

TRIBUNALE DI RAGUSA – SEZIONE CIVILE

Proc. Es. n. 260/2013 N.R.G.E.:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

La sottoscritta dott. agr. Alessandra Galofaro, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n° 499, veniva convocata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio Maggioni nel corso dell'udienza del 08/01/2015, per il conferimento dell'incarico di stima nella vertenza citata con la precisazione dei quesiti cui rispondere con relazione tecnica d'ufficio. Per tale adempimento (relazione scritta, depositata telematicamente in originale + una copia, per successiva pubblicazione in internet, nel caso di vendita del bene) il Giudice dell'Esecuzione assegnava il termine di giorni 90.

Accertamenti sui luoghi:

La sottoscritta avendo inoltrato raccomandata n.052464422509 del 06/10/2015 alla Sig.ra _____, in qualità di legale rappresentante della _____, fissava le operazioni peritali alle ore 9:30 del 14/10/2015 presso i cespiti indicati nell'atto di pignoramento del 16/07/2013, chiedendo contestualmente di rendere agibili i luoghi, al fine di verificare attraverso foto, rilievi, dati la conformità dei beni rispetto agli atti depositati nei vari enti. La stessa il giorno 14/10/2015 alle ore 9:45 procedeva all'accesso ai suddetti beni assistita dalla Sig.ra _____. Nello specifico in primo luogo effettuava le operazioni peritali presso l'immobile sito in C.da Berdia di Vittoria, Scoglitti, foglio 134; in seconda battuta, alle ore 11:15, la sottoscritta, sempre assistita dalla Sig.ra _____, accedeva all'appezzamento di terreno sito in prossimità della S.P. Vittoria-Scoglitti al foglio 120 e successivamente alle ore 12:30 si recava presso il cespite ricadente nel foglio

221. Raccolto ogni dato utile all'espletamento dell'incarico, relativamente ai predetti beni, si è ritenuto opportuno programmare un'ulteriore appuntamento concordandolo per il giorno 22/10/2015 alle ore 9:30, al fine di poter procedere all'accesso degli altri immobili siti in C.da Torrevecchia. A questo punto le operazioni peritali si concludevano alle ore 13.35 del giorno 14/10/2015.

Il 22/10/2015 la scrivente, così come concordato in precedenza, si recava presso i cespiti siti in C.da Torrevecchia di cui ai fogli 182 e 225, Com. di Vittoria. Accolta ed assistita dalla Sig.ra procedeva all'accesso ai luoghi. Raccolto ogni dato utile all'espletamento dell'incarico, le operazioni peritali si concludevano alle ore 13.40 dello stesso giorno.

Accertamenti presso gli Uffici pubblici:

- Ag. delle entrate Uff. Prov. di Ragusa – Territorio – Serv. Catastali;
- Ag. delle entrate Uff. Prov. di Ragusa – Territorio – Serv. di Pubbl. Immob.;
- Comune di Vittoria Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale;
- Ufficio del Genio Civile di Ragusa;
- Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali della Prov. di Ragusa;
- Provincia Reg. di Ragusa, Territorio ed Ambiente, Gruppo Riserve Naturali;
- Vari studi notarili.

Elenco dei beni pignorati oggetto dell'incarico

I beni, come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare del 09/07/2013, a firma dell'avv. Giuseppe Di Blasi a carico della nella persona del legale rappresentante A.U. Sig.ra (c.f.), nata a il e residente in in , notificato mediante consegna fattane a mani in data

16/07/2015 alla Sig.ra _____ nella qualità di co llaboratrice dello

_____, la quale era stata incaricata di ricevere la notifica, consistono

in:

• **BENI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELLA**

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria, C/da Torrevecchia, P.T., in cat. al

fg. 182, p.lla 289, consistenza 17 mq., sub. 1, cat. C/2;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria, C/da Torrevecchia, P.T-1, in cat.

al fg. 182, p.lla 108, consistenza 11,5 mq., sub. 1, cat. A/8;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 90, qualità classe U, superf. 27 are e ca 60;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 96, qualità classe 3, superf. are 36.00;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

225, p.lla 90, qualità classe 3, superf. Are 27 ca 40;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

225, p.lla 89, qualità classe 4, superf. are 14 ca 20;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

120, p.lla 118, (Porz. AA-AB), qualità cla sse 4-3, superf. are 25 ca 92 – are

08 ca 18;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 12, qualità classe 3, superf. are 99 ca 70;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

225, p.lla 25, qualità classe 3, superf. are 58 ca 80;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

225, p.lla 22, qualità classe 4, superf. are 26 ca 40;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 2, qualità classe 3, superf. are 24 ca40;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 3, qualità classe 3, superf. are 18 ca 50;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 5, superf. are 89 ca 50;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 7, qualità classe bosco alto U, superf. are 80 ca 40;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 9, qualità classe Vigneto 4, superf. ha 1, are 48, ca 20;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 13, qualità classe pascolo 2, superf. are 74 ca 70;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 14, porzione A4, qualità classe Uliveto 2, superf. are 4, Porz. AB
Vigneto classe 4, are 70 ca 30;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 15, qualità classe Pascolo 1, superf. are 39 ca 10;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 16, porzione AA, qualità classe Uliveto 2, superf. are 17 ca 15,
Porz. AB, Pascolo classe 1, are 32 ca 35;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 97, qualità classe Bosco alto U, superf. are 31 ca 30;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 96, qualità classe Vigneto 4, superf. are 43 ca 80;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 107, qualità classe Seminativo 3, superf. are 21 ca 56;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 8, qualità classe Vigneto 4, superf. are 37 ca 20;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

182, p.lla 293, qualità classe Pascolo 1, superf. ha 4.27.50;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

225, p.lla 20, qualità classe Vigneto 3, superf. are 32 ca 30;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto dei terreni- in cat. al f g.

225, p.lla 74, qualità classe Vigneto 2, superf. are 81 ca 5;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria, C/da Torre Vecchia snc piano T,

in cat. al fg. 182, p.lla 292, Sub. 1, Categoria D/10;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria, C/da Torre Vecchia snc piano T,

in cat. al fg. 182, p.lla 290, Sub. 1, Zona 1, Categoria D/10;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria, C/da Torre Vecchia snc piano T,

in cat. al fg. 182, p.lla 291, Sub. 2, Zona 1, Categoria D/10;

- 1/1 immobile sito nel comune di Vittoria, C/da Torre Vecchia snc piano T,

in cat. al fg. 182, p.lla 291, Sub. 3, Zona 1, Categoria A/2, classe 1, 7 vani;

BENI IN COMPROPRIETA' CON

- 1/2 immobile sito nel comune di Vittoria, C/da Berdia, piano 1S, in cat. al

fg. 134, p.lla 286, consistenza 58 mq., sub. 1, cat. C/6, classe 2;

- 1/2 immobile sito nel comune di Vittoria, C/da Berdia, piano T – 1°, in cat.

al fg. 134, p.lla 286, sub. 2, 7,5 vani, cat. A/2, classe 2;

- 1/2 immobile sito nel comune di Vittoria, C/da Berdia, piano 2, in cat. al fg.

134, p.lla 286, sub. 3, cat. lastrico solare, classe 2;

- 1/2 immobile sito nel comune di Vittoria, catasto terreni, in cat. al fg. 134,

p.lla 239, classe Incolt-Prod. U, superf. mq. 348;

BENI IN COMPROPRIETA' CON

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1/2 immobile sito nel comune di Vittoria – cat. terreni, in cat. al fg. 221,

p.lla 601, classe Seminarbor 4, superf. consistenza mq. 212;

BENI IN COMPROPRIETA' CON

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1/2 immobile sito nel comune di Vittoria – catasto terreni, in cat. al fg. 225,

p.lla 172, classe Vigneto 3, superf. consistenza mq. 825.

Al fine di procedere ad una trattazione più chiara ed essenziale è apparso utile raggruppare in singoli cespiti le voci sovrastanti che afferivano al medesimo bene pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CESPITE N. 1

Vengono raggruppati in questo cespite i seguenti beni:

• Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominic.	Agrario
182	2		-	SEMI NATIVO	3		24	40	€ 5,67	€ 2,27
182	3		-	SEMI NATIVO	3		18	50	€ 4,30	€ 1,72
182	5		-				89	50		
182	7		-	BOSCO ALTO	U		80	40	€ 2,91	€ 2,49

182	8	-	VIGNETO	4		37	20	€ 13,45	€ 12,49
182	9	-	VIGNETO	4	01	48	20	€ 53,58	€ 49,75
182	13	-	PASCOLO ARB	2		74	70	€ 27,01	€ 7,33
182	14	AA	ULIVETO	2		04	00	€ 1,45	€ 0,93
182	14	AB	VIGNETO	4		70	30	€ 25,41	€ 23,60
182	15	-	PASCOLO ARB	1		39	10	€ 17,16	€ 7,07
182	16	AA	ULIVETO	2		17	15	€ 6,20	€ 3,99
182	16	AB	PASCOLO ARB	1		32	35	€ 14,20	€ 5,85
182	97	-	BOSCO ALTO	U		31	30	€ 1,13	€ 0,97
182	106	-	VIGNETO	4		43	80	€ 15,83	€ 14,70
182	107	-	SEMI NATIVO	3		21	56	€ 5,01	€ 2,00
182	293	-	PASCOLO ARB	1	04	27	50	€ 187,67	€ 77,27

Totale Superficie 11.59.96 – Redditi: Domenicale € 360,98 Agrario € 212,43

Intestatario: Proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 16/09/2010 - Nota presentata con Modello Unico n. 11873.1/2010, n. 11873.2/ 2010 (part. 8), in atti dal 15/10/2010 - Repertorio n.: 15140 - Rogant e: Scifo Maria – Sede: Vittoria – Registrazione: Sede: Compravendita.

(Part. 293) Frazionamento del 21/01/2011 n. 14541.1/2011 in atti dal 21/01/2011 (protocollo n. RG0014541) presentato il 19/01/2011.

- Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domic.	Agrario
182	12	-		ULIVETO	3	99	70		€ 25,75	€ 20,60
182	90	-		BOSCO ALTO	U	27	60		€ 1,00	€ 0,86

182	96	-	SEMINAT. ARB	3	36	00	€ 18,59	€ 5,58
225	20	-	VIGNETO	3	32	30	€ 22,52	€ 12,51
225	22	-	SEMIN ARB	4	26	40	€ 8,86	€ 2,73
225	25	-	ULIVETO	3	58	80	€ 15,18	€ 12,15
225	74	-	VIGNETO	2	81	05	€ 108,83	€ 35,58
225	89	-	VIGNETO	4	14	20	€ 5,13	€ 4,77
225	90	-	VIGNETO	3	27	40	€ 19,10	€ 10,61

Totale Superficie 04.03.45 – Redditi: Domenicale € 224,96 Agrario € 105,39

Intestatario: Proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 16/09/2010 - Nota presentata

con Modello Unico n.11867.1/2010 (fg. 182 partt. 90, 96, fg. 225 partt. 89,

90), n. 11869.1/2010 (fg. 182 part. 12, fg. 225 partt. 22, 25), in atti dal

15/10/2010 - Repertorio n.: - Rogante: - Sede: Vittoria -

Registrazione: Sede: Compravendita.

Variatione d'ufficio del 25/05/2011 n.112670.1/2011 in atti dal 25/05/2011

(fg. 225 Part. 20, protocollo n. RG0127211), (fg. 225 Part. 74, protocollo n.

RG0127215) Variatione da foglio 164 a foglio 225.

• Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Domic.	Agrario
225	172		-	VIGNETO	3	08	25	€ 5,75	€ 3,20	

Totale Superficie 00.08.25 – Redditi: Domenicale € 5,75 Agrario € 3,20

Cointestatario: Proprietà per 1/2.

Variatione d'ufficio del 25/05/2011 n. 112670.1/2011 in atti dal 25/05/2011

(protocollo n. RG0127220) - Variatione da foglio 164 a foglio 225.

• Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Fabbricati

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
182	108	1	1	A/8	U	11,5 vani	€ 1544,21
182	289	1	1	C/2	2	17 mq	€ 43,02
182	290	1	1	D/10			€ 157,50
182	291	2	1	D/10			€ 866,00
182	291	3	1	A/2	1	7 vani	€ 469,98
182	292	1	1	D/10			€ 1172,50

Rendita totale: € 4253,21

(Part. 108 sub 1) - Indirizzo: C.da Torrevecchia, piano: T-1.

(Part 289 sub 1) - Indirizzo: C.da Torrevecchia s.n.c., piano: T.

(Part 290 sub 1) - Indirizzo: C.da Torrevecchia s.n.c., piano: T.

(Part 291 sub 2) - Indirizzo: C.da Torrevecchia s.n.c., piano: T.

(Part 291 sub 3) - Indirizzo: C.da Torrevecchia s.n.c., piano: T-1.

(Part 292 sub 1) - Indirizzo: C.da Torrevecchia s.n.c., piano: T.

Intestatario | Proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 16/09/2010 - Nota presentata con Modello Unico, n. 11873.2/2010 (part. 108 sub 1), n. 11873.1/2010 (part.

289 sub 1), in atti dal 15/10/2010 - Repertorio n.: - Rogante:

- Sede: Vittoria – Registrazione: Sede: Compravendita.

Costituzione del 20/10/2011 n. 7511.1/2011 (part. 290 sub 1) in atti dal 20/10/2011 (protocollo n. RG0211370) – Registrazione: Costituzione.

Costituzione del 25/10/2011 n. 7556.1/2011 (part. 291 sub 2 e sub 3) in atti dal 25/10/2011 (protocollo n. RG0213805) – Registrazione: Costituzione.

Costituzione del 19/10/2011 n. 7486.1/2011 (part. 292 sub 1) in atti dal

19/10/2011 (protocollo n. RG0210250) – Registrazione: Costituzione.

1.a) Descrizione dei beni

I beni immobili relativi al cespite n. 1 costituiscono un fondo rustico sito in Contrada Torrevecchia dell'agro di Vittoria. Al fondo si accede dal centro abitato della Città di Vittoria percorrendo la strada provinciale n. 18 Vittoria-Piombo, in direzione di Santa Croce Camerina per Km 4,00 circa, svoltando successivamente sulla sinistra ed immettendosi nella Strada Comunale Torrevecchia-Capitina. Proseguendo per ulteriori km 0,400 circa, si giunge in prossimità di un m. assiccio cancello metallico installato sul ciglio stradale destro, che permette l'accesso diretto agli immobili in esame, detto cancello prospetta sulla carreggiata per un breve tratto di circa mt 4,00 in corrispondenza della particella n. 8 del foglio 182. Adiacente l'ingresso e precisamente nello spigolo nord del terreno di cui alla particella n. 9 vi è la presenza di un fabbricato destinato a deposito (cfr. all. 03 - fabbricato F - part. 289 sub 1).

La viabilità principale del fondo è assicurata da una stradella interna (cfr. all. 04) che si diparte dall'ampio cancello d'ingresso (dotato di comandi per apertura elettrica a distanza) e superando, con un tracciato relativamente tortuoso, un dislivello altimetrico consistente (pari a circa mt 50,00), dopo aver lasciato sulla destra un piccolo fabbricato destinato all'attività agricola (cfr. all. 05 - fabbricato D - part. 290 sub 1), si giunge dopo circa mt 150,00 al nucleo abitato del complesso, ubicato quasi in cima ad una collina alberata, dove sorgono una villa (cfr. all. 06 - fabbricato A - part. 108 sub 1), edificata esattamente sulla linea di confine che in mappa separa le particelle adiacenti n. 7 e n. 293 ed altri due fabbricati limitrofi minori: il primo ubicato

all'interno del terreno di cui alla parti cella n. 7 (cfr. all. 07 - fabbricato C - part. 291 sub 3), ed il secondo ricadente nel terreno di cui alla particella n. 293 (cfr. all. 08 - fabbricato B - part. 291 sub 2), che nell'insieme individuano il centro aziendale. In prossimità della villa (fabbricato A) in direzione sud-ovest si può ammirare la presenza di un'ampia piscina (cfr. all. 09) che contribuisce a rendere ancora più esclusivo questo luogo. Ai margini della piscina sono presenti una tettoia ed un locale tecnico destinato al sistema idrico della stessa. Continuando lungo la predetta strada in direzione del punto più alto del fondo si attraversa un esteso terrazzamento formante due piazzole. Nella piazzola di sinistra ricadente sulla particella 19 (estranea ai beni oggetto del pignoramento) è ubicato un fabbricato con annesse tettoie adibito a magazzino e ricovero attrezzi (cfr. all. 10 - fabbricato G - part. 292 sub 1), nella piazzola di destra ricadente nelle particelle 7 (area corrispondente allo spigolo sud) e 293 vi è un fabbricato destinato a stalla (cfr. all. 11 fabbricato H - part. 291 sub 2 scheda 2). Nelle vicinanze del fabbricato H vi sono inoltre delle tettoie costruite con strutture precarie destinate a deposito di oggetti, ricovero attrezzi e prodotti legati all'attività agricola.

La viabilità secondaria è garantita da stradelle sterrate trasversali minori e da una serie di viali alberati interni (cfr. all. 12), non percorribili con i convenzionali mezzi di trasporto essendo stati concepiti per un uso prevalentemente pedonale. Nel complesso la proprietà intercetta quasi un'intera collina (cfr. all. 13), ricadente interamente nelle aree della Riserva Naturale Orientata del "Pino d'Aleppo".

Il fondo nella sua interezza presenta confini facilmente individuabili, in

quanto è recintato in quasi tutti i lati da muretti e chiudende mentre in taluni

tratti la demarcazione è definita dalla stessa morfologia naturale dei luoghi.

Relativamente alle caratteristiche dei terreni il fondo si può suddividere in n.

2 corpi di terra.

La morfologia accidentata dei luoghi (peraltro ricoperti da una fitta vegetazione), un accatastamento non esatto, non hanno consentito di cogliere

con immediatezza l'ubicazione in mappa dei vari fabbricati, tanto che inizialmente è apparso opportuno eseguirne con unque il rilievo planimetrico

e fotografico. Solo successivamente, ricorrendo allo studio dei dati

aerofotogrammetrici, fotografici e specialmente grazie alle ortofoto, è stata

definita la localizzazione topografica di ogni edificio (cfr. all. 02).

Relativamente ai fabbricati rinvenuti, in base alla documentazione ed agli

elementi riscontrati presso i pubblici uffici ed alla luce delle ricerche ed

elaborazioni compiute, si rileva che l'accatastamento ed in particolare

l'ubicazione in mappa dei fabbricati contrassegnati dalle lettere A, B, C, D, G,

H (cfr. all.02) non è stato eseguito correttamente infatti la costruzione A

definita dalla particella 108 sub 1 si trova catastalmente inserita sulla 293, in

realtà è ubicata al confine tra le particelle 7 e 293, analogo discorso per i

fabbricati B (part. 291 sub 2 scheda 1) ed H (part. 291 sub 2 scheda 2).

Difforme come predetto è anche la posizione dei fabbricati C (part. 291 sub 3)

e G (part. 292 sub 1), il primo è catastalmente individuato all'interno della

particella 293 (in realtà si trova sulla 7), il secondo è in effetti situato in una

particella non pertinente al fondo. Quest'ultimo infatti non risulta ubicato in

corrispondenza del terreno di cui alla particella n. 293, ma nella adiacente

particella n. 19 dello stesso foglio di mappa e tra l'altro in un terreno

intestato ad altra ditta (cfr. allegato 48). Per tale motivo, la sottoscritta non provvederà alla valutazione del magazzino di cui sopra anche in considerazione del fatto che lo stesso non risulta negli atti notarili facenti riferimento alle proprietà della S.r.l. e conseguentemente non può rientrare nei beni oggetto del pignoramento.

Descrizione del primo corpo di terra

Il primo corpo di terra è costituito dai terreni di cui alle particelle 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 107, 293 del foglio 182. Di forma molto irregolare, ha una giacitura in declivio abbastanza accentuata, variante da mt 75,00 a mt 130,00 sopra il livello del mare e con i terrazzamenti principali esposti e degradanti sul versante Nord-Ovest. Il terreno della zona in esame così come quello circostante, è caratterizzato da uno strato lavorabile mediamente profondo e da una tessitura di medio impasto con prevalenza della matrice silicea che lo rende sufficientemente sciolto e dotato di un buon grado di fertilità, anche per via della ricchezza di sostanza organica, distribuita soprattutto negli strati più superficiali. Il clima della zona ove ricade il corpo di terra, è quello temperato-caldo, tipico della fascia costiera del mediterraneo, con estati molto calde e siccitose ed inverni miti, nel corso dei quali sono concentrate la gran parte delle precipitazioni, per lo più a carattere torrenziale.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche del fondo sarebbero favorevoli alle coltivazioni di generi ad alto reddito quali agrumi, vite ed ortaggi in pieno campo così come anche in ambiente protetto, orientamento peraltro dimostrato dalle colture presenti nello stesso e nelle aziende limitrofe. Relativamente all'ordinamento culturale adottato, fatte salve le aree

impegnate da stradelle, viali e fabbricati, la rimanente quota della superficie aziendale è risultata coltivata solo in minima parte, in alcuni settori terrazzati o caratterizzati da un moderato o leggero declivio, mentre una porzione più ampia, caratterizzata da una morfologia più tormentata è apparsa impegnata da essenze spontanee e da altre specie tipiche del sottobosco e della pineta (Pino d'Aleppo, Cipresso e Pitosforo).

La superficie agraria, nello specifico è risultata destinata per circa 16.000,00 mq (Ha 01.60.00) ad agrumeto (cfr. all. 14), irrigato tramite ala gocciolante da 16" collegata a tubazioni di adduzione principale e secondaria rispettivamente da 90" e 40". In passato nel corpo di terra erano presenti coltivazioni sotto serra di ortaggi e vigneti, colture che dall'esame del fascicolo aziendale, piano di coltivazione 2016, verranno riproposte.

L'approvvigionamento idrico del fondo è garantito da due pozzi trivellati regolarmente denunciati presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa (cfr. all. 15). Trattasi di due scavi ubicati all'interno della particella n. 9 e dall'esame del fascicolo (Vittoria/4366) aventi le seguenti caratteristiche:

Scavo n.	Profondità (mt)	Diametro (mm)	Portata (litri/sec)
1	72	260	3,50
2	51	260	Privo dell'impianto di sollevamento

La rete idrica rinvenuta nel fondo utilizza le acque emunte dal pozzo "1" che vengono convogliate in una vasca di accumulo in cemento armato a base circolare del diametro di mt. 12 e dell'altezza fuori terra di mt. 3 (cfr. all. 16), ubicata a monte della particella 293 e successivamente distribuite a livello aziendale per caduta, sfruttando la sostanziale differenza di quota. Sempre nella particella n. 9 oltre al fabbricato F è presente un piccolo fabbricato

destinato a locale tecnico per la manutenzione dei pozzi.

Descrizione del secondo corpo di terra

I terreni di cui alle particelle 12, 90, 96 del foglio 182 e particelle 20, 22, 25, 74, 89, 90, 172 del foglio 225 costituiscono il secondo corpo di terra (cfr. all. 17) sito in Contrada Torrevecchia dell'agro di Vittoria ai confini con stessa proprietà, con proprietà, con proprietà, con proprietà eredi e con strada poderale. A detto corpo si accede da una stradella secondaria che si diparte dalla prima citata stradella principale relativa al corpo 1, inoltre è possibile accedervi anche tramite un cancello in ferro distante circa 150 metri dal cancello principale di accesso a tutto il fondo. Ulteriore accesso è costituito da una strada poderale il cui inizio si trova a circa 400 metri dal cancello principale che concretamente corrisponde con il terreno di cui al foglio 225 particella 172. Proseguendo sulla stradella secondaria interna si lascia dapprima a destra una pineta (fg. 182 part. 90), si attraversa un terreno incolto (fg. 182 part. 96, 12) e si giunge al primo impianto serricolo in disuso (fg. 225 part. 74) affiancato a questo in direzione nord-est vi è un altro impianto serricolo non più in produzione (fg. 225 part. 20). Continuando si attraversa un terreno (fg. 225 part. 25) e tramite esso si intercetta l'altra strada poderale (fg. 225 part. 172) che conduce ai rimanenti terreni incolti (fg. 225 part. 90, 22, 89).

Morfologicamente il fondo presenta forma molto irregolare ed una giacitura in declivio, variante da metri 65,00 a metri 95,00 sopra il livello del mare e con sviluppo lungo l'asse NordOvest-SudEst. Il terreno della zona in esame e così come quello circostante, è caratterizzato da uno strato lavorabile mediamente profondo e da una tessitura di medio impasto con prevalenza della matrice

silicea che lo rende sufficientemente sciolto e dotato di un buon grado di fertilità, anche per via della ricchezza di sostanza organica, distribuita soprattutto negli strati più superficiali. Il clima della zona ove ricade il corpo di terra, è quello temperato-caldo, tipico della fascia costiera del mediterraneo, con estati molto calde e siccitose ed inverni miti, nel corso dei quali sono concentrate la gran parte delle precipitazioni, per lo più a carattere torrenziale.

Le caratteristiche dei terreni sono tali da consentire coltivazioni di generi ad alto reddito quali agrumi, vite ed ortaggi in pieno campo così come anche in ambiente protetto, orientamento peraltro dimostrato dalle colture presenti negli stessi e nelle aziende limitrofe.

La superficie agraria, nello specifico è risultata destinata per complessivi 7.400,00 mq (Ha 00.74.00) a strutture in serra (cfr. 18), la restante parte che in passato era coltivata, oggi si presenta incolta.

L'approvvigionamento idrico del fondo è garantito dagli impianti presenti nel corpo 1 e proprio per questo specifico motivo la scrivente ritiene che il corpo di terra descritto non può essere separato dalla restante proprietà.

Complessivamente il corpo di terra si estende su una superficie di circa Ha 04.03.45 pari a 40.345 mq senza contare la quota relativa alla strada podereale di cui alla part. 172 del foglio 225.

Descrizione del fabbricato "A"

Il fabbricato A, indicato nell'atto di pignoramento come particella 108 sub 1 del foglio 182, è una villetta edificata su un'area perfettamente ricadente sul limite catastale delle particelle adiacenti n. 7 e 293 del foglio 182. La villetta è realizzata con notevole cura ed è inserita in un contesto naturale di

particolare fascino, infatti, pur trovandosi nella parte sommitale della collina,

l'immobile risulta talmente immerso nella pineta circostante da risultare nascosto agli occhi di chi transita nelle strade a valle.

La flora e la fauna, presenti nell'ambiente, caratterizzano ed accrescono enormemente il valore del bene che gode di un paesaggio di eccezionale valore naturalistico in particolare, la pineta che circonda la villa ed i viali che si intersecano creano un'atmosfera davvero suggestiva.

La configurazione della costruzione è quella di una villetta a due piani fuori terra, con pianta regolare e struttura portante mista realizzata con blocchi di arenaria squadrate dello spessore di cm 30 e pilastri in cemento armato con orizzontamenti a sezione ed a spessore di solaio in cemento armato. Le tramezzature interne sono realizzate in muratura di conci di arenaria da cm 30 al piano terra ed in mattoni forati al piano primo. I solai piano ed inclinato sono del tipo misto in latero-cemento, la copertura a doppia falda inclinata non calpestabile, ha montante finale di copertura in tegole in laterizio del tipo marsigliese rossa.

Come si evince dalle planimetrie allegate (cf r. all. 20-21), l'immobile sommariamente si articola in una zona giorno al piano terra, formata da un grande ambiente soggiorno con cucina e servizi e da una zona notte al piano primo costituita da 3 camere da letto e da 2 servizi.

Al piano terra si accede direttamente tramite un primo portoncino in legno massello che prospetta sullo spiazzo alberato antistante l'immobile o attraverso un secondo portoncino ubicato sul lato sinistro e rivolto verso l'autorimessa (fabbricato "B"). Dall'ingresso principale si perviene direttamente in un soggiorno (cfr. all. 22) esteso mq 40,72 di superficie utile,

dal quale si diparte immediatamente a destra una scala in cemento armato che permette l'accesso al piano superiore.

Dal lato sinistro del soggiorno si perviene direttamente al vano pranzo, esteso mq 46,61 di superficie utile. I due vani privi di pareti divisorie e separati solo da due gradini costituiscono di fatto un unico ambiente. Proseguendo per il vano pranzo si scorge sulla sinistra il secondo portoncino ed infine un vano cucina di mq 14,83 dal quale è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio di mq 2,15. Il livello si completa infine con un bagno della superficie utile di mq 5,19, accessibile solamente dal soggiorno.

Il piano primo si articola in un disimpegno adiacente al vano scala ed aperto a tutt'altezza sul soggiorno. Il disimpegno al quale si perviene attraverso le scale presenta superficie utile di mq 18,94.

Dal disimpegno è possibile spostarsi fuori su un ampio ballatoio (cfr. all. 23) che circonda la costruzione ed esteso mq 79,73 di superficie utile netta.

Dal lato sinistro del disimpegno è possibile accedere rispettivamente ad un primo vano letto di mq 12,96, al quale segue un altro vano letto di mq 13,95.

Successivamente si perviene ad un bagno patronale di mq 15,36 ed adiacente a questo un altro bagno di mq 6,80. Sul lato destro del disimpegno-corridoio si trovano invece un vano letto di mq 17,38 ed una stanza guardaroba di mq 9,18.

Tutte le rifiniture dell'immobile risultano di primissima scelta, la pavimentazione è in legno di larice, i rivestimenti in ceramica ed in pietra

viva con effetto a secco nel vano scala, al pari delle pareti interne del soggiorno rivestite in pietra dello stesso tipo. I gradini della scala sono rivestiti in travertino. Il prospetto del piano terra è rivestito in pietra locale a

tutta altezza, mentre quello del piano primo con rasatura del tipo plastico.

Le pareti del piano primo risultano rifinite ad intonaco del tipo civile. Gli infissi esterni ed i portoni d'ingresso sono realizzati in legno massello tipo Pino di Svezia, le porte interne sono in legno laccato.

La dotazione tecnologica si compone dell'impianto elettrico con linea sottotraccia allacciata alla rete pubblica, impianto idrico allacciato a rete privata ed impianto fognario con smaltimento tramite fossa imhoff.

Il riscaldamento degli ambienti è affidato ad un ampio camino e a diverse pompe di calore che garantiscono anche la climatizzazione estiva.

La villa in narrativa si presenta in eccellente stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione del fabbricato "B"

Il fabbricato B, part. 291 sub 2 (scheda 1) del foglio 182, consiste sommariamente in un locale adibito ad autorimessa, ubicato di fianco alla villetta precedentemente descritta e prospiciente lo spiazzo che determina il centro del complesso rurale.

L'immobile presenta pianta quadrangolare ed allungata (probabilmente anche per via dell'uso cui lo stesso era destinato) ed altezza di mt 3,45. La struttura portante è affidata ad una serie di pali perimetrali in cemento armato precompresso a sezione quadrata della sezione di cm (9x9). L'orditura secondaria risulta realizzata con tavole in legno di abete dogato al pari della copertura, a doppia falda inclinata, finita con pannelli sovrapposti del tipo ondulato con effetto tegola.

Come si evince dalla planimetria catastale allegata (cfr. all. 24), relativa alla distribuzione interna ed alle caratteristiche geometriche, l'immobile

sommariamente si articola in un unico vano cui si accede dallo spiazzo

antistante. L'autorimessa presenta le misure interne di mt 19,85 x mt 5,70 per una superficie utile complessiva di mq 113,14.

Tutte le rifiniture dell'im mobile risultano realizzate in legno di abete; gli infissi sono in abete dogato. L'autorimessa si presenta nel complesso in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione del fabbricato "C"

Il fabbricato C, identificato catastalmente con la particella 291 sub 3 del foglio 182 (cfr. all. 25), consiste di due livelli, il piano terra è destinato a residenza ed il piano primo ad uffici.

L'immobile presenta una pianta rettangolare ed un'altezza pari a circa mt 6,00. La struttura portante è realizzata in muratura di conci di arenaria giacenti su un basamento in cemento con tramezzature interne realizzate sia in conci di arenaria sia in mattoni di laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente realizzato in latero-cemento e la copertura (inclinata a doppia falda non calpestabile) è in pannelli di coibentato giacenti su struttura con orditura in travi scatolari di ferro, con manto finale di copertura in tegole del tipo marsigliese rossa.

Le finiture esterne sono realizzate con intonaco civile finito a sbruffatura come pure l'interno del piano terra, all'interno del piano primo la finitura è con intonaco civile finito a gesso. Gli infissi sono in alluminio tradizionale, le porte interne in tamburato, i portoni d'ingresso in legno.

Dal punto di vista distributivo si accede al piano terra attraverso un ampio portone d'ingresso che dà su un locale e cucina di mq 11,13. Dal locale cucina attraverso una camera da letto di mq 16,82 si raggiunge il blocco servizi

costituito da primo disimpegno di mq 3,51 che con unica con un wc di mq 0,85 ed un antibagno di mq 3,90. Da quest'ultimo si dipartono sulla sinistra un locale di mq 2,23 e sulla destra un ripostiglio di mq 0,95 ed un wc di mq 0,95. Il piano terra non con unica col piano primo, infatti quest'ultimo si raggiunge attraverso una scala in cemento che si diparte dal piano terra. Il piano primo è composto da un primo ambiente di mq 23,21 destinato sala riunioni e da questo si dipartono un ufficio di mq 11,10, un locale di mq 10,62 e un bagno di mq 4,95. La dotazione tecnologica si compone dell'impianto elettrico con linea sottotraccia allacciata alla rete pubblica, impianto idrico allacciato a rete privata ed impianto fognario con smaltimento tramite fossa imhoff. Non è presente impianto di riscaldamento. L'immobile nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione del fabbricato "D"

Il fabbricato D di cui alla particella 290 sub 1 del foglio 182 è composto interamente da un piano terra destinato a deposito agricolo. L'immobile presenta una pianta trapezoidale (cfr. all. 26) ed un'altezza pari a circa metri 3,00. La struttura portante è realizzata in muratura di conci di arenaria giacenti su un basamento in cemento con tramezzature interne realizzate in mattoni di laterizio. La copertura (inclinata a due falde) è in pannelli di coibentato giacenti su struttura con orditura in travi di legno lamellare di abete, con manto finale di copertura in tegole tradizionali in coppo siciliano. Le finiture esterne sono realizzate con intonaco civile finito a sbruffatura mentre all'interno la finitura è con intonaco civile finito a gesso.

Dal punto di vista distributivo si accede a detto fabbricato tramite una porta in

legno prospiciente un battuto in cemento. All'entrata vi è un locale di mq

15,66 che è collegato tramite una porta in tamburato ad un servizio di mq

2,65. E' presente un impianto elettrico e relativamente al servizio un impianto

idrico e fognario presumibilmente con smaltimento tramite fossa imhoff.

Si rileva la presenza, all'esterno in corrispondenza dell'ingresso, di una

piccola tettoia precaria realizzata con copertura in plastica del tipo utilizzato

per le serre e struttura realizzata con travi in ferro di recupero.

L'immobile nel complesso si presenta in appena sufficiente stato di

manutenzione e conservazione.

Descrizione del fabbricato "F"

Il fabbricato F, identificato catastalmente con la particella 289 sub 1 del foglio

182, è situato sulla destra del cancello d'ingresso al fondo ed è destinato a

deposito. L'immobile presenta una pianta rettangolare (cfr. all. 27) ed un

altezza pari a circa mt 3,00. La struttura portante è realizzata in muratura e la

copertura (inclinata a doppia falda) è in tavole travi di legno con manto finale

di copertura in coppo siciliano. Le finiture sono realizzate con intonaco civile

finito a sbruffatura.

L'immobile è sostanzialmente costituito da un monolocale di mq 16,8 a cui si

accede dall'esterno tramite una porta in legno. E' in esso presente un impianto

elettrico. L'immobile è in sufficiente stato di conservazione.

Descrizione del fabbricato "H"

Il fabbricato H, part. 291 sub 2 (scheda 2) del foglio 182, consiste

sommariamente in un locale tettoia adibito a stalla ed è ubicato su un

terrazzamento sovrastante la parte abitata del complesso.

L'immobile presenta pianta rettangolare (cfr. all. 28) di circa mt 7,50x13,00

ed un'altezza pari a mt 3,00. La struttura portante è affidata ad una serie di pali perimetrali in cemento armato precompresso a sezione quadrata della sezione di cm (9x9). L'orditura secondaria risulta realizzata con tavole in legno di abete dogato al pari della copertura, a doppia falda inclinata, finita con pannelli sovrapposti del tipo ondulato. L'immobile sommariamente si articola in un unico vano cui si accede da una piazzola, ha sul prospetto un lato aperto al fine di consentire un'agevole uscita degli animali e sviluppa una superficie al netto della struttura di mq 92,94. Sui tre lati rimanenti della costruzione è rivestito da tavole in dogato in abete. La stalla si presenta nel complesso in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

1.b) Proprietà dei beni

I beni afferenti al corpo 1 e precisamente i terreni siti in Vittoria di cui al foglio 182 partt. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 107, 293 e i fabbricati siti in Vittoria di cui al foglio 182 partt. 108 sub 1, 289 sub 1, 290 sub 1, 291 sub 2 e sub 3, risultano catastalmente intestati alla ditta:

- | proprietà per 1/1.

Il bene di cui alla particella 292 sub 1 del foglio 182, come già evidenziato, pur essendo catastalmente intestato alla S.r.l. in realtà ricade in altra proprietà estranea al presente pignoramento.

I beni di cui al foglio 182 partt. 12, 90, 96 e foglio 225 partt. 20, 22, 25, 74, 89, 90 risultano catastalmente intestati alla ditta:

- | proprietà per 1/1.

Il bene di cui alla particella 172 del foglio 225, risulta in capo alle ditte:

- | Proprietà per 1/2;

| Proprietà per 2/12;

-

| Proprietà per 2/12;

-

| Proprietà per 2/12.

1.c) Provenienza dei beni

I terreni di cui alle particelle 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 107, 293 del foglio 182 ed i fabbricati di cui alle particelle 108 sub 1 e 289 sub 1 dello stesso foglio sono pervenuti alla _____ tramite Atto di compravendita immobiliare Repertorio _____ del 16/09/2010 del Notaio _____ in

Vittoria da parte dei seguenti signori:

In merito ai fabbricati cui al foglio 182 partt. 290 sub 1, 291 sub 2 e sub 3, 292 sub 1, escludendo quest'ultimo o ricadente in altra proprietà, questi derivano da:

- (part. 290 sub 1) Costituzione del 20/10/2011 n. 7511.1/2011 in atti

dal 20/10/2011 (protocollo n. RG0211370)

Registrazione: Costituzione;

- (part. 291 sub 2 e sub 3) Costituzione del 25/10/2011 n. 7556.1/2011

in atti dal 25/10/2011 (protocollo n. RG0213805)

Registrazione: Costituzione.

I terreni di cui alle particelle partt. 20, 22, 25, 74, 172 (quota di 1/2) del foglio

225 e quelli relativi alla particella 12 del foglio 182 sono pervenuti alla

tramite Atto di compravendita immobiliare Repertorio del

16/09/2010 del Notaio in Vittoria da parte di:

In merito ai terreni di cui alle particelle 89, 90 del foglio 225 e partt. 90, 96

del foglio 182 questi sono pervenuti alla tramite Atto di

compravendita immobiliare Repertorio del 16/09/2010 del Notaio

in Vittoria da parte di:

1.d) Incompletezza documentazione prodotta

Non riscontrata.

1.e) Regolarità catastale dei beni

Fatta eccezione per i terreni, i fabbricati di cui al foglio 182 partt. 108 sub 1, 290 sub 1, 291 sub 2 e sub 3 pur risultando accatastrati, non sono, dal punto di

vista dell'ubicazione, correttamente situati sull'estratto di mappa catastale. In

particolare il fabbricato censito con la particella 292 sub 1 catastalmente

individuato all'interno del terreno relativo alla particella 293 (cfr. all. 01), in

realtà ricade sulla particella 19 proprietà non inserita nel presente

pignoramento. E' da rilevare inoltre la non corrispondenza allo stato di fatto di quanto riportato sulla planimetria catastale della particella 108 sub 1, nello specifico non corrisponde la distribuzione degli ambienti del piano primo.

Alla luce di quanto già descritto si dovranno effettuare degli aggiornamenti catastali, il cui costo tra spese d'istruttoria e competenze tecniche, ammonterebbe a circa Euro 1000,00 (oltre iva).

1.f) Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni

Da ispezione ipotecaria (cfr. all. 47) del 02/10/2015 protocollo di richiesta n. RG 58191 del 2015 risulta che la _____, nell'ultimo ventennio, relativamente ai beni del cespite trattato, dispone delle seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 17 gennaio 2014 ai nn.520/673 contro _____ da parte di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITTORIA Repertorio 922 del 16/ 07/2013 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- BENI INTERESSATI: Tutti i beni del presente cespite.

Inoltre da ulteriore ispezione del 03/ 02/2016 protocollo di richiesta RG 5376 del 2016, in riferimento alle trascrizioni dei precedenti intestatari, i beni risultano gravati da:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 21 febbraio 1987 ai nn.2667/205 e, successivamente, in rinnovazione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 19 febbraio 2007 ai nn.4712/1126 per un

montante di Lire duemiliardi (corrispondenti ad Euro 1.032.913,80) a favore

dell' _____ e contro _____

a garanzia di un mutuo di Lire un miliardo (corrispondenti ad Euro 516.456,90), come da atto a rogito del notaio _____, già di Palermo, del

13 febbraio 1987 rep. n. _____ ;

- BENI INTERESSATI: Foglio 182 Partt. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 107, 289 sub 1, 293;

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di Ragusa in data 8 aprile 1992 ai nn.5462/623 per un montante di

Lire duemiliardi (corrispondenti ad Euro 1.032.913,80) a favore del

_____ e contro _____

_____ come da atto a rogito del notaio

_____ da Vittoria, del 19 marzo 1992 rep. n. _____ ;

- BENI INTERESSATI: Foglio 182 Partt. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 108 sub 1, 289 sub 1, 293;

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di Ragusa in data 8 aprile 1992 ai nn.5463/624 per un montante di

Lire duemiliardicinquecentomilioni (corrispondenti ad Euro 1.291.142,25) a

favore della _____ e contro _____

_____ , come da atto a rogito del notaio _____ ,

da _____

Vittoria, del 19 marzo 1992 rep. n. 21132;

- BENI INTERESSATI: Foglio 182 Partt. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 108 sub 1, 289 sub 1, 293;

- IPOTECA GIUDIZIALE scaturente da decreto ingiuntivo emesso in data 22

settembre 1993 dal Tribunale di Ragusa iscritta presso l' Agenzia del

Territorio-Ufficio Provinciale di Ragusa il 23 settembre 1993 ai n.ri

11627/1458 a favore della e contro

, per un montante di Lire

cinquecentodiecimilioni (corrispondenti ad Euro 263.393,02);

- BENI INTERESSATI: Foglio 182 Partt. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 107, 289 sub 1, 293;

- IPOTECA GIUDIZIALE scaturente da decreto ingiuntivo emesso in data 22

dicembre 1994 dal Tribunale di Ragusa a iscritta presso l' Agenzia del

Territorio-Ufficio Provinciale di Ragusa il 29 dicembre 1994 ai n.ri

14883/2034 a favore della e contro

per un montante di Lire

duecentoventimilioni (corrispondenti ad Euro 113.620,52);

- BENI INTERESSATI: Foglio 182 Partt. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 107, 289 sub 1, 293;

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di Ragusa in data 04 febbraio 1981 ai nn.1761/87 e,

successivamente, in rinnovazione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio

Provinciale di Ragusa in data 29 dicembre 2000 ai nn.17538/2350 per un

montante di Lire duemiliardi (corrispondenti ad Euro 1.032.913,80) a favore

del e contro

a garanzia di un mutuo di Lire novantamiloni

(corrispondenti ad Euro 46.481,12), come da atto a rogito del notaio

, già di Vittoria, del 29 gennaio 1981 rep. n.

- BENI INTERESSATI: Foglio 182 Partt. 8, 293;

1.g) Destinazione dei beni prevista dal P. R. G. vigente

Dalle “notizie di destinazione urbanistica” del 22/10/2015 rilasciate dall’U.T.C. settore urbanistica del Comune di Vittoria (cfr. all. 44), risulta che i beni di cui al presente cespite hanno la destinazione urbanistica zona “F10” ed interessate dalla “G1”.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Vittoria definiscono:

- zona “F10”. *Riserva naturale “Pino d’Aleppo”* (art. 54 N.T.A. del P.R.G.);
- zona “G1”. *Zone vincolate a causa di pericolosità geologiche e sismiche* (art. 55 del P.R.G.).

Per ogni altro riferimento si rimanda all’allegato stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente (cfr. all. 45).

1.h) Regolarità e conformità dei beni alle norme vigenti urbanistiche ed edilizie

Dalle verifiche svolte presso l’Ufficio tecnico del Comune di Vittoria, in merito al fabbricato “A” di cui al foglio 182 particella 108 sub 1, risulta quanto segue:

- in data 12 dicembre 1981, con protocollo n. 33.854, i coniugi

 presentavano al Signor Sindaco del Comune di Vittoria richiesta di concessione edilizia per realizzare un magazzino ad uso agricolo entrostante la particella n° 11 (oggi 293) del foglio 182 in contrada Torrevecchia di Vittoria. Il progetto, a firma del Per. Agr. Giovanni Iacono prevedeva nello specifico:

- o la realizzazione di un vano unico a pianta quadrata con lato

esterno pari a mt10,50;

- la copertura da realizzarsi con tetto inclinato a doppia falda con altezza alla linea di gronda pari a mt 4,50 ed alla linea di colmo di mt 6;

- la struttura portante con tre pilastri in cemento armato disposti sulla linea di mezzeria e tamponature in blocchi tufacei dello spessore di cm 25;

- superficie coperta complessiva pari a mq 110,00;
- superficie utile complessiva pari a mq 100,00;
- volume complessivo da realizzare pari a mc 525,00.

- in data 4 dicembre 1984, munita dei visti e perì preventivi favorevoli, veniva rilasciata dal Comune di Vittoria la Concessione edilizia n. 169, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 15/12/1984 ai nn. 15.867/13.791;

- in data 7 febbraio 1985 con protocollo n. 6.017 i coniugi

presentavano una richiesta di variante al progetto approvato.

Detta variante prevedeva le seguenti modifiche sostanziali al progetto approvato:

- realizzazione di due piani fuori terra;
- ampliamento della superficie del piano terra di mq 45;
- ampliamento della superficie del piano primo di mq 145;
- incremento delle altezze dell'edificio;
- volumetria complessiva del fabbricato eccedente di circa mc

450 rispetto al progetto approvato;

- in data 28 aprile 1986, a seguito di Verbale da parte VV.UU. del Comune di

Vittoria per difformità edilizie, con protocollo n. 16741 il sig.

presentava al Comune di Vittoria, richiesta di concessione edilizia ai sensi della legge n. 47 del 28 febbraio 1985. La richiesta, (formulata con n. 2 modelli 47/85-A; n. 1 modello 47/85-B; n. 1 modello 47/85-R) veniva avanzata per il cambio di destinazione d'uso, ampliamento e difformità della Concessione Edilizia per il piano terra, mentre per il piano primo veniva richiesta la Sanatoria per la sopraelevazione;

- in data 11 dicembre 2009 l'Ufficio tecnico settore urbanistica del comune di Vittoria in risposta alla nota prot. 2802/2009 prodotta dalla ditta

in merito all'accertamento ed alla conformità urbanistica dell'immobile di cui al foglio 182 part. 108 sub 1 con unica quanto di seguito:

- che il fabbricato è oggetto di condono edilizio presentato ai sensi della L. 724/94 con protocollo 16741 del 28/04/1986;
- che quest'ufficio in data 30/05/2008 verbale P4012 ha esistato la predetta domanda, applicando la tipologia 1 di abuso, relativamente agli ampliamenti ai piani terra e primo, e confermando l'applicazione della tipologia 4 di abuso, per le opere di cambio di destinazione d'uso a piano terra, con il seguente parere: "favorevole a condizione che integri l'oblazione come tip. 1 anziché tip. 3, che produca nulla osta rilasciato dall'ente preposto circa il vincolo della Riserva

Naturale del "Pino d'Aleppo" (zona "A" riserva) ed

autorizzazione allo scarico L. R. 27/86;

- che sono stati determinati gli importi definitivi della oblazione e

degli oneri concessori, rispettivamente con le note prot. 42589

del 22/09/2008 e prot. 42596 del 22/09/2008;

o l'immobile ricade in area sottoposta a tutela ambientale (zona

“A” Riserva Naturale del “Pino d’Aleppo”;

- in data 15 novembre 2010 con prot. 813/ U.O. VII la Soprintendenza Beni

Culturali e Ambientali di Ragusa rilascia parere favorevole al progetto in sanatoria.

Alla luce di quanto riscontrato negli atti, si attende ancora il nulla osta da

parte dell’Assessorato Regionale al Territorio e Ambiente circa il vincolo

della Riserva Naturale del “Pino d’Aleppo” (zona “A” riserva) che

determinerebbe il rilascio in via definitiva della concessione edilizia in

sanatoria ai sensi della legge 724/94. Pertanto in relazione all’ultima

concessione edilizia rilasciata (n. 169 del 04/12/1984), per l’impianto

eseguito, alla data in cui si scrive il fabbricato risulta non regolare dal punto

di vista urbanistico-edilizio.

Il fabbricato “F”, di cui al foglio 182 parti cella 289 sub 1, è conforme alle

norme in materia di urbanistica ed edilizia in quanto è stato edificato in data

anteriore al primo settembre 1967.

Relativante ai fabbricati “B, C, D, H” di cui al foglio 182 partt. 291 sub 2

(scheda 1 e 2), 290 sub 1 e 291 sub 3 non è stata riscontrata alcuna licenza,

nulla osta o concessione edilizia, né tanto meno è stata presentata richiesta di

concessione edilizia ai sensi della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 o n. 724

del 23 dicembre 1994. Sarebbe possibile richiedere al signor Sindaco del

Comune di Vittoria, concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n.

724 del 23 dicembre 1994 se gli immobili non ricadessero in area di riserva e

non fossero stati edificati successivamente alla imposizione del vincolo di inedificabilità. Pertanto, alla luce di quanto verificato, gli immobili risultano essere abusivi e non suscettibili di regolarizzazione.

1.i) Conduzione dei beni

Il cespite è risultato nell'intero concesso in affitto al sig.

_____ e residente a nel

medesimo cespite, con contratto di affitto stipulato in data 27 maggio 2011, registrato a Vittoria in data 30 maggio 2011 al n. 1264.

La durata di tale contratto è risultata fissata in anni dieci a decorrere dalla data del 27 maggio 2011.

1.j) Elementi utili per le operazioni di vendita

Il beni di cui al presente cespite sono dei terreni e dei fabbricati ubicati in

Contrada Torrecchia agro di Vittoria, nelle aree ricadenti all'interno della Riserva Naturale Orientata del Piano d'Aleppo, distanti circa 4,00 km dal centro abitato di Vittoria e alla medesima distanza dal Mercato Ortofrutticolo.

Il fondo si compone essenzialmente di due corpi di terra adiacenti.

I terreni costituenti il corpo 1 fronteggiano a nord-ovest la Strada Comunale Torrecchia-Capitina e giacciono su declivio abbastanza accentuato, variante da mt 75,00 a mt 130,00 sopra il livello del mare e con i terrazzamenti principali esposti e degradanti sul versante nord-occidentale. Nel primo corpo è presente una stradella interna principale che collega terreni e fabbricati. Le caratteristiche del terreno sono tali da favorire coltivazioni di generi ad alto

reddito quali agrumi, vite ed ortaggi in pieno campo così come anche in ambiente protetto. Complessivamente i terreni del primo corpo occupano una superficie di 11,59 ettari (circa mq 115.900). All'interno di detto corpo è

presente una villa di 11,5 vani catastali composta da un piano terra di 119,10 mq ed un piano primo di 99,15 mq (superfici al lordo). Vi sono inoltre altri cinque fabbricati. Il primo, situato all'ingresso del fondo, è adibito a deposito di 17 mq di consistenza, il secondo, destinato ad attività agricole, della superficie utile di mq 18,31 ed ubicato a metà della proprietà, il terzo con strutture in legno, costituente autorimessa della villa, è situato a fianco della stessa ed ha una superficie interna mq 113,14. Poco distante da quest'ultimo vi è un quarto fabbricato di sette vani catastali destinato ad abitazione ed uffici di mq 40,34 di s.u. al piano terra e mq 49,88 al piano secondo. Il quinto fabbricato è una stalla di mq 97,50 di sup. coperta realizzato similmente all'autorimessa e poco distante in linea d'aria da questa.

Costituiscono pertinenza del fondo n. 2 pozzi di cui uno alimentante una cisterna che per caduta distribuisce l'acqua a tutta la proprietà. Vicino la villa è inoltre presente una piscina in ottimo stato di manutenzione e conservazione. Stradelle sterrate trasversali minori e una serie di viali alberati interni garantiscono il collegamento di tutto il fondo. Nel complesso la proprietà intercetta quasi un'intera collina, ricadente interamente nelle aree della Riserva Naturale Orientata del "Pino d'Aleppo".

I terreni, costituenti il secondo corpo di terra, giacciono su declivio variante da mt 65,00 a mt 95,00 sopra il livello del mare e con sviluppo lungo l'asse NordOvest-SudEst. Nel detto corpo è presente una stradella poderale che collega i vari terreni. Le caratteristiche dei terreni sono tali da favorire coltivazioni di generi ad alto reddito quali agrumi, vite ed ortaggi in pieno campo così come anche in ambiente protetto. Complessivamente i terreni afferenti al secondo corpo occupano una superficie di 4,03 ettari (circa mq

40.345).

1.k) Valore di ciascun immobile

Criteri di stima seguiti.

Nel caso in esame, l'aspetto economico dei beni di cui si deve trovare il più probabile valore è evidentemente quello del valore venale, cioè quel valore che il bene assume nel mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. È apparso più idoneo valutare i beni che compongono il cespite facendo riferimento al procedimento di stima sintetico, ricercando i più probabili valori attribuiti in zona, a beni analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e caratteristiche, da venditori e compratori, in condizioni di ordinarietà.

Si è proceduto, quindi, mediante la stima sintetica degli appezzamenti in oggetto, col metodo della comparazione esplicitando attraverso due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare, in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

I valori accertati sono stati quindi riferiti all'unità di consistenza, che per i piccoli stacchi di terra è il tumolo, per corpi di maggiore grandezza è l'ettaro, mentre per i fabbricati è il metro quadrato.

Tali valori hanno consentito la costruzione delle serie omogenee di prezzi unitari dove, poi, sono stati collocati i beni oggetto della presente relazione,

apportando le eventuali detrazioni e/o aggiunte in relazione alle peculiarità

proprie degli immobili oggetto di stima.

Nella costruzione delle serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali, per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Determinazione del valore di mercato dei terreni

La determinazione del valore di mercato dei terreni (corpo 1 e corpo 2) è stata definita con il procedimento di stima sintetico precedentemente illustrato.

Nel caso specifico, tenendo conto dell'ubicazione, della morfologia e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (risorse idriche presenti in azienda, apprestamenti per la protezione e forzatura delle colture, coltivazioni praticate, opere di miglioramento fondiario esistenti), ma tenendo soprattutto in considerazione:

- le limitazioni dal punto di vista urbanistico ed i vincoli di destinazione;
- il valore naturalistico considerevole del cespite in questione;

facendo riferimento al tumolo (esteso in questa zona mq 1.744), si ritiene di potere attribuire al terreno il prezzo unitario medio di € 21.358,00/Ha, ed 27.836,00/Ha per la parte occupata da agrumeti.

Sulla base del prezzo unitario medio fissato si ricava il valore di mercato del terreno costituito dalle particelle 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 107, 293 del foglio 182 esteso Ha 11.59.96:

• Valore di mercato del corpo di terra n.1:

Superficie del terreno occupato da agrumeto

Ha 01.60.00

Ha 01.60.00 x € 27.836,00/Ha

€ 44.537,60

Superficie del terreno Ha (11.59.96-01.60.00)

Ha 09.99.96

Ha 09.99.96 x € 21.358,00/Ha

€ 213.571,45

Sommano

€ 258.109,05

Al terreno individuato dalle particelle 12, 90, 96 del foglio 182 e particelle 20, 22, 25, 74, 89, 90 del foglio 225 esteso Ha 04.03.45 la sottoscritta ritiene di attribuire € 30.817,00/Ha per l'area occupata dagli impianti serricoli e € 21.358,00/Ha per la restante parte.

• Valore di mercato dei terreni (corpo di terra n. 2) di proprietà esclusiva della :

Superficie del terreno occupato da impianti serricoli

Ha 00.74.00

Ha 00.74.00 x € 30.817,00/Ha

€ 22.804,00

Superficie del terreno Ha (04.03.45-00.74.00)

Ha 03.29.45

Ha 03.29.45 x € 21.358,00/Ha

€ 70.363,93

Sommano

€ 93.167,93

Analogamente si ottiene il valore di mercato del terreno di cui alla particella 172 del foglio 225 esteso Ha 00.08.25:

• Valore di mercato del terreno (corpo di terra n. 2) di proprietà per 1/2 della :

Superficie del terreno:

Ha 00.08.25

Ha 00.08.25 x € 21.358,00/Ha

€ 1.762,03

Sommano

€ 1.762,03

Determinazione del valore di mercato dei fabbricati

In base a quanto è stato precedentemente esposto nella parte descrittiva, il valore dei beni è stato desunto attraverso una stima sintetica per raffronto diretto, che tiene conto, del valore degli immobili nel rapporto domanda offerta nel mercato locale di beni con caratteristiche similari a quelli in esame.

Si è fatto riferimento alle compravendite di beni simili registrate recentemente nella piazza commerciale di Vittoria e di cui si è a conoscenza, tenendo conto dell'ubicazione, della morfologia della struttura, del tipo di rifiniture, delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare ed applicando come unità di misura il mq.

Si sottolinea che al fine della valutazione si è tenuto molto in considerazione la quasi unicità del bene che lo rende "speciale" in quanto lo stesso si trova in area di notevole interesse naturalistico e con vincolo di inedificabilità totale.

Altro elemento importante per la costituzione del valore del bene sono le pertinenze che contribuiscono a rendere ancora più "speciale" il bene, tra queste l'ampia piscina e le superfici pedonali circoscritte al fabbricato.

Nell'estimo immobiliare si definisce "valore speciale" di un bene immobiliare una particolare caratteristica di derivazione soggettiva e appartenente allo stesso bene che innesca un *quid pluris* di valorizzazione che va oltre il normale valore di mercato.

Si ritiene dunque di potere attribuire al fabbricato "A" (fg. 182 part. 108 sub1), attraverso i dati raccolti, un prezzo unitario medio di € 2.400,00 al metro quadrato.

• Valore di mercato del fabbricato "A":

Superficie residenziale al piano terra:

mq (46,61+40,72+14,83+2,15+5,19)

mq 109,50

mq 109,50 x € 2.400,00/mq

€ 262.800,00

Superficie residenziale al piano primo:

mq (18,94+12,96+13,95+15,36+6,80+17,38+9,18)

mq 94,57

mq 94,57 x € 2.400,00/mq

€ 226.968,00

Superficie non residenziale al piano primo:

mq 79,73 x 25% x € 2.400,00/mq

€ 47.838,00

Sommano

€ 537.606,00

Si ritiene di potere attribuire al fabbricato "B" (fg. 182 part. 291 sub 2 scheda 1), attraverso i dati raccolti, un prezzo unitario medio di € 150,00 al metro quadrato.

• **Valore di mercato del fabbricato "B":**

Superficie lorda:

mq 118,30 x € 150,00/mq

€ 17.745,00

Sommano

€ 17.745,00

Si ritiene di potere attribuire al fabbricato "C" (fg. 182 part. 291 sub 3), attraverso i dati raccolti, un prezzo unitario medio di € 300,00 al metro quadrato.

• **Valore di mercato del fabbricato "C":**

Superficie residenziale al piano terra:

mq (11,13+16,82+3,51+0,85+3,90+2,23+0,95+0,95)

mq 40,34

mq 40,34 x € 300,00/mq

€ 12.102,00

Superficie residenziale al piano primo:

mq (23,21+11,10+10,62+4,95)

mq 49,88

mq 49,88 x € 300,00/mq

€ 14.964,00

Superficie non residenziale:

mq (4,38+1,10+5,20+2,20+1,00)

mq 13,88

mq 13,88 x 25% x € 300,00/mq

€ 1.041,00

Sommano

€ 28.107,00

Si ritiene di potere attribuire al fabbricato "D" (fg. 182 part. 290 sub 1),

attraverso i dati raccolti, un prezzo unitario medio di € 300,00 al metro quadrato.

• **Valore di mercato del fabbricato "D":**

Superficie utile:

mq (15,66+2,65)

mq 18,31

mq 18,31 x 300,00/mq

€ 5.493,00

Sommano

€ 5.493,00

Si ritiene di potere attribuire al fabbricato "F" (fg. 182 part. 289 sub 1),

attraverso i dati raccolti, un prezzo unitario medio di € 500,00 al metro quadrato.

• **Valore di mercato del fabbricato "F":**

Superficie utile:

mq 17,00 x € 500,00/mq

€ 8.500,00

Sommano

€ 8.500,00

Si ritiene di potere attribuire al fabbricato "H" (fg. 182 part. 291 sub 2 scheda 2), attraverso i dati raccolti, un prezzo unitario medio di € 100,00 al metro quadrato.

• **Valore di mercato del fabbricato "H":**

Superficie lorda:

mq 97,50 x € 100,00/mq

€ 9.750,00

Sommano

€ 9.750,00

Altro aspetto importante al fine della valutazione dell'intero cespite è il valore relativo allo sfruttamento del pozzo trivellato descritto nel paragrafo relativo al corpo 1. Il pozzo presente nella particella n. 9 del foglio 182 è una struttura molto importante in quanto per la qualità e portata delle sue acque in passato

è stato affittato dal comune di Vittoria per l'approvvigionamento idrico della frazione di Scoglitti e delle località limitrofe. La sottoscritta, alla luce del fitto corrisposto dal comune di Vittoria e quantificabile in circa € 15.000,00/anno, ritiene di attribuire al pozzo un valore di sfruttamento pari a circa € 50.000,00 che va a sommarsi alla valutazione dell'intera proprietà.

Riepilogo finale

Valore del Cespite n. 1: formato dai terreni siti in Vittoria, C.da Torrevecchia *corpo 1* di cui al foglio 182 partt. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 97, 106, 107, 293 con entro stanti fabbricati di cui alle particelle 108 sub 1, 291 sub 2 sch. 1, 291 sub 3, 290 sub 1, 289 sub 1, 291 sub 2 sch. 2 e *corpo 2* particelle 12, 90, 96 del foglio 182 e particelle 20, 22, 25, 74, 89, 90, 172 del foglio 225:

N.	Descrizione beni	Valore in € (euro)
1	Terreno <i>corpo 1</i>	258.109,05
2	Terreno <i>corpo 2</i>	94.929,96
3	Fabbricato "A"	537.606,00
4	Fabbricato "B"	17.745,00
5	Fabbricato "C"	28.107,00
6	Fabbricato "D"	5.493,00
7	Fabbricato "F"	8.500,00
8	Fabbricato "H"	9.750,00
9	Sfruttamento pozzo trivellato	50.000,00
	Sommano	1010.240,01
	A detrarre spese per regolarizzazione catastale	- 1.000,00
	Sommano	1.009.240,00

Valore del cespite n.1 con arrotondamenti

1.009.240,00

1.l) Tipo di vendita

Tenuto conto di quanto precedentem ente esposto, considerando che il terreno ed i fabbricati (alcuni dei quali a busivi e non regolarizzabili) non appaiono agevolmente divisibili, rilevando l'ad iacenza tra il corpo 1 ed il corpo 2, reputando che le dotazioni idriche del corpo 1 sono necessarie al corpo 2, la sottoscritta propone la collocazione dei beni nel m ercato in un unico lotto, così come riassunto nella tabella precedente.

1.m) Documentazione fotografica e catastale

Si allega alla presente relazione idonea docum entazione fotografica delle unità immobiliari oggetto della vendita e le relative planimetrie catastali.

1.n) Divisibilità dei beni

La divisibilità potrebbe interessare la particella 172 del foglio 225 la cui quota della corrisponde ad 1/2. La predetta quota si stima essere pari ad € 881,01 (€ 1.762,03 x 1/2). Considerata la geom etria (stretta e lunga) del terreno e trattandosi di strada poderale un'eventuale divisione, a parere della sottoscritta, non gioverebbe ad alcuno degli intestatari.

1.o) Pagamento iva

Non applicabile.

1.p) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Dall'esame della docum entazione vi è corrispondenza tra i dati espressi nell'atto di pignoramento immobiliare del 09/07/2013 e quelli definiti nella nota di trascrizione, pur tuttavia si sottolinea che il terreno riportato al ventunesimo rigo dei beni di proprietà esclusiva della , identificato come particella 96 del fog lio 182, è presum ibilmente riferito alla

particella 106 dello stesso foglio in quanto a parere della sottoscritta la

particella 96 era stata già elencata e le dimensioni pari ad are 43 ca 60 si riferiscono a quanto censito in catasto alla particella 106. Quindi trattasi di un errore di compilazione riportato sia sull'atto di pignoramento che sulla nota di trascrizione.

1.q) Prestazione energetica dei fabbricati

Escludendo i fabbricati abusivamente edificati e quelli la cui categoria catastale ai fini del trasferimento di proprietà non necessita di Attestato di Prestazione Energetica, l'unico immobile suscettibile di A.P.E. potrebbe essere quello di cui al foglio 182 parte 108 sub 1 (villa) che però risultando catastalmente in corso di costruzione si ritiene non abbia i requisiti per l'attestazione.

CESPITE N. 2

Vengono raggruppati in questo cespite i seguenti beni:

• Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominic.	Agrario
134	239		-	INCOLT PROD	U	03	48	€ 0,07	€ 0,04	

Totale Superficie 00.03.48 – Redditi: Domenicale € 0,07 Agrario € 0,04

Cointestatario: | Proprietà per 3/6.

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 16/09/2010 - Nota presentata

con Modello Unico, n. 11871.1/2010 in atti dal 15/10/2010 - Repertorio n.:

- Rogante: - Sede: Vittoria – Registrazione: Sede:

Compravendita.

• Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Fabbricati

Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
134	286	1	1	C/6	2	58 mq	€ 128,80
134	286	2	1	A/2	2	7,5 vani	€ 581,01
134	286	3		Lastrico Solare			

Rendita totale: € 709,81

(Part. 286 sub 1) - Indirizzo: C.da Berdia, piano: S1.

(Part. 286 sub 2) - Indirizzo: C.da Berdia, piano: T-1-2.

(Part. 286 sub 3) - Indirizzo: C.da Berdia, piano: 2.

Cointestataria: | Proprietà per 3/6.

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 16/09/2010 - Nota presentata con Modello Unico, n. 11870.1/2010 in atti dal 15/10/2010 - Repertorio n.:

- Rogante: - Sede: Vittoria – Registrazione: Sede:

Compravendita.

2.a) Descrizione dei beni

I beni di cui al presente cespite sono una proprietà costituita da un fabbricato (cfr. all. 29 - fg. 134 partt. 286 sub 1, sub 2, sub 3) ed un terreno adiacente (cfr. all 30 - fg. 134 part. 239) ubicati in Contrada Berdia nell'agro di Vittoria e più precisamente nella zona di villeggiatura denominata "Costa Fenicia", frazione balneare di Vittoria.

A detti immobili si arriva percorrendo per intero la strada litoranea della Riviera Gela. Giunti in corrispondenza dell'agglomerato balneare di Costa

Fenicia occorre svoltare a destra lungo la Strada Costa Fenicia ed

immediatamente dopo a sinistra, proseguendo su Via Campania dopo quaranta metri si perviene sulla destra del ciglio stradale ad una stradella

privata della lunghezza di circa m t 15 che im mette direttamente nella proprietà in questione.

Gli immobili, distanti dal mare in linea d'aria circa 250 mt (cfr. all. 37e), sono altresì collegati da una seconda strada privata a m onte ove si trova il portoncino esterno d'ingresso pedonale al fabbricato. Superato il portoncino, un vialetto ed alcuni gradini collegano i due beni che nell'insieme definiscono l'immobile così come lo stesso era stato progettato, essendo detti beni l'uno pertinenza dell'altro. E' possibile raggiungere il fabbricato anche tramite un piccolo passaggio pedonale che si affaccia sulla Via Veneto.

Il terreno (cfr. all. 33) presenta una superficie complessiva di mq 348 con una pianta quadrangolare e confini facilmente individuabili in quanto è recintato su tre lati perimetrali con blocchi squadrati di arenaria dello spessore di cm 25.

La superficie del terreno è in larga parte libera ed è come già evidenziato al servizio del fabbricato.

Sul terreno sono stati individuati altri due fabbricati minori, nello specifico una costruzione adibita a garage (cfr. all. 31) ed un ripostiglio con annesso piccolo locale forno (cfr. all. 32).

Descrizione del fabbricato principale

Trattasi di un fabbricato adibito a residenza estiva composto da un piano seminterrato (fg. 134 part. 286 sub 1) adibito a deposito-garage, un piano terra, primo e secondo (fg. 134 part. 286 sub 2) adibiti ad abitazione ed un lastrico solare al piano secondo (fg. 134 part. 286 sub 3) pertinente all'intero fabbricato.

Al fabbricato si accede dal piano terra (cfr. all. 34) attraverso una veranda

avente una superficie utile di mq 77,80. Dalla veranda (circonscritta all'intero immobile) tramite un portoncino di alluminio anodizzato si accede all'appartamento e precisamente in un vano ingresso-soggiorno di mq 22,50 di s.u., proseguendo si arriva alla sala da pranzo di mq 36,65 ove sulla sinistra vi è un bagno di mq 5,80 ed affiancata a questo una scala che porta al piano sottostante. La sala da pranzo è adiacente alla cucina (mq 7,75) e con questa comunica sia tramite una porta, sia attraverso un'apertura-oblò di forma ellissoidale (cfr. all. 37). Dalla cucina si può raggiungere la veranda esterna.

Il *piano primo* si raggiunge da un vano scala a chiocciola ubicato nella predetta sala da pranzo, questo consta di un modesto ingresso di mq 5,00 collegato direttamente ad un disimpegno di mq 10,10 (cfr. all. 37b), poste assialmente al disimpegno vi sono due porte-finestre che conducono ad una veranda esterna (mq 67,80) che circonda l'intero piano. Posto frontalmente all'ingresso troviamo un bagno di mq 5,40, e continuando sulla destra lungo il disimpegno vi è una camera da letto di mq 8,80 ed un'altra camera da letto di pari dimensione. Sulla sinistra vi sono altre due camere da letto, una di mq 13,60 con ripostiglio di mq 2,50 e l'altra di mq 20,90. Il vano scala dal piano primo continua verso il *piano secondo* (cfr. all. 35) ove culmina con un terrazzo il cui spazio risultante è utilizzato come lavanderia. Detto piano è costituito essenzialmente da un lastrico solare (cfr. all. 37c) la cui superficie utile netta è di mq 148,95.

Come già detto, il fabbricato è dotato di un piano seminterrato (cfr. all. 36) dove troviamo un locale deposito-garage (cfr. all. 37d) di mq 47,70 di s.u., collegato alla strada privata tramite un portone a due ante ed al piano terra da una scala a chiocciola con struttura leggera. Nel seminterrato vi è anche un

bagno di mq 6,50 di superficie netta . E' opportuno rilevare che i locali

principali che compongono l'immobile sono ben areggiati ed illuminati.

Dal punto di vista strutturale l'im mobile presenta struttura portante verticale costituita da pilastri in cemento armato con orizzontamenti a sezione e a

spessore di solaio sempre in c.a., solai di piano realizzati in latero-cemento. I

tamponamenti sono presumibilmente realizzati con blocchi di arenaria mentre

i tramezzi sono in laterizio. Le finiture sono realizzate con intonaco del tipo

tradizionale rifinito con gesso all'interno e rasatura plastica all'esterno. La

pavimentazione è stata posata in opera con piastrelle in ceramica così come i

rivestimenti dei bagni. La scala a chiocciola è rivestita in granito, nel tratto di

collegamento col garage è rivestita in legno su struttura in ferro.

Gli infissi esterni sono del tipo in lamina di alluminio anodizzato con

avvolgibili in plastica così come il portone di accesso, mentre il portone del

garage è realizzato in lamierino del tipo zincato verniciato. Le porte interne

sono laccate con struttura in tamburato.

Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico sottotraccia funzionante

allacciato alla pubblica rete, impianto idrico allacciato all'acquedotto

municipale e impianto fognario con smaltimento tramite fossa imhoff.

Nonostante la vicinanza al mare, gli interni dell'immobile si presentano in

buono stato di conservazione, all'esterno vi sono alcune superfici dei

rivestimenti che necessiterebbero di manutenzione ordinaria.

Descrizione dei fabbricati minori

Trattasi di due locali adibiti a garage e ripostiglio realizzati con struttura

portante in muratura e copertura inclinata composta da travi e tavolato in

legno con sovrastante manto di copertura in tegole marsigliesi.

Dal punto di vista distributivo (cfr. art. 33) il locale garage consiste

sommariamente in un vano al piano terra di mq 65,67, mentre il vano ripostiglio presenta una superficie utile di complessivi mq 8,96.

Le pareti interne ed esterne dei locali si presentano rifinite con malta di tonachina allo stato grezzo. Il tipo di pavimentazione rilevato è in battuto di cemento relativamente al garage ed in piastrelle di ceramica nel vano ripostiglio. Il piazzale antistante corrispondente alla superficie libera del terreno è realizzato in battuto similmente al garage.

Sia il garage che il ripostiglio sono stati rinvenuti privi di portoni d'ingresso.

La dotazione tecnologica si compone dell'impianto elettrico con linea sottotraccia allacciata alla rete pubblica, impianto idrico allacciato a rete pubblica ed impianto fognario con smaltimento tramite fossa imhoff.

I fabbricati nel complesso si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

2.b) Proprietà dei beni

Il terreno di cui al foglio 134 particella 239 risulta catastalmente intestato alle seguenti ditte:

- | Proprietà per 3/6;

-

| Proprietà per 1/6;

-

| Proprietà per 2/6 in reg. di sep.;

Il fabbricato censito al N.C.E.U. al foglio 134 particelle 286 sub1, sub 2, sub 3 risulta catastalmente intestato alle seguenti ditte:

- | Proprietà per 3/6;

| Proprietà per 1/3;



| Proprietà per 1/6 in reg. di separazione.

2.c) Provenienza dei beni

La quota di 3/6 del fabbricato di cui al foglio 134 particelle 286 sub1, sub 2, sub 3 è pervenuta alla _____ tramite Atto di compravendita immobiliare Repertorio _____ del 16/09/2010 del Notaio _____ in Vittoria da parte dei seguenti signori:

;

La quota di 3/6 relativa alla particella 239 del foglio 134 è pervenuta alla _____ tramite Atto di compravendita immobiliare Repertorio _____ del 16/09/2010 del Notaio _____ in Vittoria dai seguenti signori:



2.d) Incompletezza documentazione prodotta

Non riscontrata

2.e) Regolarità catastale dei beni

Relativamente al fabbricato principale adibito a residenza vi è conformità tra

quanto accatastato e lo stato reale dei luoghi, in merito al terreno e nello

specifico ai fabbricati minori presenti in esso, analizzando l'estratto di mappa

catastale relativo alla particella 239 del foglio 134 non si evincono sagom e di

fabbricati, pertanto il garage ed il deposito-forno andrebbero accatastati. La

pratica relativa al loro accatastamento tra oneri e competenze tecniche si

aggirerebbe sui 500,00 Euro (oltre iva).

2.f) Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni

Da ispezione ipotecaria (cfr. all. 47) del 02/10/2015 protocollo di richiesta n.

RG 58191 del 2015 risulta che la _____, nell'ultimo

ventennio, relativamente ai beni del cespite trattato, dispone delle seguenti

trascrizioni pregiudizievoli:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE _____ iscritto presso l' Agenzia del

Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 17 gennaio 2014 ai

nn.520/673 contro _____ da parte di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI

VITTORIA Repertorio 922 del 16/ 07/2013 derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- BENI INTERESSATI: Tutti i beni del presente cespite.

Inoltre da ulteriore ispezione del 03/ 02/2016 protocollo di richiesta RG 5376

del 2016, in riferimento alle trascrizioni dei precedenti intestatari, i beni

risultano gravati da:

- IPOTECA GIUDIZIALE scaturente da decreto ingiuntivo emesso in data 22

settembre 1993 dal Tribunale di Ragusa iscritta presso l' Agenzia del

Territorio-Ufficio Provinciale di Ragusa il 23 settembre 1993 ai n.ri

11627/1458 a favore della _____ e contro _____

, per un m ontante di Lire

cinquecentodiecimilioni (corrispondenti ad Euro 263.393,02);

- BENI INTERESSATI: Tutti i beni del presente cespite;

- IPOTECA GIUDIZIALE scaturente da decreto ingiuntivo emesso in data 22

dicembre 1994 dal Tribunale di Ragusa a iscritta presso l' Agenzia del

Territorio-Ufficio Provinciale di Ragusa il 29 dicem bre 1994 ai n.ri

14883/2034 a favore della e contro

, per un m ontante di Lire

duecentoventimilioni (corrispondenti ad Euro 113.620,52);

- BENI INTERESSATI: Tutti i beni del presente cespite;

2.g) Destinazione dei beni prevista dal P. R. G. vigente

Dalle “notizie di destinazione urbanistica” del 22/10/2015 rilasciate

dall’U.T.C. settore urbanistica del Comune di Vittoria (cfr. all. 44), risulta che

i suoli relativi agli immobili di cui al foglio 134 partt. 286 sub 1, sub 2, sub 3

e part. 239 hanno destinazione urbanistica zona “CS2”;

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Vittoria definiscono:

- zona “CS2”. *Nuove zone territoriali omogenee del litorale destinate alla residenza stagionale ed ad attività ricettive di tipo turistico (art. 34 N.T.A. del P.R.G.).*

Per ogni altro riferim ento si rim anda all’allegato stralcio delle Norm e Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente (cfr. all. 45).

2.h) Regolarità e conformità dei beni alle norme vigenti

urbanistiche ed edilizie

Dalle verifiche svolte presso l’Uf ficio Tecnico Settore Urbanistica del

Comune di Vittoria, in merito al fabbricato principale (fg. 134 partt. 286 sub

1, sub 2, sub 3) si rileva che per lo stesso, essendo stato edificato in zona

esterna al perimetro urbano ed in data anteriore al 1967, non era richiesto il

rilascio di alcun titolo edilizio inoltre con la nota n. 955 del 02/12/1989 il

Sindaco di Vittoria autorizzava l'abitabilità dell'immobile (cfr. all. 38b),

pertanto l'immobile si può definire regolare.

Dei fabbricati minori (garage e deposito ubicati sulla part. 239) non risulta

alcun titolo edilizio, di conseguenza andrebbero regolarizzati. Al fine della

regolarizzazione le somme da pagare sarebbero:

N.	Voce	Importo (€)
1	Oblazione	2.367,43
2	Oneri concessori	1.410,00
3	Spese rilascio Concessione Edilizia in sanatoria	350,00
4	Spese tecniche	1.500,00
	Sommario	5.277,43

2.i) Conduzione dei beni

Allo stato attuale il cespite si presenta, utilizzato e condotto dai rispettivi proprietari. Non sono state riscontrate forme di conduzione diverse.

2.j) Elementi utili per le operazioni di vendita

Il beni di cui al presente cespite sono essenzialmente un fabbricato per civile abitazione ed un terreno adiacente che nell'insieme costituiscono una villa adibita a residenza stagionale. La villa è ubicata nel borgo marinario di Costa

Fenicia a circa 250 metri di distanza dal mare. La località di villeggiatura più

conosciuta nelle vicinanze è Scoglitti, frazione marittima della Città di

Vittoria, che dista dall'immobile circa 4,00 km ed è collegato al predetto

borgo tramite una strada litoranea panoramica. La località in cui è situata gode nel periodo estivo di un rilevante turismo balneare per tale motivo la proprietà si presterebbe ad un utilizzo turistico-ricettivo. E in effetti la divisione e le dimensioni dei vani sono tali da consentirne la destinazione a bed and breakfast e/o casa vacanze, anche in considerazione della presenza di un ampio piazzale, il cui terreno ha una superficie catastale di 348 mq, che potrebbe essere utilizzato come parcheggio per i mezzi di eventuali ospiti. Il fabbricato è formato da un garage-deposito al piano seminterrato mentre i locali adibiti ad abitazione si sviluppano al piano terra ed al piano primo col secondo piano costituente lastrico solare. L'immobile ha una consistenza catastale di 7,5 vani. All'esterno vi sono dei vialetti in cotto ornati da essenze naturali di pregio inoltre le verande godono di un'ottima vista sul mare.

2.k) Valore di ciascun immobile

Determinazione del valore di mercato del terreno e dei fabbricati

In base a quanto è stato precedentemente esposto nella parte descrittiva, il valore del bene (part. 239 fg. 134) è stato desunto attraverso una stima sintetica per confronto diretto, che tiene conto, del valore dell'immobile nel rapporto domanda offerta nel mercato locale di beni con caratteristiche simili a quello in esame.

Facendo riferimento alle compravendite di beni simili registrate recentemente nella piazza commerciale di Scoglitti (località conosciuta più vicina) e di cui si è a conoscenza ed in base al procedimento prima descritto, tenuto conto dell'ubicazione, della morfologia della struttura e del tipo di rifiniture e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare ed applicando come unità di misura il mq, si ritiene di potere attribuire al solo

terreno (superficie al netto dei fabbricati presenti), attraverso i dati raccolti,

un prezzo unitario medio di € 60,00 al metro quadrato. Mentre per i

fabbricati minori (non regolari) ricadenti su parte dello stesso, un prezzo

unitario medio di € 250,00 al metro quadrato.

• Valore di mercato del terreno e dei fabbricati minori

Superficie del terreno:

mq (348,00-70,75)

mq 277,25

mq 277,25 x € 60,00/mq

€ 16.635,00

Superficie dei fabbricati:

mq (65,67+5,08)

mq 70,75

mq 70,75 x € 250,00/mq

€ 17.687,50

A detrarre spese per accatastamento e sanatoria:

€ (500,00+5.277,43)

- € 5.777,43

Sommano

€ 28.545,07

Determinazione del valore di mercato del fabbricato principale

In base a quanto è stato precedentemente esposto nella parte descrittiva, il valore del bene è stato desunto attraverso una stima sintetica per confronto diretto, che tiene conto, del valore dell'immobile nel rapporto domanda offerta nel mercato locale di beni con caratteristiche similari a quello in esame.

Facendo riferimento alle compravendite di beni simili registrate recentemente nella piazza commerciale di Scoglitti e di cui si è a conoscenza ed in base al procedimento prima descritto, tenuto conto dell'ubicazione, della morfologia della struttura e del tipo di rifiniture e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare ed applicando come unità di misura il

mq, si ritiene di potere attribuire al fabbricato principale (fg. 134 partt. 286

sub 1, sub 2, sub 3), attraverso i dati raccolti, un prezzo unitario medio di €.

1200,00/mq per l'abitazione ed € 600,00/mq per l'autorimessa (seminterrato).

• Valore di mercato del fabbricato principale (villa)

Superficie utile al piano seminterrato:

mq (47,70+6,50)

mq 54,20

mq 54,20 x € 600,00/mq

€ 32.520,00

Superficie utile al piano terra:

mq (22,50+36,65+5,80+7,75)

mq 72,70

mq 72,70 x € 1.200,00/mq

€ 87.240,00

Superficie non residenziale al piano terra:

mq 77,80 x 25% x € 1.200,00/mq

€ 23.340,00

Superficie utile al piano primo:

mq (5,00+10,10+5,40+8,80+8,80+13,60+2,50+20,90+3,50)

mq 78,60

mq 78,60 x € 1.200,00/mq

€ 94.320,00

Superficie non residenziale al piano primo:

mq 68,70 x 25% x € 1.200,00/mq

€ 20.610,00

Superficie non residenziale al piano secondo:

mq 148,95 x 25% x € 1.200,00/mq

€ 44.685,00

Sommano

€ 302.715,00

Riepilogo finale

Valore del Cespite n. 2: formato dal terreno (inclusi i fabbricati non regolari),

sito in Vittoria C.da Berdia di cui alla particella 239 del foglio 134 e dal

fabbricato di cui alle particelle 286 sub 1, sub 2, sub 3 del foglio 134.

N.

Descrizione beni

Valore in € (euro)

1	Terreno+fabbricati	28.545,07
2	Fabbricato principale	302.715,00
	Somma	331.260,07
	Valore del cespite n. 3 con arrotondamenti	331.260,00

2.1) Tipo di vendita

Tenuto conto di quanto precedentem ente esposto, considerando che il terreno ed i fabbricati (alcuni dei quali a busivi e non regolarizzabili) non appaiono agevolmente divisibili, la sottoscritta propone la collocazione dei beni nel mercato in un unico lotto, così come riassunto nella tabella precedente.

2.m) Documentazione fotografica e catastale

Si allega alla presente relazione idonea docum entazione fotografica delle unità immobiliari oggetto della vendita e le relative planimetrie catastali.

2.n) Divisibilità dei beni

Come già esposto la risulta proprietaria dei beni al presente cespite per la quota di 3/6, consegue ntemente il valore della quota di pertinenza della società debitrice ammonterebbe a € 165.630,00 (€ 331.260,00 x 3/6). La villa potrebbe essere divi sa in due parti e quindi uno dei piani potrebbe andare favore della procedura, m a questo implicherebbe modifiche rilevanti in term ini edili ed im piantistici al piano prim o in quanto questo è stato da sempre concepito come zona notte. Altro problem a si riscontrerebbe col seminterrato la cui divisione comporterebbe non pochi problemi in termini di accesso esclusivo sia dall'interno ch e dall'esterno. Stesso discorso per il piazzale che costituisce pertinenza della villa (fabbricati m inori compresi), infatti questo nella misura in cui rimanga condiviso potrebbe avere l'ingresso comune come attualmente. Nel caso di separazione fisica si dovrà ricavare un

ulteriore accesso carrabile.

2.o) Pagamento iva

Non applicabile.

2.p) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Dall'esame della documentazione vi è corrispondenza tra i dati espressi nell'atto di pignoramento immobiliare del 09/07/2013 e quelli definiti nella nota di trascrizione.

2.q) Prestazione energetica dei fabbricati

Escludendo i fabbricati minori non regolari e la cui categoria catastale ai fini del trasferimento di proprietà non necessita di Attestato di Prestazione Energetica, l'unico immobile interessato da A.P.E. è il fabbricato principale e nello specifico la particella 286 sub 2 del foglio 134. Quest'ultimo dalle verifiche svolte appartiene alla classe energetica "G". Per approfondimenti si rimanda all'Attestato di Prestazione Energetica allegato (cfr. all. 39).

CESPITE N. 3

Vengono raggruppati in questo cespite i seguenti beni:

• Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominic.	Agrario
120	118		AA	SEMIN ARBOR	4	25	92	€ 8,70	€ 2,68	
120	118		AB	ULIVETO	3	08	18	€ 2,11	€ 1,69	

Totale Superficie 00.34.10 – Redditi: Domenicale € 10,81 Agrario € 4,37

Intestatario: | Proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: Istrumento (atto pubblico) del 16/09/2010 - Nota presentata

La zona in cui è inserito il cespite è una zona prevalentemente residenziale e commerciale che va sempre più espandendosi, per cui si ritiene che l'identità agricola del fondo sarà quanto prima sostituita da uno sviluppo di tipo residenziale.

3.b) Proprietà dei beni

I beni di cui al presente cespite (foglio 120 partt. 118 porzz. AA, AB) risultano catastalmente intestati alla ditta:
- | proprietà per 1/1.

3.c) Provenienza dei beni

I terreni oggetto della presente sono pervenuti alla tramite Atto di compravendita immobiliare Repertorio del 16/09/2010 del Notaio in Vittoria da parte di:

• ;
all'epoca legalmente rappresentata dal suo amministratore unico:

3.d) Incompletezza documentazione prodotta

Non riscontrata.

3.e) Regolarità catastale dei beni

I beni relativi al presente cespite risultano regolarmente censiti.

3.f) Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni

Da ispezione ipotecaria (cfr. all. 47) del 02/10/2015 protocollo di richiesta n. RG 58191 del 2015 risulta che la , nell'ultimo ventennio, relativamente ai beni del cespite trattato, dispone delle seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto presso l' Agenzia del

Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 17 gennaio 2014 ai

nn.520/673 contro da parte di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI

VITTORIA Repertorio 922 del 16/ 07/2013 derivante da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- BENI INTERESSATI: Tutti i beni del presente cespite.

3.g) Destinazione dei beni prevista dal P. R. G. vigente

Dalle “notizie di destinazione urbanistica” del 22/10/2015 rilasciate

dall’U.T.C. settore urbanistica del Comune di Vittoria (cfr. all. 44), risulta che

i beni del presente cespite (terreni di cui al foglio 120 part. 118), hanno la

destinazione urbanistica in parte zona “ **C3.3 sud con P.E.**” ossia area

individuata all’interno del Piano Particolareggiato denominato “C3.3 sud”

(attualmente in regime di scadenza dei vincoli quinquennali), per la restante

superficie in parte area destinata a “**verde pubblico di arredo urbano**” ed in

parte area destinata ad “ **attrezzature pubbliche e per l’Istruzione**”; le

predette aree e nello specifico quelle interessate da vincolo preordinato

all’esproprio, essendo scaduto nel 2008 il termine quinquennale di vigenza

del vincolo e non essendo state avviate le procedure di esproprio, sono da

considerarsi aree destinate a “zona bianca” pertanto la ha

proposto il ricorso (n. 01560/2015 Reg. Ric.) per obbligare il Comune di

Vittoria a provvedere ad una nuova pianificazione urbanistica, ricorso accolto

dal T.A.R. sezione staccata di Catania con sentenza del 19/11/2015 (n.

02834/2015 Reg. Prov. Coll.) con la quale si ordina al Comune di Vittoria, nel

termine di giorni 180 dalla notifica della predetta sentenza, a pronunciarsi in

merito. Si attende pertanto, al momento in cui si scrive, il pronunciamento del

Comune di Vittoria.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente del comune di Vittoria definiscono:

- zona "C3.3". *Nuove zone territoriali omogenee residenziali d'espansione* (art. 31 N.T.A. del P.R.G.);

Per ogni altro riferimento si rimanda all'allegato stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente (cfr. all. 45).

3.h) Regolarità e conformità dei beni alle norme vigenti

urbanistiche ed edilizie

Trattandosi di terreni non si evidenziano forme di irregolarità e difformità alle norme vigenti in materia di urbanistica ed edilizia.

3.i) Conduzione dei beni

Allo stato attuale il cespite si presenta per intero libero ed inutilizzato e in effetti non sono state riscontrate forme di conduzione diverse dalla mera proprietà.

3.j) Elementi utili per le operazioni di vendita

I beni immobili relativi al cespite n. 3 costituiscono un terreno edificabile sito nel Comune di Vittoria in C.da Cicchitto. Il suolo è ubicato in una zona periferica della Città di Vittoria e distante dal centro abitato della stessa circa 2 km. Lo stacco di terreno ha un'estensione catastale pari a mq 3.410,00 di cui mq 185,00 destinati a zona edificabile e la restante parte destinata a verde pubblico di arredo urbano e ad attrezzature pubbliche per l'istruzione con queste ultime destinazioni in corso di discussione in quanto scadute.

Il fondo presenta forma assimilabile ad un triangolo con uno dei vertici disposto verso sud e giacitura mediamente pianeggiante sui 160 mt al livello

del mare. Da sottolineare anche la sua vicinanza ad una delle arterie

extraurbane più importanti della città di Vittoria.

La zona in cui è inserito il cespite, classificata come di nuova espansione, è prevalentemente residenziale e commerciale

3.k) Valore di ciascun immobile

La determinazione del valore di mercato del cespite n. 4 costituito dai terreni di cui al foglio 120 part. 118 è stata definita con il procedimento di stima sintetico precedentemente illustrato nella trattazione del cespite n. 1.

Nel caso specifico, tenendo conto dell'ubicazione, della morfologia e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ma tenendo soprattutto in considerazione le limitazioni dal punto di vista urbanistico ed i vincoli di destinazione ed applicando come unità di misura il mq, si ritiene di potere attribuire all'area edificabile il prezzo unitario medio di:

€ 200,00/mq per aree edificabili;

€ 90,00/mq per aree con dest. pubblica.

Sulla base dei prezzi unitari medi fissati si ricava il valore di mercato dell'intero terreno.

• Valore di mercato del terreno di proprietà esclusiva della _____ :

Superficie complessiva del terreno

mq 3.410,00

Superficie del terreno destinata a zona C3.3 sud

mq 185,00

mq 185,00 x 200,00 €/mq

€ 37.000,00

Superficie del terreno con destinazione pubblica (3.410-185)

mq 3.225,00

mq 3.225,00 x 90,00 €/mq

€ 290.250,00

Sommano

€ 327.250,00

Valore del cespite n. 3 con arrotondamenti

€ 327.250,00

3.l) Tipo di vendita

Considerata la vicinanza dei beni afferenti al presente cespite, la sottoscritta propone la collocazione dei beni nel mercato in un unico lotto, così come è riassunto nella tabella precedente.

3.m) Documentazione fotografica e catastale

Si allega alla presente relazione idonea documentazione fotografica delle unità immobiliari oggetto della vendita e le relative planimetrie catastali.

3.n) Divisibilità dei beni

Non applicabile in quanto il bene risulta per intero di proprietà della

3.o) Pagamento iva

Non applicabile.

3.p) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Dall'esame della documentazione vi è corrispondenza tra i dati espressi nell'atto di pignoramento immobiliare del 09/07/2013 e quelli definiti nella nota di trascrizione.

3.q) Prestazione energetica dei fabbricati

Trattandosi di terreni, per natura, i beni di cui al presente cespite non sono interessati da attestazione di prestazione energetica.

CESPITE N. 4

Viene raggruppato in questo cespite il seguente bene:

- Immobili siti nel Comune di Vittoria – Catasto dei Terreni

Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Class.	Superficie	Reddito
						ha are ca	Dominic. Agrario

221	601	-	SEMIN ARBOR	4	02	12	€ 0,71	€ 0,22
-----	-----	---	----------------	---	----	----	--------	--------

Totale Superficie 00.02.12 – Redditi: Domenicale € 0,71 Agrario € 0,22

Cointestataria: | Proprietà per 6/12.

Dati derivanti da: Rettifica di intestazione all'attualità del 16/07/2014 n.

5297.3/2015 in atti dal 07/08/2015 (proto collo n. RG0094673) - Rogante:

Piccione – Sede: Vittoria – Registrazione: UU - Sede: Vittoria – Volume:

9990 n: 477 del 14/07/2015 Successione in morte di

5.a) Descrizione dei beni

Trattasi di un piccolo stacco di terreno (cfr. all. 42) ubicato nella im mediata periferia sud del centro abitato della Città di Vittoria, nella contrada denominata "Chiusa Inferno", da cui prende il nome e anche il popoloso quartiere della Città. Si accede all'im mobile percorrendo inizialmente la Via Garibaldi in direzione di Scoglitti. Giunti all'altezza dell'incrocio da cui si diparte la Strada Provinciale Vittoria – Piombo, si svolta a destra verso la Via Pietro Gentile. Percorsi circa 25 metri si svolta a destra e dopo altrettanti metri si perviene all'area in questione. Il lotto, confinante con stessa proprietà (eredi), proprietà e con proprietà per più lati, presenta pianta rettangolare e giacitura in piano e si sviluppa su una superficie complessiva di mq 212,00 pavimentati in cemento per la maggiore ed in asfalto per le parti costituenti sede viaria.

Non vi sono barriere che ne ostacolano l' accesso, e presente però sul lato di via Garibaldi e precisamente in corrispondenza di una proprietà confinante, un guardrail (cfr. all. 43) che dalla menzionata via tramite il terreno confinante, non ne consente l'accesso.

4.b) Proprietà dei beni

I beni di cui al presente cespite (foglio 221 part. 601) risultano catastalm ente

intestati alle seguenti ditte:

- | Proprietà per 6/12;

-

| Proprietà per 1/12;

-

| Proprietà per 1/12;

-

| Proprietà per 2/12;

-

| Proprietà per 1/12;

-

| Proprietà per 1/12.

4.c) Provenienza dei beni

La proprietà relativa ai 6/12 de terreno oggetto della presente è pervenuta alla

S.r.l. tram ite Atto di com pravendita immobiliare Repertorio

del 16/09/2010 del Notaio in Vittoria da parte di:

-

Dall'atto di vendita rogato in data 15 febbraio 1982 dal notaio

di Vittoria, repertorio n. , registrato presso l'Ufficio del

Registro di Vittoria in data 2 m arzo 1982 al n. 770 e trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 20 febbraio 1982 ai

nn. 2.527/2.171, le sig.re , coniugata in regim e di

separazione dei beni e , coniugata in regim e di

separazione dei beni, acquistavano in quote fra loro uguali dai sigg.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

l'immobile in contrada Chiusa Inferno di estensione pari a mq 425,00.

A seguito del frazionamento del 12/12/1980 n. 59053.1/1980 in atti dal

28/02/2003 (protocollo n. 52234) la particella 601 si scinde in due porzioni

originando la nuova particella 1292 di mq 213,00 ed un'altra particella

contrassegnata dal numero 601 di mq 212,00. Le signore

rimangono proprietarie per la quota di 1/2 ciascuno di entrambe le particelle

(601 e 1292) fino al 19/06/2009 quando il _____ tramite decreto di

trasferimento immobili del tribunale di Ragusa (trascrizione n. 8769.1/2009 in

atti dal 13/07/2009 Repertorio n.: 1043) ne ottiene la quota di 1/2 (relativa

alla particella 601) derivante da _____. La sottoscritta ha inoltre

verificato che dal 26/03/2010 a seguito di voltura d'ufficio del 26/03/2010 n.

2513.1/2010 in atti dal 26/03/2010 (protocollo n. RG0089601 - Registrazione:

Sede: Cor. Delle quote per le p.lle 601/1292), il sig. _____ è

cointestatario per la quota di 6/12 della particella 1292.

4.d) Incompletezza documentazione prodotta

Non riscontrata

4.e) Regolarità catastale dei beni

I beni relativi al presente cespite risultano regolarmente censiti.

4.f) Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico dei beni

Da ispezione ipotecaria (cfr. all. 47) del 02/10/2015 protocollo di richiesta n.

RG 58191 del 2015 risulta che la _____, nell'ultimo

ventennio, relativamente ai beni del cespite trattato, dispone delle seguenti

trascrizioni pregiudizievoli:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE iscritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 17 gennaio 2014 ai nn.520/673 contro da parte di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITTORIA Repertorio 922 del 16/ 07/2013 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- BENI INTERESSATI: Tutti i beni del presente cespite.

Inoltre da ulteriore ispezione del 03/ 02/2016 protocollo di richiesta RG 5376 del 2016, in riferimento alle trascrizioni dei precedenti intestatari, i beni risultano gravati da:

- IPOTECA GIUDIZIALE scaturente da decreto ingiuntivo emesso in data 22 settembre 1993 dal Tribunale di Ragusa iscritta presso l' Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Ragusa il 23 settembre 1993 ai n.ri 11627/1458 a favore della e contro , per un montante di Lire cinquecentodiecimilioni (corrispondenti ad Euro 263.393,02);

- BENI INTERESSATI: Tutti i beni del presente cespite

- IPOTECA GIUDIZIALE scaturente da decreto ingiuntivo emesso in data 22 dicembre 1994 dal Tribunale di Ragusa a iscritta presso l' Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Ragusa il 29 dicembre 1994 ai n.ri 14883/2034 a favore della e contro , per un montante di Lire duecentoventimilioni (corrispondenti ad Euro 113.620,52);

- BENI INTERESSATI: Tutti i beni del presente cespite;

4.g) Destinazione dei beni prevista dal P. R. G. vigente

Dalle “notizie di destinazione urbanistica” del 22/10/2015 rilasciate dall’U.T.C. settore urbanistica del Comune di Vittoria (cfr. all. 44), risulta che il bene di cui al presente cespite (terreni siti in Vittoria foglio 221 part. 601), ha la destinazione urbanistica in parte destinato a “ **sede viaria**” ed in parte a “**attrezzature pubbliche di interesse comune o riservate ad attività collettive**”;

Per ogni altro riferimento si rimanda all’allegato stralcio delle Norme e Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente (cfr. all. 45).

4.h) Regolarità e conformità dei beni alle norme vigenti urbanistiche ed edilizie

Trattandosi di terreni inedificati non si evidenziano forme di irregolarità e difformità alle norme vigenti in materia di urbanistica ed edilizia.

4.i) Conduzione dei beni

Allo stato attuale il cespite si presenta per intero libero ed inutilizzato e in effetti non sono state riscontrate forme di conduzione diverse dalla mera proprietà.

4.j) Elementi utili per le operazioni di vendita

Il bene immobile relativo al cespite n. 4 è un terreno sito nel Comune di Vittoria in C.da Chiusa Inferno, prevalentemente destinato attrezzature pubbliche di interesse comune o riservate ad attività collettive.

Di 212,00 mq di consistenza e distante circa 75 metri in linea d’aria dal parcheggio della Fiera Emilia potrebbe essere utilizzato come parcheggio a pagamento nel periodo fieristico, anche in considerazione della sua pianta regolare non edificata. Da sottolineare anche la sua vicinanza ad una delle arterie urbane più importanti della città di Vittoria, la Via Garibaldi.

4.k) Valore di ciascun immobile

In base a quanto è stato precedentemente esposto nella parte descrittiva, il valore del bene è stato desunto attraverso una stima sintetica per confronto diretto, che tiene conto, del valore dell'immobile nel rapporto domanda offerta nel mercato locale di beni con caratteristiche similari a quello in esame.

Facendo riferimento alle compravendite di beni simili registrate recentemente nella piazza commerciale di Vittoria e di cui si è a conoscenza ed in base al procedimento prima descritto, tenuto conto dell'ubicazione, della morfologia, della consistenza e delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene del lotto da stimare, ma tenendo soprattutto in considerazione:

- le limitazioni dal punto di vista urbanistico ed i vincoli di destinazione; così come anche, considerando di per contro,
- l'ubicazione del cespite in un punto centrale ed appetibile;

ed applicando come unità di misura il metro quadrato, è stato possibile determinare, attraverso i dati raccolti, un prezzo medio unitario di € 90,00 al metro quadrato.

Sulla base del prezzo unitario medio fissato si ricava il valore di mercato del lotto esteso mq. 212,00 mq

- **Valore di mercato del terreno di proprietà per 6/12 della** :

Superficie del terreno:

mq 212,00 x € 90,00/mq

Sommano

Valore del cespite n. 4 con arrotondamenti

mq 212

€ 19.080,00

€ 19.080,00

€ 19.080,00

4.l) Tipo di vendita

La sottoscritta propone la collocazione dei bene nel mercato in un unico lotto, anche in considerazione del fatto che non vi sono altre proprietà.

4.m) Documentazione fotografica e catastale

Si allega alla presente relazione idonea documentazione fotografica delle unità immobiliari oggetto della vendita e le relative planimetrie catastali.

4.n) Divisibilità dei beni

Il bene è facilmente divisibile, la quota di pertinenza della ammonta ad € 9.540,00 (€ 19.080,00 x 6/12).

4.o) Pagamento iva

Non applicabile.

4.p) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

Dall'esame della documentazione vi è corrispondenza tra i dati espressi nell'atto di pignoramento immobiliare del 09/07/2013 e quelli definiti nella nota di trascrizione.

4.q) Prestazione energetica dei fabbricati

Trattandosi di terreni, per natura, i beni di cui al presente cespite non sono interessati da attestazione di prestazione energetica.

Alla presente relazione si allegano n. 48 allegati costituenti parte integrante della stessa.

Espletato il mandato si rassegna la presente relazione corredata da documentazione richiesta e/o reperita presso gli Uffici pertinenti, planimetrie ed estratti di mappa catastali, rilievo fotografico ed Attestato di Prestazione Energetica.

Il tecnico (dott. agr. Alessandra Galofaro)