

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare R. Gen. **137/11** (riunita alla **91/10**)

promossa da

Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c. p.a.

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Esecutore Dott. [REDACTED]

ASTALEGALE.NET

Relazione di consulenza

Ragusa, li 23 Gennaio 2013

Il C.T.U.

Dott. [REDACTED]

architetto

Cespite 2 – Quota indivisa di un terzo di terreno con fabbricato rurale sito in Vittoria, C.da Cicchitto

Fg. 118 – p.lle 726, 727, 728, 729, 130 (fr), 127, 233.

Proprietari, Titolo di Proprietà, espropriazioni e vincoli ambientali

Con atto di donazione del **16 ottobre 1996**, Repertorio n° **96681**, rogato dal **Dott. [REDACTED]** **Longobardo Notaio** in Vittoria, il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] ricevevano dal signor [REDACTED] i seguenti beni rustici siti in territorio di Vittoria, C.da Cicchitto:

- la quota indivisa di 1/2, stante che la restante metà apparteneva già agli stessi donatari, dell'appezzamento di terreno della estensione catastale di ettari uno, are nove e centiare dieci, in catasto Fg. 118, p.lle 106 e 107.
- la quota indivisa di 1/2, stante che la restante metà apparteneva già agli stessi donatari, dell'appezzamento di terreno della estensione catastale di are quarantadue e centiare cinquanta un fabbricato rurale esteso nell'intero ca 82, in catasto Fg. 118, p.la **128**;
- Un appezzamento di terreno della estensione catastale di are sessantasette e centiare cinquanta, in catasto Fg. 118, p.lle **131 e 132**;
- Un appezzamento di terreno della estensione catastale di are ventisei e centiare dieci, in catasto Fg. 118, p.lle **127 e 233**;

Fanno parte della donazione tutti i diritti di proprietà su un fabbricato rurale entrostante il terreno sopra descritto distinto al NCT del Comune di Vittoria al fg. **118**, p.la **130**;

Pervennero detti beni al donante come segue:

relativamente alla quota indivisa della p.la 106, in virtù dell'atto del 7 ottobre 1969 ricevuto dal Notaro [REDACTED] Alfieri già da Vittoria, reg.to al n° 1734.

relativamente alla metà indivisa della p.la 107 in virtù dell'atto del 23 maggio 1961, ricevuto dal Notaro Federico De Pasquale, già da Vittoria, reg.to al n° 2116;

relativamente alla metà indivisa della p.la **128**, in virtù dell'atto del 27 gennaio 1967 ricevuto dal notaro [REDACTED] Alfieri già da Vittoria, reg.to al n° 281;

relativamente alle p.lle **131-132** e alla comproprietà della p.lla **130** in virtù dell'atto del 6 dicembre 1951 ricevuto dal Notaro Federico De Pasquale, già da Vittoria, reg.to al n° 788;

relativamente alle p.lle **127-233** in virtù del mio atto del 24 gennaio 1995, reg.to al n° 334;

Dati Catastali

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, il cespite è censito nel N.C.E.U. di Vittoria al foglio di mappa 118, particelle:

726 (ex 128) Cl: Semin. Irriguo 2; Sup: 4250 mq; R. Dom: € 91,09; R. Agr: € 23,05.

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

727 (ex 129) Cl: Semin. Irriguo 2; Sup: 2160 mq; R. Dom: € 46,30; R. Agr: € 11,71.

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

130 Cl: Fabbr. rurale; Sup: 25 mq; Reddito: € ---.

[REDACTED] Comproprietario

[REDACTED] Comproprietario

[REDACTED] Comproprietario

Tomasi Giambattista Comproprietario

Tomasi [REDACTED] Comproprietario

Nota: Fabbricato esistente in mappa ma inesistente all'interno del fondo.

728 (ex 131) Cl: Semin. Irriguo 2; Sup: 2080 mq; R. Dom: € 44,58; R. Agr: € 11,28.

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

729 (ex 132)

Cl: Semin. Irriguo 2; Sup: 4660 mq; R. Dom: € 99,98; R. Agr: € 25,27.

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

127

Cl: Agrumeto 3; Sup: 1760 mq; R. Dom: € 59,08; R. Agr: € 20,00.

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

233

Cl: Agrumeto 2; Sup: 850 mq; R. Dom: € 36,00; R. Agr: € 10,97.

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

[REDACTED] proprietà per 1/3

Descrizione della zona e relativi confini

Il cespite è ubicato in Vittoria, nella C.da denominata Cicchitto, posta in periferia ad ovest della città. Si trova nelle adiacenze del piano di zona PEEP denominato "Cecchitto", tra il Mercato Ortofrutticolo di Vittoria, a nord, e l'arteria principale di collegamento per la frazione di Scoglitti a sud. Vi si accede da una strada comunale asfaltata, ortogonale alla via Virgilio Lavore, che sfocia allo stradale per Scoglitti, e la si percorre per circa 750 metri fino ad arrivare ad un bivio. Lasciando la strada per una interpoderale non asfaltata, e percorrendola per 120 metri si arriva al fondo oggetto di stima.

Avendo richiesto all' U.T.C. di Vittoria, settore Pianificazione e Gestione Territoriale, domanda di "certificato di destinazione Urbanistica", l'Ufficio, in data 26 Novembre 2012, ha rilasciato al sottoscritto il documento in cui si certifica che nelle previsioni del PRG i suoli indicati in istanza hanno la seguente destinazione:

- P.lle 726 - 727 - 728 - 729 - 130(fr) - 233: Zona E, "Zona prevalentemente destinata agli usi agricoli".
- P.la 127: In parte in zona "E", in parte in zona "C1"

Il cespite confina a nord con proprietà (p.lle 109 - 231), ad est con proprietà (p.lla 133), a sud con proprietà Re (p.lla 924), e ad ovest con proprietà (p.lla 911).

Descrizione del cespite

Il cespite consiste in un terreno agrario con all'interno un fabbricato rurale. Il terreno agrario è individuato dalle particelle 726, 727, 728, 729, 127 e 233; il fabbricato rurale ricade all'interno della particella 729, ma nelle planimetrie catastali non risulta inserito in mappa. Non risulta invece presente il fabbricato rurale distinto nell'atto di pignoramento al fg. di mappa 118, particella 130, ricadente all'interno della particella 728. Esso risulta essere stato demolito moltissimi anni fa, ed oggi visivamente non presente all'interno del fondo.

Il fabbricato rurale, oggi rudere, si eleva per un piano fuori terra. E composto da un grande vano, un'ambiente cucina, riconoscibile da un vecchio forno a pietra, e a lato del forno un piano di pietra calcarea, detto *tuccena*, sul quale disporre suppellettili da cucina. Dietro detto accessorio un altro ambiente soppalcato. Sul retro, accessibile dall'esterno un servizio igienico, difficilmente accessibile per la presenza di folta vegetazione spontanea. La struttura portante verticale è mista, nella parte destra a muratura a sacco e blocchi di arenaria locale posati ad assestamento isodomo regolare, nella sua parte sinistra interamente in conci di arenaria, e databile intorno agli anni '60. I solai di copertura sono tutti a falde inclinate con la linea di colmo in mezzeria. Risulta essere finita a *tonachina* con molte parti distaccate. Le pavimentazioni sono in parte in pece ed in battuto di cemento. Non è presente nessun impianto. Gli infissi esterni ed interni sono in legno in grave stato di deterioramento. In alcune parti la copertura è mancante, in altre in grave stato di dissesto.

Nella parte anteriore è presente u pozzo per attingimento, collegato ad una cisterna di accumulo in calcestruzzo armato, posto nella parte retrostante.

L'intero appezzamento di terreno si sviluppa interamente a valle. Ha forma rettangolare allungata, col lato corto di 45 metri ed il lato lungo di 330-340 metri, per una superficie catastale complessiva di mq. 15.760,00. I confini sono riconoscibili solamente da una recinzione in rete in ferro presente in maniera discontinua. Risulta essere incolto con presenza di vegetazione spontanea. Il terreno è in forte declivio, con un terrazzamento nei pressi del fabbricato rurale, posto nella parte a monte. Al suo interno non si sono evinti ne elettrodotti ne servitù varie. La zona risulta povera di coltivazioni, e nella sua parte a valle confina con una lottizzazione coincidente con l'espansione di Vittoria nella sua parte ad ovest.

Iscrizioni o trascrizioni gravanti sul cespite

Dall'ispezione ipotecaria effettuata all'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/08/2011, risulta che sul cespite gravitano le seguenti formalità:

limitatamente per le particelle **127 - 233**:

1. Iscrizione contro del 10.08.1999 Reg. Part. 1962, Reg. Gen. 12311 – – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
2. Iscrizione contro del 18.06.2004 Reg. Part. 4754, Reg. Gen. 12890 – Montepaschi Se.Ri.T Servizio riscossione tributi - Ipoteca Legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.
3. Iscrizione contro del 29.07.2005 Reg. Part. 7309, Reg. Gen. 17810 – Montepaschi Serit SpA - Ipoteca Legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.
4. Iscrizione contro del 22.02.2008 Reg. Part. 888, Reg. Gen. 4009 – Serit Sicilia SpA - Ipoteca Legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.
5. Iscrizione contro del 09.06.2010 Reg. Part. 2660, Reg. Gen. 11108 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
6. Iscrizione contro del 04.02.2011 Reg. Part. 407, Reg. Gen. 1777 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
7. Iscrizione contro del 04.02.2011 Reg. Part. 408, Reg. Gen. 1778 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
8. Trascrizione contro del 03.06.2011 Reg. Part. 6262, Reg. Gen. 9851 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile.

limitatamente per le particelle **726 - 727 - 728 - 729 - 130**:

1. Iscrizione contro del 09.06.2010 Reg. Part. 2660, Reg. Gen. 11108 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
2. Iscrizione contro del 04.02.2011 Reg. Part. 407, Reg. Gen. 1777 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
3. Iscrizione contro del 04.02.2011 Reg. Part. 408, Reg. Gen. 1778 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
4. Trascrizione contro del 03.06.2011 Reg. Part. 6262, Reg. Gen. 9851 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile.

Stima del cespite pignorato

1. Stima del fabbricato rurale

La determinazione del valore di mercato di un'immobile, si basa sulla formulazione di un giudizio di valore secondo i procedimenti trattati nella dottrina estimativa. La stima del cespite pignorato sarà formulata dallo scrivente attraverso il procedimento sintetico, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di simili caratteristiche.

Il criterio di stima adottato terrà conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore. Come premesso nei precedenti paragrafi, l'unità abitativa realizzata a cavallo in data antecedente al 1967, ed è collocabile tra le tipologie presenti in zona di fabbricato rurale.

Infatti, essendo stata costruita in una zona prevalentemente agricola del territorio di Vittoria, non possiede particolari qualità rilevanti se non la peculiarità di trovarsi quasi a contatto un'area interessata nel piano di zona "PEEP" denominato Cecchitto nel PRG del Comune di Vittoria. Le condizioni intrinseche che possono influenzare il valore del cespite si possono riassumere nelle pessime condizioni e finiture dei vani e dalla scarsa appetibilità che esso può gravare sul mercato immobiliare. Considerando il caso in esame, si definisce un costo al metro quadrato che, a giudizio del C.T.U., è di € 250,00 per le parti distinte a vani coperti e un costo al metro quadro di € 200,00 per gli accessori di pertinenza. Detti valori sono motivabili alla sola potenzialità dell'indice di edificabilità che il fabbricato possiede, essendo costruito in data anteriore al 1967, da poter quindi sfruttare. Il calcolo del valore del cespite sarà il seguente:

Vani	$ml(8,29 + 8,19)/2 \times 7,70 = mq\ 63,45$	$\times \text{€}/mq\ 250 =$	€ 15.862,50
Accessori	$ml(4,90 + 3,16)/2 \times 4,56 = mq\ 18,38$	$\times \text{€}/mq\ 200 =$	€ 3.676,00
	$ml\ 2,11 \times 1,68 =$	$mq\ 3,54 \times \text{€}/mq\ 200 =$	€ 708,00
Sommano			€ 20.246,50

Il riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini fiscali, e quindi la non tassabilità ai fini ICI, richiede che siano soddisfatte le condizioni indicate nell'art. 9 del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, come modificato dall'art. 42-bis, legge 29 dicembre 2007, n. 222.

Nel caso tali requisiti non siano soddisfatti, è cura del proprietario dichiarare al catasto i fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità e passarli a ente urbano.

Si terrà quindi conto delle spese da sostenere per questa variazione che consisteranno in € 200 per spese catastali ed € 2.000 per spese tecniche, per un totale di **€ 2.200.**

Al valore del cespite vanno sottratte le ulteriori spese per la regolarizzazione, il tutto per un totale di **€ 18.046,50.**

2. Stima del terreno attiguo

Per il calcolo del valore di un terreno agricolo, anche qui il criterio di stima adottato terrà conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore. Tali parametri saranno dettati dalle condizioni intrinseche e estrinseche del luogo, oltre che dalla sua forma, dimensione, e presenza o meno di attività colturali.

Le condizioni intrinseche possono essere riassunte in esposizione (solare, panoramica), giacitura, fertilità del terreno, presenza di pozzi o attingimento acqua, esistenza di elettrodotti o servitù varie. Le condizioni estrinseche piuttosto possono essere riassunte in condizioni climatiche, vie di comunicazioni ed aspetti economici e sociali del luogo.

Nel caso in esame non vi sono parametri tali da poter influenzare positivamente o negativamente il cespite, ad eccezione della presenza, nelle vicinanze, di un'area interessata nel piano di zona "PEEP" denominato Cecchitto nel PRG del Comune di vittoria.

Nella zona in esame, denominata "Cicchitto" e coprente una discreta superficie, viene difficile comparare il valore con altri immobili simili siti nel circondario, in quanto alcuni terreni confinanti (e lo stesso per alcuni metri quadrati) ricadono all'interno della zona "C1" ed altri all'interno del piano di zona "PEEP" denominato Cecchitto. Dette aree, anche se ricadenti in zona agricola, iniziano ad avere una certa appetibilità economica, senza tralasciare il particolare che risultano circondate da un contesto urbano o suscettibili in futuro di cambio di zona con relativo incremento di valore. Tutto questo viene avvalorato dal fatto che le ultime valutazioni nella zona sono state effettuate con valori al metro quadro e non al tumulo come in uso nelle zone agricole. Di contro, vista la situazione di stallo del Piano Regolatore, le lunghe tempistiche alla nuova variante al Piano non si può prescindere nel continuare a considerarla Zona agricola di alto valore. In virtù di quanto sopra espresso, l'appezzamento di terreno (quindi riferibile al solo suolo), può raggiungere un valore al metro quadro che ad oggi varia di poco da € 15,00 a € 20,00. Considerando tale intervallo, si definisce un costo al metro quadro che, a giudizio del C.T.U., è di **€ 12,00** tenuto conto del delicato momento di crisi nella compra-vendita, e del parametro, non da poco, che si acquisisce una parte di proprietà indivisa e non una proprietà esclusiva.

Sarà calcolata, pertanto, la superficie convenzionata quale somma dei diversi valori come appresso. Data la corrispondenza tra le singole particelle e la propria destinazione d'uso, saranno stimate le singole particelle:

P.la **726** (incolta) mq. 4.250 di estensione di proprietà del creditore per 1/3

mq 4.250 x 12 €/mq = € 51.000,00

P.la **727** (incolta) mq. 2.160 di estensione di proprietà del creditore per 1/3

mq 2.160 x 12 €/mq =

€ 25.920,00

P.lla **728** (incolta) mq. 2.080 di estensione di proprietà del creditore per 1/3

mq 2.080 x 12 €/mq =

€ 24.960,00

P.lla **729** (incolta) mq. 4.660 di estensione di proprietà del creditore per 1/3

NB: A detta superficie va sottratta la superficie occupata al suo interno dal fabbricato rurale appena stimato, quindi superficie già conteggiata.

mq (4.660 - 85.37) x 12 €/mq =

€ 54.895,56

P.lla **127** (incolta) mq. 1.760 di estensione di proprietà del creditore per 1/3

mq 1.760 x 12 €/mq =

€ 21.120,00

P.lla **233** (incolta) mq. 850 di estensione di proprietà del creditore per 1/3

mq 850 x 12 €/mq =

€ 10.200,00

Sommando gli importi ottenuti, il valore del terreno è stimato ad

€ **188.095,56**

Tenuto conto delle quote di proprietà, essi (fabbricato rurale + terreno) saranno soggetti ad esecuzione solo per la porzione di **1/3** mentre i signori [REDACTED] e [REDACTED]

non soggetti ad esecuzione, restano comproprietari della restante quota di 2/3. In virtù di quanto detto, il valore della porzione soggetta ad esecuzione su suddetto immobile sarà:

€ (18.046,50 + 188.095,56) / 3 = € **68.714,02**

(si approssima ad € **69.000,00**)

Cespite 3 – Quota indivisa di un terzo di due appezzamenti di terreno siti in Vittoria, C.da Cicchitto

Fg. 118 – p.lle 699, 701 e 812

Proprietari, Titolo di Proprietà, espropriazioni e vincoli ambientali

Con atto di donazione del **16 ottobre 1996**, Repertorio n° **96681**, ro **Longobardo Notaio** in Vittoria, il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED] il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] ricevevano dal signor [REDACTED] i seguenti beni rustici siti in territorio di Vittoria, C.da Cicchitto:

- la quota indivisa di 1/2, stante che la restante metà apparteneva già agli stessi donatari, dell'appezzamento di terreno della estensione catastale di ettari uno, are nove e centiare dieci, in catasto Fg. 118, p.lle **106** e **107**.
- la quota indivisa di 1/2, stante che la restante metà apparteneva già agli stessi donatari, dell'appezzamento di terreno della estensione catastale di are quarantadue e centiare cinquanta un fabbricato rurale esteso nell'intero ca 82, in catasto Fg. 118, p.lla 128;
- Un appezzamento di terreno della estensione catastale di are sessantasette e centiare cinquanta, in catasto Fg. 118, p.lle 131 e 132;
- Un appezzamento di terreno della estensione catastale di are ventisei e centiare dieci, in catasto Fg. 118, p.lle 127 e 233;

Fanno parte della donazione tutti i diritti di proprietà su un fabbricato rurale entrostante il terreno sopra descritto distinto al NCT del Comune di Vittoria al fg. 118, p.lla 130;

Pervennero detti beni al donante come segue:

relativamente alla quota indivisa della p.lla **106**, in virtù dell'atto del 7 ottobre 1969 ricevuto dal Notaro [REDACTED] Alfieri già da Vittoria, reg.to al n° 1734.

relativamente alla metà indivisa della p.lla **107** in virtù dell'atto del 23 maggio 1961, ricevuto dal Notaro Federico De Pasquale, già da Vittoria, reg.to al n° 2116;

relativamente alla metà indivisa della p.lla 128, in virtù dell'atto del 27 gennaio 1967 ricevuto dal notaro [REDACTED] Alfieri già da Vittoria, reg.to al n° 281;

relativamente alle p.lle 131-132 e alla comproprietà della p.lla 130 in virtù dell'atto del 6 dicembre 1951 ricevuto dal Notaro Federico De Pasquale, già da Vittoria, reg.to al n° 788;

relativamente alle p.lle 127-233 in virtù del mio atto del 24 gennaio 1995, reg.to al n° 334;.

Dati Catastali

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, il cespite è censito nel N.C.E.U. di Vittoria al foglio di mappa 118, particelle:

812 (porz. ex 106) Cl: Mandorleto 1; Sup: 2460 mq; R. Dom: € 27,95; R. Agr: € 11,43.

[REDACTED]

proprietà per 1/3

[REDACTED]

proprietà per 1/3

[REDACTED]

proprietà per 1/3

699 (porz. ex 107) Cl: Agrumeto 2; Sup: 2742 mq; R. Dom: € 116,12; R. Agr: € 35,40.

[REDACTED]

proprietà per 1/3

[REDACTED]

proprietà per 1/3

[REDACTED]

proprietà per 1/3

701 (porz. ex 107) Cl: Agrumeto 2; Sup: 465 mq; R. Dom: € 19,69; R. Agr: € 6,00.

[REDACTED]

proprietà per 1/3

[REDACTED]

proprietà per 1/3

[REDACTED]

proprietà per 1/3

Descrizione della zona e relativi confini

Il cespite è ubicato in Vittoria, nella C.da denominata Cicchitto, posta in periferia ad ovest della città. Si trova all'interno del piano di zona PEEP denominato "Cecchitto", tra il Mercato Ortofrutticolo di Vittoria, a nord, e l'arteria principale di collegamento per la frazione di Scoglitti a sud. Attualmente vi si può accedere da un percorso forzato di nuove strade comunali asfaltate all'interno del PEEP, dalla S.P. 16 ci si immette in via Cultrone ed immediatamente in via Emanuele Caruso. Si percorre per 200 m per poi svoltare a destra per la via Mario Maci. Si percorre per l'intero tratto per poi svoltare a sinistra per via G.

Bruno che fa da ingresso al nuovo piano lottizzato. Attraversandolo si arriva ai due appezzamenti di terreno oggetto di stima.

Avendo richiesto all' U.T.C. di Vittoria, settore Pianificazione e Gestione Territoriale, domanda di "certificato di destinazione Urbanistica", l'Ufficio, in data 26 Novembre 2012, ha rilasciato al sottoscritto il documento in cui si certifica che nelle previsioni del PRG i suoli indicati in istanza hanno la seguente destinazione:

- P.lla 699: in parte "Zona E", ed interessata anche dalla "G2"
in parte "sede viaria" (individuata all'interno del Piano di zona - "PEEP denominato cecchitto").
- P.lla 701: "sede viaria" (individuata all'interno del Piano di zona - "PEEP denominato cecchitto").
- P.lla 812: "Area per l'istruzione" (individuata all'interno del Piano di zona - "PEEP denominato cecchitto").

Il fondo identificato con le particelle 699 e 701 confina con proprietà Paternò per quasi tre lati e con proprietà

Il fondo identificato con la particella 812 confina su tre lati con sede viaria ed a nord con proprietà (p.lla 824).

Descrizione del cespite

Scendendo più a valle del secondo cespite, oltre la particella 911 che le divide, si sviluppa un appezzamento di terreno composto da due particelle: la 699 e la 701 ricadente sulla sede viaria della lottizzazione. Di forma trapezoidale, i suoi confini non sono comprensibili su due lati, stante che gli altri due coincidono con la sede viaria, su un lato lungo, e con un muro di un fabbricato rurale non di proprietà degli esecutati. Un lato di confine è inglobato da un canneto, dove al suo interno si trova ancora qualche paletto di confine. Si estende per una superficie catastale complessiva di mq. 3.207 (2.742+465).

In passato vi si accedeva da un cancello adiacente il fabbricato rurale. Ad oggi vi si accede liberamente dalla sede stradale mentre il cancello ormai è inglobato da vegetazione spontanea. La giacitura è pianeggiante ed al suo interno non vi presenza di impianti, pozzi, elettrodotti o servitù varie. L'immobile al momento non è occupato da nessuno. è di proprietà per la quota di un terzo indivisa del signor [REDACTED] [REDACTED] oggetto di valutazione, la restante quota appartiene ai fratelli del convenuto.

Al di là della sede stradale è presente un altro podere, identificato catastalmente al foglio di mappa 118, particella 812, di proprietà del convenuto per la quota indivisa di un terzo. Di forma rettangolare, pianeggiante, dai lati 72 x 34 metri circa, per una superficie complessiva di mq. 2.450. I confini sono riconoscibili dal marciapiede che lo cinge su tre lati. Al suo interno risulta privo di strutture e ricoperto di vegetazione spontanea. L'intera superficie attualmente risulta destinata dal Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, ad area per l'istruzione, all'interno del piano di zona denominato PEEP denominato Cecchitto. Fattore assai determinante nella valutazione del cespite.

Iscrizioni o trascrizioni gravanti sul cespite

limitatamente per le particelle **812 - 699 - 701**:

1. Iscrizione contro del 09.06.2010 Reg. Part. 2660, Reg. Gen. 11108 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
2. Iscrizione contro del 04.02.2011 Reg. Part. 407, Reg. Gen. 1777 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
3. Iscrizione contro del 04.02.2011 Reg. Part. 408, Reg. Gen. 1778 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
4. Trascrizione contro del 03.06.2011 Reg. Part. 6262, Reg. Gen. 9851 – Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobile.

Stima del cespite pignorato

1. Appezamento di terreno distinto in fg. 118 p.lle 699 e 701.

Come premesso nel precedente cespite, nel caso in analisi non vi sono parametri tali da poter influenzare positivamente o negativamente il cespite, ad eccezione della presenza, nelle vicinanze, di un'area interessata nel piano di zona "PEEP" denominato Cecchitto nel PRG del Comune di Vittoria.

In detta zona, denominata "Cicchitto" e coprente una discreta superficie, viene difficile comparare il valore con altri immobili simili siti nel circondario, in quanto lo stesso per una parte ricade all'interno del piano di zona "PEEP" denominato Cecchitto. Dette aree, anche se ricadenti in zona agricola, iniziano ad avere una certa appetibilità economica, senza tralasciare il particolare che risultano circondate da un contesto urbano o suscettibili in futuro di cambio di zona con relativo incremento di valore. Tutto questo viene avvalorato

dal fatto che le ultime valutazioni nella zona sono state effettuate con valori al metro quadro e non al tumulo come in uso nelle zone agricole. Di contro, vista la situazione di stallo del Piano Regolatore, le lunghe tempistiche alla nuova variante al Piano non si può prescindere nel continuare a considerarla Zona agricola di alto valore. In virtù di quanto sopra espresso, l'appezzamento di terreno (quindi riferibile al solo suolo), può raggiungere un valore al metro quadro che ad oggi varia di poco da € 15,00 a € 20,00. Considerando tale intervallo, e considerando che rispetto al precedente cespite questo confina proprio col piano di lottizzazione ed addirittura un lato di confine ricade all'interno di una strada di piano, si definisce un costo al metro quadro che, a giudizio del C.T.U., è di **€ 15,00** tenuto conto del delicato momento di crisi nella compra-vendita, e del parametro, non da poco, che si acquisisce una parte di proprietà indivisa e non una proprietà esclusiva.

Sarà calcolata, pertanto, la superficie convenzionata quale somma dei diversi valori come appresso. Data la corrispondenza tra le singole particelle e la propria destinazione d'uso, saranno stimate le singole particelle:

P.lla **699** (incolta) mq. 2.742 di estensione di proprietà del creditore per 1/3

mq 2.742 x 15 €/mq =	€	41.130,00
----------------------	---	-----------

P.lla **701** (incolta) mq. 465 di estensione di proprietà del creditore per 1/3

mq 465 x 15 €/mq =	€	6.975,00
--------------------	---	----------

Sommando gli importi ottenuti, il valore del terreno è stimato ad	€	48.105,00
---	---	------------------

2. Appezzamento di terreno distinto in fg. 118 p.lla 812.

Per la valutazione del seguente appezzamento di terreno è conveniente considerare con attenzione alcuni fattori. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vittoria, si evince come all'interno della intera particella 812 insiste un vincolo, infatti essa risulta destinata ad area per l'istruzione, individuata all'interno del Piano di Zona "PEEP" denominato Cecchitto (*ossia in area per interventi di Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18 Aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni. Approvazione definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 31 marzo 1995. dei piani già adottati con D.C. 358 del 7.08.1987(Mercato dei fiori, C.da Cecchitto e Case Nativo in Scoglitti)- I suddetti piani, con nota "ARTA" prot. 20924 del 2.06.1998, sono stati ritenuti conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici).*

Detti piani di zona hanno una durata quindicennale dalla data di approvazione, quindi dal 31 Marzo 1995. Ad oggi risultano scaduti i termini e di conseguenza sono decaduti tutti i vincoli urbanistici sulle aree da espropriare. Infatti dette aree sono chiamate in gergo

"Aree bianche" in quanto all'interno del Piano non hanno una "retinatura" o una destinazione Urbanistica. Attualmente queste aree rientrano all'interno della Revisione di Piano, ma in considerazione che non si può riproporre per più di una volta lo stesso vincolo, per la piena godibilità del bene, queste aree saranno cedute alla proprietà o acquisite dal Comune sotto forma di esproprio.

L'indennità di esproprio dei terreni edificabili ha subito un'importante innovazione in seguito alla sentenza Corte Cost. 349/2007, con cui la Suprema Corte dichiarava l'illegittimità costituzionale delle norme che in tema di esproprio di terreni edificabili prevedevano indennizzi inferiori al valore di mercato degli stessi.

A tale sentenza ha necessariamente dovuto adeguarsi il legislatore che con l'art. 2 comma 89 lett. A) della L. n. 244/2007 ha modificato i primi due commi dell'articolo 37 del T.U. Espropri (nel frattempo introdotto ad opera del D.Lgs 327/2001) disponendo al primo comma che **"l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene"**

Tuttavia Cass. 3116/2005 chiarisce che: ***"L'accertamento delle possibilità legali ed effettive di edificazione di un'area ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio va effettuato tenendo conto non solo della destinazione attribuita all'area dal piano regolatore generale o dal piano di fabbricazione, ma anche delle variabili apportate in sede di zonizzazione del territorio da strumenti urbanistici generali...."***

L'edificabilità non si riduce a quella residenziale abitativa, **ma comprende tutte le trasformazioni del suolo non precluse all'iniziativa privata, ivi comprese le aree destinate a parcheggi e infrastrutture:** (Cass. 9683/2000; Cass. 125/2001 S.U.; Cass. 10899/2004; Cass. 21011/06) Così Cass. 20408/06 afferma: *"Ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione, va considerato edificabile un terreno inserito dallo strumento generale (nella specie, piano di fabbricazione) in zona destinata a insediamenti industriali, non essendo necessaria una specifica destinazione conferita da uno strumento attuativo, e restando irrilevante che, all'interno della zona, il terreno possa essere destinato a servizi (nella specie, ad opere di viabilità interna), in virtù di prescrizioni di carattere preespropriativo, rapportandosi in tal caso la valutazione alle aree comprese nella zona"*

Ed infatti in ciascuna zona vi sono parti edificabili e parti destinate a servizi e infrastrutture: tutte devono però godere della caratteristica di edificabilità. La valutazione delle caratteristiche dell'area deve essere sempre condotta avuto riguardo all'indice di edificabilità territoriale e non fondiario (Cass. 21011/2006 e Cass. S.U. 125/2001). Quindi l'importante è valutare se la zona è agricola o edificabile, indipendentemente dalla singola destinazione del terreno ad infrastruttura, verde pubblico...

In virtù di quanto sopra, quale essa sia la soluzione adottata dal Comune di Vittoria, cessione o acquisizione delle aree vincolate, il cespite dovrà essere valutato con valore di mercato uguale alle aree adiacenti con uguale ZTO (Omogeneità di Zona Territoriale).

Per cui, l'appezzamento di terreno (quindi riferibile al solo suolo), può raggiungere un valore al metro quadro che ad oggi, per la zona in esame, si attesta tra € 100,00 a € 120,00. Considerando tale intervallo, e valutando le spese da sostenere su un ipotetico esproprio e le lunghe tempistiche, il CTU definisce un valore al metro quadro decurtato del 20% rispetto al minimo, per i motivi di cui sopra, ed un ulteriore 10% tenuto conto del delicato momento di crisi nella compra-vendita, e del parametro, non da poco, che si acquisisce una parte di proprietà indivisa e non una proprietà esclusiva, il tutto per un valore complessivo di **€ 72,00/mq.** ($€ 100,00/mq \times 80\% \times 90\%$)

Sarà calcolata, pertanto, la superficie convenzionata quale somma dei diversi valori come appresso. Data la corrispondenza tra le singole particelle e la propria destinazione d'uso, saranno stimate le singole particelle:

P.lla **812** (incolta) mq. 2.460 di estensione di proprietà del creditore per 1/3

$$\text{mq } 2.460 \times 72,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{177.120,00}$$

Tenuto conto delle quote di proprietà, essi (fabbricato rurale + terreno) saranno soggetti ad esecuzione solo per la porzione di **1/3** mentre i signori [REDACTED] e [REDACTED] non soggetti ad esecuzione, restano comproprietari della restante quota di 2/3. In virtù di quanto detto, il valore della porzione soggetta ad esecuzione su suddetto immobile sarà:

$$\text{€ } (48.105,00 + 177.120,00) / 3 = \text{€ } \mathbf{75.075,00} \quad (\text{si approssima ad } \text{€ } \mathbf{75.000,00})$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Cespite 2: Fabbricato rurale visto da dietro lato destro



Cespite 2: Fabbricato rurale visto da dietro lato sinistro



Cespite 2: Vista della cisterna idrica presente sul retro. p.lla 729



Cespite 2: Vista del appezzamento di terra presente sul fronte. P.lle 726 - 727 - 728 - 729 - 127 - 733



Cespite 2: Accessorio igienico sul retro



Cespite 2: Percorso per accedere sul retro



Cespite 2: Locale macchine e pozzo per attingimento in primo piano. all'interno della p.lla 929



Cespite 3: Limite coincidente con fabbricato rurale confinante. P.Illa 699



Cespite 3: Confine e vecchio accesso al lotto riconoscibile dai due pilastri del cancello. P.Illa 699

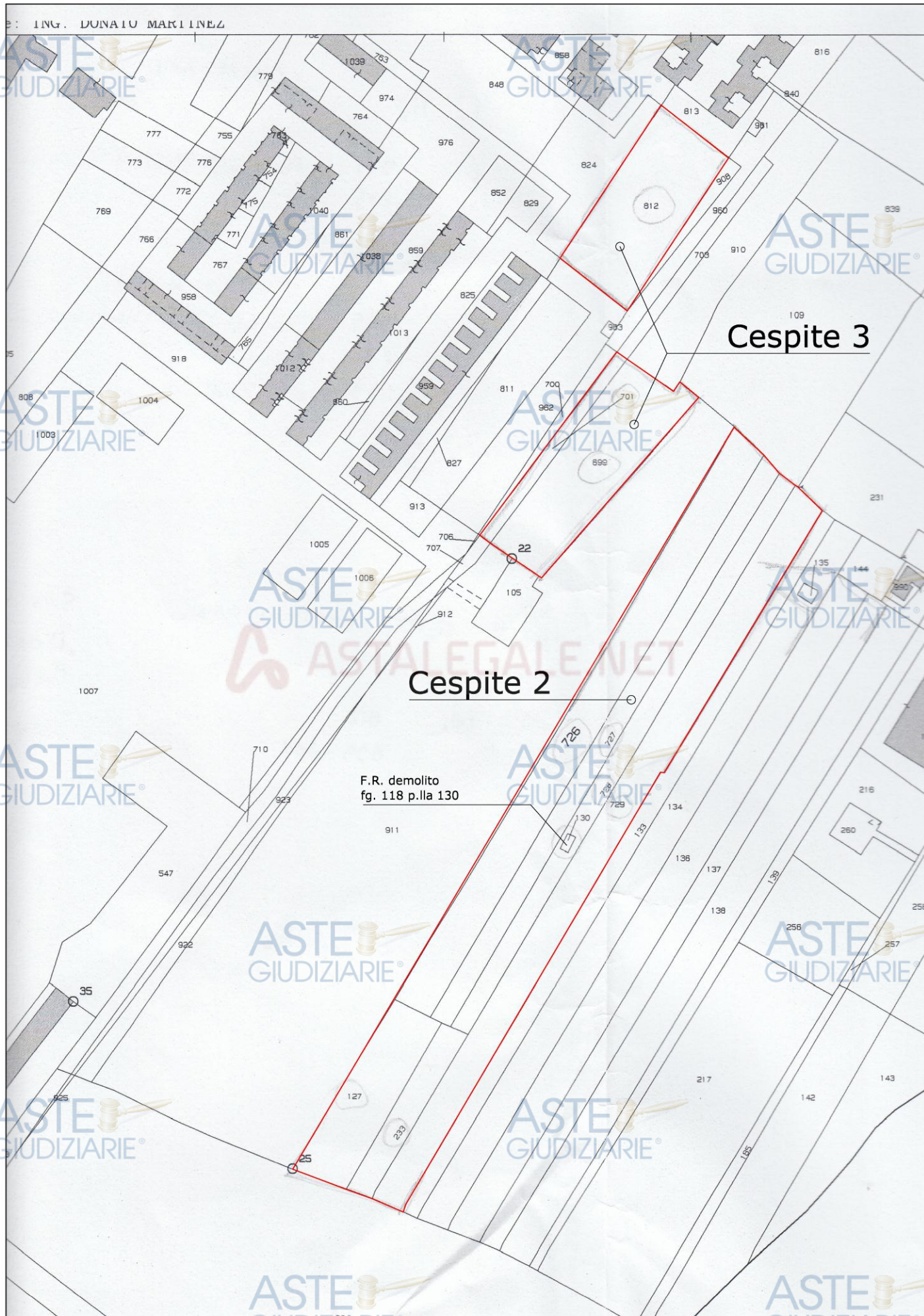


Cespite 3: sede stradale coincidente con la p.lla 701; Paletti di confine della p.lla 699



Cespite 3: Terreno coincidente con la p.lla 812

Cespiti 2 e 3 - C.da Cecchitto



Stralcio catastale - Pubblicazione ufficiale - 12.000
 L'uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

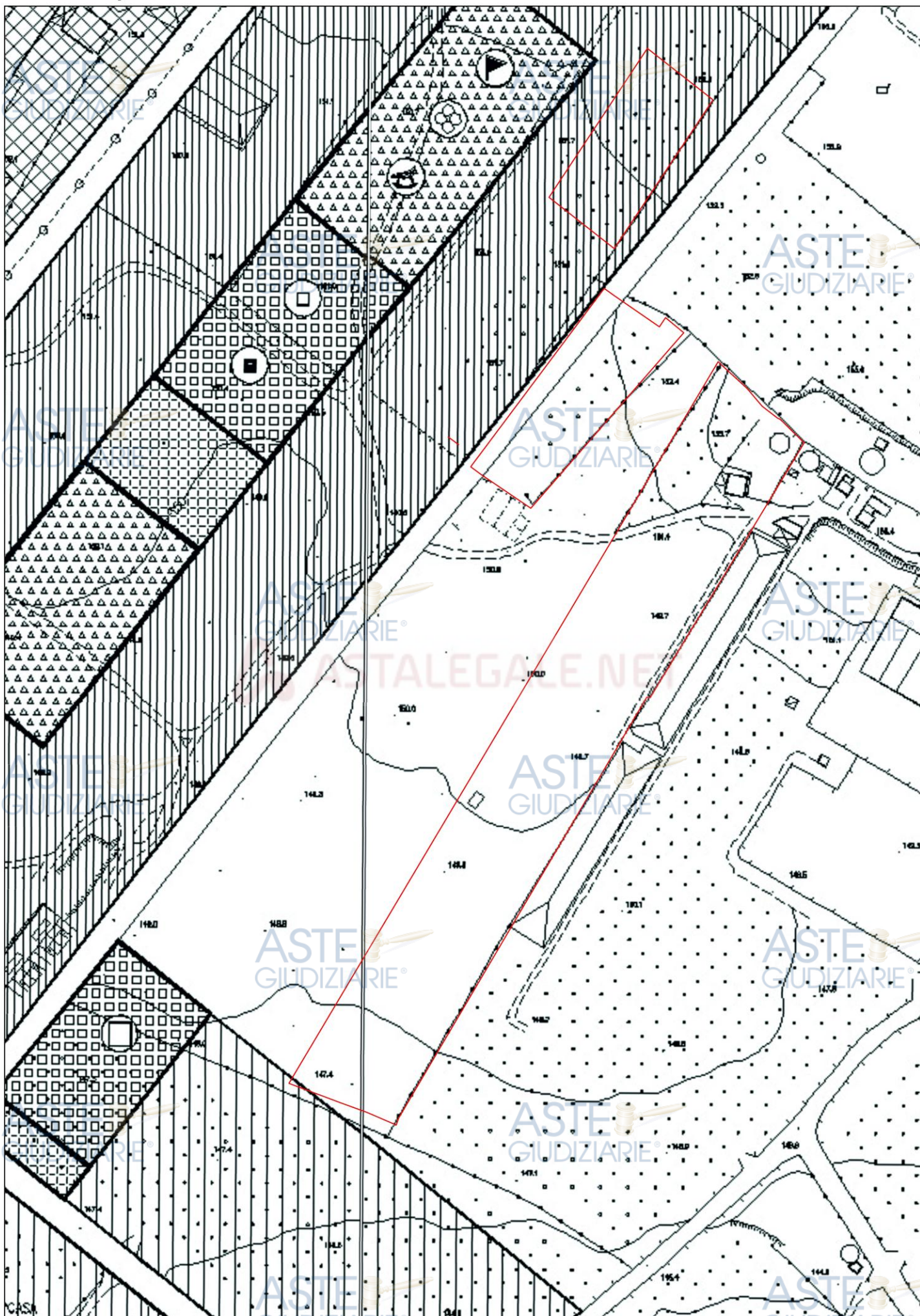
Cespiti 2 e 3 - C.da Cecchitto



foto satellitare

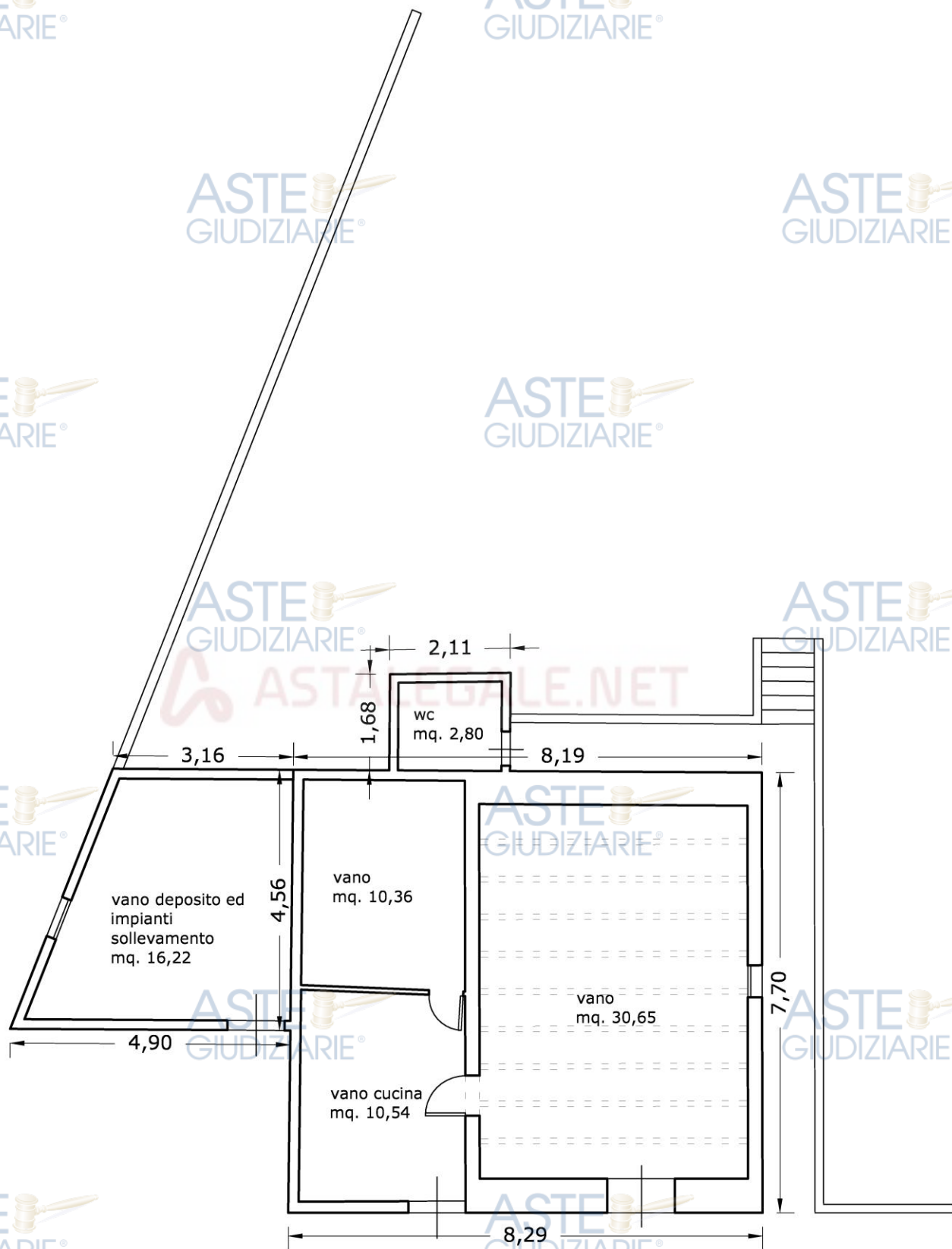
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cespiti 2 e 3 - C.da Cecchitto



Stralcio del PRG Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Rilievo del fabbricato rurale all'interno del cespite 2



pianta piano terra
scala 1:100

Riassumendo, i cespiti vengono stimati per i seguenti valori:



2° cespite

Quota indivisa di un terzo di terreno con fabbricato rurale annesso,
sito in Vittoria, C.da Cicchitto

Fg. 118 – p.lle 726, 727, 728, 729, 130 (fr), 127, 233

€ 69.000,00

3° cespite

Quota indivisa di un terzo di un appezzamento di terreno sito in Vittoria,
C.da Cicchitto Fg. 118 – p.lle 699, 701 e 812

€ 75.000,00

Il sottoscritto, avendo adempiuto al mandato conferitogli, si ritiene disponibile per
qualsiasi chiarimento in merito alla presente relazione.

Ragusa li, 23 gennaio 2013

Il C.T.U.

Dott. [REDACTED] architetto