

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con verbale di conferimento incarico del 28/02/2013, la S.V.I. nominava quale C.T.U. la sottoscritta dott. ing. Maria Pennisi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con numero d'ordine A5580, con studio in Vittoria, via Carlo Alberto n. 294, per la causa in epigrafe. In data 20/03/2014 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito in via Cacc.ri delle Alpi angolo via Palestro di proprietà dei coniugi signori [REDACTED] e [REDACTED] ed in data 26/06/2014 veniva redatta la Relazione di Consulenza. Successivamente in data 11/07/2019 il G.E. disponeva il richiamo della sottoscritta CTU al fine di depositare relazione scritta con l'applicazione della riduzione del 15% sui valori allora determinati sui seguenti beni:

- I. Lotto n.1: Appartamento al piano primo e 50% indiviso del lastrico solare;
- II. Lotto n.2: Appartamento al piano secondo e 50% indiviso del lastrico solare;
- III. Lotto n.3: Locale Commerciale al piano terra;
- IV. Lotto n.4: Garage al piano terra;

Con verbale del 16/12/2021 (accettazione incarico del 10/01/2022), il Giudice dott. Carlo Di Cataldo chiedeva alla sottoscritta, con riguardo ai lotti 1-2-3-4 già stimati nella procedura n. 334/2011, di provvedere ad un eventuale mero aggiornamento della stima, in caso di mutamenti dello stato di fatto degli immobili, nonché delle condizioni di mercato e, in considerazione della riunione della procedura 334/2011 alla 157/2021, di prendere atto della riunificazione delle quote pignorate dei suddetti immobili e dei nuovi immobili pignorati.

La sottoscritta, previo contatto con la nominata custode dott.sa Giovanna Scifo, ha eseguito sopralluogo presso gli immobili di cui ai lotti 1-2-3-4 in data 17/05/2022 e redatto apposita relazione in data 30/06/2022.

Successivamente si è provveduto alla ricognizione dei nuovi beni aggiunti alla procedura e



Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura n. 334/2011 e [REDACTED] . Es.

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore aggiunto: [REDACTED]

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

precedentemente non stimati in quanto non presenti nell'allora procedura 334/2011. Si tratta di un compendio localizzato in c.da Gaspanella in Vittoria (SP.69) composto da terreni agricoli ed edifici di cui di seguito meglio si relaziona.

Si sono eseguiti sopralluoghi in data 31/05/2022, 06/07/2022 ed 11/07/2022.

Individuati i seguenti lotti:

Lotto n.5: Appezzamento di terreni e fabbricati siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393). Complessivamente si hanno 24.058 mq di terreno agricolo (in parte in proprietà esclusiva ed in parte in comproprietà) ed un deposito di circa 50mq con corte di pertinenza in comproprietà;

Lotto n.6: Appezzamento di terreni e fabbricati siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393). Complessivamente si hanno 47.500 mq di terreno agricolo (in parte in proprietà esclusiva ed in parte in comproprietà) ed un deposito di circa 50mq con corte di pertinenza in comproprietà;

Lotto n.7: Fabbricato non regolare sito in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393). Unità abitativa al piano terra di 98 mq con circa 65 mq di veranda porticata, al piano primo una terrazza di circa 170 mq ed al piano seminterrato un garage/deposito con ingresso e bagno per circa 30 mq;

Lotto n.8: Appezzamento di terreni e Fabbricati non correttamente censiti siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393). Unità abitativa al piano terra di 98 mq; si è redatta Relazione di CTU in data 20/04/2023 e trasmessa al sig. Giudice.

In data 20/07/2023 il sig. Giudice disponeva il richiamo dell'esperto estimatore affinché:

- a) aggiorni la stima del lotto 6 considerando che i terreni, siti in Vittoria, in catasto al foglio 80, part. 177-180-217-219-429-430-440-441-442-443-444-445 sono stati pignorati per l'intero, e non per la quota di 1/2 (che appare erroneamente indicata nella relazione dell'esperto stimatore, salva la prova del contrario);
- b) rivaluti la vendibilità del lotto 7 considerando che la part. 331 è stata pignorata (a differenza di quanto si legge nella relazione dell'esperto stimatore);



- c) rivaluti la vendibilità del lotto 8, considerando che le part. 325-338 sono state pignorate (a differenza di quanto si legge nella relazione dell'esperto stimatore);
- d) proceda alla stima anche dei terreni, siti in Vittoria, in catasto al foglio 80, part. 326-343-344-352;
- e) depositi relazione peritale aggiornata che tenga conto delle risposte ai quesiti sub a-b-c-d.

Si è constatato che i beni in oggetto di fatto costituiscono una Azienda Agricola di notevole estensione con terreni, strutture serricole e caseggiati. Si è chiesto di consegnare ed ottenuto dal sig. Carpenzano Carmelo, nipote dell'esecutata, la documentazione relativa al titolo con cui utilizzava i fondi oggetto dell'esecuzione ed eventuale documentazione riguardante le spese dallo stesso sostenute per impiantare su tali terreni la propria Azienda Agricola con strutture serricole e relativi impianti.

Inoltre si è riscontrata la non presenza della maggior parte delle planimetrie urbanistiche e catastali degli immobili oggetto di esecuzione ed a servizio del fondo agricolo per cui si è eseguito rilievo e provveduto alla rappresentazione grafica ex novo per redigere la planimetria da allegare agli atti di futura vendita.

Di fatto oltre vari stacchi di terreno, talvolta non collegati tra loro ma comunque a breve distanza, si ha la presenza di vari fabbricati utilizzati come depositi e/o ricovero di attrezzature ed una abitazione. Quasi tutti i fabbricati insistono su una corte comune (piazze con ingresso direttamente su strada pubblica) sul quale affacciano altre unità immobiliari di terzi e costituisce di fatto un piazzale di accesso ai fabbricati e ad alcuni terreni.

Data la vastità dell'azienda si procederà quindi a generare lotti separati che costituiscono due aziende con annessi fabbricati pertinenziali e l'abitazione come di seguito riassunto:

- V. **Lotto n.5 REV.1:** Appezamento di terreni e fabbricati siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393): piena proprietà quota 1/1 dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio n.80 p.lle 431,432,424,425,184,317,214; piena



Debitore principale: [REDACTED]
C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

proprietà quota 1/1 del bene censiti al Catasto Terreni al foglio n.97 p.Ila 1;
comproprietà quota 1/2 indivisa dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio n.80
p.Ile 3,318; comproprietà quota 1/2 indivisa dei beni censiti al Catasto Terreni al
foglio n.79 p.Ile 514,516,517,571,572,573,574,575,576; comproprietà quota 1/2
del bene censito al Catasto Fabbricati al foglio n.80 p.Ile 562 sub. 2 (cat. F3),
comproprietà quota 1/16 della corte Censita al Catasto Terreni al foglio n.80
p.Ila 4 sub.2;

VI. **Lotto n.6 REV.1:** Appezamento di terreni e fabbricati siti in Vittoria nella c.da
Gaspanella (36.95355, 14.42393), piena proprietà quota 1/1 dei beni censiti al
Catasto Terreni al foglio n.80 p.Ile 217,422,423,354,177,180,219,
429,430,440,441,442,443,444,445; comproprietà quota 1/2 indivisa dei beni
censiti al Catasto Terreni al foglio n.80 p.Ile 418,419,420,421,348,350,351,
435,436,437,412,413,326,329; comproprietà quota 1/2 del bene censito al
Catasto Fabbricati al foglio n.80 p.Ile 562 sub. 1 (cat.D10); comproprietà quota
1/16 della corte Censita al Catasto Terreni al foglio n.80 p.Ila 4 sub.2;

VII. **Lotto n.7 REV.1 – NON VENDIBILE:** Fabbricato non regolare sito in Vittoria
nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393), piena proprietà quota 1/1 dei beni
censiti al Catasto Terreni al foglio n.80 p.Ile 320-331 (su tale particella insiste
una porzione di fabbricato non censito); comproprietà quota 1/8 della corte
Censita al Catasto Terreni al foglio n.80 p.Ila 4 sub.2

VIII. **Lotto n.8 REV.1:** Appezamento di terreni e Fabbricati non correttamente
censiti siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393), comproprietà
quota 1/2 indivisa dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio n.80 p.Ile
335,339,340,323 (su tale particella insistono dei fabbricati non correttamente
censiti ed indicati al Catasto Fabbricati con accertamento dell'A.E. con la part.
553 sub.1, c.da Gaspanella PT, cat.C/2, consistenza 120mq, rendita 353,26€);
piena proprietà quota 1/1 p.Ile 325,338 (su tali particelle di fatto insiste un

Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari

Procedura n. 334/2011 e . Es.

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore aggiunto: [REDACTED]

Debitore principale: [REDACTED]

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

fabbricato non censito); comproprietà quota 1/8 della corte Censita al Catasto

Terreni al foglio n.80 p.lla 4 sub.2

Di seguito si scenderà nei particolari dei singoli lotti per una più rapida descrizione ed individuazione.

Lotto n.5 REV.1: Appezamento di terreni e fabbricati siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393): piena proprietà quota 1/1 dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio n.80 p.lle 431,432,424,425,184,317,214; piena proprietà quota 1/1 del bene censiti al Catasto Terreni al foglio n.97 p.la 1; comproprietà quota 1/2 indivisa dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio n.80 p.lle 3,318; comproprietà quota 1/2 indivisa dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio n.79 p.lle 514,516,517,571,572,573,574,575,576; comproprietà quota quota 1/2 del bene censito al Catasto Fabbricati al foglio n.80 p.lle 562 sub. 2 (cat. F3), comproprietà quota 1/8 della corte Censita al Catasto Terreni al foglio n.80 p.la 4 sub.2.

Si tratta di uno stacco di terreno sostanzialmente incolto, una parte è in comproprietà indivisa al 50% con altra Ditta o stessa Ditta (ma la restante quota non risulta oggetto della procedura) e su una parte insiste un uliveto con circa 30-40 piante; la parte di proprietà esclusiva risulta non coltivata. Allo stacco di terreno è stato abbinata la comproprietà di un deposito di antica costruzione (ante 1967) che non è correttamente accatastato: detto bene è parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari e durante il censimento dello stabile detto subalterno è rimasto in categoria F3 piuttosto che essere censito in categoria C2 (occorrerà presentare pratica Docfa per inserimento della planimetria e della rendita catastale – si stima una spesa complessiva di 600€ comprensiva di competenze tecniche ed oneri). Si precisa che detto deposito non viene giudicato divisibile in quanto realizzato in muratura portante e realizzare ulteriore apertura di ingresso diverrebbe molto oneroso, inoltre una pratica di scioglimento della comunione si reputa non conveniente in relazione al valore del bene stesso.

Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari

P

S.



Debitore principale:

C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

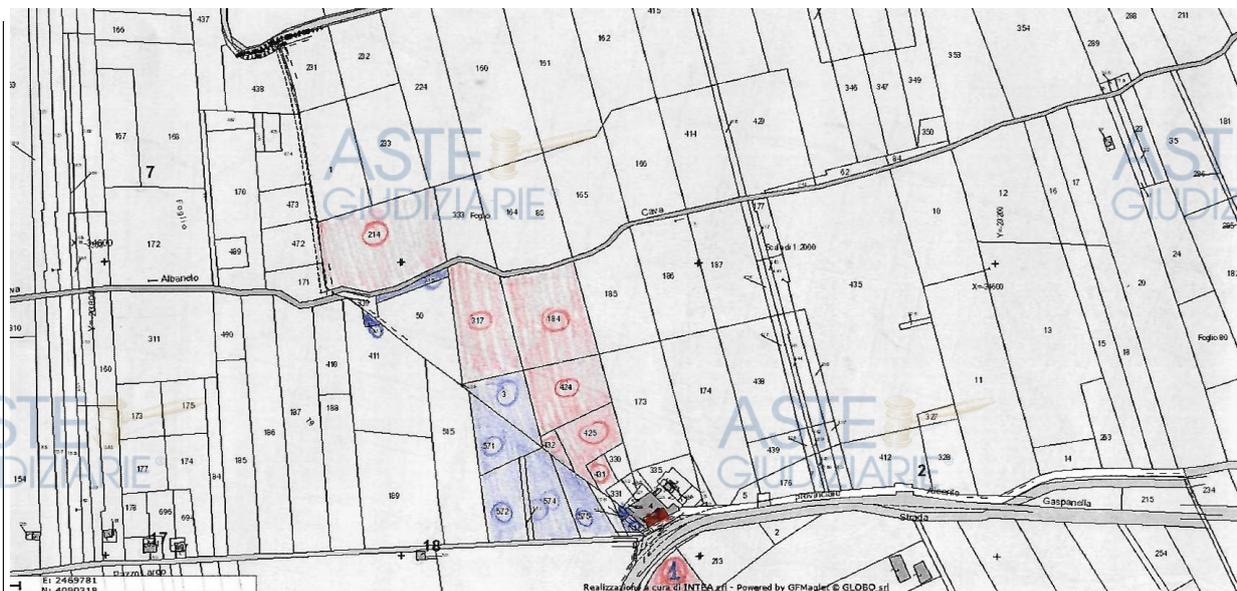


	QUOTA POSSESSO	QUOTA VENDITA	UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONS. mq	RENDITA
F	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) CONTRADA GASPANELLA n. SN Piano T	80	562	2	Cat.F/3			Euro:
T	Proprieta' per 1/2	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	79	514		AGRUMETO	2	110	R.D. Euro: 4,66 (*) R.A. Euro: 1,42
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	79	516		ULIVETO	3	55	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,11
T	Proprieta' per 1/2	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	79	517		ULIVETO	3	195	R.D. Euro: 0,50 R.A. Euro: 0,40
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	79	571		ULIVETO	3	1097	R.D. Euro: 2,83 R.A. Euro: 2,27
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	79	572		ULIVETO	3	1446	R.D. Euro: 3,73 R.A. Euro: 2,99
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	79	573		ULIVETO	3	174	R.D. Euro: 0,45 R.A. Euro: 0,36
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	79	574		ULIVETO	3	1401	R.D. Euro: 3,62 R.A. Euro: 2,89
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	79	575		ULIVETO	3	1418	R.D. Euro: 3,66 R.A. Euro: 2,93
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	79	576		ULIVETO	3	244	R.D. Euro: 0,63 R.A. Euro: 0,50
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	3		INCOLT PROD	U	1158	R.D. Euro: 0,24 R.A. Euro: 0,12
T	Comproprietario	1/16	VITTORIA(RG) Sez: A	80	4	2	PORZ DI FR		0	R.D. Euro: R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	184		INCOLT PROD	U	3200	R.D. Euro: (*) R.A. Euro: 0,33
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	214		AA SEMIN IRRIG	2	3743	R.D. Euro: 53,16 R.A. Euro: 20,30
							AB INCOLT PROD		727	R.D. Euro: 0,15 R.A. Euro: 0,08
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	317		INCOLT PROD	U	2900	R.D. Euro: (*) R.A. Euro: 0,30
T	Proprieta' per 1/2	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	318		AGRUMETO	2	350	R.D. Euro: 14,82 (*) R.A. Euro: 4,52
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	424		ULIVETO	3	2273	R.D. Euro: 5,87 R.A. Euro: 4,70
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	425		ULIVETO	3	1161	R.D. Euro: 3,00 R.A. Euro: 2,40
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	431		ULIVETO	3	244	R.D. Euro: 0,63 R.A. Euro: 0,50
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	432		AA SEMIN IRRIG	2	148	R.D. Euro: 2,14 R.A. Euro: 0,80
							AB SEMIN ARBOR	3	134	R.D. Euro: 0,69 R.A. Euro: 0,21
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	97	1		SEMINATIVO	4	1880	R.D. Euro: 3,88 R.A. Euro: 0,87





C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi



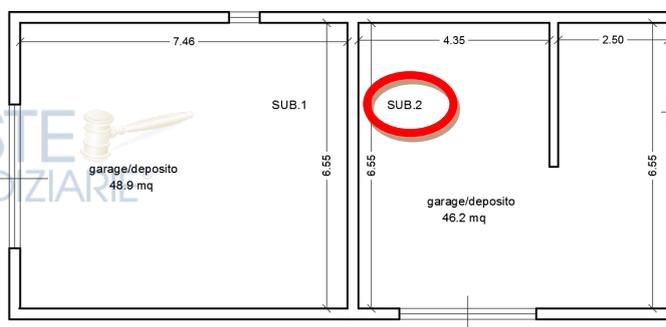
Valutazione del Lotto 5 REV.1: complessivamente si hanno 24.058 mq di terreno agricolo e quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà indivisa di un deposito di circa 50mq con corte di pertinenza in comproprietà.

Per la valutazione del terreno verrà considerata per intero la superficie di terreno trasferibile in proprietà esclusiva (quota 1/1) ed al 40% la superficie di terreno trasferibile in comproprietà (quota $\frac{1}{2}$); si otterrà quindi una superficie commerciale agricola complessiva pari a 19.469,20 mq. Data la varietà di colture con cui è censito, sebbene non si evince la corrispondenza con le colture dichiarate con quanto realmente esistente, il terreno viene valutato mediamente come terreno "seminativo" anche perché non sono presenti pozzi per l'approvvigionamento idrico nel lotto in oggetto.

Il Valore di Mercato viene calcolato utilizzando i parametri riportati dall'Agenzia delle Entrate riguardo i valori agricoli medi della Provincia di Ragusa (comm. Prov. N.495 del 28/01/2015). Considerando che dal 2015 ad oggi non ci sono state evidenti variazioni sul prezzo di mercato si utilizza il valore unitario di 10.730,00 €/Ha, che moltiplicato per la superficie agricola commerciale di 19.469,20 mq restituisce come valore commerciale per il terreno la cifra di 20.890,45 €. Per il fabbricato destinato a deposito si considera un valore OMI medio di 138,00 €/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale di 50,00 mq restituisce come valore commerciale complessivo per il deposito la cifra di 6.900,00 € e 3.450,00€ la quota di $\frac{1}{2}$.



C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi



Si determina quindi il valore del LOTTO 5 REV.1 pari a 24.340,45 €.

Applicando una decurtazione al solo deposito per la possibilità di vizi occulti pari al 15% corrispondente a 517 € e sottraendo le spese di regolarizzazione catastale stimate in 600 € si ottiene un **valore di vendita del LOTTO 5 pari a 23.823,45€ che si arrotonda a 24.000,00 €** (diconsi ventiquattromila/00 euro).

Lotto n.6 REV.1: Appezamento di terreni e fabbricati siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393), piena proprietà quota 1/1 dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio n.80 p.lle 217,422,423,354,177,180,219,343,344,352,429,430,440,441,442,443,444,445; comproprietà quota 1/2 indivisa dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio n.80 p.lle 418,419,420,421,348,350,351,435,436,437,412,413,326,329; comproprietà quota 1/2 del bene censito al Catasto Fabbricati al foglio n.80 p.lle 562 sub. 1 (cat.D10); comproprietà quota 1/16 della corte Censita al Catasto Terreni al foglio n.80 p.lle 4 sub.2.

Si tratta di uno stacco di terreno in parte coltivato con installazione serricole ed in parte incolto. In particolare si è constatato che nelle particelle 435-177-440-217-443, attualmente in comodato d'uso ad una Azienda Agricola, sono presenti una parte di un complesso più ampio di serre in acciaio di proprietà dell'Azienda stessa che, in caso di vendita, possono essere smontate e rimosse a cura dell'Azienda (la valutazione del terreno verrà eseguita come terreno privo di serre). Nelle particelle 422-423-421-420-419-418 sono invece presenti delle serre in legno attualmente in uso ad uno dei proprietari/erede: le serre sono in discrete condizioni ma, come tutte le strutture lignee, necessiterà di manutenzione e sostituzioni di alcuni elementi. Su una parte della particella 435 insiste un uliveto con circa 50-60 piante. Allo stacco di terreno è stato abbinato un deposito di antica costruzione (ante 1967): detto bene è



Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari

P



C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari. Si precisa che detto deposito non viene giudicato divisibile in quanto realizzato in muratura portante e realizzare ulteriore apertura di ingresso diverrebbe molto oneroso, inoltre una pratica di scioglimento della comunione si reputa non conveniente in relazione al valore del bene stesso.

QUOTA POSSESSO	QUOTA VENDITA	UBICAZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONS. mq	RENDITA
F Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) CONTRADA GASPANELLA n. SN Piano T	80	562	1	Zona 1 Cat.D/10			Euro: 85,00
T Comproprietario	1/8	VITTORIA(RG) Sez: A	80	4	2	PORZ DI FR		0	R.D. Euro: R.A. Euro:
T Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	177		SERRA	U	350	R.D. Euro: 24,40 R.A. Euro: 7,59
T Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	180		SERRA	U	255	R.D. Euro: 17,78 R.A. Euro: 5,53
T Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	217		SERRA	U	150	R.D. Euro: 10,46 R.A. Euro: 3,25
T Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	219		SERRA	U	75	R.D. Euro: 5,23 R.A. Euro: 1,63
T Proprieta' per 1/2	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	326		SEMINATIVO	4	60	R.D. Euro: 0,12 R.A. Euro: 0,03
T Proprieta' per 1/2	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	329			U	100	R.D. Euro: R.A. Euro:
T Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	343		SERRA	U	880	R.D. Euro: 61,36 R.A. Euro: 19,09
T Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	344		ULIVETO	U	120	R.D. Euro: 0,31 R.A. Euro: 0,25
T Proprieta' per 1/2	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	348		VIGNETO	4	160	R.D. Euro: 0,58 R.A. Euro: 0,54
T Proprieta' per 1/2	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	350		VIGNETO	4	330	R.D. Euro: 1,19 R.A. Euro: 1,11
T Proprieta' per 1/2	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	351		SEMIN IRRIG	2	450	R.D. Euro: 6,51 (*) R.A. Euro: 2,44
T Proprieta' per 1/2	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	352		SEMIN IRRIG	2	4430	R.D. Euro: 64,06 (*) R.A. Euro: 24,02
T Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	354		AA AGRUMETO	2	4960	R.D. Euro: 245,92 R.A. Euro: 64,04
T Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	412		AB INCOLT PROD		1460	R.D. Euro: 0,30 R.A. Euro: 0,15
T Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	413		AA ULIVETO	3	100	R.D. Euro: 0,26 R.A. Euro: 0,21
T Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	413		AB PASCOLO	1	1936	R.D. Euro: 1,30 R.A. Euro: 1,00
T Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	413		SERRA	U	234	R.D. Euro: 16,31 R.A. Euro: 5,08

Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari

P



C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	418	SERRA	U	3445	R.D. Euro: 240,19 R.A. Euro: 74,73	
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	419	AA	ULIVETO	3	56	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,12
						AB	SEMIN ARBOR	4	769	R.D. Euro: 2,58 R.A. Euro: 0,79
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	420	SERRA	U	3124	R.D. Euro: 217,81 R.A. Euro: 67,76	
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	421	AA	ULIVETO	3	77	R.D. Euro: 0,20 R.A. Euro: 0,16
						AB	SEMIN ARBOR	4	1029	R.D. Euro: 3,45 R.A. Euro: 1,06
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	422	SERRA	U	2939	R.D. Euro: 204,91 R.A. Euro: 63,75	
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	423	AA	ULIVETO	3	90	R.D. Euro: 0,23 R.A. Euro: 0,19
						AB	VIGNETO	4	571	R.D. Euro: 2,06 R.A. Euro: 1,92
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	429	SEMIN ARBOR	4	4360	R.D. Euro: 14,64 R.A. Euro: 4,50	
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	430	SERRA	U	3920	R.D. Euro: 273,31 R.A. Euro: 85,03	
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	435	AA	SERRA		7000	R.D. Euro: 488,05 R.A. Euro: 151,84
						AB	ULIVETO	3	7327	R.D. Euro: 18,92 R.A. Euro: 15,14
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	436	ULIVETO	3	568	R.D. Euro: 1,47 R.A. Euro: 1,17	
T	Proprieta' per 1/1	1/2	VITTORIA(RG) Sez: A	80	437	SEMINATIVO	4	105	R.D. Euro: 0,22 R.A. Euro: 0,05	
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	440	SERRA	U	744	R.D. Euro: 51,87 R.A. Euro: 16,14	
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	441	AA	ULIVETO	3	69	R.D. Euro: 0,18 R.A. Euro: 0,14
						AB	VIGNETO	4	288	R.D. Euro: 1,04 R.A. Euro: 0,97
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	442	VIGNETO	4	149	R.D. Euro: 0,54 R.A. Euro: 0,50	
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	443	SERRA	U	235	R.D. Euro: 16,38 R.A. Euro: 5,10	
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	444	AA	ULIVETO	3	50	R.D. Euro: 0,13 R.A. Euro: 0,10
						AB	VIGNETO	4	141	R.D. Euro: 0,51 R.A. Euro: 0,47
T	Proprieta' per 1/1	1/1	VITTORIA(RG) Sez: A	80	445	VIGNETO	4	34	R.D. Euro: 0,12 R.A. Euro: 0,11	





C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi



Valutazione del Lotto 6: complessivamente si hanno 53.140 mq di terreno agricolo ed un deposito di circa 50mq con corte di pertinenza in comproprietà nonché diritto di passaggio sulle part.lle 323-335 al fine di raggiungere i terreni.

Per la valutazione del terreno verrà considerata per intero la superficie di terreno trasferibile in proprietà esclusiva (quota 1/1) ed al 40% la superficie di terreno trasferibile in comproprietà (quota 1/2); si otterrà quindi una superficie commerciale agricola complessiva pari a 37.288,00 mq.

Data la varietà di colture con cui è censito, sebbene non si evince la corrispondenza con le colture dichiarate con quanto realmente esistente, il terreno viene valutato mediamente come terreno “seminativo” anche perché sono presenti pozzi di cui non si è reperita documentazione circa la regolarità e l’azienda esistente attualmente utilizza per l’approvvigionamento idrico una condotta proveniente da altri terreni non nel lotto in oggetto.

Come già descritto le serre in ferro presenti non sono oggetto di procedura ma di priorità





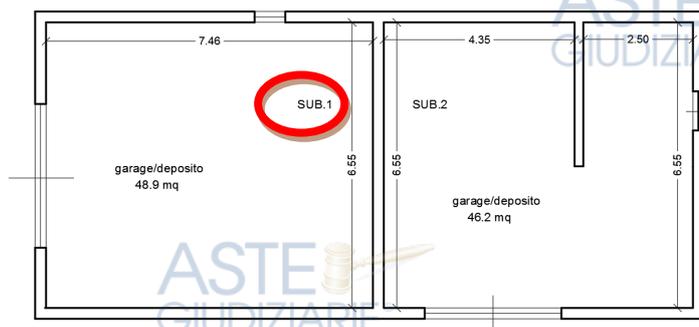
C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

dell'azienda conduttrice, mentre quelle in legno verranno calcolate come valore aggiuntivo al bene.

Il Valore di Mercato viene calcolato utilizzando i parametri riportati dall'Agenzia delle Entrate riguardo i valori agricoli medi della Provincia di Ragusa (comm. Prov. N.495 del 28/01/2015). Considerando che dal 2015 ad oggi non ci sono state evidenti variazioni sul prezzo di mercato si utilizza il valore unitario di 10.730,00 €/Ha, che moltiplicato per la superficie agricola commerciale di 37.288,00 mq restituisce come valore commerciale per il terreno la cifra di 40.010,02 €.

A tale cifra occorre aggiungere il valore aggiuntivo delle serre in legno (su superficie pari a circa 3.000 mq) stimato in 9.000,00 €.

Per il fabbricato destinato a deposito si considera un valore OMI medio di 138,00 €/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale di 50,00 mq restituisce come valore commerciale complessivo per il deposito la cifra di 6.900,00 € e 3.450,00€ la quota di ½.

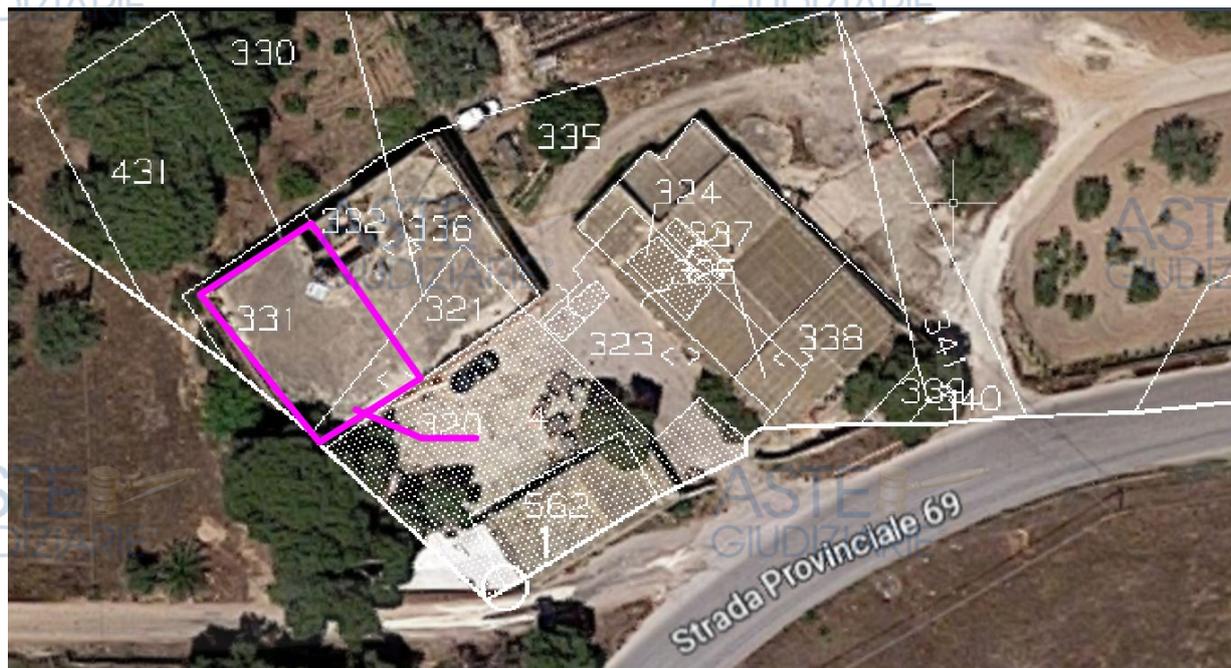


Si determina quindi il valore del LOTTO 6 pari a 52.460,02 €.

Applicando una decurtazione al solo deposito per la possibilità di vizi occulti pari al 15% corrispondente a 517 € si ottiene un **valore di vendita del LOTTO 6 pari a 51.943,02€ che si arrotonda a 52.000,00 €** (diconsi cinquantaduemila/00 euro).



Lotto n.7 REV.1– NON VENDIBILE: Fabbricato non regolare sito in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393), piena proprietà quota 1/1 dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio n.80 p.lle 320-331 (su tali particelle insiste una porzione di fabbricato non censito al catasto Fabbricati); comproprietà quota 1/8 della corte Censita al Catasto Terreni al foglio n.80 p.la 4 sub.2. Nello specifico si tratta di un fabbricato composto da due unità immobiliari attigue a piano terra con copertura a terrazzo e con locali depositi al piano seminterrato con accesso posteriore. Di fatto il bene è diviso geometricamente in due parti ben definite e gli esecutati ed eredi hanno sempre avuto l'uso esclusivo della porzione sinistra dello stabile (sia riferita all'abitazione che al deposito sottostante e terrazzo) oggetto di pignoramento. Le particelle oggetto di esecuzione sono le nn.320-331 individuata al catasto terreni ma non correttamente accatastate. Sulla part. 320 è presente in mappa un segno grafico che rappresenta un accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate che, con avviso di accertamento prot. RG0048019, ha creato una particella al catasto Fabbricati (F.80, part. 552, sub.1) non rappresentata in mappa ed attribuito una consistenza e rendita presunta: Contrada GASPANELLA Piano T, cat. A3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita 298,25€.



Dal punto di vista urbanistico è bene precisare che per la realizzazione del fabbricato fu



presentata dalle s [REDACTED] una richiesta di Concessione edilizia ed approvata nel 1977 ma per l'edificazione dello stabile composto dal solo piano terra e terrazzo, cioè per un edificio a solo un piano fuoriterra edificato su terreno pianeggiante; fu invece costruito un manufatto fondamentalmente diverso poiché composto da due piani fuoriterra di cui quello inferiore seminterrato e non corrispondente all'area edificata sopra, ciò vuol dire che anche dal punto di vista strutturale il piano primo è stato edificato in parte su terreno, in parte con riempimento arginato da muri di sostegno in muratura ed in parte in sopraelevazione ai depositi su citati. Di eventuali varianti come anche del semplice inizio lavori non vi è traccia negli archivi urbanistici. Di fatto l'immobile potrebbe essere regolarizzabile dal punto di vista urbanistico in quanto dal punto di vista volumetrico e di superficie fù trascritto un atto di vincolo di superficie a servizio di costruendo immobile nel 1977 ed eventuale ulteriore cubatura e/o superficie occupata è facilmente reperibile nei terreni di proprietà; occorrerebbe pagare una sanzione amministrativa pari al doppio del costo di costruzione relativo alle differenze urbanistiche. Strutturalmente invece la possibilità di regolarizzare è affidata solo alla possibilità di eseguire un calcolo strutturale dello stato di fatto, previa indagine geologica del terreno e sulle strutture portanti dello stabile per catalogarne realmente le caratteristiche (misure della muratura, consistenza del calcestruzzo utilizzato ed esatta identificazione dei ferri di armatura disposti). La normativa prevede che l'immobile debba essere conforme alla normativa attuale per l'approvazione del CIS – certificato di idoneità statica. Ciò comporterebbe nella migliore delle ipotesi importanti lavori di adeguamento strutturale a partire dalle fondazioni del fabbricato. **Tale operazione viene giudicata antieconomica in relazione al valore del bene che di seguito verrà comunque stimato, ma soprattutto si reputa non fattibile per il fatto che non può essere eseguito un intervento strutturale di adeguamento in solo una porzione del manufatto senza intervenire anche nell'altra unità immobiliare che però non è oggetto di esecuzione e di proprietà di Altra Ditta. Per tale motivo il bene viene classificato come lotto n.7 ma viene considerato non vendibile.**

Valutazione del bene: trattasi di unità abitativa al piano terra di 98 mq con circa 65 mq di



veranda porticata, al piano primo una terrazza di circa 170 mq ed al piano seminterrato un garage/deposito con ingresso e bagno per circa 30 mq.

Si ottiene quindi una superficie commerciale pari a:

Sc: $98.00 + 65.00 \times 35\% + 170.00 \times 35\% + 30.00 \times 35\% = 190.75$ mq

Si considera un valore OMI medio di 380,00 €/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale di 190,75 mq restituisce come valore commerciale la cifra di 6.900,00 €.

Si determina quindi il valore del LOTTO 7 pari a 72.485,00 €.

Applicando una decurtazione per la possibilità di vizi occulti pari al 15% corrispondente a 10.872,75 € si ottiene un **valore di vendita del LOTTO 7 pari a 61.612,25 € che si arrotonda a 61.500,00 €** (diconsi sessantunomilacinquecento/00 euro).

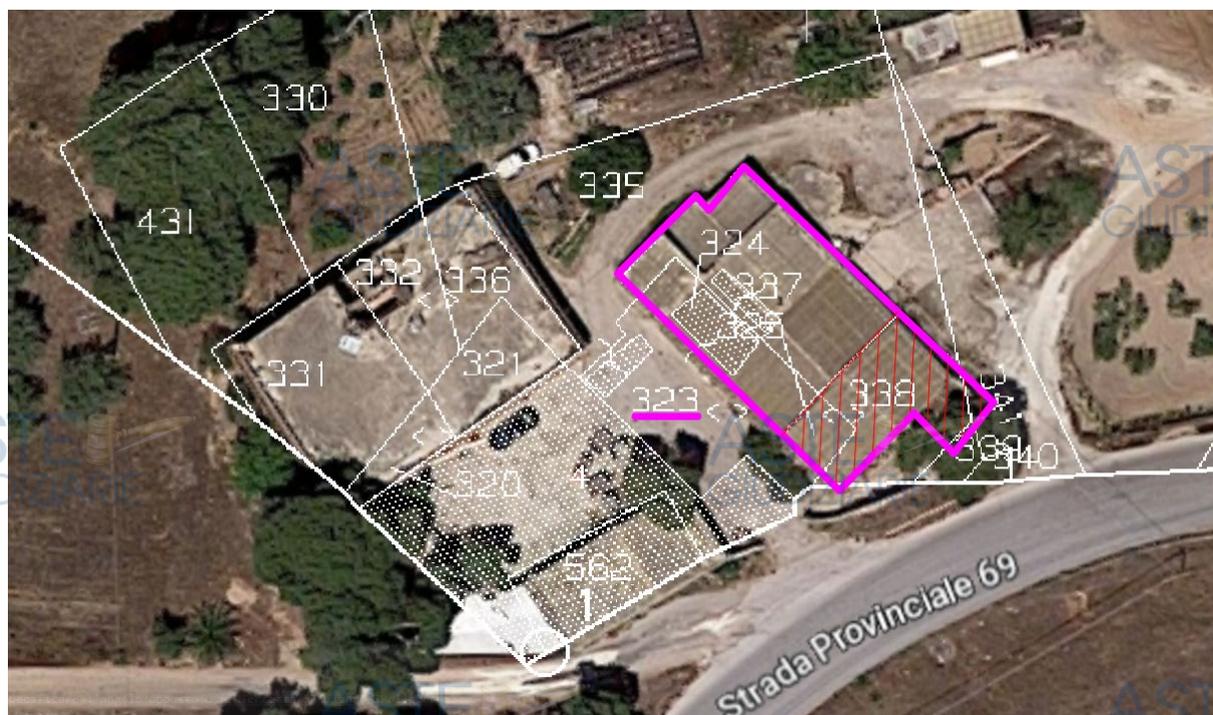
Si stima che, qualora fosse possibile regolarizzare strutturalmente il fabbricato, tale operazione estesa a tutto il corpo edilizio (di cui non si ha la totale proprietà), costerebbe sicuramente più del valore economico appena determinato.

Per i motivi sopra esposti il LOTTO 7 viene giudicato **NON VENDIBILE.**

Lotto n.8 REV.1: Appezzamento di terreni e Fabbricato non correttamente censito siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393), comproprietà quota ½ indivisa dei beni censiti al Catasto Terreni al foglio n.80 p.lle 335,339,340,323 (su tale particella insistono dei fabbricati non correttamente censiti ed indicati al Catasto Fabbricati con accertamento dell'A.E. con la part. 553 sub.1, c.da Gaspanella PT, cat.C/2, consistenza 120mq, rendita 353,26€); piena proprietà quota 1/1 p.lle 325,338 (su tali particelle di fatto insiste un fabbricato non censito); comproprietà quota 1/8 della corte Censita al Catasto Terreni al foglio n.80 p.la 4 sub.2. Nello specifico si tratta di un fabbricato composto da più unità immobiliari attigue a piano terra con copertura a falde, perlopiù destinate a deposito. I beni che si sono ispezionati sono le prime due unità immobiliari del fabbricato in uso agli esecutati ed eredi come deposito. La particella oggetto di esecuzione n.323 è individuata al catasto terreni con rappresentata in mappa una porzione di fabbricato non esistente nella realtà (o per errata rappresentazione o

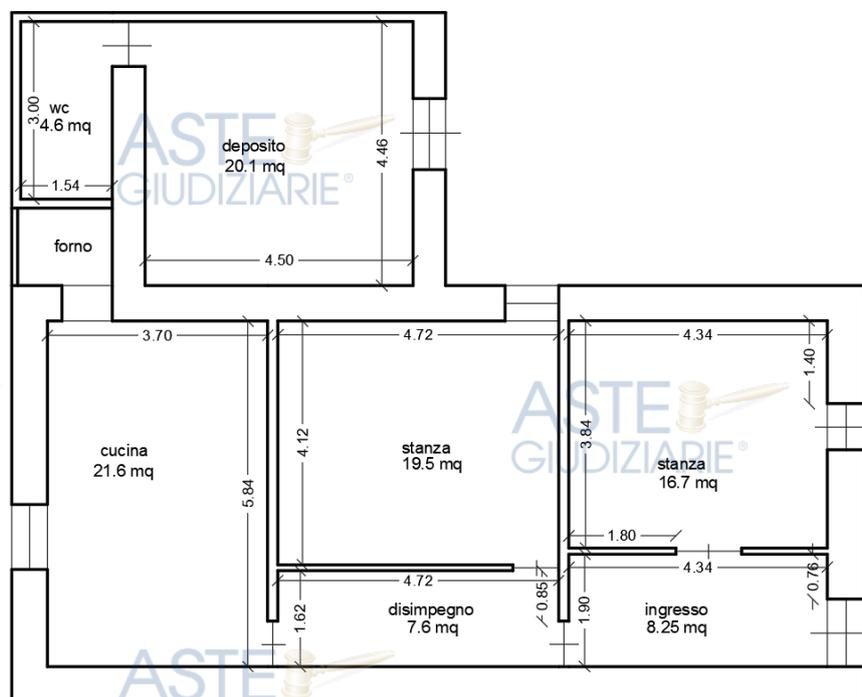


perché demolito); di fatto la part. n.323 costituisce un piazzale comune ai casolari e servitù di passaggio per l'accesso ai terreni agricoli. I beni invece ispezionati, sicuramente edificati prima del 1967 ed in parte prima del 1942, insistono sulle particelle nn.325,338. Il Catasto, accortosi del mancato censimento dell'intero fabbricato, lo ha censito al catasto fabbricati (in sovrapposizione alla part. Terreni n.323) creando la part. 553 sub.1 e stimando che si trattasse di un unico deposito di 120mq. Occorrerà procedere alla modifica della mappa ed al corretto accatastamento.



In magenta è identificato l'intero corpo edilizio in comproprietà con altra Ditta mentre con il retino rosso sono identificati i beni identificati come in uso agli esecutati/eredi.

Si tratta di una abitazione di antica fattura ed in pessimo stato di manutenzione, attualmente usata in buona parte a deposito, con una superficie complessiva di 98 mq e copertura a falde.



Dal punto di vista urbanistico il bene è sicuramente dichiarabile come edificato ante 1967 ma prima della vendita occorrerà effettuare l'inserimento in mappa e l'accatamento all'urbano.

Il costo di regolarizzazione catastale, comprensivo di rilievo con GPS, aggiornamento PREGEO, redazione DOCFA come civile abitazione ed oneri di presentazione, è stimabile in circa 2.000€ oltre iva e cassa di legge. A tale cifra occorrerà aggiungere il costo della redazione APE pari a 250€ oltre iva e cassa di legge.

Valutazione del bene: trattasi di unità abitativa al piano terra di 98 mq.

Si considera un valore OMI calmierato per la vetustà del bene di 250,00 €/mq che, moltiplicato per la superficie commerciale di 98 mq restituisce come valore commerciale la cifra di 24.500,00 €.

Applicando una decurtazione per la possibilità di vizi occulti pari al 15% corrispondente a 3.675,00 € si ottiene un valore di vendita di 20.825,00 €.

Assegnando poi alla comproprietà dei terreni di pertinenza circostanti un valore forfettario di 2.000 € e decurtando le somme di regolarizzazione catastale ed APE (2.854,80€ compreso iva e cassa), si ottiene **valore di vendita del LOTTO 8 pari a 19.970,20 € che si arrotonda a 20.000,00 €** (dicansi ventimila/00 euro).





C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

STATO DI OCCUPAZIONE: di seguito si riporta lo stato di occupazione dei singoli lotti:

- IL LOTTO 5 RISULTA LIBERO E NON COLTIVATO AD ECCEZIONE DEL DEPOSITO CHE E' IN USO AD UN ESECUTATO/EREDE.
- IL LOTTO 6 IN UNA PORZIONE (ove insistono le serre in ferro) E' IN COMODATO D'USO AD UNA AZIENDA AGRICOLA CHE SVOLGE LA PROPRIA ATTIVITA' ED UTILIZZA ANCHE IL DEPOSITO A SERVIZIO, IN UNA PORZIONE (ove insistono le serre in legno) E' IN USO AD UN ESECUTATO/EREDE, PER LA MAGGIOR PARTE E' LIBERO E NON COLTIVATO.
- IL LOTTO 7 E' IN USO AD UN ESECUTATO/EREDE.
- IL LOTTO 8 E' IN USO AD UN ESECUTATO/EREDE.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si riassumono le composizioni dei lotti ed il relativo valore di vendita:

Lotto n.5 REV.1: Appezamento di terreni e fabbricati siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393). Complessivamente si hanno 24.058 mq di terreno agricolo (in parte in proprietà esclusiva ed in parte in comproprietà) e quota di ½ di proprietà indivisa di un deposito di circa 50mq con corte di pertinenza in comproprietà: **valore di vendita del LOTTO 5 pari a 24.000,00 €.**

Lotto n.6 REV.1: Appezamento di terreni e fabbricati siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393). Complessivamente si hanno 53.140 mq di terreno agricolo (in parte in proprietà esclusiva ed in parte in comproprietà) e quota di ½ di proprietà indivisa di un deposito di circa 50mq con corte di pertinenza in comproprietà: **valore di vendita del LOTTO 6 pari a 52.000,00 €.**





C.T.U.: dott. ing. Maria Pennisi

Lotto n.7 – NON VENDIBILE: Fabbricato non regolare sito in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393). Unità abitativa al piano terra di 98 mq con circa 65 mq di veranda porticata, al piano primo una terrazza di circa 170 mq ed al piano seminterrato un garage/deposito con ingresso e bagno per circa 30 mq: **valore di vendita del LOTTO 7 pari a 61.500,00 €.**

Lotto n.8 REV.1: Appezzamento di terreni e Fabbricati non correttamente censiti siti in Vittoria nella c.da Gaspanella (36.95355, 14.42393). Unità abitativa al piano terra di 98 mq: **valore di vendita del LOTTO 8 pari a 20.000,00 €.**

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 20/11/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Maria Pennisi

