

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare n. 300/2015 Reg. Es.

Creditore procedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Rappresentato dall'avv. Alfio di Pietro

Esecutato: [REDACTED]

G.E.: Dott. Cingolani

CTU: geom Luigi DI ROSA

Indice della perizia

- 1. PREMESSA**
- 2. IL QUESITO**
- 3. I SOPRALLUOGHI - LE OPERAZIONI PERITALI - IMPOSTAZIONE DEL PRESENTE LAVORO**
- 4. I BENI PIGNORATI**
 - 1.4- Individuazione dei beni pignorati
- 5. DENTIFICAZIONE DELLE PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZ. NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**
 - 1.5 - Beni immobili ricadenti in territorio del Comune di Acate
 - 2.5 - Beni immobili ricadenti in territorio del Comune di Vittoria
 - 3.5- Precisazione e indicazione della documentazione mancante e della incompletezza della documentazione prodotta
- 6. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI E VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO - ELENCO DELLE DORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**
- 7. CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI RICADENTI IN TERRITORIO DI ACATE -**
 - 1.7 - Caratteristiche generali del terreno e la zona
 - 2.7 - Destinazione urbanistica
 - 3.7 - Dotazione idrica ed impianti di adduzione
 - 4.7 - Descrizione sullo stato di fatto dei terreni
 - 5.7 - Descrizione dei fabbricati esistenti nell'azienda e relativa regolarità urbanistica
 - 6.7 divisibilità del compendio in lotti separati per la vendita
- 8. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO IN VITTORIA POSTO AD ANGOLO TRA VIA ALESSANDRIA E VIA BOLOGNA, ACCESSO PRINCIPALE DALLA VIA ALESSANDRIA N.195**
 - 1.8 - Descrizione sommaria della zona
 - 2.8 - Descrizione generale dell'edificio
 - 3.8 - Garage posto al piano terra, accessibile dalla via Bologna n.140

*4.8 - Unità abitativa al piano Terra e 1° adibito ad abitazione, avente accesso dalla via
Alessandria n.195*

*5.8 - Unità abitativa a piano 2° accessibile dall'apposito vano scala dalla via Alessandria
n.195:*

*6.8 - Lastrico solare di copertura al piano terzo, accessibile dall'apposito vano scala dalla
via Alessandria n.195*

7.8 - Regolarità urbanistica dell'immobile

8.8 - Stato occupazionale dell'edificio

9.8 - Opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in lotti separati separati

9. CRITERI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI CHE SI ADOTTERANNO

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI

1.10 - Valutazione dei terreni e fabbricati costituenti l'azienda agricola

2.10 - Ricerca potenziali comparabili immobiliari terreni agricoli

3.10 - Elaborazione della stima del LOTTO 1

4.10 - Valutazione del fabbricato in Vittoria

5.10 - Ricerca potenziali comparabili immobiliari di fabbricati in Vittoria

6.10 - Elaborazione della stima del LOTTO 2

6.10 - Elaborazione della stima del LOTTO 3

11. ASSOGETTAMENTO A PAGAMENTO IVA

12. REDAZIONE ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

13. CONCLUSIONI

R E L A Z I O N E

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. del 17/11/2015, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'esecuzione nella procedura in oggetto; pertanto, dopo aver prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza del quesito.

2. IL QUESITO

A) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

B) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

C) precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

D) accertare se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;

E) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

F) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

G) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisare se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

H) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

I) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

L) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato; nella determinazione del valore, l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

M) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;

N) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

O) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare se il

bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

P) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;

Q) curare la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art. 6 D.Lgs. 192/2005.

Per depositare la perizia il G.E. fissava termine, trenta giorni prima dell'udienza fissata.

Considerate

si era ostinato a non consentire l'accesso nello stabile in Vittoria per eseguire le operazioni peritali; consentiva, però, senza alcun indugio, l'esecuzione delle operazioni presso l'azienda agricola in territorio di Acate. Infatti, poi a seguito di amichevoli disquisizioni, in data 11/02/2017, ha consentito l'accesso presso l'immobile in Vittoria.

3. I SOPRALLUOGHI - LE OPERAZIONI PERITALI – IMPOSTAZIONE DEL PRESENTE LAVORO

La presente relazione riguarderà terreni siti in territorio di Acate, distinti in corpi separati e con in essi anche dei fabbricati; edificio condominiale sito nel centro abitato del comune di Vittoria.

Al fine di accertare quanto dichiarato dai proprietari in merito alla data di costruzione dei fabbricati siti in territorio di Acate, ho preso visione delle pratiche riguardanti le relative denunce depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa servizio catastale dei fabbricati. Altri accessi furono eseguiti presso l'U.T.C. del comune di Acate per richiedere il certificato di destinazione urbanistica riguardante i terreni ricadenti in territorio di Acate oltre all'accertamento della regolarità urbanistica dei fabbricati esistenti in azienda e non riportati in mappa.

Previa procedura di accesso agli atti, presso l'U.T.C. del comune di Vittoria, ho proceduto ad accertare la regolarità urbanistica del fabbricato in Vittoria in relazione al quale, sono state estrarre copie del relativo progetto in sanatoria e relativa concessione edilizia.

Seguono le fasi e gli accertamenti peritali per la formulazione del giudizio di valore:

in data 15/01/2015 venne effettuato il primo accesso nell'azienda agricola di contrada Dirillo-Macconi di Acate;

le operazioni peritali in azienda proseguirono in data 09/09/2016 e 23/12/2016 nel corso dei quali sono stati eseguiti i necessari rilievi planimetrici;

In data 11/02/2017 ho effettuato l'accesso presso l'immobile sito nell'abitato di Vittoria; nel corso di tale sopralluogo ho eseguito i necessari rilievi planimetrici e fotografici, oltre a rilevare tutti gli elementi utili essenziali per la predisposizione dei certificati APE. Un ultimo accesso in azienda venne seguito in data 14/09/2017.

Durante il corso di tutti i sopralluoghi eseguiti, ha presenziato l'esecutato

Per quanto attiene l'impostazione del presente lavoro, poiché l'oggetto della presente relazione è costituito da più beni ricadenti in due diversi Comuni, allo scopo di poter avere sempre presente la visione complessiva e ordinata degli stessi e, per non smaltire un certo filo conduttore del

lavoro; dopo la relativa elencazione, ho ritenuto disporre i beni da stimare per comune cui ricadono e per singolo bene.

Relativamente a ciascun bene immobile, o gruppo di essi, sarà dato riscontro agli argomenti riportati nei suddetti quesiti posti, cercando di rispondere in modo dettagliato ed esaustivo.

Poiché si devono considerare i beni interessati dal pignoramento immobiliare del 09 luglio 2015, trascritto il 31 luglio 2015 ai n.ri 6609/10529, salvo alcune inesattezze, che in tal caso provvederò subito ad evidenziare, al fine di evitare di trascinare in questo lavoro delle sviste che, ovviamente, nel corso del prosieguo delle operazioni saranno eventualmente rettificate. Dagli atti depositati risulta che costituiscono oggetto del pignoramento, i beni in seguito elencati nella relazione che segue.

4. I BENI PIGNORATI (Rif. quesito A)

1.4 Individuazione dei beni pignorati:

BENI IMMOBILI RICADENTI IN TERRITORIO DEL COMUNE DI

ACATE (All. I):

*Terreni e fabbricati costituenti unico appezzamento di seguito denominato **Appezzamento A***

Terreni:	Foglio	particella	superficie
	n. 61	n. 395	ha. 0.72.70
	n. 61	n. 921	ha. 0.39.30
	n. 61	n. 2002	ha. 0.55.95
	n. 61	n. 1962	ha. 0.38.45
	n. 61	n. 2093	ha. 0.77.41
	n. 61	n. 1629	ha. 0.41.92
	n. 61	n. 1953	ha. 0.01.47
	n. 61	n. 1954	ha. 0.30.64
	n. 61	n. 2091	ha. 0.79.56

Fabbricati:	Foglio	particella	categoria
	n. 61	n. 2094/1	cat.g D/10
	n. 61	n. 2092/1	cat.g D/10

Coerenze: l'intero appezzamento, si presenta pianeggiante, così confinata: a nord con proprietà di [REDACTED] ad Ovest con strada vicinale "Fossanera primo stacco", a sud con terreni di [REDACTED]

*Terreni costituenti unico appezzamento di seguito denominato **Appezzamento B***

Terreni:	Foglio	particella	superficie
	n. 61	n. 336	ha. 0.72.70
	n. 61	n. 1937	ha. 0.16.27

Coerenze: l'intero l'appezzamento, si presenta pianeggiante, confina: a nord con terreni di [REDACTED] a Est con suolo adibito a strada in comproprietà [REDACTED] a sud con proprietà di [REDACTED] e ad ovest con strada vicinale "Fossanera primo stacco".

BENI IMMOBILI RICADENTI IN TERRITORIO DEL COMUNE DI VITTORIA

Unità immobiliari costituenti unico edificio a carattere condominiale

Fabbricati:	Foglio	particella	categoria
	n. 219	n. 6 sub 1	cat.g C/6
	n. 219	n. 6 sub 4	cat.g A/3
	n. 219	n. 6 sub 5	cat.g A/3

Attuali risultanze al catasto dei terreni del comune di Acate:

- **Ditta intestata:** [REDACTED]

INTESTAZIONE PARZIALE**da verificare**

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	Red. Dom.	Redd. Agr.
61	395	0.74.80	Sem. irr.	2	€ 160,32	€ 38,63
61	921	0.39.30	Sem. irr.	2	€ 84,23	€ 20,30

- Ditta intestata: [REDACTED]

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	Red. Dom.	Redd. Agr.
61	2002	0.39.30	Serra	U	€ 390,09	€ 121,36
61	1962	0.38.45	Serra	U	€ 268,08	€ 83,40
61	2093	0.77.41	Serra	U	€ 539,72	€ 167,91
61	1629	0.41.92	Serra	U	€ 292,27	€ 90,93
61	1953	0.01.47	Serra	U	€ 10,25	€ 3,19
61	1954	0.30.64	Serra	U	€ 213,63	€ 66,46
61	2091	0.79.56	Serra	U	€ 554,71	€ 172,58
61	336	0.72.70	Sem. irr.	2	€ 155,82	€ 37,55
61	1937	0.16.27	Serra	U	€ 113,44	€ 35,29

Attuali risultanze al catasto dei terreni del comune di Acate:

- Ditta intestata: [REDACTED]

INTESTAZIONE PARZIALE**da verificare**

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	Red. Dom.	Redd. Agr.
61	395	0.74.80	Sem. irr.	2	€ 160,32	€ 38,63
61	921	0.39.30	Sem. irr.	2	€ 84,23	€ 20,30

- Ditta intestata: [REDACTED]

Foglio	Particella	Superficie	Qualità	Classe	Red. Dom.	Redd. Agr.
61	729	0.02.57	Inc. Prod.	U	€ 0,12	€ 00,03

Attuali risultanze al catasto dei fabbricati del comune di Acate:

- Ditta intestata: [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita
61	2094	1	D/10	€ 156,00
61	2092	1	D/10	€ 222,00

Attuali risultanze al catasto dei fabbricati del comune di Vittoria:

- Ditta intestata: [REDACTED]

Fog.	Mappa le	Sub	Categ .	Consist.	Ubicazione	Piano	Rendita
219	6	1	C/6	Mq. 42,00	Via Bologna n.140	T	€ 88,83
219	6	5	A/3	Vani 7	Via Alessandra n.195	T-1	379,60
219	6	4	A/3	Vani 5,5	Via Alessandra n.195	2	298,25

5. IDENTIFICAZIONE DELLE PROPRIETÀ, PROVENIENZA E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZ. NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO (Rif. quesito B)

1.5 Beni immobili ricadenti in territorio del Comune di Acate**a- particella n.395 del foglio n.61**

1- Atto di compravendita del 02/12/1975 [redacted] rep.
N.3067, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa nell'anno
1975 Reg. partic. N.n.10550.

Con tale attoil Sig. [redacted] i ha acquistato la metà [redacted]

2- Atto di compravendita del 19/05/1997 rogato dal [redacted]
[redacted] rep. N.97408, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di
Ragusa nell'anno 1997 Reg. partic. n. n.5295.

Con tale atto il [redacted] a acquistato l'ulteriore metà indivisa da [redacted]
[redacted]

b- particella n.921(ex 332/b) del foglio n.61

3- Atto di compravendita del 30/08/1976 rogato dal notaio Oreste Morello, rep.
N.3993, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa nell'anno
1976 Reg. partic.n.10440.

Con tale attoil [redacted] ha acquistato la metà indivisa da [redacted]

4- Atto di compravendita del 19/05/1997 rogato dal notaio Giovanni
Longobardo, rep. N.97408, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di
Ragusa nell'anno 1997 Reg partic. n. 5295.

Con tale atto il [redacted] ha acquistato l'ulteriore metà indivisa da [redacted]
[redacted]

c- particella n.2002 (ex 1512) derivata dall'originaria ex 332 del foglio n.61

5- Atto di compravendita del 08/05/2002 rogato dal notaio Maria Scifo,
rep.N.3413, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa nell'anno
2002 Reg. partic. n. 5965.

Con tale atto il [redacted] ha acquistato da [redacted]

**d - particelle n.1962- n.2093 - n.1629 - n.1953 - n.1954 - n.2091, fabbricati identificati al catasto
dei fabbricati con mappali n.2092 sub 1 e n.2094 sub 1**

6- Atto di compravendita del 15/11/2007 rogato dal notaio Maria Scifo, rep.
N.12108, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa nell'anno
2007 Reg. partic. n. 15572.

Con tale atto il [redacted] ha acquistato d [redacted]
[redacted];

e - particelle n.336 e n.1937 (ex 1155) oltre ad 1/6 della particella n.729 del foglio n.61.

7- Atto di donazione del 10/04/1986 rogato dal notaio Giovanni Longobardo,
rep. n.55763, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa nell'anno
1986 Reg. partic. n.4224.

Con tale atto il [redacted] ha ricevuto in donazione [redacted]
[redacted]

2.5 Beni immobili ricadenti in territorio del Comune di Vittoria

**f - fabbricato in Vittoria costituito dal mappali n.158 sub 1 categ. A/5 Piano Terra, con accesso
dalla via Alessandria civ.193.**

8- Atto di compravendita del 22/07/1976 rogato dal notaio Oreste Morello, rep. n.3868, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa nell'anno 1976Reg. partic. n. 8708.

Con tale atto i coniugi [REDACTED] acquistato l'intera proprietà da [REDACTED]

g - *fabbricato in Vittoria costituito dal mappali n.158 sub 3 cat.g. C/1 con accesso dalla via Bologna civ. n.138 e n.140.*

9- Atto di compravendita del 22/07/1976 rogato dal notaio Oreste Morello, rep. n.3868, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa nell'anno 1976Reg. partic. n.8708.

Con tale atto [REDACTED] hanno acquistato le rispettive quote a pari 27/54e 16/54 [REDACTED].

3.5 precisazione e indicazione della documentazione mancante e della incompletezza della documentazione prodotta (Rif. quesito C)

Riguardo i beni di cui alle lettere f) e g), poiché i suddetti titoli non dimostrano in modo inequivocabile il diritto di proprietà degli esegutati sull'intero immobile, ho proceduto ad accertare la relativa provenienza previa verifica della continuità delle trascrizioni tramite opportune visure effettuate sia presso gli uffici dei Servizi immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e di Siracusa per quanto ha riguardato alcuni atti di trasferimento stipulati in data antecedente il 01/01/1974.

Dalla lettura presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa dell'atto di compravendita del 22/07/1976 rogato dal notaio Oreste Morello, rep. N.3868, è emerso quanto segue:

- *che il bene venduto, quale originaria particella n.158/1 del foglio n.104, era pervenuto in proprietà della venditrice [REDACTED] con atto di compravendita del 09/08/1972 rogato dal notaio Giovanni LONGOBARDO e rogato a Vittoria il 09/08/1972 al n.1661. Presso l'ufficio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, non è emersa alcuna formalità a favore di [REDACTED] che abbia riguardato il summenzionato atto;*
- *l'u.i. costituita dall'originario mappale n.158 sub 3, trasferito in proprietà agli esegutati con lo stesso summenzionato atto, era così pervenuto ai venditori:*

a) *riguardo alla quota venduta da [REDACTED]:*

- *metà indivisa per averla acquistata assieme al [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] rep. N.15654;*

- *altra quota indivisa per successione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
da quanto si legge dallo stesso titolo, erano in corso di espletamento.*

b) *Riguardo alla quota venduta da [REDACTED]
quota indivisa a se spettante per successione legittima al proprio [REDACTED]
[REDACTED]*

- *quota indivisa a se spettante* [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] *considerato che la data di apertura*
delledue successioniè antecedenteal 01/01/1974;

- *quota indivisa a se spettante sull'eredità* [REDACTED]
[REDACTED]; denuncia di successione non riscontrata, sia all'Agenzia delle Entrate di Vittoria che presso l'ufficio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, considerato che la data di apertura delle due successioni è antecedente al 01/01/1974.

- dalla denuncia di successione a [REDACTED] e trascritta all'ufficio immobiliare dell'A.D.E. di Siracusa numero partic. n.17285/63, si rileva che l'eredità fu devoluta agli eredi legittimi per le quote loro spettanti e, al coniuge superstite, il diritto all'usufrutto per la quota di 1/3; da ciò ne è conseguita la seguente ripartizione delle quote di diritto:

- Successivamente in data 06/11/1963, essendo deceduto [REDACTED] hanno e [REDACTED]
- poichè in data 1 [REDACTED]

S [REDACTED].

Infatti nell'atto di compravendita del 22/07/1976 rogato dal notaio Oreste Morello, rep. n.3868, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa nell'anno 1976 Reg. partic. n.8708, è espressamente specificato che i venditori erano pervenuti in possesso dei beni alienati in virtù dei titoli meglio specificati alle precedenti lettere a) e b) del presente paragrafo e che, le rispettive denunce di successione a [REDACTED] alla data di stipula dello stesso atto erano ancora in corso.

Faccio rilevare che nella relazione notarile del notaio Enrico Siracusano non si fa cenno ai suddetti passaggi traslativi delle quote di proprietà mai formalizzati presso la competente Agenzia delle Entrate che, se pur risalenti a oltre un ventennio, l'assenza di tali formalità costituisce una interruzione della continuità storica della proprietà.

6. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI EVERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO – ELENCO DELLE DORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Le ispezioni ipotecarie relative ai beni oggetto di sono state estratte on-line il giorno 16/10/2016 e il giorno 18/09/2017 dal sistema Sister conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa. Innanzitutto ho richiesto, con ispezione prot. T2223 del 16/10/2016, l'elenco delle formalità gravanti per nominativo da detto elenco sono rilevabili i dati le seguenti note sulla cui base ho estratto le ispezione ipotecarie di dettaglio: (All. XXI - XXII e XXIII ispezioni ipotecarie)

1. Iscrizione del 17/03/2001 Registro Particolare n.392 Registro Generale n.4656.Pubblico Ufficiale: dot. SCIFO Maria Repertorio n.1592 del 16/03/2001 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L.;

2. Iscrizione del 21/11/2007 Registro Particolare 6482 Registro Generale 25750Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 12109/3191 del 15/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ACATE (RG), VITTORIA (RG) a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

3. Trascrizione del 09/07/2015 Registro Particolare n.6609 Registro Generale n.10529Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio n.3192 del 09/07/2015. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento Immobili. Favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Da queste verifiche è emerso che le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene oggetto di pignoramento, da cancellare con il decreto di trasferimento, sono solamente quelle relative al procedimento esecutivo di cui trattasi, ovvero l'ipoteca volontaria ed il pignoramento.

I dati riportati nell'Atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione acquisita ed allo stato dei luoghi, nonché ai dati della trascrizione di tale atto, come risulta dalla visura di ispezione ipotecaria T311295 del 18/09/2017.

In particolare i dati catastali dell'atto di pignoramento si riferiscono agli immobili, tutti di proprietà dei debitori esecutati, coniugati in regime di comunione di beni, giustititoli di proprietà riportati al precedenti *paragrafi 1.5), 2.5) e 3.5)*.

7. CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI RICADENTI IN TERRITORIO DI ACATE

1.7 Caratteristiche generali del terreno e la zona: (Rif. quesito I)

Il terreno da valutare si estende per superficie catastale di ha. 05.11.82 che, considerata la disposizione delle serre e dei manufatti esistenti, ritengo che possa essere distribuita su due distinti appezzamenti, che nel seguito della presente relazione saranno denominati "Appezzamento A" e "Appezzamento B" (**All. II - III e IV**).

Entrambi gli appezzamenti sono direttamente accessibili attraverso la suddetta strada privata di fatto sterrata che si incunea in zona collegata a una discreta viabilità costituita da strade asfaltate ed idonee a potere consentire il continuo transito di autocarri per il trasporto dei prodotti agricoli e dei mezzi tecnici di produzione.

L'intera zona in cui ricade il compendio da stimare, ha giacitura pianeggiante che si eleva a ml.14,00 dal livello medio del mare; considerata la natura del terreno di tipo sabbio silicea con strato arabile abbastanza profondo, l'intera zona, trae vantaggio dalle condizioni climatiche favorevoli, presenta elevata potenzialità ad accogliere le strutture serricole nel cui ambito viene praticata la coltivazione intensiva di ortaggi in coltura protetta.

2.7 Destinazione urbanistica (Rif. quesito lettera F)

Nel vigente PRG del comune di Acate, tutte le particelle citate sia del Foglio n.61 ricadono interamente in Zona "E2" (area agricola di parziale pregio ambientale), in cui l'edificazione è soggetta alle seguenti prescrizioni: (**All. XII**)

La zona E2 comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In queste zone il PRG si attua per intervento diretto (Concessione.Edil.). Sono ammessi interventi:

A) per la costruzione di residenze;

B) per la realizzazione di fabbricati agricoli e zootecnici connessi con l'uso del fondo;

C) interventi per fabbricati, impianti e manufatti destinati alla lavorazione e

trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, anche non connessi esclusivamente con l'uso del fondo, e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali. Anche per tali vige l'obbligo per poter edificare oltre la previsione di densità dello 0,003 mc/mq, laddove prevista e salvo le ulteriori prescrizioni, di prevedere tipologie che siano rispondenti all'uso specifico;

D) interventi per la sistemazione, attrezzatura ed uso del territorio a fine agricolo

(esempio: pozzi, cisterne, acquedotti, vasche e bacini di accumulo, serre, spianamenti e terrazzamenti).

1) Gli interventi di cui al punto A) dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

a) densità fondiaria massima $1f=0,03$ mc/mq;

- b) altezza massima $H_m = 7,00$ m.;
- c) numero piani fuori terra $N = 2$;
- d) distanza minima tra abitazioni = 15,00 m.;
- e) distanza minima dai confini inedificati = 7,50 m.;
- f) lotto minimo $S_{mm} = 10.000$ mq;
- g) rapporto di copertura $R_c = 1/100$ mq. /mq;

2) Gli interventi di cui al punto B) dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- a) densità fondiaria massima $1_f = 0,05$ mc. /mq.
- b) altezza massima $H_m = 7,00$ m.;
- c) numero piani fuori terra $N = 2$;
- d) distanza minima tra abitazioni = 15,00 m.;
- e) distanza minima dai confini inedificati = 7,50 m.;
- f) lotto minimo $S_{mm} = 5.000$ mq.
- g) rapporto di copertura $R_c = 1/50$ mq. /mq.

3) Gli interventi di cui al punto C) dovranno rispettare le seguenti limitazioni

(art. 6 L.R. 31/5/94 n.17):

- a) rapporto di copertura (R_c) non superiore a un decimo dell'area diproposta
- b) per l'insediamento;
- b) distacchi fra fabbricati non inferiori a mt 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R.16.12.92 N.495;
- d) parcheggio in misura non inferiore ad $1/5$ all'area interessata dalle costruzioni;
- e) rispetto delle distanze stabilite dall'art.15 della legge regionale 78/76.

Gli edifici a destinazione residenziale, avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno 50 cm; il volume edificato per la realizzazione di detto zoccolo di elevazione o dal conteggio del volume edificato ai fini del calcolo della cubatura

3.7 Descrizione sullo stato di fatto dei terreni: (Rif. quesito I)

APPEZZAMENTO "A": ha una estensione catastale pari ad ha4.22.85; si presenta in una forma planimetrica assimilabile ad un quadrilatero quasi rettangolare.

Dal rilievo eseguito con ausilio di strumentazione satellitare GPS, è emerso che la superficie dell'appezzamento non coincide con quanto rilevabile dagli atti catastali; infatti ho potuto constatare che: l'appezzamento, così come pure tutti gli altri appezzamenti in zona, anche se nella mappa

catastale sono rappresentati in unico corpo, sono attraversati nel senso trasversale da una striscia di suolo larga mediamente ml.5.00 costituente la suddetta strada privata che, dipartendosi dalla strada principale, attraversa per tutta la sua intera lunghezza tutti gli altri appezzamenti (solo alcuni tratti della detta strada sono già individuati in mappa *particelle n.1953, n.1961, n.1958 (Foto n.1 – n.2 e n.3)*). In particolare, tale striscia di terreno, così come è verificabile sui luoghi, costituisce una strada sterrata di fatto resa pubblica che attraversando tutti gli altri appezzamenti di terreno nella zona, ha costituito una tacita e reciproca servitù di attraversamento costituita spontaneamente dai vari proprietari per raggiungere le rispettive aziende dalla strada pubblica denominata “strada comunale Fossanera”.

E’ evidente che tale strada interseca anche l’appezzamento in parola in modo tale da dividerlo in due distinti corpi aventi forma rettangolare nel cui ambito esistono di n.5 serre, dei quali:

n.3 serre costituite con struttura in paletti di cemento precompresso, legno e copertura con plastica polietilenica, giacenti in buono stato di conservazione la cui superficie coperta è stata rilevata in mq.4700,00 circa (**Foto n.4 – n.5 e n.6**);

n.2 serre del tipo a tunnel ad arco costituite con strutture tubolari in ferro zincato di sezione adeguata, ancorati al suolo su appositi cordoli in c.a.; testate basculanti predisposte per il tamponamento in film plastico corredate da porta d’accesso a battente, ricoprono la superficie di circa mq. 13.000,00, si trovano anch’esse in buono stato di conservazione (**Foto da n.7 a n.13**). All’atto dei sopralluoghi le serre erano in coltura e tutte dotate di impianto di irrigazione a manichetta.

L’altra porzione di suolo costituente l’appezzamento B, è interessata da uno scavo di sbancamento (**All. V e foto da n.33 e n.36**), quale cava in precedenza usata per estrazione di sabbia ricadente nell’ambito di porzione delle particelle n.1962, n.2091, n.2093 e n.1629, su una superficie di circa mq.9000,00 ed avente profondità media di scavo pari a circa m. 10,00. Nel caso in specie, ai fini della valutazione globale del lotto, la superficie catastale di terreno estesa mq. 14016,00, ritenuta utilizzabile ai fini della produzione agricola perché interessata dallo scavo e relativa area di pertinenza, che pertanto nell’ambito dei conteggi estimativi sarà denominata *superficie secondaria dell’appezzamento A* e, pertanto, nel stesso calcolo estimativo che segue verrà considerata al 15%. (**Allegato III e IV**).

Riguardo quest’ultima superficie di terreno è da tenere in conto che nel futuro, previo rilascio di necessaria autorizzazione da parte degli uffici competenti, lo scavo in essa esistente potrebbe, quale ex casa di sabbia, potrebbe essere impiegato come discarica di rifiuti inerti provenienti da cantieri di costruzioni.

Ho accertato inoltre che, nell’ambito di tale appezzamento insistono tre distinti corpi di fabbrica meglio descritti in seguito; inoltre nella particella n.921, posta a ridosso delle serre metalliche di maggiore estensione, si trova una vasca di accumulo acque di forma circolare, costituita in cemento armato, avente diametro pari a ml.10,00 e altezza ml. 2,90 (**foto n.47 e n.48**);

La struttura serricola insiste nell’ambito della superficie di terreno coltivabile determinata in mq. 27.579,00; tale area, nell’ambito dei seguenti conteggi estimativi sarà denominata *superficie principale dell’appezzamento A* (**All. III**).

Coerenze: l'intera superficie di terreno costituente l'appezzamento, si presenta pianeggiante, posta ai confini come segue: [REDACTED]

APPEZZAMENTO "B" (All.II): si estende per una superficie catastale pari ad ha 0.88.97; anch'esso ha forma planimetrica assimilabile ad un rettangolo intersecato nel senso trasversale dalla sopradescritta strada privata. La relativa superficie, per circa mq. 5600,00 risulta occupata da n.3 serre costituite con struttura in paletti di cemento precompresso, legno e copertura con plastica polietilenica, giacenti in buono stato di conservazione. Al momento dei sopralluoghi le serre erano in coltura e tutte dotate di impianto di irrigazione a manichetta.

Ho accertato e rilevato inoltre che, nell'ambito della particella n.336 esistono due distinti corpi di fabbricati meglio descritti in seguito, non riportati in mappa e non censiti al catasto dei fabbricati; esiste inoltre una vasca di accumulo acque di forma circolare, costituita in cemento armato, avente diametro pari a ml.10,00 e altezza ml. 2,90 (*foto n.46*);

Coerenze: l'intera superficie di terreno costituente l'appezzamento, si presenta pianeggiante, confina: [REDACTED]

In totale nell'azienda esistono n.7 serre di varie dimensioni e tipologia, per una complessiva superficie coperta di circa mq 25000,00.

Nell'apposita planimetria (*Allegato IV*) sono rappresentate oltre che alle le serre anche le altre strutture aziendali, esistenti (pozzi, vasche di accumulo e corpi di fabbrica).

Ho constatato che tutti i confini relativi ai due suddetti appezzamenti non sono inequivocabilmente materializzati, infatti non esistono recinzioni lungo quasi tutti i confini, eccezione fatta per i confini longitudinale tra le particelle n.1629 – n.1053 – n.1054 e le particelle n.1955 – n.1060 – n.1061, segnato dall'apposizione di un paletto in c.a. (*foto n. 14- n.15 e n.16*) posto sull'allineamento costituito dalla mezzeria tra le serre esistenti e del confine longitudinale tra le particelle n.2001 e n.2202, costituente la linea segnata la mezzeria tra le serre esistenti.

Un eventuale confinamento potrebbe essere operato, in contraddittorio con i proprietari dei fondi confinanti, anche sulla base delle risultanze dei vari frazionamenti che hanno riguardato le particelle interessate e di quant'altro elemento catastale utile per eseguire il confinamento degli appezzamenti.

4.7 Dotazione idrica ed impianti di adduzione (All. II e III): (Rif. quesito I)

La dotazione idrica ai fini irrigui dell'aziendale è assicurata da n.3 pozzi a vasca ubicati uno nella particella n.2093 (*foto n.17*) e l'altro nella particella n.1954 (*foto n.18 – n.19 e n.20*) e il terzo nella particella n.2091 (*foto n.21*).

Al fine di verificare le regolarità delle utenze, ho eseguito delle ricerche presso l'ufficio del Genio Civile di Ragusa dove è emerso quanto segue:

- *Relativamente ai pozzi a vasca siti nelle particelle n.2093, n.1954 e n.2091, risulta*

che in data 01/06/2001 (fascicolo n.282 pratica. n.2365) è stato rilasciato attestato di autorizzazione alla prosecuzione dell'utenza per l'irrigazione delle colture praticate nelle originarie particelle n.278, n.233, n.334, n.1277, n.1278 e n.1293. Dai verbali di accertamento operati dallo stesso ufficio del Genio Civile in data 18/01/2001, sono emerse le seguenti risultanze:

- Riguardo al pozzo a vasca nella particella n.2091 (ex part.333) è stata accertata una portata pari a lt. 1,80/sec.
- Riguardo al pozzo a vasca nella particella n.2093 (ex part.334) è stata accertata una portata pari a lt. 1,00/sec.
- Riguardo al pozzo a vasca nella particella n.2091 (ex part.278) è stata accertata una portata pari a lt. 2,00/sec.

Il pozzo sito nella particella n.2093 (**foto n. 17**) e n.1954 (**foto n. 18 – n.19 e n.20**) sono attivi, dotati di appositi impianti di sollevamento; invece, il pozzo a vasca sito nella particella n.2091 (**foto n. 21**) si trova in precarie condizioni statiche, non è attivo.

Per consentire l'irrigazione alle colture praticate all'interno delle serre, l'azienda, tramite apposite condotte di adduzione, convogliano l'acqua prelevata dai predetti pozzi nelle apposite due vasche di accumulo acqua ubicate, una nella particella n.921 (appezzamento A) e l'altra nella particella n.336 (appezzamento B) dalla quale viene alimentato l'impianto di irrigazione all'interno delle dette serre in essa esistenti.

Dagli accertamenti eseguito presso l'ufficio Genio Civile di Ragusa ho dedotto che l'adduzione per l'irrigazione delle colture praticate nell'ambito della particella n.336 (Appezzamento B), dell'acqua emunta dai summenzionati pozzi avviene senza alcuna autorizzazione da parte dell'ufficio del Genio Civile.

5.6 Descrizione dei fabbricati esistenti nell'azienda: (Rif. quesito D - I e G)

Nell'ambito dell'azienda in parola esistono cinque distinti corpi di fabbricati, la cui consistenza ed ubicazione viene illustrata nelle planimetrie Fab. A – B – C – D ed E (All. V – VI – XIII – XIV – XXI – XXII); di essi, solo quelli riportati negli All. V – VI – XIII – XIV risultano denunciati al catasto dei fabbricati, in particolare:

- a- Il fabbricato individuato in planimetria **lettera A (All. V - XIII) (foto n.22 - n.23 - n.24 - n.27- n.28 -n.29 e n.30)**, censito al catasto dei fabbricati con particella n.2092 sub 1 del F.61 categ. D/10, costituisce un corpo di fabbrica avente forma rettangolare della superficie (SEL) mq. 80.33. La costruzione risulta realizzata con struttura portante verticale costituita da muri e con blocchi di arenaria, tramezzature in laterizio; la copertura è costituita da tetto a falde aventi quote diverse, formate con tegole tipo coppi romane poggianti su intelaiatura di barre in legno e tavole. Il fabbricato si costituisce da n.3 ampi locali adibiti a deposito oltre a servizio w.c.; la relativa superficie netta (SIN) è pari a mq. 69,90; il pavimento è in battuto di cemento non rifinito, sia le pareti interne che i prospetti esterni sono allo stato rustico. Le altezze ai due colmi, atteso il diverso livello tra le due falde di copertura, è stata rilevata pari a ml. 3.70 alle gronde e mt.4,40 al colmo. Gli ambienti interni sono arieggiati da apposite finestre corredate

da infissi in lamierino; gli accessi principali sono costituiti da ampie aperture corredate da apposite saracinesche in lamiera.

- b- Il fabbricato individuato in planimetria con **lettera B (All. VI e XIV) (foto n.25-n.26-n.31-n.32)**, censito al catasto dei fabbricati con particella n. 2094 sub 1 del F.61 categoria D10, costituisce un corpo di fabbrica di forma rettangolare della superficie (SEL) mq. 98.86. Anche tale costruzione è realizzata con struttura portante verticale costituita da muri i con blocchi di arenaria, tramezzature in laterizio; la copertura costituita da tetto a falde, formato con lastre in materiale leggero poggianti su travetti in legno posti trasversalmente e ad una adeguata equidistanza. Internamente il fabbricato è costituito da n.2 distinti ambienti serviti da apposito servizio w.c., adibiti a deposito attrezzi e concimi, oltre che alle macchine agricole. La relativa superficie interna netta (SIN) è pari a mq. 88,19; il pavimento è in battuto di cemento non rifinito, sia le pareti interne che i prospetti esterno sono allo stato rustico. L'altezza al colmo di ml 4,40 e alle gronde di mt.3,70. I due accessi al fabbricato, di cui uno carrabile per l'accesso dei mezzi meccanici, sono assicurati da una saracinesca metallica e da porta in lamierino.
- c- Il fabbricato individuato in planimetria con **lettera C (All. XXIa) (foto n.37-n.38-n.39-n.40-n.41-n.42-n.43)**, non risulta censito al catasto dei fabbricati dell'Agenzia delle Entrate ne risulta riportato in mappa. Costituisce un corpo di fabbrica che ricopre una superficie (SEL) mq.120,58, il cui terreno di sedime, di forma quadrangolare, è esteso mq.153,00 circa. Tale fabbricato, di fatto adibito ad abitazione a servizio dell'azienda agricola, è composto di n.2 vani, cucina-pranzo e soggiorno pranzo, oltre ai vani accessori, quali bagno, ripostiglio e disimpegno; la superficie interna netta (SIN) è pari a mq. 97,79, oltre a mq. 30,18 dell'antistante veranda. Il pavimento è in ceramica così come il rivestimento alle pareti del bagno; pareti intonacate con rifinitura in gesso, il prospetto esterno intonacato solo a cemento. Tale costruzione, realizzata con struttura portante verticale costituita da muri i con blocchi di arenaria, tramezzature in laterizio; la cui copertura è tetto a falde realizzate da intelaiatura in legno, tavole e pannelli in materiale leggero; altezza al colmo ml 4,45 e, ml.3,07 alle gronde.
- d- Il fabbricato individuato in planimetria con **lettera D (All. XXIIb) e (foto n.44-n.45)**, non risulta censito ai servizi del catasto dei fabbricati dell'Agenzia delle Entrate e nemmeno è riportato in mappa. Tale corpo di fabbrica ricopre una superficie rilevata (SEL) pari a mq. 41.58. Tale costruzione, realizzata con struttura portante verticale in muratura, tramezzature in laterizio; la copertura è realizzata con tetto a falde costituito con travetti in legno su cui sono poggiano dei pannelli in materiale leggero.
- e- Il fabbricato individuato in planimetria con **lettera E (foto n.49-n.50 e n.51)**, non risulta censito ai servizi del catasto dei fabbricati dell'Agenzia delle Entrate e nemmeno è riportato in mappa. Tale corpo di fabbrica ricopre una superficie rilevata (SEL) pari a mq. 36.00. Tale costruzione, è realizzata con struttura portante verticale in muratura, tramezzature in laterizio; copertura con tetto a falde costituito da pannelli in materiale leggero. Tale corpo di fabbricato si compone di un locale tecnico e un ambiente adibito a deposito.

6.7 Regolarità urbanistica dei fabbricati: **(Rif. quesito D - I e G)**

1- fabbricati descritti alle precedenti lettere a) e b): la relativa regolarità urbanistica si ritiene giustificata dal fatto che agli atti catastali (pratiche Docfa riguardanti le denunce degli immobili al catasto dei fabbricati), risulta che il proprietario ha espressamente dichiarato che detti fabbricati sono stati realizzati in data antecedente l'anno 1967; quindi, si deduce che gli stessi fabbricati, anche se risultanti realizzati in totale assenza di concessione edilizia e di qualunque altro atto autorizzativo, possono essere considerati in regola con le norme urbanistiche.

E' stato rilevato che il fabbricato sito nella particella n.2094, risulta ampliato con la realizzazione di una piccola stalla realizzata in data successiva alla denuncia di accatastamento presentata presso l'Agenzia delle Entrate, atteso che tale ampliamento non risulta nella planimetria catastale ne è risultante nel foglio mappa catastale. Quindi, la porzione di fabbricato ampliata non è in regola con le norme urbanistiche statiche; ritenuto che economicamente non risulterebbe vantaggiosa la prospettiva di un adeguamento strutturale e la regolarizzazione urbanistica, tale porzione di fabbricato non sarà valutata e quindi da demolire.

2- Riguardo ai fabbricati descritti alle precedenti lettere c) d) ed e), non si fa alcuna menzione negli atti notarili che hanno riguardato le particelle n.336 e n.921 costituenti il suolo nel cui l'ambito essi ricadono.

Inoltre, dalla ricerca eseguita presso l'ufficio tecnico urbanistica del Comune di Acate, non è emersa alcuna pratica di sanatoria che abbia riguardato gli stessi fabbricati; quindi si deduce che tali fabbricati sono privi di legittimità urbanistica che, stante alle previsioni del vigente PRG di Acate come riportato al punto 1) dell'allegato certificato di destinazione urbanistica, non può trovare giustificazione urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 poiché non viene soddisfatto il requisito della doppia conformità urbanistica per i seguenti motivi:

- Non è rispettata la distanza minima di ml. 7,50 tra i fabbricati e il confine con proprietà di terzi;
- la superficie della particella interessata non dà la disponibilità volumetrica prevista dall'attuale P.R.G. per la zona E2.

Quindi, i fabbricati, non essendo alienabili, vengono annoverati fra gli immobili non economicamente valutabili e, pertanto, da demolire. Importo dei lavori per la demolizione della porzione del fabbricato costituito dalla predetta particella n.2094 sub 1 e dei due predetti fabbricati, compreso smaltimento materiale di risulta, opere di rifinitura e per imprevisti può essere preventivato in complessive € 5.000,00.

7.7 Opportunità di procedere alla vendita degli appezzamenti in un unico lotto o in lotti separati: **(Rif. quesito M)**

In merito alla ipotetica divisibilità in lotti dell'intero compendio agricolo, i cespiti pignorati, tenuto conto delle loro caratteristiche e della non indipendenza l'uno dall'altro in subordine all'ubicazione dei pozzi a vasca che risultano nell'ambito dell'appezzamento A; posso ritenere economicamente conveniente costituire i cespiti in unico lotto. Infatti una eventuale suddivisione in lotti si creerebbero delle servitù a favore dell'uno e a discapito dell'altro lotto. Qualora i due

appezzamenti venissero attribuiti a due diversi acquirenti, diverrebbe difficoltosa la possibilità di addurre acqua dai pozzi per servire l'appezzamento B.

8. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO IN VITTORIA POSTO AD ANGOLO TRA VIA ALESSANDRIA E VIA BOLOGNA, CON ACCESSO PRINCIPALE DALLA VIA ALESSANDRIA N.195

1.8 Descrizione sommaria della zona:

L'edificio si trova nel quartiere semicentrale della città di Vittoria, in direzione sud, con caratteristiche prettamente civili, di consolidato assetto urbanistico, di buona commerciabilità, dotata di servizi completi e di buoni collegamenti con il resto della città anche tramite servizio dei mezzi pubblici urbani. L'edificazione nella zona è avvenuta già da tempo immemorabile, la cui struttura urbanistica è da sempre stata caratterizzata dalle seguenti tipologie di fabbricato:

- a) Fabbricati vecchi esistenti prima del "boom" edilizio degli anni '50: alcuni fabbricati rurali e piccoli insediamenti abitativi e produttivi che sono stati completamente assorbiti nel tessuto urbanistico che si è sviluppato successivamente.
- b) Fabbricati di tipo medio edificati sin dagli anni '70 e '80 e '90 nella zona. Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: le scuole dell'obbligo, la scuola media superiore, una piccola area a verde pubblico attrezzata e negozi di prima necessità.



2.8 Descrizione generale dell'edificio:

La costruzione dell'edificio è risalente alla fine degli anni '70; le caratteristiche costruttive sono quelle comuni nell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato. L'edificio si eleva su tre piani fuori terra; ha struttura portante in c.a. costituita con pilastri e copertura a solaio del tipo misto a laterizi forati; finiture di tipo economico; il rivestimento esterno è in lastre di marmo per quanto concerne il piano terra, le pareti esterne dei piani superiori sono rifinite con materiale plastico per rivestimenti.

Lo stato di manutenzione generale è buono, non necessita di alcun intervento manutentivo.

Lo stabile a carattere condominiale, è costituito da n.4 unità immobiliari, dei quali due adibiti ad abitazione oltre al garage a piano terra e lastrico solare al piano terzo (quest'ultimo non censito al catasto dei fabbricati);

Il sopralluogo generale dell'edificio e di dettaglio dell'unità immobiliare forniscono tutti gli ulteriori elementi tecnico-economici necessari.

3.8 Garage posto al piano terra, accessibile dalla via Bologna n.140 (All. VII) (foto n.61):

L'unità immobiliare al piano terra, adibita a garage è accessibile dalla via Bologna n.140 attraverso l'apertura di apposito accesso carrabile. Dall'interno si accede al servizio w.c. oltre che al vano scala da dove è possibile accedere ai piani superiori (foto n.55).

Il locale risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti e la volta sono intonacate.

La forma dell'u.i. in parola si presenta prettamente irregolare; la superficie interna netta (SIN) è pari a mq.38,85 ivi compresa la superficie del w.c. direttamente adiacente dall'adiacente cavedio avente superficie mq. 7,34, oltre al locale caldaia di mq. 1,63. La superficie esterna lorda (SEL) dell'intera u.i. è pari a mq. 40,00.

4.8 Unità abitativa al piano Terra e 1° adibito ad abitazione, avente accesso dalla via Alessandria n.195: (All. VIII e IX)

L'unità immobiliare in parola, oltre che dagli ambienti di cui si compone a piano primo, è servita da un locale a piano terra, avente funzione di cantina con cui è direttamente comunicante tramite il vano scala.

Tale appartamento si compone di n.3 vani (2 camere da letto, soggiorno-cucina-pranzo e studio) oltre al disimpegno, ripostiglio e bagno (foto n.56 - n.57 - n.58 - n.59); va aggiunta la superficie della cantina (foto n.60) a piano terra. Nel complesso tale abitazione risulta ottimamente rifinita; infatti, da quanto è deducibile dalle differenze con quanto riportato in catasto, è stata oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria con apporto di notevole miglioramento nella qualità delle rifiniture (rifacimento bagno, pavimentazione ed intonaci). L'abitazione risulta corredata di impianto di riscaldamento costituito da superficie radianti in pannelli di ghisa del tipo a termosifoni; l'impianto è alimentato da una antica caldaia a gasolio ad uso comune, sita nell'apposito locale a piano terra.

La superficie interna netta (SIN) dell'abitazione è mq.138,84 di cui: mq.91,50 e P1 e mq.47,34 a PT;

La superficie esterna lorda (SEL) è mq. 155,93;

La superficie della veranda/balcone è pari a mq 15,30.

5.8 Unità abitativa a piano 2° accessibile dall'apposito vano scala dalla via Alessandria n.195: (All.X)

L'unità abitativa si compone di n.3 vani (2 camere da letto, soggiorno-cucina-pranzo e studio), oltre ai vani accessori, ingresso, disimpegno, ripostiglio e bagno e w.c. Nel complesso tale abitazione presenta rifiniture ordinarie, intonaco alle pareti e volte rifinito a gesso, pavimenti in ceramica, servizi rifiniti. Anche tale abitazione risulta corredata di impianto di riscaldamento

costituito da superficie radianti in pannelli di ghisa del tipo a termosifoni; l'impianto è alimentato da una antica caldaia a gasolio ad uso comune, sita nell'apposito locale a piano terra.

La superficie interna netta (SIN) dell'abitazione è mq.89,99;

La superficie esterna lorda (SEL) ammonta a mq. 103,79;

Le veranda/balcone ammontano ad una superficie pari a mq 15,30.

6.8 Lastrico solare di copertura al piano terzo, accessibile dall'apposito vano scala dalla via Alessandria n.195:

Il lastrico solare risulta debitamente pavimentato con piastrelle di ordinaria qualità; ha una superficie esterna lorda (SEL) pari a mq. 119,09. Sul lastrico risultano realizzati di manufatti con struttura precaria, in particolare un ambiente coperto realizzato interamente in legno con pareti sfinestrate, ricoprente una superficie pari a mq. 30,00.

7.8 Regolarità urbanistica dell'immobile:(Rif. quesito D e G)

In seguito all'accesso agli atti da me eseguito presso l'U.T.C. competente del Comune di Vittoria, finalizzato ad accertare la regolarità urbanistica dell'intero edificio oggetto della valutazione, è emerso che lo stesso è stato realizzato previa demolizione della vecchia costruzione (riferimento alle unità immobiliari che costituivano i sub 1 e 3 del mappale n.158 del foglio n.104), per quindi costruire l'attuale edificio in parola sul lotto di risulta. Però, considerato che tale ricostruzione è stata eseguita in assenza di alcun titolo autorizzativo, in data 30/09/1986 è stato chiesto il Condonò Edilizio in applicazione della legge n-47/85, quindi previo esame degli atti tecnici allegati poi approvati dalla competente C.E. contestualmente al progetto di sanatoria allegato è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n.241 del 22/04/1999.

Dal sopralluogo eseguito in data 11/02/2017 è emerso che la costruzione risulta conforme al progetto approvato in sanatoria; ho accertato che l'abitazione al primo piano, come sopra accennato, è stata oggetto di opere di manutenzione straordinaria e, da quanto emerge dalla planimetria redatta in seguito al rilievo eseguito, non è conforme a quanto riportato in progetto e nella planimetria catastale. Infatti la porzione di tale unità immobiliare costituita dal sub 5, è stata oggetto di modifiche interne che hanno comportato una variazione catastalmente conducibile alla causale *"diversa distribuzione degli spazi interni"*, oltre alla variazione di carattere urbanistico, di cui si dirà in seguito.

Invero, detta variazione della distribuzione interna degli ambienti che costituiscono l'appartamento, se pur non costituisce variazioni del volume o del prospetto, risulta essere stata eseguita in assenza di autorizzazione urbanistica e, altresì, è stato omesso di ottemperare a quanto legiferato al comma 2 dell'art.3 della L.r. n.16/2016, pertanto costituisce una infrazione contemplata all'art. 3 comma 4 e 5 della predetta legge. Nel caso in specie, per la regolarizzazione dovrà essere versata la somma pari ad € 1000,00, quale sanzione per la omessa applicazione della comma 2 dell'art. 3 della predetta Legge Regionale.

Riguardo all'abitazione al piano 2°, ho riscontrato la conforme a quanto riportato nel progetto di sanatoria; però, seppur risultante correttamente censita a servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate, non è stato possibile acquisire la relativa planimetria.

Il lastrico solare al Piano 3, regolarmente accessibile, non risulta essere stato mai censito ai servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale delle suddette unità immobiliari, si rendono necessari i seguenti adempimenti:

- redazione degli elaborati tecnici per la regolarizzazione urbanistica dell'abitazione al piano 1;
- redazione e deposito presso l'Agenzia delle Entrate, servizi Catastali, dei seguenti elaborati catastali, tramite applicazione delle opportune procedure Docfa, dei seguenti elaborati:
 - a- planimetria riguardante l'u.i. sub 4 Piano T-1, modifica dell'esistente;
 - b- planimetria riguardante l'u.i. sub 5 Piano 2, mancante e da depositare;
 - c- planimetria riguardante l'u.i. L.S. al Piano 3, mancante da depositare;
 - d- redazione dell'elaborato planimetrico riguardante l'intero edificio.

I costi per l'adempimento a quanto necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale, vengono ad essere quantificati come segue:

- Applicazione comma 5 dell'art. 3 della predetta Legge	
- Regionale 16/2016	€ 1000,00
- Redazione degli elaborati tecnici per la regolarizzazione	
- urbanistica dell'abitaz. al P.1	€ 1000,00
- Redazione planimetria di cui alla precedente lettera b)	€ 550,00
- Redazione planimetria di cui alla precedente lettera c)	€ 550,00
- Redazione elaborato planimetrico di cui alla precedente lettera d)	€ 300,00
Sommano	€ 3400,00

8.8 Stato occupazionale dell'edificio: (Rif. quesito H)

Ho constatato inoltre che, l'appartamento al piano terra e primo risulta tenuto in uso dagli esecutati così come anche il garage al piano terra; l'abitazione al piano 2° e il lastrico solare sono tenuti in uso [REDACTED]

9.8 Opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in lotti separati separati: (Rif. quesito M)

L'immobile da stimare è un edificio composto da più piani fuori terra senza ascensore, nel cui ambito vi sono due appartamenti ed un locale non residenziale (garage). La stima riguarderà i due appartamenti in modo singolo con diritto al garage e lastrico solare. Entrambe le abitazioni hanno altezza utile mt.3,00, sono posizionate ad angolo con affaccio diretto sulle via Alessandria e via Bologna; per quanto riguarda il dettaglio delle rispettive consistenze si rimanda al precedente capitolo

9. CRITERI E PROCEDIMENTI ESTIMATIVI CHE SI ADOTTERANNO -

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante

la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Ovvero si perviene alla stima del valore ricercato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Un compratore, infatti, non pagherà più per un immobile sostituibile con altri simili più del prezzo di acquisto di un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Tale procedimento di stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative, in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (*Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.*). Il compimento di opportuni aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato immobiliare, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (*comparabili*) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, costituiranno i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari. Invero i prezzi marginali sono il perno dell'analisi del segmento di mercato svolto in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (Subject), nel corso del quale sono stati rilevati i parametri quantitativi del segmento di mercato, necessari ai fini della stima: i rapporti mercantili e altre informazioni riconosciute dal mercato.

Nella stima degli immobili, i dati immobiliari rilevati sono stati ordinati nella relativa tabella, nel seguente modo: nelle colonne gli immobili di confronto (A,B,) e l'immobile oggetto di stima (Subject); nelle righe il prezzo di mercato rilevato ed a seguire le caratteristiche immobiliari.

Le caratteristiche sono inserite nelle righe della tabella dei dati secondo un ordine convenzionale: la data di contratto, le caratteristiche superficiali, le caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali, ambientali e per ultime le caratteristiche qualitative.

Eseguita l'analisi dei prezzi marginali e delle caratteristiche immobiliari, ho proceduto con la compilazione della tabella di valutazione nella quale sono state svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e gli immobili da valutare.

La tabella di valutazione riporta gli immobili di confronto nelle colonne e il prezzo di mercato delle caratteristiche immobiliari nelle righe.

In corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella ho riportato il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente e il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Per ogni colonna è riportata la somma algebrica dei prodotti delle celle della colonna medesima per ottenere i prezzi corretti.

Il prezzo corretto raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare, calcolato utilizzando quale base il prezzo dell'immobile di confronto e la sommatoria degli aggiustamenti delle singole caratteristiche considerate.

La misura delle superfici delle unità immobiliari, adibiti ad abitazione e garage è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari"; III. Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

11,11,1
+ + +

La SEL include:

- f- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- g- i pilastri/colonne interne;
- h- lo spazio circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.) orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc)
- i- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- j- le rampe di accesso esterne non coperte;
- k- i balconi, terrazzi esimili;
- l- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- m- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- n- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (rampe, balconi, terrazzi ed aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

La misura delle superfici dei fondi rustici è svolta con un rilievo planimetrico o sulla base dei dati catastali.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie contornata dai limiti catastali. Distinguendo la superficie coltivata a serre "superficie principale" da quella non coltivabile "superficie secondaria".

Il giudizio di stima dei beni immobili costituenti l'intera azienda agricola sarà unicomprendivo; quindi, comprenderà, oltre al valore della terra nuda, quello dei fabbricati e di tutto ciò che è immobilizzato con la terra.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENI

1.10 Valutazione dei terreni e fabbricati costituenti l'azienda agricola:

Per la valutazione dei beni in parola si è fatto riferimento ai dati emersi in seguito ad accurate ricerche in merito a recenti atti di compravendita che hanno interessato terreni siti nelle vicinanze ricadenti sia in territorio di Acate che in territorio di Vittoria, atteso che l'immobile ricade a quasi a ridosso del limite territoriale tra i due detti Comuni.

2.10 Ricerca potenziali comparabili immobiliari terreni agricoli

In seguito ad accurate indagini e ricerche operate con specifico ausilio del sito *STIMATRIX-CITY*, è emerso che il campione di dati immobiliari è costituito da due appezzamenti simili a quello da stimare e compravenduti di recente, appartenenti tutti allo stesso segmento di mercato.

Il comparabile 1 è stato oggetto di recente compravendita giusto atto rogato in data 11/01/2017 rep. N.77257 [REDACTED]

Dalla lettura di tale atto emerge che è stata venduta la superficie di terreno pari ad ha.1.47.75; riportato nel catasto dei terreni del comune di Acate, al foglio 61 particelle 998 semin irrig Ha.00.65.00 e n.2056 carrubeto 2 Ha.00.82.75, oltre a un fabbricato a piano terra, adibito a magazzino e altro fabbricato adibito acivile abitazione, composto da tre vani e mezzo catastali, consopostante terrazza di copertura. Riportato in catasto fabbricati del comune di Acate, al foglio 61 Mappali n.2057 sub.1 P.T. Cat.A/3 Cl.1 vani 3,5 superficie catastale mq.80,00 oltre ai mappali n.2057 sub.2 P.T. Cat.g D/10 e n.2057 sub.3 P.T.-1 Cat.F/5 L.S. La vendita ha luogo per il convenuto prezzo, a corpo, di € 60.000,00.

Il comparabile 2 è stato oggetto di recente compravendita giusto atto rogato in data 27/02/2017 rep. N.77429 [REDACTED]

Dalla lettura di tale atto emerge che è stata venduta la superficie di terreno pari ad ha.0.93.71, riportato nel catasto dei terreni del comune di Acate, al foglio 61 particelle 2031, qualità serracon ivi insistente un fabbricato a piano terra e ad area libera composto da cinque vani e accessori; riportato in catasto fabbricati del comune di Acate, al foglio 61 Mappali n.2032 sub.3 P.T. Cat.D10. La vendita ha luogo per il convenuto prezzo, a corpo, di € 83.500,00.

FORMAZIONE DEL LOTTO

(Superficie principale appezzamento A) formata dal suolo individuabile in al catasto dei terreni del comune di Acate al Foglio n.61 particelle n.1953 - n.1954 - n.395 - n.921 - n.2002 e n.962 e porzione delle particelle n.2091 - n.2093 - n.1962 e n.1629

(Superficie secondaria appezzamento A) formata dal suolo individuabile in catasto dei terreni del comune di Acate al Foglio n.61 porzione particelle n.2091 – n.2093 – n.1962 e n.1629

(Superficie principale appezzamento B) formata dal suolo individuabile in catasto dei terreni del comune di Acate al Foglio n.61 particelle n.336 e n.1937

3.10 Elaborazione della stima del LOTTO 1

Parametri riguardanti il lotto oggetto della stima

- Superficie principale appezzamento A: pedonale avviene dal civico n.195 di via Alessandria
- Superficie principale appezzamento A: mq. 27.579,00.
- Superficie secondaria appezzamento A: mq. 14.706,00
- Superficie principale appezzamento B: mq. 8.897,00
- Corpi di fabbricato valutabili: n.2
- Posizione rispetto al mare: buona
- Accessibilità dalla strada pubblica: sufficiente
- Abitazione: nessuna
- Accessori esclusivi: nessuno
- Locale strumentale: n.2
- Serre con struttura metallica: mq. 14.500,00
- Costo unitario deprezzato serra metallica: € 4,00/mq.

Subject : LOTTO 1

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite		
	Unità A	Unità B	Subject S
Prezzo di mercato (€)	60.000,00	83.500,00	0,00
Data (mesi)	7	6	0
Superficie principale appezzamento A (mq)	14.775	9.371	27.579
Superficie secondaria appezzamento A (mq)	0	0	14.706
Superficie principale appezzamento B (mq)	0	0	8.897
Superficie garage	0	0	0
Corpi di fabbricato	1	2	2
Stato di manutenzione immobile (n)	0	0	0
Accessibilità rispetto alla strada pubblica	0	0	0
Posizione rispetto al mare	5	10	6
Accessibilità rispetto alla strada pubblica	3	3	1
Abitazione	1	0	0
Locale strumentale	1	1	2
Presenza di serre con struttura metallica	0	0	13.000

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
Data	- 0,01
Superficie principale appezzamento A	1,00
Superficie secondaria appezzamento A	0,40
Superficie principale Apprezzamento B	0,80
Superficie lastrico solare	0,00
Superficie garage	0,00
Superficie esterna	0,00
Posizione rispetto al mare	0,20
Accessibilità dalla strada pubblica	0,10

Calcolo Superficie convenzionale(mq)	14.775,00	9.371,00	40.579,00
--------------------------------------	-----------	----------	-----------

Prezzo medio Superficie principale (euro/mq)	4,06	8,91
--	------	------

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B
Saggio di variazione	50,00	69,58
Superficie principale appezzamento A (mq)	4,06	4,06
Superf. Sec. appez. A (non coltivabile) (mq)	1,62	1,62
Superficie appezzamento B	3,25	3,25
Superficie terrazzo	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00
Superficie portico (mq)	0,00	0,00
Superficie esterna	0,00	0,00
Servizi igienico-sanitari (n)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	0,00	0,00
Stato manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Posizione rispetto al mare	12.000,00	16.700,00
Abitazione	15.000,00	15.000,00
Presenza di serre con struttura metallica	7,00	7,00
Locale strumentale	12.000,00	12.000,00
Accessibilità dalla strada pubblica	6.000,00	8.350,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
Prezzo di mercato (€)	60.000,00	83.500,00
Data (mesi)	-350,00	-417,50
Superficie principale appezzamento A (mq)	51.995,94	73.941,12
Superf. Second. appez. A (non coltivabile)	23.887,92	23.887,92
Superficie appezzamento B	28.903,96	28.903,96
Superficie esterna	0,00	0,00
Servizi igienico-sanitari (n)	0,00	0,00
Stato di manutenzione immobile (n)	0,00	0,00
Stato manutenzione edificio (n)	0,00	0,00
Posizione rispetto al mare	12.000,00	-66.800,00
Abitazione	-15.000,00	15.000,00
Locale strumentale	12.000,00	12.000,00
Presenza di serre con struttura metallica	91.000,00	91.000,00
Accessibilità dalla strada pubblica	-12.000,00	-16.700,00
Prezzo corretto (euro)	252.437,82	244.315,49

Divergenza percentuale assoluta 3,3%

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità immobiliare S = 248.376,66 euro

VALORE di MERCATO arrotondato 248.300,00 euro

prezzo scaturito €/mq	6,12
-----------------------	------

Il valore complessivo stimato per l'azienda agricola, comprensivo di fabbricati, pozzi, serre e manufatti viene stimato in complessive **€ 248.300,00**

da cui ne deriva che il prezzo unitario a metro quadrato, rapportato alla superficie complessiva di mq. 51.182,00 viene calcolato come segue:

$\text{€ } 248.300,00 / \text{mq. } 51.182,00 = \text{€ } 4,85/\text{mq. Arrrot. € } 4,80/\text{mq}$

4.10 Valutazione del fabbricato in Vittoria:

E' noto che il mercato immobiliare è suddiviso in sotto mercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo disegmentazione. La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il segmento di mercato in oggetto è formato da appartamenti usati in zona residenziale, di media dimensione, ricadenti di un comparto nel quale gli immobili presentano un'approssimativa uniformità, in parte in uso ai proprietari e

in parte dati in locazione. Nel segmento di mercato, tramite l'uso del sito ausilio del sito *Stimatrix-City* sono stati rilevati degli immobili simili per tipologia immobiliare, dal quale sono noti i prezzi di mercato.

5.10 Ricerca potenziali comparabili immobiliari di fabbricati in Vittoria

Per la valutazione dei beni in parola si è fatto riferimento ai dati emersi in seguito ad accurate ricerche di recenti atti di compravendita che hanno interessato fabbricati siti nelle vicinanze. In seguito ad accurate indagini e ricerche operate con specifico ausilio del suddetto sito *Stimatrix-City*, la scelta è ricaduta su un campione di dati immobiliari che è costituito da due immobili simili a quelli da stimare e compravenduti di recente, appartenenti tutti allo stesso segmento di mercato.

Il comparabile 1– Unità abitativa sita in Vittoria nella via Della Resistenza n.78 P. 2

L'immobile è stato oggetto di recente compravendita giusto atto rogato in data 28/01/2016 rep. N.5045 dalla dott. Francesca RANDAZZO, Notaio in Vittoria, iscritto nel ruolo del Collegio del Distretto di Ragusa e Modica



Il comparabile 2 Unità abitativa sita in Vittoria nella via via Ten. Alessandrello n.166P. T.

L'immobile è stato oggetto di recente compravendita giusto atto rogato in data 21/07/2016 rep. N.21228 dalla dott. Maria SCIFO, Notaio in Vittoria, iscritto nel ruolo del Collegio del Distretto di Ragusa e Modica



FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 2: Appartamento posto al piano Terra e Primo con accesso dalla via Alessandra n.195, censito al catasto dei fabbricati del comune di Vittoria al Foglio n.219mappale n.6 sub 5, comprensivo della quota pari alla metà indivisa del garage al piano terra e w.c., riportato al catasto dei fabbricati del comune di Vittoria al Foglio n.219mappale n.6 sub 1 oltre alla metà del lastrico solare non censito al catasto.

LOTTO 3: Appartamento posto al piano Secondo con accesso dalla via Alessandra n.195, censito al catasto dei fabbricati del comune di Vittoria al Foglio n.219mappale n.6 sub 4, comprensivo della quota pari alla metà indivisa del garage al piano terra e w.c., riportato al catasto dei fabbricati del comune di Vittoria al Foglio n.219mappale n.6 sub 1 oltre alla metà del lastrico solare non censito al catasto.

6.10 Elaborazione della stima del LOTTO 2

Parametri riguardanti il lotto oggetto della stima

- **Accesso:** pedonale avviene dal civico n.195 di via Alessandra
- **Consistenza catastale:** appartamento di 7,0 vani.
- **Cantina:** mq.47,34 accesso pedonale dal civ. n.195 di via Alessandra
- **Garage:** ½ di mq. 40,00 accesso carrabile dal civico n.140 di via Bologna
- **Lastrico solare:** ½ di mq. 119,00 accesso pedonale dal civ. n.195 di via Alessandra
- **Composizione e distribuzione:** trattasi di appartamento al primo piano con balconi.
- **Dotazioni particolari:** nessuna.
- **Finiture interne:** ottime.
- **Impianti a servizio esclusivo:** impianto elettrico e impianto idro ben conservati.
- **Pertinenze esclusive:** nessuna.
- **Accessori esclusivi:** nessuno
- **Pertinenze esclusive:** nessuna.
- **Accessori esclusivi:** nessuno

Subject : LOTTO 2

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo di mercato (€)	60.000,00	50.000,00	152.800,00
Data (mesi)	20	21	0
Superficie principale (mq)	114	98	109
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	10	10	15
Superficie lastrico solare	0	64	57
Superficie garage	0	0	20
Superficie cantina (mq)	0	0	47
Superficie esterna	0	20	2
Servizi igienico-sanitari (n)	2	1	2
Stato di manutenzione immobile (n)	0	0	3
Stato manutenzione edificio (n)	1	2	4
Livello di piano (n)	2	0	1
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Ascensore	0	0	0

2. INDICI MERCANTILI

<i>Indice e informazione</i>	<i>Importo</i>
Data	- -0,01
Superficie principale	1,00
Superficie balcone e terrazzo a livello	0,25
Superficie lastrico solare	0,15
Superficie garage	0,60
Superficie cantina	0,80
Superficie esterna	0,15
Livello di piano	0,01

Calcolo Superficie convenzionale(mq)	116,50	113,10	171,20
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Prezzo medio Superficie principale (euro/mq)	515,02	442,09
--	--------	--------

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

<i>Prezzo marginale</i>	<i>p(...)A</i>	<i>p(...)B</i>
Saggio di variazione	-50,00	-41,67
Superficie principale (mq)	442,09	442,09
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	110,52	110,52
Superficie lastrico solare	66,31	66,31
Superficie garage	265,25	265,25
Superficie portico (mq)	353,67	353,67
Superficie esterna	66,31	66,31
Servizi igienico-sanitari (n)	4.000,00	4.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	20.000,00	20.000,00
Stato manutenzione edificio (n)	4.000,00	4.000,00
Livello di piano (n)	600,00	500,00
Ascensore	0,00	0,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

<i>Prezzo e caratteristica</i>	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>
Prezzo di mercato (€)	60.000,00	50.000,00
Data (mesi)	1.000,00	875,00
Superficie principale (mq)	-2.210,43	4.862,95
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	552,61	552,61
Superficie terrazzo	3.779,84	-464,19
Superficie soffitta	5.305,04	5.305,04
Superficie portico (mq)	16.622,46	16.622,46
Superficie esterna	132,63	-1.193,63
Servizi igienico-sanitari (n)	0,00	4.000,00
Stato di manutenzione immobile (n)	60.000,00	60.000,00
Stato manutenzione edificio (n)	12.000,00	8.000,00
Livello di piano (n)	-600,00	500,00
Ascensore	0,00	0,00
Prezzo corretto (euro)	156.582,14	149.060,23

Divergenza percentuale assoluta 5,0%

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità immobiliare S = 152.821,19 euro

VALORE di MERCATO arrotondato 152.800,00 euro

prezzo scaturito €/mq	892,52
-----------------------	--------

Il valore complessivo stimato per l'appartamento comprensivo delle quote di pertinenza, detratto l'importo della sanzione e le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e catastali viene quantificato come segue:

€ 152.800,00 - € 2000,00 - € 550,00 - € 150,00 = € 150.100,00

da cui ne deriva il prezzo unitario a metro quadrato, rapportato alla superficie complessiva SEL quantificata in mq.171.20 viene calcolato come segue:

€ 150.100,00 / mq. 171,20 = € 876,75/mq.in cifra **tonda € 876,00/mq**

7.10 Elaborazione della stima del LOTTO 3

Parametri riguardanti il lotto oggetto della stima

- **Accesso:** pedonale dal civico n.195 di via Alessandria.
- **Consistenza catastale:** appartamento di 5,5 vani.
- **Composizione e distribuzione:** trattasi di appartamento al piano secondo con balconi.
- **Garage:** ½ di mq. 40,00 accesso carrabile dal civico n.140 di via Bologna
- **Lastrico solare:** ½ di mq. 119,00 accesso pedonale dal civ. n.195 di via Alessandria
- **Dotazioni particolari:** nessuna.
- **Finiture interne:** normali
- **Impianti a servizio esclusivo:** impianto elettrico e impianto idro ben conservati.
- **Pertinenze esclusive:** nessuna.
- **Accessori esclusivi:** nessuno

Subject : LOTTO 3

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica		Compravendite	Subject
	Unità A	Unità B	S
Prezzo di mercato (€)	60.000,00	50.000,00	96.300,00
Data (mesi)	20	21	0
Superficie principale (mq)	114	98	109
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	10	10	15
Superficie lastrico solare	0	64	57
Superficie garage	0	0	20
Superficie cantina (mq)	0	0	0
Superficie esterna	0	20	0
Servizi igienico-sanitari (n)	2	1	2
Stato di manutenzione immobile (n)	0	0	1
Stato manutenzione edificio (n)	1	2	4
Livello di piano (n)	2	0	2
Riscaldamento autonomo	0	0	0
Ascensore	0	0	0

2. INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
Data	- -0,01
Superficie principale	1,00
Superficie balcone e terrazzo a livello	0,25
Superficie lastrico solare	0,15
Superficie garage	0,60
Superficie cantina	1,00
Superficie esterna	0,15
Livello di piano	0,01

Calcolo Superficie convenzionale(mq)	116,50	113,10	133,30
--------------------------------------	--------	--------	--------

Prezzo medio Superficie principale (euro/mq)	515,02	442,09
--	--------	--------

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...)A	p(...)B
Saggio di variazione	-50,00	-41,67
Superficie principale (mq)	442,09	442,09
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	110,52	110,52
Superficie lastrico solare	66,31	66,31
Superficie garage	265,25	265,25
Superficie portico (mq)	442,09	442,09
Superficie esterna	66,31	66,31
Servizi igienico-sanitari (n)	3.500,00	3.500,00
Stato di manutenzione immobile (n)	20.000,00	20.000,00
Stato manutenzione edificio (n)	4.000,00	4.000,00
Livello di piano (n)	600,00	500,00
Ascensore	0,00	0,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
Prezzo di mercato (€)	60.000,00	50.000,00
Data (mesi)	1.000,00	875,00
Superficie principale (mq)	-2.210,43	4.862,95
Superficie balcone e terrazzo a livello (mq)	552,61	552,61
Superficie terrazzo	3.779,84	-464,19
Superficie soffitta	5.305,04	5.305,04
Superficie portico (mq)	0,00	0,00
Superficie esterna	0,00	-1.326,26
Servizi igienico-sanitari (n)	0,00	3.500,00
Stato di manutenzione immobile (n)	20.000,00	20.000,00
Stato manutenzione edificio (n)	12.000,00	8.000,00
Livello di piano (n)	0,00	1.000,00
Ascensore	0,00	0,00
Prezzo corretto (euro)	100.427,06	92.305,15
peso attribuito	0,00	0,00

Divergenza percentuale assoluta 8,8%

5. RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità immobiliare S = 96.366,10 euro

VALORE di MERCATO arrotondato 96.300,00 euro

prezzo scaturito €/mq	722,43
-----------------------	---------------

Il valore complessivo stimato per l'appartamento al 2 piano comprensivo delle quote di pertinenza, serre e manufatti e detratte le spese tecniche per la regolarizzazione catastale viene quantificato come segue:

€ 96.300,00 - € 550,00 - € 150,00 = € **95.600,00**

da cui ne deriva il prezzo unitario a metro quadrato, rapportato alla superficie complessiva SEL quantificata in mq. 133,30 viene calcolato come segue:

€ 95.600,00 / mq. 133,30 = € 717,17/mq. in cifra tonda € **717,00/mq**

11. ASSOGETTAMENTO A PAGAMENTO IVA

Il trasferimento dei beni pignorati, secondo quanto legiferato all'art.9 comma 3 lettera c del D.P.R. 633/72, poiché l'esecutato rappresenta una impresa semplice, non è soggetto a IVA;

12. REDAZIONE ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto CTU in qualità soggetto abilitato alla certificazione energetica degli edifici ed iscrittonell'elenco regionale dei certificatori energetici con il n°13737, in riscontro al mandato ricevuto, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per le abitazioni oggetto di stima che, in conseguenza alla mancata disponibilità del libretto relativo alla caldaia, può avere validità fino al 31 dicembre 2018. Ho caricato i relativi dati Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia.

Entrambe le abitazioni sono state classificate in classe **G**, con prestazioni energetiche globali di **125.30 kWh/m2anno** per quanto riguarda l'abitazione al 1 piano foglio di mappa 219 part.6 sub 5; invece, per quanto riguarda l'abitazione al sub 4 del piano 2° **216,11 kWh/m2 anno**.

12. CONCLUSIONI

Con riferimento ai quesiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie deduzioni nel modo

seguinte:

- per ciascun cespite oggetto dell'esecuzione sono stati verificati ed evidenziati i relativi i titoli di proprietà, tramite visure on-line dal sito Sister dell'Agenzia delle Entrate e, per quanto attiene gli immobili che sono stati oggetto di transazione in data antecedente il 01/01/1974, previo accessi presso gli uffici immobiliari di Siracusa;
- per ciascun immobile sono state verificate l'ubicazione, i confini, lo stato generale dei luoghi, regolarità urbanistica e generalità;
- è stata verificata la rispondenza dei luoghi e le relative risultanze della mappa catastale tramite esecuzione rilievo topografico dell'azienda con ausilio di strumentazione satellitare (GPS);
- sono stati eseguiti rilievi al fine di quantificare la consistenza delle unità immobiliari site in territorio di Acate e nell'abitato di Vittoria;
- sono stati acquisiti, a seguito di ricerca di potenziali comparabili tramite l'impiego del sito Stimatrix-Cyti, i titoli di proprietà riguardanti terreni e fabbricati, che sono stati oggetto di recente transazioni, riportati i prezzi reali pagati dagli acquirenti nelle relative transazioni di compravendite, sui quali è stata basata la valutazione dei beni pignorati, eseguita con la metodologia degli applicati degli standard internazionali.
- è stata eseguita la valutazione dei beni pignorati; per ciascun bene è stato indicato il valore di mercato totale e la misura del valore unitario a metro quadro. Riguardo ai fabbricati ne sono state indicate le superfici distinte in SEL (superficie esterna lorda) ed in SIN (superficie interna
- Il sottoscritto geom Luigi DI ROSA, sperando di avere compiutamente assolto l'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Vittoria, 25/09/2017

**IL C.T.U.
(geom Luigi DI ROSA)**

ELENCO ALLEGATI

- | | |
|----------------------|---|
| ALLEGATO I | - Stralcio della mappa catastale foglio di mappa n.61 di Acate |
| ALLEGATO II | - Planimetria generale dell'azienda |
| ALLEGATO III | - Stralcio della mappa catastale foglio di mappa n.61 di Acate con ubicazione dei manufatti |
| ALLEGATO IV | - Stralcio della mappa satellitare Google earth con ivi evidenziata la posizione dell'azienda e relativi manufatti |
| ALLEGATO V | - Planimetria del fabbricato riportato in catasto particella n.2092 sub 1 del F.61 di Acate |
| ALLEGATO VI | - Planimetria del fabbricato riportato in catasto particella n.2094 sub 1 del F.61 di Acate |
| ALLEGATO VII | - Garage posto al piano terra, accessibile dalla via Bologna n.140 |
| ALLEGATO VIII | - Unità abitativa al piano Terra e 1° adibito ad abitazione, accessibile dall'apposito vano scala dalla via Alessandria n.195 |

- ALLEGATO IX** - Unità abitativa al piano Terra e 1° adibito ad abitazione, accessibile dal vano scala dalla via Alessandria n.195
- ALLEGATO X** - Unità abitativa al piano 2° adibito ad abitazione, accessibile dal vano scala dalla via Alessandria n.195
- ALLEGATO XI** - Rilievo fotografico generale
- ALLEGATO XII** - Certificato di destinazione urbanistica

ELABORATI ED ESTRATTI CATASTALI

- ALLEGATO XIII** - Planimetria catastale dell'u.i. censita al catasto fabbricati del Comune di Acate al foglio n.61 particella n.2092 sub 1
- ALLEGATO XIV** - Planimetria catastale dell'u.i. censita al catasto fabbricati del Comune di Acate al foglio n.61 particella n.2094 sub 1
- ALLEGATO XV** - Planimetria catastale dell'u.i.p.T (garage) censita al catasto fabbricati di Vittoria foglio n.219 particella n.6 sub 1
- ALLEGATO XVI** - Planimetria catastale dell'u.i.p. T.1 (abitazione) censita al catasto fabbricati di Vittoria foglio n.219 particella n.6 sub 5
- ALLEGATO XVII** - Estratto di mappa catastale riguardante la particella n.6 del foglio di mappa n.219 di Vittoria
- ALLEGATO XVIII** - Estratto di mappa catastale riguardante le particelle n.1962, .2093, n.1629, n.1953, n.1954, n.2091, n.2092, n.2094, n.2002, n.336, n.1937 del fogliodi mappa n.61 di Acate.
- ALLEGATO XIXa** - Visura catastale riguardante la particella n.921 (ex 395) del foglio di mappa n.61 di Acate
- ALLEGATO XIXb** - Visura storica catastale riguardante la particella n.n.395 del foglio di mappa n.61 di Acate
- ALLEGATO XIXc** - Visura storica catastale riguardante la particella n.n.1629 del foglio di mappa n.61 di Acate
- ALLEGATO XIXd** - Visura storica catastale riguardante la particella n.n.1962 del foglio di mappa n.61 di Acate
- ALLEGATO XIXe** - Visura storica catastale riguardante la particella n.n.2002 del foglio di mappa n.61 di Acate
- ALLEGATO XIXf** - Visura storica catastale riguardante la particella n.n.2091 del foglio di mappa n.61 di Acate
- ALLEGATO XIXg** - Visura storica catastale riguardante la particella n.n.2093 del foglio di mappa n.61 di Acate
- ALLEGATO XX** - Concessione edilizia in sanatoria relativa all'edificio di Vittoria

PLANIMETRIE DEI FABB. URBANISTICAM. NON REGOLARI

- ALLEGATO XXIa** - Planimetria del fabbricato adibito ad abitazione, siti nella particella n.336 del foglio di mappa n.61 di Acate, realizzato abusivamente e non regolarizzabile.

ALLEGATO XXIIb - Planimetria di altro fabbricato adibito ad abitazione, siti nella particella n.336 del foglio di mappa n.61 di Acate, realizzato abusivo e non regolarizzabile.

ATTESTAZIONI APE

ALLEGATO XXII - Certificato APE riguardante l'abitazione al piano T-1 foglio n.219 part.6 sub 5

ALLEGATO XXIII - Certificato APE riguardante l'abitazione al piano 2 foglio n.219 part.6 sub 4

