno di proprietà di xxxxx (ex Ditta xxxxxx).

La p.lla 506 (ex p.lla 436) e la p.lla 507 (limitatamente alla porzione derivante dalla ex p.lla 505 a sua volta derivante dalla ex p.lla 436), in virtù del citato atto a rogito del Notaio G. Guglielmino del 03/11/2006 rep. 43349, trascritto in data 09/11/2006 ai nn. 26244 di registro generale e 15695 di registro particolare, da potere di xxxxx.

Ai coniugi xxxxx, le p.lle 21 e 26 erano pervenute, per la piena proprietà, giusto atto a rogito del Notaio G. Longobardo del 16/04/1991 rep. 79020, trascritto in data 08/05/1991 ai nn. 6606 di registro generale e 5494 di registro particolare, da potere di xxxxxx.

Ai coniugi xxxxxx, la piena proprietà della p.lla 436 (dalla cui soppressione sono state generate le p.lle 506 e 505, quest'ultima a sua volta soppressa assieme alla p.lla 503 a favore dell'odierna p.lla 507), era pervenuta, quando il mappale era identificato con il n. 338, in virtù dell'atto del 16/11/73 a Rogito del Notaio G. Longobardo rep. 24264, reg.to al n. 2409, trascritto a Siracusa in data 06/12/1973 ai nn. 94433/29186, da potere di xxxxx.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Per quanto riguarda il lotto 1, sul terreno censito al CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.lle 178, 179, 233, 363, 364, 365 e 366, non sono state riscontrate nuove formalità oltre quelle già elencate nella relazione notarile versata agli atti dal creditore precedente del 17/11/2022 a firma del Notaio Filippo Morello.

Al contrario, l'ipoteca legale iscritta in data 08/07/2010 ai nn. 13385/3195 a favore di xxxx, contro xxxx, gravante sulle p.lle 178 e 179, risulta essere stata cancellata dopo la redazione della relazione notarile, ovvero in data 21/02/2023 con annotazione n. 570.

Dalle p.lle censite al CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 mappali 178, 179, 233, 363, 364, 365 e 366, rimangono dunque da cancellare, con il decreto di trasferimento, le seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep.796/2022 del 10/06/2022, iscritta in data 30/06/2022 ai nn. 10430/1116 per un importo di 24.000,00 € (sorte capitale 12.470,00 €) a favore di xxxxx contro il debitore esecutato;
- pignoramento immobiliare rep. 1868/2022 del 06/07/2022, trascritto in data 27/09/2022 ai nn. 15028/11153, a favore di xxxx contro il debitore esecutato.
- Rettifica a trascrizione contro del 24/11/2023 - Registro Particolare 14257 Registro Generale 19306, riferita sempre al pignoramento immobiliare rep. 1868/2022 del 06/07/2022, a favore di xxxxx contro il debitore esecutato.

Per quanto riguarda il lotto 2, sul terreno censito al CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.lle 21, 504 e 506 ed al CEU F. 171 mappale 507 sub 1, non sono state riscontrate nuove formalità oltre quelle già elencate nella relazione notarile versata agli atti dal creditore precedente del 17/11/2022 a firma del Notaio Filippo Morello. Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono dunque le tre di cui all'elenco sopra riportato.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei due terreni oggetto della presente relazione di consulenza tecnica è stato utilizzato un metodo di stima di tipo misto.

Innanzitutto è stato determinato il valore del terreno nudo mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene da valutare con altri similari oggetto di recenti compravendite, dei quali si conoscono i prezzi di mercato, in base a parametri noti quali, come in questo caso, la superficie catastale.

Successivamente è stato determinato il valore del soprassuolo, che ha compreso i fabbricati, valutati al mq di superficie coperta e le addizioni a servizio dell'azienda queste ultime valutate:

- Al mq di superficie coperta per quanto riguarda le strutture serricole, tenendo in debito conto il loro stato d'uso e manutenzione e la dotazione idrica;
- a corpo (per la vasca di accumulo idrico di proprietà esclusiva).

Lotto 1- Terreno con strutture serricole

Il primo dei due appezzamenti di terreno oggetto di stima, è costituito dalla quota di proprietà di 1/2 indiviso del terreno censito al CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.lle 178, 179, 233, 363, 364, 365 e 366.

Lo scrivente, per come già riferito, consiglia di attuare un progetto di divisione endoprocedurale e di porre in vendita solo la piena proprietà della p.lla 233 e la quota di proprietà di 1/2 della p.lla 366. Ciò in quanto i comproprietari hanno già provveduto a dividere tra loro il terreno in modo equo ed il debitore esecutato possiede, di fatto, solo la p.lla 233 e le due strutture serricole che vi insistono. La p.lla 366 corrisponde invece alla strada di accesso dalla viabilità pubblica alle strutture serricole di entrambi i soggetti.

Si esegue dunque la stima secondo il progetto di divisione proposto, relativamente alla vendita della piena proprietà della p.lla 233 e della quota di proprietà di 1/2 della p.lla 366.

Il valore del terreno nudo (V0) è stato determinato in 6.354,00 € adottando il criterio sintetico-comparativo. Le ricerche hanno portato ad assegnare un prezzo unitario di stima (P.U) di 1,00 €/mq mentre la superficie presa come riferimento (S) è la superficie catastale delle p.lle 233 e 366. Si ha dunque

- $V_{p.lla\ 233} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 6.258,00 \text{ mq} = 6.258,00 \text{ €};$
- $V_{p.lla\ 366} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 192,00 \text{ mq} = 192,00 \text{ €} \times 0,50 = 96,00 \text{ €}.$

Anche il più probabile valore strutture serricole (Vs) è stato determinato adottando il criterio sintetico-comparativo.

Le ricerche hanno portato ad assegnare un prezzo unitario di stima (P.U.) di 4,00 €/mq, prezzo che tiene conto del discreto stato di manutenzione delle serre, delle attuali condizioni agronomiche del terreno e dell'età delle serre e della disponibilità idrica. Si ha dunque

- $V_{serrre} = P.U. * S = 4,00 * 5.000,00 \text{ €/mq} = 20.000,00 \text{ €}$

Per quanto sopra, il valore della piena proprietà della p.lla 233 e della quota di 1/2 della p.lla 366 risulta pari ad un importo arrotondato di 26.000,00 € (6.258,00+96,00+20.000,00 = 26.354,00 €).

Applicando il coefficiente di abbattimento del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti, si determina il valore a base d'asta in un importo in cifra tonda di 22.000,00 €.

Secondo il progetto di divisione proposto, al comproprietario non debitore spetterebbe la piena proprietà delle p.lle 178, 179, 363, 364, 365 e la comproprietà per la quota di 1/2 della p.lla 366.

Si ha dunque:

- $V_{p.lla\ 178} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 4.350,00 \text{ mq} = 4.350,00 \text{ €};$
- $V_{p.lla\ 179} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 1.713,00 \text{ mq} = 1.713,00 \text{ €};$

- $V_{p.lla\ 363} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 130,00 \text{ mq} = 130,00 \text{ €};$
- $V_{p.lla\ 364} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 67,00 \text{ mq} = 67,00 \text{ €};$
- $V_{p.lla\ 365} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 640,00 \text{ mq} = 640,00 \text{ €};$
- $V_{p.lla\ 366} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 192,00 \text{ mq} = 192,00 \text{ €} \times 0,50 = 96,00 \text{ €}.$
- $V_{Serre} = P.U. * S = 2,50 \text{ €/mq} \times 5.000,00 \text{ mq} = 20.000,00 \text{ €}$
- $V_{fabbr.} = P.U. * S = 130,00 \text{ €/mq} \times 100,00 \text{ mq} = 13.000,00 \text{ €} \times 0,50 \text{ (immobile insanabile)} = 6.500,00 \text{ €};$
- Sommano i valori parziali = 25.996,00 €

Per quanto sopra, il valore della piena proprietà delle p.lle 178, 179, 363, 364, 365 e la comproprietà per la quota di 1/2 della p.lla 366, risulta pari ad un importo arrotondato di 26.000,00 €, pari a quello degli immobili da porre in vendita.

Lotto 2 – Terreno con strutture serricole ed un fabbricato

Il lotto due è costituito dalla piena proprietà del terreno censito al CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.lle 21, 504, 506 e 507/1.

Il valore del terreno nudo viene determinato in 8.981,00 €, per come segue:

- $V_{p.lla\ 21} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 3.030,00 \text{ mq} = 3.030,00 \text{ €};$
- $V_{p.lla\ 504} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 4.629,00 \text{ mq} = 4.629,00 \text{ €};$
- $V_{p.lla\ 506} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 735,00 \text{ mq} = 735,00 \text{ €};$
- $V_{p.lla\ 507} = P.U. * S = 1,00 \text{ €/mq} \times 587,00 \text{ mq} = 587,00 \text{ €}.$

Alle due strutture serricole con struttura in legno e cemento, sia assegna un valore di 4,00 €/mq mentre a quella avente struttura in ferro, si assegna un valore di 5,00 €/mq, valori che tengono conto dello stato manutentivo, delle attuali condizioni agronomiche del terreno, dell'età delle serre e della disponibilità idrica.

Il valore delle strutture serricole viene quindi determinato in 19.200,00 € per come segue:

- $V_{Slegno} = P.U. * S = 4,00 \text{ €/mq} \times 3.300,00 \text{ mq} = 13.200,00 \text{ €};$
- $V_{Sferro} = P.U. * S = 5,00 \text{ €/mq} \times 1.200,00 \text{ mq} = 6.000,00 \text{ €}.$

Al fabbricato ad uso magazzino, consideratane la semplicità costruttiva e lo stato manutentivo e di finiture, è possibile assegnare un valore di 200,00 €/mq, prezzo da dimezzare in ragione degli elevati costi da sostenere per la sanatoria.

Si ha dunque:

- $V_{fabbr} = P.U. * S = 200,00 \text{ €/mq} \times 85,00 \text{ mq} = 17.000,00 \text{ €} \times 0,50 = 8.500,00 \text{ €}$

Infine, alla vasca di accumulo idrico fuori terra in c.a., viene assegnato un valore a corpo pari ad € 4.000,00.

Sommando i superiori valori parziali si ottiene un valore complessivo del lotto 2 pari ad un importo arrotondato di 41.000,00 € (8.981,00+19.200,00+8.500,00+4.000,00=40.681,00).

Applicando il coefficiente di abbattimento del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti, si determina il valore a base d'asta in un importo in cifra tonda di 34.800,00 €.



COSTITUZIONE LOTTI

Il sottoscritto, fatte tutte le considerazioni del caso, consiglia la costituzione di due lotti.

Il lotto 1, prevede un progetto di divisione in quanto la proprietà è indivisa ma i comproprietari hanno provveduto ad assegnarsi le rispettive porzioni di egual valore.

Pertanto si consiglia di porre in vendita solo la porzione utilizzata dal debitore esecutata, costituita dalla piena proprietà del terreno censito al CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.la 233 e dalla quota di proprietà di 1/2 della p.la 366, con soprassuolo costituito da circa 5.000 di strutture serricole del tipo multi tunnel realizzate con struttura costituita da piedritti in calcestruzzo armato precompresso ed arcarecci in tavolato di abete.

Il lotto 2 è invece costituito dalla piena proprietà del terreno censito al CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.lle 21, 504, 506 e del magazzino censito al CEU del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.la 507 sub1, sulla cui area di corte insiste una vasca di accumulo fuori terra in c.a..

Fanno parte del lotto 2 circa 3.300 mq circa di strutture serricole del tipo a capannina multipla realizzate con struttura costituita da piedritti in calcestruzzo armato precompresso ed arcarecci in tavolato di abete e circa 1.200 mq di strutture serricole del tipo a multi tunnel, con struttura in tubolari di ferro.

Si precisa che bisognerà dividere tra i due lotti, la comproprietà di 1/4 di pozzo, locale tecnico e vasca di accumulo ubicati su terreno di proprietà di xxxx (subentrato a xxxx) ed in comproprietà con terzi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEDA DI SINTESI

SCHEDA DI SINTESI LOTTO	
E.I. 142/2021 Creditore Procedente: Debitore Esecutato: Giudice dell'Esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: Avv. Valentina Di Rosa Esperto estimatore: Ing. Marcello Tirrito	
Diritto	Quota di proprietà di 1/2 per il lotto 1 e piena proprietà, in reime di comunione legale dei beni, per il lotto 2
Bene	Terreni con strutture serricole e fabbricato rurale
Ubicazione	Vittoria tra le c.de Cerbe, Castelluccio e Brancato
Titolarità	
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità
Dati Catastali	Lotto 1: è stato consigliato un progetto di divisione per la vendita della sola porzione già in uso al debitore esecutato, censita CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.IIa 233 per la piena proprietà e p.IIa 366 per la quota di proprietà di 1/2. Lotto 2: Piena proprietà del terreno censito al CT del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.IIe 21, 504, 506 e del magazzino censito al CEU del Comune di Vittoria al Foglio 171 p.IIa 507 sub1.
Occupazione	Gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati utilizzati dal debitore esecutato che vi ha realizzato delle strutture serricole per la coltivazione intensiva di zucchine (lotto 1) e pomodori (lotto 2)
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Titolarità Urbanistica	All'interno del lotto 2 insiste un fabbricato abusivo
Agibilità/Abitabilità	NO
Irregolarità e Abusi	Immobile abusivo
Immobile insanabile	Sanabile ma con costi elevati.
Divisibilità	Il lotto 1 è stato proposto con progetto di divisione senza necessità di frazionamenti
Valore di Mercato	Lotto 1: 26.000,00 €; Lotto 2: 41.000,00 €
Valore di Vendita Forzata	Lotto 1: 22.000,00 € Lotto 2: 34.800,00 €.
Valore del Canone di Mercato (locazione)	Circa 0,40 €/mq/anno
Vendibilità e motivo	Possono essere interessati alla vendita gli agricoltori che si occupano di colture intensive
Vincoli	Lotto 1: a) Vincolo Paesaggistico, b) zone vincolate a causa di pericolosità geologiche e sismiche, c) aree sottoposte a tutela ambientale contigue alla Riserva Naturale Pino d'Aleppo
Edilizia agevolata	No
Oneri	Considerate le eccessive spese occorrenti per regolarizzare il fabbricato del lotto 2 e per smaltire la copertura della tettoia in cento amianto, il valore del fabbricato è stato abbattuto del 50%.



APE	Non prevista dalla normativa vigente
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Vedasi elenco
	Trascrizioni
	Vedasi elenco



DETERMINAZIONE SUPERFICI E VALORI DI VENDITA	
Superficie catastale lotto 1	6.450,00 mq
Superficie catastale lotto 2	8.981,00 mq
Superficie coperta strutture serricole lotto 1	5.000,00 mq
Superficie coperta strutture serricole lotto 2	4.500,00 mq
Superficie coperta fabbricato lotto 2	85,00 mq
Superficie utile fabbricato lotto 2	76,00 mq



FOTO LOTTO 1	FOTO LOTTO 1
FOTO LOTTO 2	FOTO LOTTO 2



FOTO LOTTO 2



FOTO LOTTO 2



FOTO LOTTO 2



FOTO LOTTO 2



MINIATURA PLANIMETRIA DEPOSITO LOTTO 2

DEPOSITO LOTTO 2

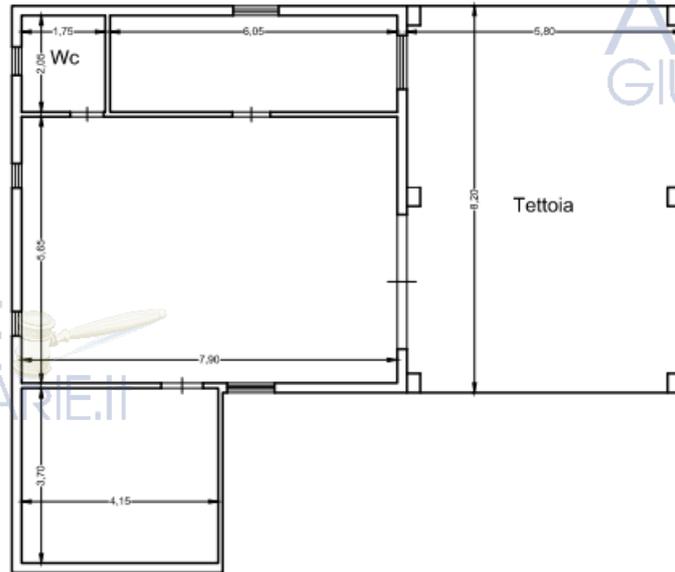


FOTO GOOGLE CON SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE LOTTO 1



FOTO GOOGLE CON SOVRAPPOSIZIONE DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE LOTTO 2





CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- A) Elaborato fotografico
- B) Planimetria catastale fabbricato lotto 2
- C) Rilievo fabbricato lotto 2
- D) Norme Tecniche d'Attuazione PRG e Piano Paesaggistico
- E) Titoli di proprietà e provenienza
- F) Elenco formalità gravanti sui beni
- G) Verbale di accesso ai luoghi

Con osservanza

Ragusa, lì 12/05/2024

F.to il CTU
Ing. Marcello Tirrito

