

PREMESSA

Con ordinanza del 9 Luglio 2007, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto Ing. Gaetano Cilia, residente in Vittoria ed iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° 591, nella Causa Civile n° 37/2007 R.G. delle esecuzioni civili, promossa da MPS Gestione Crediti Banca s.p.a., contro [REDACTED] e [REDACTED]

In data 18 Ottobre 2007, allo scrivente C.T.U. comparso nell'udienza fissata in pari data, veniva conferito il mandato di: "calcolare il valore commerciale degli immobili pignorati con verifica dei titoli di proprietà e della regolarità edilizia dei fabbricati. In caso di difformità dovrà accertare se sono suscettibili di sanatoria calcolandone i relativi oneri."

In data 16 Novembre 2007, previo avviso alle parti inviato a mezzo lettera raccomandata, si dava inizio alle operazioni peritali, procedendo all'accesso presso l'immobile di via [REDACTED]. Dette operazioni, proseguivano il giorno successivo con l'accesso presso gli immobili siti in c.da Alcantarito, anch'essi oggetto di pignoramento. Successivamente venivano effettuati degli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria, l'Ufficio del Genio

Civile e l'Agencia del Territorio di Ragusa. Ultimate le suddette operazioni e ad espletamento del mandato ricevuto, si riferisce quanto segue:

QUESITI SUI CESPITI PIGNORATI

"Cespite 1" - Terreno sito in c.da Cava Sottana-Arcerito, tenere di Vittoria individuato al catasto terreni al F. 95 particella 2.

a) Il terreno è per la quota di $\frac{1}{2}$, in piena proprietà del Sig. [REDACTED] e per la rimanente quota di $\frac{1}{2}$, in piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]

b) Il terreno è pervenuto ai proprietari giusto atto di compravendita del 20/08/1987 del Notaio G.Battista Garrasi;

c) Il terreno non è oggetto di espropriazione e non è sottoposto ad alcun vincolo;

d) Il terreno risulta censito in catasto al Foglio 95 del Comune di Vittoria, p.lla 2, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 5020 m², R.D. € 72,50 R.A. € 27,72;

e) Il terreno ricade nel Comune di Vittoria in c.da Cava Sottana-Arciarito, in z.to "E" ad uso agricolo del vigente P.R.G., nomata dall'art. 44 delle N.T.A. e confina con terreno di [REDACTED] con le part.lle 1 e 3 dello stesso foglio e trazzera. Esso ricade in una zona particolarmente vocata alla coltivazione di ortaggi protetti in serra;

f) Il terreno ha forma rettangolare, giacitura piana,

costituita da sabbie limose di colore rossastro adatte alla coltivazione di ortaggi. Su di esso sono presenti, per una superficie di circa 4000 m², serre realizzate con paletti in cemento vibrocompresso e tavole di legno di abete, coperte con film di polietilene (vedasi foto n° 3). All'interno del fondo esiste un pozzo trivellato non autorizzato, per il quale in data 13/12/2000 è stata presentata, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, pratica per la regolarizzazione dello stesso. In prossimità della trazzera di confine, è presente una vasca circolare di accumulo idrico, fuori terra, realizzata in cemento armato (vedasi foto n° 4). Sul terreno di che trattasi non insistono fabbricati rurali;

h) In sede di accesso è stato riscontrato che il cespite è concesso in affitto al sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], giusto contratto d'affitto registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Vittoria, il [REDACTED];

i) Il valore attuale del terreno viene determinato attraverso una "stima per confronto diretto" di beni con caratteristiche similari a quello in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del terreno e del rapporto domanda/offerta nel mercato locale. Pertanto si stima in € 12.000,00 al tumolo, il valore commerciale del "cespite 1", considerando che la superficie del terreno è pari a 2,9 tumoli, si determina in € 35.000,00 (€ trentacinquemila/00)

il valore commerciale dello stesso, comprensivo di accessori e pertinenze.

"Cespite 2" - Terreno sito in c.da Cava Sottana-Arciarito, tenere di Vittoria individuato al catasto terreni al F. 95 particella 1.

a) Il terreno è per la quota di $\frac{1}{4}$, in piena proprietà del Sig. [REDACTED] e per la rimanente quota di $\frac{3}{4}$, in piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]

b) Il terreno è pervenuto ai proprietari giusto atto di compravendita del 05/05/1992 rep. N. 10918 del Notaio Maria Di Matteo;

c) Il terreno non è oggetto di espropriazione e non è sottoposto ad alcun vincolo;

d) il terreno risulta censito in catasto al Foglio 95 del Comune di Vittoria, p.lla 1, qualità seminativo irriguo, classe 2, sup. cat. 5240 m², R.D. € 75,77 R.A. € 28,42;

e) Il terreno ricade nel Comune di Vittoria in c.da Cava Sottana-Arciarito, in z.to "E" ad uso agricolo del vigente P.R.G., normata dall'art. 44 delle N.T.A., e confina con terreno di [REDACTED] con le part.la 2 dello stesso foglio, con la part.la 79 del foglio 78 e trazzera. Esso ricade in una zona particolarmente vocata alla coltivazione di ortaggi protetti in serra;

f) Il terreno ha forma rettangolare, giacitura piana, costituita da sabbie limose di colore rossastro adatte alla

coltivazione di ortaggi. Su di esso sono presenti, per una superficie di circa 4000 m², serre realizzate con paletti in cemento vibrocompresso e tavole di legno di abete, coperte con film di polietilene (vedasi foto n° 3). Il terreno è sprovvisto di pozzo per l'approvvigionamento idrico e l'irrigazione delle colture che vi si praticano avviene mediante l'utilizzo del pozzo trivellato di cui al "cespite 1", appartenente alla stessa ditta. Sul terreno di che trattasi non insistono fabbricati rurali;

h) In sede di accesso è stato riscontrato che il cespite è concesso in affitto al sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████, giusto contratto d'affitto registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Vittoria, il ██████████ rep. ██████████

i) Il valore attuale del terreno viene determinato attraverso una "stima per confronto diretto" di beni con caratteristiche simili a quello in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del terreno e del rapporto domanda/offerta nel mercato locale. Pertanto si stima in € 10.000,00 al tumolo, il valore commerciale del "cespite 2", considerando che la superficie del terreno è pari a 3,0 tumoli, si determina in € 30.000,00 (€ trentamila/00) il valore commerciale dello stesso, comprensivo di accessori e pertinenze.

l) Si evidenzia che la differenza di valore di mercato

esistente fra i cespiti 1 e 2 è dovuta al fatto che il "cespite 2" è sprovvisto di un pozzo irriguo dedicato. Tenuto conto che i due cespiti sono confinanti e costituiscono nell'insieme un appezzamento di terreno rettangolare omogeneo e che per entrambi l'approvvigionamento idrico viene garantito dal pozzo trivellato insistente sul "cespite 1", è consigliabile che i due cespiti, ai fini della vendita, vengano raggruppati in un unico lotto. In tal caso il valore commerciale dell'intero appezzamento di terreno, determinato sempre attraverso una "stima per confronto diretto", risulterebbe per entrambi di € 12.000,00 al tumolo. Considerando che l'estensione complessiva dei due **cespiti 1 e 2**, se considerati come unico lotto, è di 5,9 tumoli, si determina in € 70.000,00 (€ **settantamila**) il **valore commerciale** degli stessi, comprensivo di accessori e pertinenze.

"Cespite 3" - Fabbricato per civile abitazione, sito in via G. Marconi n° 111 Vittoria

a) Il fabbricato è in proprietà esclusiva della Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~.

b) Il fabbricato è pervenuto alla Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ giusto:

- Denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Ragusa il 16/03/1982 r.p. n° 3151 r.g. n° 3702;

- Denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del

registro di Ragusa il 16/03/1982 r.p. n° 3152 r.g. n° 3703;

- Denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Ragusa il 01/10/1996 n.rep. 1145/375;

- Denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Ragusa il 25/06/1997 n.rep. 1131/377;

- Atto di divisione tra vivi del 17/12/1999 n.rep. 140748 del Notaio Morello Rosario.

c) Il fabbricato non è oggetto di espropriazione e non è sottoposto ad alcun vincolo;

d) Il fabbricato risulta censito in catasto al Foglio 104 del Comune di Vittoria, piano terra, p.lla 954 sub 1, zona cens. 1, cat. A/4, classe 2, cons. 4,5 vani, rendita € 167,33 e piano primo, sub 2, zona cens. 1, cat. lastrico solare. Allo stato in catasto l'immobile risulta erroneamente intestato a ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ per la proprietà di 667/1000 e ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, per la proprietà di 1/3. Ciò deriva dalla mancata voltura conseguente alla Denuncia di successione dell' 01/10/1996, n.rep. 1145/375, sopra richiamata;

e) Il fabbricato è sito nel Comune di Vittoria nella Via G. Marconi n° 111, ricade in z.to residenziale B3 del vigente P.R.G. normata dall'art. 21 delle N.T.A.;

f) Trattasi di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa prevalentemente al piano terra, mentre al piano

primo sono allocati il torrino scala per l'accesso al lastrico solare e un vano di sgombero allo stato rustico (vedasi foto n° 2). L'immobile insiste su di un lotto rettangolare avente dimensioni di metri 6 x 15 circa (vedasi planimetria allegata). La struttura portante dello stesso, non antisismica, è di tipo misto muratura e cemento armato; il solaio di copertura del piano terra è di tipo latero-cemento gettato in opera, mentre la copertura del torrino scala e del locale di sgombero ubicati al piano primo è realizzata con travi in legno e fogli di onduline in eternit. Le finiture sono di modesta qualità, in particolare i pavimenti sono in mattoni di cemento e graniglia di marmo, le pareti sono rifinite a tonachina, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno. L'unico servizio igienico presente è rifinito con piastrelle di ceramica sia sul pavimento che sulle pareti. Il prospetto sulla via G. Marconi risulta intonacato a cemento e sullo stesso insistono il portone d'ingresso, ed una porta-finestra a servizio di un vano (vedasi foto n° 1).

g) L'immobile fu costruito a seguito di Nulla Osta edilizio n° 353 rilasciato dal Sindaco del Comune di Vittoria in data 11/07/1968. Dai rilievi effettuati si è riscontrato che lo stato di fatto del fabbricato è conforme agli atti tecnici approvati e allegati al N.O. 353 di cui sopra. In particolare al piano terra la distribuzione interna degli ambienti è

totalmente difforme, e al piano primo è stato realizzato un vano di sgombero non previsto in progetto, pertanto il fabbricato è abusivo. Dalle informazioni assunte e dallo stato di fatto rilevato è veritiero che gli abusi edilizi riscontrati siano stati realizzati all'atto della costruzione dello stesso. Si determina, ai sensi della L. 47/85, in € 2.200,00 l'oblazione e si stimano in € 4.500,00 le spese occorrenti per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, la regolarizzazione della documentazione catastale e le spese delle competenze tecniche. Atteso che il fabbricato è stato realizzato nel 1969, non sono dovuti oneri di urbanizzazione e allo stesso non si applica la normativa antisismica.

h) Il fabbricato è utilizzato dai proprietari e come abitazione;

i) Il valore attuale del fabbricato viene determinato attraverso una "stima per confronto diretto" di beni con caratteristiche similari a quello in esame, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dello stesso, delle condizioni di finitura e manutenzione e del rapporto domanda/offerta nel mercato locale. Pertanto si stima in € 900,00 al m², il valore commerciale del "cespite 3", considerando che la superficie del lotto è pari a 90 m², si determina in € 80.000,00 (€ ottantamila/00) il valore commerciale dello stesso, comprensivo di accessori e

pertinenze.

Quanto sopra in esito dell'incarico ricevuto.

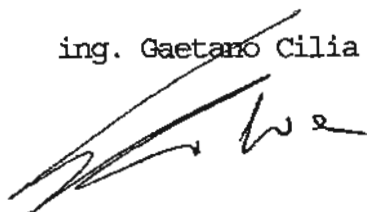
Vittoria, li 14/12/2007

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

ing. Gaetano Cilia

ASTE
GIUDIZIARIE.it



~~MINISTERO DI GIUSTIZIA~~

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it