

TRIBUNALE DI RAGUSA

ILL.MO SIG. G. D. DOTT. CLAUDIO MAGGIONI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Concordato Preventivo N. 3/2022 R.G. [REDACTED] s.p.a.

Liquidatore Giudiziario: Dott. Giovanni Caminito

1. PREMESSA, INDIVIDUAZIONE DEL MANDATO E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

Io sottoscritto Ing. Roberto Piccitto, con studio a Ragusa in Via Risorgimento n.51, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.431, valutatore immobiliare B01 certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (cert. CEPAS n.569), iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale Ordinario di Ragusa al n.328, venivo nominato perito estimatore nella procedura di cui in epigrafe come comunicato con p.e.c. del 29/04/2024 dal Liquidatore Giudiziario, Dott. Giovanni Caminito, giusta autorizzazione del G.D. Dott. Claudio Maggioni, per la stima dei beni immobili oggetto della presente procedura.

Contattavo quindi il liquidatore, Dott. Caminito, insieme al quale veniva fissato l'inizio delle operazioni per le ore 15,00 del giorno 30/05/2024 presso i suddetti immobili in territorio di Vittoria, C.da Castelluccio – Boscorotondo (v. verbale alleg.). In tale circostanza esaminavo gli immobili riscontrandone le caratteristiche, la consistenza, la regolarità urbanistica e catastale e lo stato manutentivo. Contestualmente, attraverso la piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate, estraevo copia delle planimetrie dei fabbricati, degli estratti di mappa, delle visure catastali e le visure ipotecarie (v. alleg. 4, 5, 6 e 9).

Infine attraverso un'indagine di mercato individuavo i prezzi medi corrisposti nella compravendita di immobili con caratteristiche simili o assimilabili, nel territorio del Comune di Vittoria.

2. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA.**2.1 CESPITE 1.**

a) identificazione del bene:

Piena proprietà per la quota di 1/1 della [redacted] di un complesso produttivo, costituito da n.3 capannoni, un corpo adibito a deposito-cabina elettrica, due edifici per uffici e aree scoperte di pertinenza, sito in Vittoria, C.da Castelluccio-Boscrotondo, Strada Statale 115 Comiso-Vittoria, Km 300+800 e individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO FABBRICATI VITTORIA								
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita	Indirizzo
92	168	6	1	D/7			€ 14.579,58	CONTRADA CASTELLUCCIO SN piano: S1 - T - 1
92	168	7	1	D/7			€ 2.627,00	CONTRADA CASTELLUCCIO SN piano: T
92	899		1	D/1			€ 41,32	CONTRADA CASTELLUCCIO SN piano: T

CATASTO TERRENI VITTORIA							
Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
92	168		Ente urbano		00 96 31		
92	934		Area urbana		00 04 23		

Confinante a sud con detta strada statale, a nord con linea ferrata, a est con la particella 175 del F°92 e ad ovest con la particella 165 del F°92. Per quanto riguarda la particella 899 del F°92 (cabina Enel) sussiste il diritto di proprietà superficaria a favore di E-Distribuzione s.p.a., con sede in Roma.

Il complesso è costituito da un capannone industriale di superficie pari a mq 564,81, con una tettoia adiacente di mq 80,53; un corpo adibito a deposito e cabina elettrica costituito da vani a piano terra di superficie pari a mq 184,16 e alcuni vani a primo piano (attualmente inaccessibili) di superficie pari a mq 62,30. Altri due capannoni hanno superficie pari a mq 668,98 e mq 664,95. Due distinti fabbricati destinati ad uffici hanno superficie di mq 155,42 e mq 35,00. Sono infine presenti aree esterne, quasi interamente pavimentate, di superficie pari a circa mq 7.780.

La proprietà delle attuali particelle 168, 934 e 899 del F°92 è pervenuta alla [redacted] s.p.a. mediante atto di cessione di quote e modifica di atto costitutivo del

26/05/1998, rogato dal Notaio Dott. Maria Di Matteo, n° repertorio 28736, registrato a Vittoria il 01/06/1998 n° 631, trascritto in data 19/06/1998 ai nn. 7756/6291 (v. alleg.7, titolo 1) e mediante atto di compravendita del 22/05/1999, rogato dal Notaio Dott. Giovanni Demostene, n° repertorio 109079, trascritto in data 26/05/1999 ai nn. 7818/6069 (v. alleg.7, titolo 2).

Nelle previsioni del vigente P.R.G. le particelle 168 e 934 del F°92 ricadono in zona D₁ - zone per insediamenti artigianali e piccola industria- interessata dalla G₂ -vincolo di protezione del nastro stradale- e vincolo di protezione della linea ferroviaria.

b) sommaria descrizione del bene:

Per distinguere i vari edifici costituenti il cespite nella planimetria dei rilievi gli stessi sono stati designati con i numeri da 1 a 6 (v. planim. alleg.2.1, 2.2, 2.3, 2.4).

Corpo 1 - Capannone: la struttura è realizzata con travi e pilastri in c.a. in opera, la copertura è in parte con travi prefabbricate a Y in c.a.p. con voltine ondulate in fibrocemento, e in parte con profili metallici e pannelli coibentati. Le pareti sono in muratura di blocchi e rifinite con intonaco civile, il pavimento è in cemento liscio al quarzo, gli infissi esterni (portoni, saracinesche e finestre a nastro) in ferro zincato. Il manufatto è dotato di impianto elettrico. La superficie coperta del capannone è pari a mq 565 circa; l'altezza max interna è di m 8,30 circa per una porzione di capannone della superficie di mq 440 e di 5,80 m circa per la rimanente parte della superficie di mq 125. Addossata al corpo 1, sul lato ovest, è presente una tettoia realizzata con pilastri e travi in acciaio e copertura in lamiera zincata con superficie di circa mq 80 (v. alleg.2 foto nn. 1-5).

Corpo 2 - Deposito: la struttura del fabbricato a due piani è realizzata con travi e pilastri in c.a. in opera, i solai sono in latero-cemento. Le pareti sono in muratura di blocchi a vista sul lato interno e rifinite con intonaco sul lato esterno, il pavimento è in battuto di cemento, gli infissi esterni (portoni, saracinesche e finestre) in ferro zincato. L'impianto elettrico è a vista. Al piano terra sono presenti alcuni vani destinati a deposito e la cabina elettrica del complesso produttivo; al primo piano si trovano alcuni vani oggi non raggiungibili, essendo

state demolite sia la scala esterne che quella interna. La superficie coperta del piano terra è pari a mq 184 circa, con altezze dei vani pari a circa m 4,60 e 3,10; la superficie coperta del primo piano è pari a mq 62 circa, con altezze dei vani pari a circa m 3,00 (v. alleg.2 foto nn. 6-10).

Corpo 3 - Capannone: la struttura è realizzata con travi e pilastri in acciaio, la copertura è con pannelli coibentati. Le pareti sono in muratura rifinita con intonaco civile fino all'altezza di m 3 circa e con pannelli coibentati nella parte superiore, il pavimento è in cemento liscio al quarzo, gli infissi esterni (portoni, saracinesche e finestre a nastro) in ferro zincato. Il manufatto è dotato di impianto elettrico a vista. La superficie coperta del capannone è pari a mq 669 circa; l'altezza interna è di m 7,00 circa (v. alleg.2 foto nn. 11-14).

Corpo 4 - Capannone: è realizzata con struttura prefabbricata con pilastri e travi in c.a.p., copertura con voltine in c.a.v., pareti con pannelli prefabbricati in c.a.v., pavimento industriale in cemento liscio al quarzo, aperture esterne con saracinesche avvolgibili in lamiera zincata e finestre in alluminio. E' presente un carroponete di portata 5 t. Il manufatto è dotato di impianto elettrico a vista. La superficie coperta del capannone è pari a mq 665 circa; l'altezza interna è di m 8,00 (v. alleg.2 foto nn. 15-18).

Corpo 5 - Uffici: struttura intelaiata in cemento armato, solaio in laterocemento, pareti perimetrali e tramezzature in muratura, pavimento in lastre di granito, rifinitura di pareti e soffitti con intonaco civile a gesso e tinteggiatura, infissi esterni in alluminio preverniciato, porte interne in legno di tipo tamburato, rivestimenti bagni in piastrelle di ceramica, impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia. La superficie coperta è pari a mq 155 circa; l'altezza interna è di m 2,80 circa (v. alleg.2 foto nn. 19-24).

Corpo 6 - Ufficio-spogliatoio: struttura con pareti in muratura portante, solai in laterocemento, tramezzature in muratura, pavimento in piastrelle di ceramica, rifinitura di pareti e soffitti con intonaco civile a gesso e tinteggiatura, infissi esterni in alluminio preverniciato, porte interne in legno di tipo tamburato, rivestimenti bagno in piastrelle di

ceramica, impianti elettrico, idrico e fognario sottotraccia. La superficie coperta è pari a mq 35 circa; l'altezza interna è di m 3,05 circa. E' presente un vano interrato, raggiungibile dal piazzale esterno, adibito a deposito, con altezza interna di m 2,00 (v. alleg.1 foto nn. 25-30). La superficie delle aree scoperte di pertinenza, quasi interamente pavimentate, è pari a circa mq 7.780 (v. alleg.3 foto aerea).

c) stato di possesso del bene:

Il capannone identificato come Corpo 4, censito al Catasto Fabbricati al F°92, p.lla 168 sub 7, risulta occupato dalla Società [REDACTED] S.r.l., di cui è legale rappresentante la Sig.ra [REDACTED], in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 29/02/2016 con la società [REDACTED] in liquidazione e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 10/03/2016 al n. 536 Serie 3T. Al contratto è allegata una planimetria che include tra gli immobili oggetto di locazione anche il piccolo corpo uffici-spogliatoi facente parte della particella 168 sub 6 e identificato nella presente relazione come Corpo 6. Il contratto ha durata di sei anni, con rinnovo tacito di sei anni in sei anni e prevede un canone mensile di locazione di € 1.000 oltre IVA (v. contratto alleg.10).

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Come meglio verrà esposto riferendo sulla regolarità edilizia, con la C.E. n.400 del 18/07/2006 la [REDACTED] assumeva l'obbligo di demolire il manufatto che nella presente relazione viene identificato come Corpo 1 per trasferire la volumetria nel nuovo capannone da edificare (Corpo 4). Tale demolizione avrebbe potuto essere evitata in virtù del Piano di lottizzazione approvato dal Comune di Vittoria giusta C.E. n.462 del 11/10/2007, che prevedeva un consistente aumento della volumetria edificabile, come consentito dal vigente P.R.G. Tuttavia la ditta lottizzante, dopo aver frazionato e ceduto al Comune di Vittoria parte delle aree previste per opere di urbanizzazione (p.lle 930, 931, 932, 933 del F°92), non dava seguito ai lavori per la realizzazione di dette opere e

successivamente dichiarava di non avere intenzione di eseguire i lavori, chiedendo lo svincolo della polizza fideiussoria. Rimane pertanto a carico dell'acquirente l'obbligo e l'onere di demolire il capannone denominato Corpo 1. Si è inoltre riferito che per la particella 899 del F°92 (cabina Enel) sussiste il diritto di proprietà superficaria a favore di E-Distribuzione s.p.a., con sede in Roma.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati (vedi numerazione allegato n.9):

Per la particella 168, Sub.6, F°92 Catasto Urbano Vittoria:

1. ISCRIZIONE del 01/08/2006 – Registro Particolare 5517 Registro Generale 18999

Pubblico Ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 35769/11003 del 27/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Per la particella 168, sub 6 e 7, F°92 Catasto Urbano Vittoria e la particella 899 del F°92

Catasto Terreni Vittoria:

2. ISCRIZIONE del 23/03/2012 – Registro Generale 5208 Registro Particolare 662

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 24193/2011 del 21/03/2012 IPOTECA

LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73;

Per la particella 168, sub 6 e 7, F°92 Catasto Urbano Vittoria:

3. ISCRIZIONE del 27/03/2013 – Registro Generale 4493 Registro Particolare 679

Pubblico ufficiale NUNZIATA PARRINO Repertorio 9933/7213 del 22/03/2013 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO;

Per la particella 168, sub 6 e 7, F°92 Catasto Urbano Vittoria e la particella 899 del F°92

Catasto Terreni Vittoria:

4. ISCRIZIONE del 07/05/2014 – Registro Generale 5471 Registro Particolare 721

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 178/2014 del 02/05/2014

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR

602/73;

Per la particella 168, sub 6 e 7 e la particella 934, F°92 Catasto Urbano Vittoria:

5. ISCRIZIONE del 04/11/2014 – Registro Generale 14135 Registro Particolare 1868

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 6738/2014 del 31/10/2014
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR
602/73;

*Per la particella 168, sub 6 e 7 e la particella 934, F°92 Catasto Urbano Vittoria e la
particella 899, F°92 Catasto Terreni Vittoria:*

6. ISCRIZIONE del 16/07/2015 – Registro Generale 9362 Registro Particolare 1376

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2455 del 16/06/2015 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

*Per la particella 168, sub 6 e 7 e la particella 934, F°92 Catasto Urbano Vittoria e la
particella 899, F°92 Catasto Terreni Vittoria:*

7. ISCRIZIONE del 03/11/2015 – Registro Generale 14651 Registro Particolare 2170

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1419/2015 del 30/10/2015
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR
602/73.

*Per la particella 168, sub 6 e 7 e la particella 934, F°92 Catasto Urbano Vittoria e la
particella 899, F°92 Catasto Terreni Vittoria:*

8. TRASCRIZIONE del 05/02/2016 – Registro Generale 1333 Registro Particolare 852

Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 5011
del 03/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

Per la particella 934, F°92 Catasto Urbano Vittoria:

9. ISCRIZIONE del 08/04/2022 – Registro Particolare 595 Registro Generale 5796

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3162 del 19/10/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA DI PRIMO GRADO

**f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla
dichiarazione di agibilità dello stesso:**

I vari corpi che costituiscono l'intero complesso produttivo sono stati realizzati e modificati nell'arco di quasi 35 anni, dal 1973 al 2007, con il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- nulla osta edilizio n.529 del 20/11/1973
- concessione edilizia n.141 del 04/11/1983
- concessione edilizia n.355 del 24/07/1989
- concessione edilizia n.356 del 24/07/1989
- concessione edilizia n.352 del 10/08/1991
- concessione edilizia art.13/47 n.375 del 30/08/1991
- concessione edilizia n.536 del 06/11/1991
- concessione edilizia in sanatoria n.68 del 26/02/1998
- autorizzazione art. 13/47 n.67 del 07/04/1998
- concessione edilizia n.366/98
- concessione edilizia n.148 del 18/03/1999
- autorizzazione edilizia n.73 del 20/04/1999
- autorizzazione fossa imhoff n.94 del 23/06/1992
- concessione edilizia n.559 del 16/07/1999
- concessione edilizia n.303 del 17/04/2001
- autorizzazione n.201 del 04/09/2001
- concessione edilizia n.110 del 04/03/2003
- concessione edilizia n.400 del 18/07/2006
- denuncia inizio attività prot.n.45283 del 10/10/2006
- concessione edilizia n.462 del 11/10/2007.

Tralasciando i titoli edilizi originari richiamati dai successivi, con C.E. n.559 del 16/07/1999 veniva autorizzato l'assestamento del corpo di fabbrica adibito a ufficio (Corpo 5) secondo l'attuale distribuzione interna e la variante al corpo ricostruito (Corpo 3) di cui alla concessione edilizia n.148/99 (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, cespite 1, fascicolo A).

Con la C.E. n.110 del 04/03/2003 si autorizzava la modifica delle aperture del Corpo 3 e la ricostruzione dello stesso con struttura in acciaio e copertura con pannelli coibentati (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, cespite 1, fascicolo B).

La C.E. n.400 del 18/07/2006 riguardava la costruzione del nuovo capannone (Corpo 4) da realizzarsi utilizzando la volumetria del Corpo 1, di cui si prevedeva la demolizione (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, cespite 1, fascicolo D).

In data 10/10/2006 veniva presentata la D.I.A. prot.n.45283/2006 che, in variante alla C.E. n.400 del 18/07/2006 riguardava alcune modifiche strutturali e dimensionali del nuovo capannone (Corpo 4) (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, cespite 1, fascicolo E).

Infine, con C.E. n.462 del 11/10/2007, veniva approvato dal Comune di Vittoria un piano di lottizzazione con convenzione del 21/05/2007, rep.n.63087 Notaio M. Di Matteo) (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, cespite 1, fascicolo C).

Come già riferito l'attuazione del Piano di Lottizzazione avrebbe consentito un consistente aumento della volumetria edificabile e pertanto non sarebbe stata più necessaria la prevista demolizione del Corpo 1. Tuttavia la ditta lottizzante, dopo aver frazionato e ceduto al Comune di Vittoria parte delle aree previste per opere di urbanizzazione (p.lle 930, 931, 932, 933), non dava seguito ai lavori per la realizzazione di dette opere e successivamente chiedeva lo svincolo della fideiussione rinunciando alla lottizzazione. L'acquirente del presente cespite sarà quindi tenuto a demolire il capannone denominato Corpo 1 e l'adiacente tettoia in acciaio.

I relativi costi di demolizione sono stimati nella sottostante tabella e ammontano complessivamente a € 78.050,00, oltre imposta.

CESPITE 1 - Demolizione Corpo 1						
n.	art.	descrizione	un. mis.	quant.	pr. un.	importo
1	NP 01	Demolizione tettoia in acciaio	a corpo	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
2	NP 02	Rimozione, bonifica e smaltimento di copertura industriale in voltine ondulate di fibrocemento contenente amianto, incluse le necessarie autorizzazioni sanitarie ed ogni altro onere	m ²	410,00	€ 25,00	€ 10.250,00
3	1.3.2	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati in ambito extraurbano.	m ³	3500,00	€ 12,00	€ 42.000,00

4	21.1.25	Trasporto alle pubbliche discariche di sfabbricidi classificabili non inquinanti, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento in discarica	m ³	400,00	€ 32,00	€ 12.800,00
5	NP 03	Oneri conferimento in discarica di sfabbricidi provenienti dai lavori di demolizione	m ³	400,00	€ 20,00	€ 8.000,00
SOMMA IMPONIBILE LAVORI						€ 78.050,00

Inoltre, nonostante in data 03/04/2006 sia stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità per gli uffici (Corpo 5) e per i capannoni individuati come Corpo 1, Corpo 2 e Corpo 3, si è riscontrata una difformità planimetrica nel capannone identificato come Corpo 3. Infatti, mentre nelle planimetrie di progetto è presente una rientranza di forma rettangolare di circa 3 x 4 m nell'angolo nord ovest del fabbricato, nella realtà la pianta del capannone è perfettamente rettangolare (v. planimetria, allegato n.2.3). Tuttavia, la maggiore superficie coperta e la maggiore volumetria dovute a tale difformità sono compensate dall'avvenuta demolizione di alcuni volumi tecnici contigui all'adiacente Corpo 2. Pertanto tale difformità potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come recepito dalla Regione Siciliana. Dopo il rilascio del titolo in sanatoria andrà rinnovata l'autorizzazione di agibilità attraverso la presentazione di una S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità). Si rileva ancora che l'unico accesso agli immobili del presente cespite oggi esistente dalla S.S. 115 risulta ubicato in posizione diversa rispetto ai tre accessi riportati negli elaborati progettuali. Tale accesso è tuttavia conforme alla autorizzazione rilasciata dall'ANAS s.p.a., Ente gestore della strada, con prot.CPA-0056723-P del 20/10/2016 (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, cespite 1, fascicolo F).

Il costo complessivo per la regolarizzazione delle difformità e la successiva S.C.A. ammonta a € 5.000,00 circa comprensivi di sanzione, spese amministrative, compensi professionali e IVA. Infine si riscontrano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in particolare per quanto riguarda i corpi 2 e 3 (capannoni) e i corpi 5 e 6 (uffici e spogliatoi). Per la regolarizzazione presso il Catasto Fabbricati di tali difformità si stima una spesa di circa € 3.500,00 per spese catastali e compensi professionali per pratiche DOcFA, compresa IVA.

Per quanto riguarda l'agibilità degli immobili si è già detto che in data 03/04/2006 il Comune di Vittoria autorizzava l'agibilità dei Corpi 5, 1, 2 e 3 (ciò nonostante le difformità esecutive accertate nel Corpo 3) (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, cespite 1, fascicolo B).

Successivamente, in data 02/05/2008 veniva autorizzata l'agibilità del capannone denominato Corpo 4 (v. documentazione titoli edilizi, alleg.8, cespite 1, fascicolo E).

g) attestazione di prestazione energetica:

A norma del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. sussiste l'obbligo di allegare ai titoli di trasferimento l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). Si allega pertanto l'attestato di prestazione energetica per il Corpo 5 (uffici), dal quale risulta che lo stesso ricade in classe energetica F, mentre l'attestato di prestazione energetica del Corpo 6 (ufficio-spogliatoio) era già allegato al contratto di locazione di cui alla precedente lettera c); dall'attestazione risulta che il Corpo 6 ricade in classe energetica G (v. alleg.11, attestati prestazione energetica).

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

I fabbricati del presente cespite si presentano in buono stato di manutenzione e non necessitano di particolari interventi di ripristino; così pure le aree esterne; la dotazione impiantistica è soddisfacente. Con la rinuncia alla lottizzazione verranno restituite le aree previste per opere di urbanizzazione e già cedute al Comune di Vittoria (p.lle 930, 931, 932, 933 del F°92); inoltre, ai fini commerciali, la circostanza di trovarsi a confine con la S.S. 115 conferisce buona visibilità al complesso produttivo. Allo scrivente sono state esibite dichiarazioni di conformità rilasciate dalla ditta installatrice [REDACTED] in data 05/09/2007 (nuovo impianto illuminazione, prese, emergenza, quadro generale, terra, cavi alimentazione) e in data 16/10/2007 (manutenzione straordinaria per controllo impianto di messa a terra e misure), nonché verbale di verifica periodica dell'impianto di terra, ai sensi dell'art.4 del DPR 462/01, in data 21/01/2008. La depurazione e smaltimento dei reflui sono stati autorizzati dal Comune di Vittoria in data 26/11/1998, n.232.

Per la stima del bene si utilizza il metodo sintetico comparativo. Per quanto riguarda i valori unitari di mercato si è fatto riferimento alle rilevazioni semestrali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>); al data base pubblicato dal Borsino Immobiliare (<http://www.borsinoimmobiliare.it>); alle valutazioni immobiliari e indicazioni sul trend di mercato disponibili su siti di annunci immobiliari (www.casa.it, ecc.); ad operatori immobiliari della zona. Il parametro di riferimento per la consistenza dei fabbricati è la superficie commerciale ottenuta moltiplicando la superficie effettiva dei vani principali, degli accessori e delle pertinenze per specifici coefficienti mercantili (o coeff. di ponderazione), ad es. con i criteri indicati nelle apposite "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" pubblicate dalla Agenzia del Territorio.

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (dotazioni, rifiniture, stato di manutenzione, vetustà, ubicazione) si attribuisce all'unità di superficie il valore unitario di € 390,00/mq.

Per quanto riguarda la superficie commerciale degli immobili del presente lotto, la relativa consistenza è calcolata nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Cespite 1			
Complesso produttivo in Vittoria, S.S. 115 Km 300,800 Comiso Vittoria			
	SUP. EFFETT. mq	F. PONDERAZ. %	SUP. PONDER. mq
CORPO 2 DEPOSITO P.T.	184,00	90,00	165,60
CORPO 2 DEPOSITO P.I	62,00	30,00	18,60
CORPO 3 CAPANNONE	669,00	100,00	669,00
CORPO 4 CAPANNONE	665,00	100,00	665,00
CORPO 5 UFFICI	155,00	190,00	294,50
CORPO 6 UFFICIO	35,00	190,00	66,50
AREE SCOPERTE	8425,00	10,00	842,50
SUPERFICIE COMMERCIALE = mq			2721,70

Nella determinazione della superficie commerciale si è considerato che il capannone individuato come Corpo 1 e l'adiacente tettoia vanno demoliti; pertanto la relativa superficie coperta è stata assimilata e sommata alla superficie delle aree scoperte. Il valore di tutti gli immobili del cespite 1 risulta quindi pari a:

$2.722 \times 390,00 = € 1.061.580,00$, che si arrotonda a € 1.061.600,00.

Da tale importo vanno detratti, per quanto visto:

€ 78.050,00 per la demolizione del Corpo 1 della adiacente tettoia in acciaio; € 5.000,00 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate nel Corpo 3; € 3.500,00 per la regolarizzazione catastale relativa alle planimetrie dei corpi 2 e 3 (capannoni) e dei corpi 5 e 6 (uffici e spogliatoi). Infine, sull'importo netto si applica un abbattimento forfettario del 15% (aliquota fissata dal Tribunale di Ragusa per beni oggetto di procedure esecutive) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente relazione, pari a € 146.250,00.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e

correzioni:

Il valore finale del cespite 1 risulta pertanto pari a:

$€ 1.061.600,00 - € 78.050,00 - € 5.000,00 - 3.500,00 - 146.250,00 = € 828.800,00$.

2.2 CESPITE 2.

a) identificazione del bene:

Piena proprietà per la quota di 1/1 della [REDACTED] di un fondo rustico, costituito da terreni agricoli, sito in Vittoria, C.da Castelluccio-Boscorotondo, individuato in Catasto come segue (v. visure catastali storiche, alleg.4):

CATASTO TERRENI VITTORIA							
Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Superficie Ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
92	194		Vigneto	4	00 09 40	€ 3,40	€ 3,16
92	195		Vigneto	4	00 08 70	€ 3,15	€ 2,92

92	196		Vigneto	4	00 27 60	€ 9,98	€ 9,27
92	197		Vigneto	4	00 16 10	€ 5,82	€ 5,40
92	198		Seminativo	4	00 10 40	€ 2,15	€ 0,48
92	199		Vigneto	4	00 13 20	€ 4,77	€ 4,43
92	200		Vigneto	4	00 06 20	€ 2,24	€ 2,08

Confinante a sud con linea ferrata, a est con le particelle 201, 202, 203, 204, 205, 206 del F°92, a nord con stradella interpodereale e ad ovest con le particelle 192, 193 del F°92.

La proprietà delle particelle 194, 195 e 196 del F°92 è pervenuta alla [REDACTED]

[REDACTED] mediante atto di cessione di quote e modifica di atto costitutivo del 26/05/1998, rogato dal Notaio Dott. Maria Di Matteo, n° repertorio 28736, registrato a Vittoria il 01/06/1998 n° 631, trascritto in data 19/06/1998 ai nn. 7756/6291 (v. alleg.7, titolo 1).

La proprietà delle particelle 197, 198, 199, 200 del F°92 è stata acquisita tramite atto di compravendita del 22/05/1999, rogato dal Notaio Dott. Giovanni Demostene, n° repertorio 109079, trascritto in data 26/05/1999 ai nn. 7818/6069. L'atto precisa che nella vendita è compresa la metà indivisa del pozzo a vasca ubicato nella particella 198 (v. alleg.7, titolo 2).

Nelle previsioni del vigente P.R.G. le particelle 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200 del F°92 ricadono in zona E -zona prevalentemente destinata agli usi agricoli- interessate dalla G₁ -vincolo a causa di pericolosità geologiche e sismiche- e dal vincolo di protezione della linea ferroviaria.

b) sommaria descrizione del bene:

Il fondo, di forma regolare, presenta giacitura leggermente declive verso sud. Sono presenti alcune decine di alberi di ulivo ed un manufatto per accumulo idrico in cemento armato, di forma cilindrica, con diametro di circa m 10, non in uso. Le particelle del presente immobile sono gravate da servitù di metanodotto a favore della [REDACTED]

La superficie complessiva del fondo è pari a circa mq 9160 (v. alleg.1 foto nn. 31-34, alleg.3 foto aerea e alleg.5 estratto di mappa).

c) stato di possesso del bene:

Non si sono riscontrati, per il presente lotto, contratti di locazione o altri titoli a favore di terzi. Lo stesso risulta quindi nel possesso della [REDACTED]

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

Come già riferito, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. Michele Ottaviano in data 19/10/1995 n° repertorio 78052, trascritta in data 17/11/1995 ai nn. 13218/10585, relativa alle particelle 200 e 198 del F°92, e con successiva scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dott. Michele Ottaviano in data 05/03/1996 n° repertorio 79845, trascritta in data 02/04/1996 ai nn. 4170/3379, relativa alle particelle 194, 195 e 196 del F°92, veniva costituita una servitù di metanodotto a favore della [REDACTED] avente ad oggetto *“Lo scavo e l'interramento alla profondità di circa m 1 (uno) misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi secondo il tracciato conosciuto ed accettato; - L'installazione di apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza; - La costruzione di un manufatto accessorio fuori terra, occupante una superficie di mq. insistente sul mappale del foglio con il relativo accesso costituito da strada della larghezza di metri da realizzarsi e mantenersi a cura della [REDACTED] - L'obbligo a non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, come sopra identificati, a distanza inferiore a metri 13,50 dall'asse della tubazione nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazioni della profondità di posa della tubazione; Inoltre la Concedente: - ha dichiarato di conoscere l'ubicazione della tubazione, anche se posata su fondi vicini, delle opere di cui sopra e la delimitazione della superficie di terreno oggetto della servitù; - ha dichiarato e garantito di essere legittima proprietaria dei fondi sopra descritti e ha garantito altresì la [REDACTED] contro qualsiasi molestia o pretesa di terzi, obbligandosi a portare l'assenso di chiunque, per qualsiasi titolo, potesse vantare diritti sui fondi e sulle indennità; - ha autorizzato la [REDACTED] ad occupare per tutto il tempo occorrente l'area, necessaria all'esecuzione dei lavori; - ha riconosciuto che le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere*

sussidiarie relative al gasdotto di cui innanzi sono inamovibili, sono e rimarranno di proprietà della ██████ che pertanto avrà facoltà di rimuoverle; - ha consentito alla ██████ il libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale e i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali riparazioni ed i recuperi; - si è impegnata ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguire o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù; - si è impegnata ad avvertire la ██████ in caso di trasferimento dei fondi in oggetto o parte di essi".

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati (vedi numerazione allegato n.9):

Per le particelle 194, 195, 196, 197, 198, 199 e 200 del F°92, Catasto Terreni Vittoria:

2. ISCRIZIONE del 23/03/2012 – Registro Generale 5208 Registro Particolare 662
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 24193/2011 del 21/03/2012 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73;
3. ISCRIZIONE del 07/05/2014 – Registro Generale 5471 Registro Particolare 721
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 178/2014 del 02/05/2014 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73;
4. ISCRIZIONE del 16/07/2015 – Registro Generale 9362 Registro Particolare 1376
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2455 del 16/06/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. ISCRIZIONE del 04/11/2014 – Registro Generale 14135 Registro Particolare 1868
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 6738/2014 del 31/10/2014 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73;
6. ISCRIZIONE del 16/07/2015 – Registro Generale 9362 Registro Particolare 1376
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2455 del 16/06/2015 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

7. ISCRIZIONE del 03/11/2015 – Registro Generale 14651 Registro Particolare 2170

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1419/2015 del 30/10/2015
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR
602/73.

8. TRASCRIZIONE del 05/02/2016 – Registro Generale 1333 Registro Particolare 852

Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 5011
del 03/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO;

9. ISCRIZIONE del 08/04/2022 – Registro Particolare 595 Registro Generale 5796

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3162 del 19/10/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA DI PRIMO GRADO

**f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla
dichiarazione di agibilità dello stesso:**

Nessun fabbricato fa parte del presente lotto.

g) attestazione di prestazione energetica:

Per il presente immobile non sussiste l'obbligo di allegare ai titoli di trasferimento l'attestato
di prestazione energetica (A.P.E.).

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Il fondo ha accesso, sul lato sud, da una stretta stradella interpoderale; la fascia interessata
dal vincolo di metanodotto ha larghezza pari a m 26, per quanto visto alla precedente lettera
d, ed una superficie pari a circa mq 1800 (Ha 0,18); la superficie complessiva del fondo è
pari a circa mq 9160 (Ha 0,916).

Per la stima del bene si utilizza il criterio sintetico comparativo, moltiplicando il valore
unitario di mercato (determinato attraverso una indagine di mercato, con le opportune
correzioni relative alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene in oggetto) per il
parametro che ne definisce la consistenza. Per quanto riguarda i valori unitari si è fatto

riferimento alle rilevazioni dei Valori Agricoli Medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate (<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Banche+dati/Valori+agricoli+medi/Valori+agricoli+medi+Sicilia>); alla Banca dati dei valori fondiari pubblicata dal CREA - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria (<http://antares.crea.gov.it:8080/mercato-fondario/banca-dati>); ad operatori immobiliari della zona. Il parametro di riferimento per la consistenza dei fondi agricoli è la superficie catastale.

Raffrontando i dati reperiti attraverso l'indagine di mercato eseguita e tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di accertamento (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza) si attribuisce all'unità di superficie il valore unitario di € 18.000,00/Ha. Occorre tuttavia tenere conto del deprezzamento dovuto alla servitù di metanodotto, che si considera pari a ¼ del valore di mercato per la superficie interessata.

Pertanto il valore dei terreni agricoli del cespite 2 risulta pari a:

$$0,916 \times 18.000,00 - 0,18 \times 18.000,00 / 4 = € 15.678,00.$$

A tale importo si applica un abbattimento forfettario del 15% (aliquota fissata dal Tribunale di Ragusa per beni oggetto di procedure esecutive) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente relazione, pari a € 2.352,00.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni:

Il valore finale del cespite 2 risulta pertanto pari a:

$$€ 15.678,00 - € 2.352,00 = € 13.326,00 \text{ che si arrotonda a } € \mathbf{13.300,00}.$$

3. CONCLUSIONI.

Con quanto sopra esposto ritengo di aver esaurito il mandato conferitomi. Rimango tuttavia a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 1 - Fotografie;
- Allegato n. 2 - Planimetrie immobili;
- Allegato n. 3 - Foto aeree Lotti;
- Allegato n. 4 - Visure catastali;
- Allegato n. 5 - Estratti di mappa;
- Allegato n. 6 - Planimetrie catastali Fabbricati;
- Allegato n. 7 - Titoli di proprietà;
- Allegato n. 8 - Titoli edilizi;
- Allegato n. 9 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n. 10 - Contratto;
- Allegato n. 11 - Attestati di Prestazione Energetica.

Ragusa, li 04/09/2024.

IL P.E.

(Dott. Ing. Roberto Piccitto)

