

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 eseguiti, 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
Fabbricato D/10 fg. 116, part. 974/1	108,00	€ 22.222,22	€ 22.222,00
Fabbricato D/10 fg. 117, part. 774/1	378,00	€ 77.778,00	€ 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.

Giò 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)

N.	Immobile	Piano	Catasto	Foglio	Part./sub	Valore stima
3.a	Fabbricato (D/10)	T	Fabbricati Vittoria	116	974/1	€ 22.222,00
3.b	Terreno agricolo	-	Terreni Vittoria	116	226	€ 81.737,00
3.c	Terreno agricolo	-	Terreni Vittoria	116	228	€ 46.474,00
3.d	Terreno agricolo	-	Terreni Vittoria	116	230	€ 12.916,00
Valore di stima totale del LOTTO n. 3						€ 163.349,00

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

N.	Immobile	Piano	Catasto	Foglio	Part./sub	Valore stima
5.a	Fabbricato (D/10)	T	Fabbricati Vittoria	117	774/1	€ 77.778,00
5.b	Terreno agricolo	-	Terreni Vittoria	117	128	€ 8.527,00
5.c	Terreno agricolo	-	Terreni Vittoria	117	341	€ 54.764,00
5.d	Terreno agricolo	-	Terreni Vittoria	117	775	€ 54.055,00
5.e	Terreno agricolo	-	Terreni Vittoria	117	776	€ 751,00
Valore di stima totale del LOTTO n. 5						€ 195.875,00



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

I beni del lotto n. 3, assegnati a ~~XXXXXXXXXXXX~~ (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 ~~XXXXXXXXXXXX~~ (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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

