

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione EE.II.

Esec. Imm. n. 492/2012 R.G

G.E. Dott. CARLO DI CATALDO

Il sottoscritto Ing. Giorgio Frasca Caccia, con studio professionale a Modica nella Via Risorgimento n. 37, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con il n. 429 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa (ex Modica prot. 863/87), nominato esperto ex art. 568 c.p.c. nel procedimento in epigrafe, una volta esaminati gli atti del fascicolo telematico, espletate le necessarie ricerche ed acquisita la documentazione catastale aggiornata, ha redatto la presente relazione, che si articola nei seguenti capitoli:

1. Mandato e operazioni peritali	pag. 1;
2. Elenco dei beni assegnati ai debitori esegutati e relativi valori di stima	pag. 3;
3. Formazione dei lotti di vendita e calcolo dei relativi valori di stima	pag. 5;
4. Dati catastali aggiornati dei beni in vendita	pag. 7;
5. Note conclusive e distinta degli allegati	pag. 9.

RELAZIONE ESTIMATIVA SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

1. Mandato e operazioni peritali

Il mandato conferito dal GE è contenuto nel provvedimento del 23/01/2020, notificato allo scrivente PE il 27/01/2020, nel quale si legge testualmente:

"...(omissis)....;

ritenuto che la presente procedura esecutiva è stata riassunta successivamente alla conclusione del giudizio di divisione endo-esecutiva n. 1496/2016, nel quale:

1) sono stati assegnati a *debitore esegutato nella presente procedura)*
i seguenti immobili:

- *Vittoria, foglio 211, part. 10994, sub 1-2;*
- *Ragusa, foglio 180, part. 2260, sub 2-4;*
- *Vittoria, foglio 116, part. 974, sub 1;*

- Vittoria, foglio 116, part. 226, 228, 230;

2) sono stati assegnati a

X (debitore esecutato nella procedura riunita

n. 143/2015) i seguenti immobili:

- Vittoria, foglio 211, part. 11002, sub 1-2;

- Vittoria, foglio 117, part. 774, sub 1;

- Vittoria, foglio 117, part. 128, 341, 775, 776;

ritenuto che la creditrice procedente ha chiesto la vendita degli immobili assegnati ai debitori esecutati;

ritenuto che va anzitutto disposto il richiamo dell'esperto stimatore, atteso che i lotti formati con la relazione già depositata in data 22/1/2015 comprendono tanto immobili assegnati in sede divisionale ai due debitori esecutati, quanto immobili assegnati in sede divisionale ai comproprietari non esecutati (che non possono essere oggetto di vendita);

ritenuto che, pertanto, l'esperto stimatore dovrà provvedere alla formazione di lotti comprensivi dei soli immobili sopra indicati, assegnati in sede divisionale a

con indicazione dei valori di stima aggiornati;

... (omissis)...

P.Q.M.

1) dispone il richiamo dell'esperto stimatore, affinché depositi relazione scritta in merito a quanto indicato in motivazione;

... (omissis)..."

Lo scrivente PE, avendo svolto l'incarico di CTU nel giudizio di divisione endo-esecutiva n. 1496/2016, nell'ambito del quale ha effettuato i necessari sopralluoghi, per l'assolvimento del mandato di cui sopra ha ritenuto di non avere più la necessità di svolgere ulteriori accertamenti in loco e di utilizzare la documentazione già presente in atti, aggiornandola ove necessario.

In particolare, essendo i valori di stima dei beni oggetto della presente procedura esecutiva già indicati nella "relazione estimativa" deposita in data 22/01/2015 dal precedente PE Geom. Emanuele Moltisanti, i quali sono stati poi utilizzati dallo scrivente PE, nella qualità di CTU incaricato per la formazione dei progetti divisionali, anche per la redazione della "relazione di consulenza tecnica d'ufficio" depositata il 31/01/2018 nell'ambito del giudizio di divisione di cui sopra, ai fini della determinazione del valore dei nuovi lotti di vendita, comprensivi dei soli immobili assegnati ai debitori esecutati, è stato fatto esclusivo riferimento ai predetti valori di stima dei singoli beni che hanno concorso alla formazione dei lotti stessi, così come ricavabili attraverso le indicazioni contenute nelle predette relazioni.



2. Elenco dei beni assegnati ai debitori esegutati e relativi valori di stima

Con ordinanza di definizione del giudizio di divisione endo-esecutiva n. 1496/2016 (e del giudizio riunito n. 5118/2017), emessa il 05/06/2019 e trascritta il 10/07/2019 ai nn. 10306 Reg. gen. e 7217 Reg. part., sono stati assegnati ai debitori esegutati i beni immobiliari indicati nei due prospetti che seguono, ove risultano altresì indicati i corrispondenti valori di stima.

Prospetto 1

Beni assegnati a		(debitore nella presente procedura)	
N.	Immobile	Dati catastali	Valore stima
1	Garage piano T	Fg 211, part. 10994/1 (C/6)	€ 24.000,00
2	Abitazione piani 1-2	Fg 211, part. 10994/2 (A/3)	€ 92.000,00
3	Garage piano T	Fg A/180, part. 2260/2 (C/6)	€ 12.500,00
4	Abitazione p.1	Fg A/180, part. 2260/4 (A/3)	€ 97.500,00
5	Fabbricato strumentale C.da Mazara, Vittoria	Fg 116, part. 974/1 (D/10)	€ 22.222,00
6	Terreni (mq 16.897) C.da Mazara, Vittoria	Fg 116, part. 226, 228, 230	€ 141.127,00

Prospetto 2

Beni assegnati a		(debitore nella procedura riunita n. 143/2015)	
N.	Immobile	Dati catastali	Valore stima
1	Garage piano T	Fg 211, part. 11002/1 (C/6)	€ 25.200,00
2	Abitazione p.1-2	Fg 211, part. 11002/2 (A/3)	€ 94.500,00
3	Fabbricato strumentale C.da Mazara, Vittoria	Fg 117, part. 774/1 (D/10)	€ 77.778,00
4	Terreni (mq 13.989) C.da Mazara, Vittoria	Fg 117, part. 128, 341, 775, 776	€ 118.097,00

Come precisato già prima, i valori di stima dei beni sopra indicati sono quelli ricavabili dalla relazione estimativa depositata in data 22/01/2015 dal precedente PE Geom. Emanuele Moltisanti, nonché dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio dello scrivente PE, depositata il 31/01/2018 e svolta nella qualità di CTU incaricato per la formazione dei progetti divisionali nell'ambito del giudizio di divisione di cui sopra.

Prima, però, di proseguire la presente trattazione con la formazione dei nuovi lotti di vendita e con l'attribuzione dei relativi valori di stima, al fine di far meglio comprendere la genesi di alcuni dei valori attribuiti ai singoli beni, lo scrivente PE ha ritenuto necessario richiamare la specifica considerazione, già espressa nella propria relazione di c.t.u., in merito alla stima svolta dal precedente PE nella propria relazione estimativa.

Detta considerazione riguarda, in particolare, i beni del "Cespite n. 4: terreni agricoli e fabbricati strumentali, c.da Mazara, Vittoria (RG)" che, oltre ad essere costituiti da terreni agricoli, organizzati per la maggior parte a serre per colture protette, sono anche costituiti da fabbricati strumentali all'attività agricola, e cioè magazzini, depositi attrezzi e locali vari.

Orbene, secondo quanto si legge a pag. 12 della relazione del Geom. Moltisanti, il valore di stima "per i terreni agricoli, occupati in gran parte da serre, e fabbricati strumentali annessi" è stato attribuito all'intero compendio immobiliare nella misura di complessive € 400.000,00, senza distinzione di quale quota di detto valore sia da attribuire ai due fabbricati strumentali, comprensivi delle relative aree di pertinenza, ciascuno dei quali risulta oramai distintamente assegnato ad ognuno dei due debitori esecutati, e quale altra sia da attribuire ai terreni agricoli.

Lo scrivente PE ha pertanto provveduto, senza apportare variazioni al valore complessivo di € 400.000,00 stimato dal Geom. Moltisanti, a distinguere, già in fase di redazione dei progetti divisionali relativi al giudizio di divisione endo-esecutiva collegato, la quota di detto importo da attribuire ai fabbricati strumentali, con relative pertinenze, e quella da attribuire ai terreni.

Considerando che ai fabbricati strumentali può essere attribuito il 25% del valore stimato ed ai terreni agricoli il restante 75%, si è ritenuto di poter considerare il valore di stima di € 400.000,00 così ripartito:

- Valore dei fabbricati strumentali e relative pertinenze: € 400.000,00 x 25% = € 100.000,00;
- Valore dei terreni, della superficie totale di mq 35.536: € 400.000,00 x 75% = € 300.000,00.

Dovendo poi stabilire il valore di stima da attribuire ai singoli beni, si è provveduto a calcolarlo in forma proporzionale alle rendite catastali, dalle quali discende il valore catastale (ed anche quello commerciale), per quanto riguarda i due fabbricati strumentali, ed alle superfici catastali per quanto riguarda i terreni agricoli.

I valori di stima da attribuire ai singoli beni costituenti il "Cespite n. 4: terreni agricoli e fabbricati strumentali, c.da Mazara, Vittoria (RG)" sono pertanto quelli riportati nelle seguenti tabelle:

Tabella 1

FABBRICATI in C.da Mazara, Vittoria (Valore complessivo € 100.000,00)	Rendita catastale (€)	Valore commerciale proporzionale	Valore commerciale arrotondato
<i>Fabbricato D/10 fg. 116, part. 974/1</i>	<i>108,00</i>	<i>€ 22.222,22</i>	€ 22.222,00
<i>Fabbricato D/10 fg. 117, part. 774/1</i>	<i>378,00</i>	<i>€ 77.778,00</i>	€ 77.778,00
Totali	486,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00



Tabella 2

TERRENI in C.da Mazara, Vittoria (Valore complessivo € 300.000,00)	Superficie catastale (mq)	Valore commerciale proporzionale	Valore commerciale arrotondato
<i>Terreno agricolo fg. 116, part. 226</i>	9.682	€ 81.736,83	€ 81.737,00
<i>Terreno agricolo fg. 116, part. 228</i>	5.505	€ 46.474,00	€ 46.474,00
<i>Terreno agricolo fg. 116, part. 230</i>	1.530	€ 12.916,48	€ 12.916,00
<i>Terreno agricolo fg. 116, part. 231</i>	4.830	€ 40.775,55	€ 40.776,00
<i>Terreno agricolo fg. 117, part. 128</i>	1.010	€ 8.526,56	€ 8.527,00
<i>Terreno agricolo fg. 117, part. 341</i>	6.487	€ 54.764,18	€ 54.764,00
<i>Terreno agricolo fg. 117, part. 775</i>	6.403	€ 54.055,04	€ 54.055,00
<i>Terreno agricolo fg. 117, part. 776</i>	89	€ 751,35	€ 751,00
Totali	35.536	€ 300.000,00	€ 300.000,00

3. Formazione dei lotti di vendita e calcolo dei relativi valori di stima

Per la formazione dei lotti si è tenuto conto del rapporto di reciproca complementarità tra i beni, in base al principio secondo il quale l'utilizzo di alcuni risulta, o potrebbe risultare, connesso con quello di altri, sicché la collocazione in un unico lotto di due o più beni susciterà certamente un maggiore interesse da parte dei possibili compratori e la realizzazione di un più elevato prezzo complessivo di vendita, rispetto alla vendita in forma disgiunta dei singoli beni.

Ciò vale in particolare nel caso specifico dei beni di cui si sta trattando in quanto gli immobili residenziali comprendono, oltre all'abitazione, il relativo garage, mentre gli immobili produttivi comprendono i fabbricati strumentali all'attività agricola ed i terreni limitrofi.

Sulla base delle considerazioni di cui sopra lo scrivente PE ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO n. 3 - Fabbricati strumentali e terreni agricoli, C.da Mazara, Vittoria (RG)

[illegible]

LOTTO n. 5 - Fabbricati strumentali e terreni agricoli, C.da Mazara, Vittoria (RG)

[illegible]

Calcolo dei valori finali di stima con deprezzamento del 15,00 % per mancanza di garanzia

Per tener conto della modalità di vendita dei beni (asta giudiziaria), e cioè della mancanza di garanzia per i vizi ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile, si è applicato il coefficiente correttivo di deprezzamento del 15%, cosicché i valori finali di stima dei lotti diventano di fatto i seguenti:

LOTTO n. 3 – Fabbricati strumentali e terreni agricoli, C.da Mazara, Vittoria (RG)

Valore finale di stima: € 163.349,00 x 0,85 = € 138.846,65, ed in cifra tonda **€ 138.800,00**

LOTTO n. 5 – Fabbricati strumentali e terreni agricoli, C.da Mazara, Vittoria (RG)

Valore finale di stima: € 195.875,00 x 0,85 = € 166.493,75, ed in cifra tonda **€ 166.400,00**

3. Dati catastali aggiornati dei beni in vendita

1.3 Serial#: 49b84aeb7161e6f761



LOTTO n. 3 – Fabbricati strumentali e terreni agricoli, C.da Mazara, Vittoria (RG)

I beni del lotto n. 3, assegnati a _____ ! (debitore esecutato nella presente procedura), risultano così censiti in catasto:

- *Unità immobiliare urbana censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria, Foglio 116, part. 974, sub 1, zona cens. 1, categ. D/10, Rendita Euro 108,00, Contrada Mazara n. SN, piano T;*
- *Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Vittoria, Foglio 116, part. 226, qualità VIGNETO, classe 4, superficie 9.682 mq, R.D. Euro 35,00, RA. Euro 32,50;*
- *Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Vittoria, Foglio 116, part. 228, qualità SEMINATIVO, classe 4, superficie 5.505 mq, R.D. Euro 11,37, RA. Euro 2,56;*
- *Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Vittoria, Foglio 116, part. 230, qualità VIGNETO, classe 4, superficie 1.530 mq, R.D. Euro 5,53, RA. Euro 5,14;*

LOTTO n. 5 – Fabbricati strumentali e terreni agricoli, C.da Mazara, Vittoria (RG)

I beni del lotto n. 5, assegnati a _____ ! (debitore esecutato nella procedura riunita n. 143/2015), risultano così censiti in catasto:

- *Unità immobiliare urbana censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria, Foglio 117, part. 774, sub 1, zona cens. 1, categ. D/10, Rendita Euro 378,00, Contrada Mazara n. SN, piano T;*
- *Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Vittoria, Foglio 117, part. 128, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 1.010 mq, R.D. Euro 2,35, RA. Euro 0,94;*
- *Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Vittoria, Foglio 117, part. 341, qualità VIGNETO, classe 3, superficie 6.487 mq, R.D. Euro 45,23, RA. Euro 25,13;*
- *Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Vittoria, Foglio 117, part. 775, qualità ORTO IRRIG, classe 3, superficie 6.403 mq, R.D. Euro 181,88, RA. Euro 66,14;*
- *Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Vittoria, Foglio 117, part. 776, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 89 mq, R.D. Euro 0,21, RA. Euro 0,08.*

Distinta degli allegati

Allegati LOTTO n. 3

- All. 3.1 Estratto di mappa catastale fg 116, part. 974, 226, 228, 230, di Vittoria
- All. 3.2 Planimetria catastale fabbricato fg 116, part. 974, sub 1, di Vittoria
- All. 3.3 Visura catastale storica fabbricato fg 116, part. 974, sub 1, di Vittoria
- All. 3.4 Visura catastale storica terreno fg 116, part. 226, di Vittoria
- All. 3.5 Visura catastale storica terreno fg 116, part. 228, di Vittoria
- All. 3.6 Visura catastale storica terreno fg 116, part. 230, di Vittoria

Allegati LOTTO n. 5

- All. 5.1 Estratto di mappa catastale fg 117, part. 774, 128, 341, 775, 776, di Vittoria
- All. 5.2 Planimetria catastale fabbricato fg 117, part. 774, sub 1, di Vittoria
- All. 5.3 Visura catastale storica fabbricato fg 117, part. 774, sub 1, di Vittoria
- All. 5.4 Visura catastale storica terreno fg 117, part. 128, di Vittoria
- All. 5.5 Visura catastale storica terreno fg 117, part. 341, di Vittoria
- All. 5.6 Visura catastale storica terreno fg 117, part. 775, di Vittoria
- All. 5.7 Visura catastale storica terreno fg 117, part. 776, di Vittoria

Modica, 18.05.2020

L'esperto stimatore
(Ing. Giorgio Frasca Caccia)

pag. 10

Firmato Da: FRASCA CACCIA GIORGIO Enresso Da: ARUBAPEC S.P.A. N°a04b2ddc27a37

