

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Causa di esecuzione immobiliare, fascicolo iscritto al n.
291/2011 R.G.E.

Ricorrente:

Rappresentato e difeso da: Avv.

Resistente:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa ed incarico:

Con ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, Dott. _____ il 16.02.2012, il sottoscritto _____, iscritto al numero

dell'Albo presso il Collegio Provinciale dei

_____ della provincia di Ragusa, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n.219/2011 R.G. Es. in oggetto ed invitato a prestare giuramento di rito il giorno 03.05.2012.

In tale giorno ha prestato giuramento prendendo conoscenza del mandato: "*... il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:*

a) identifichi 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) verifichi 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;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alla vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti 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, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

- i) accerti 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;
- j) evidenzi 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, fornisca 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, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi 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, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- n) accerti, 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; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;*
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota."*

Il G.E. fissava il termine di 60 giorni per il deposito della relazione scritta a far data dal giorno di ricevimento della somma in acconto di euro cinquecento che poneva a carico del creditore precedente, avvenuta giorno 08.05.2012; e rinviava all'udienza del 08.11.2012.

Atto di pignoramento immobiliare:

Con atto di pignoramento immobiliare depositato il 05.10.2011 l'Avv. _____, in qualità di legale del creditore procedente: sig. _____, ha sottoposto ad espropriazione forzata i seguenti immobili in comproprietà del debitore resistente:

-

_____ ; limitatamente alla quota di spettanza pari a:

- 1/6 per le particelle di terreno sito in Vittoria, C.da Alcerito, foglio 111, particelle: A) n°724, della consistenza di 15 are e 10 centiare; B) n°773 della consistenza di 14 are e 10 centiare; C) n°2143 della consistenza di 11 are e 95 centiare; D) n°2144 della consistenza di 9 are e 98 centiare.
- 1/12 A) Fabbricato sito in 97019 Vittoria, Via Cacciatore delle Alpi n°447, Foglio n°221, Particella 1015, subalterni 5 di n° 6 vani, Subalterno n°3 lastrico solare e altro subalterno, senza numero, consistente in un garage a piano terra.

Di tali immobili sono comproprietari i germani: sig.ri:

_____, per la quota di 1/6 ciascuno per i terreni e per la quota di 2/12 relativamente ai fabbricati. Mentre la sig.ra

_____, genitrice dei predetti, è proprietaria della quota di 2/6, relativamente ai terreni e 8/12 relativamente ai fabbricati.

Accertamento:

Con la comunicazione d'invito per l'inizio delle operazioni peritali con l'accesso presso i beni, inviata alle parti giorno 11.05.2012 a mezzo fax al legale del creditore procedente: Avv. [redacted] e lettera raccomandata A/R inviata al sig. [redacted] ricevuta il 14.05.2012; fissavo per giorno 22.05.2012, alle ore 9:00 l'appuntamento presso il bene sito in Vittoria, Via C. delle Alpi, 447.

In tale giorno ho iniziato le operazioni di rilievo dei beni situati in Via C. delle Alpi, 447 ed in seguito i beni situati in Contrada Alcerito, agro di Vittoria, completando i rilievi e redigendo il verbale di accesso 01, allegato a margine.

Ho eseguito le necessarie visure presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, presso il Comune di Vittoria, l'Ufficio del Registro di Vittoria, presso la Conservatoria dei Registri dei beni immobiliari e l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa; al fine di rilevare tutti gli elementi economico-estimativi sulla base dei quali potere individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta e, quindi, rispondere ai quesiti formulati, riferendo infine con la formulazione della relazione tecnica che segue.

Discordanze tra atto di pignoramento immobiliare e proprietà:

Nell'atto di pignoramento sono citati i beni di Contrada Alcerito, agro di Vittoria distinti al Catasto Terreni, foglio 111, particelle 2143 e 2144; ma per variazione d'Ufficio degli identificativi il foglio 111 di Vittoria è stato suddiviso e rinominato con il foglio 223. Successivamente, per frazionamento del 20.07.2011, protocollo n. RG0166056 le particelle 2143 e 2144 sono state suddivise come segue:

- particella 2143 soppressa e frazionata nella 2436 e 2437;
- particella 2144 soppressa e frazionata nella 2438 e 2439;

- particelle 2136 e 2438 soppresse ed unificate nella particella 2440.

Allo stato attuale, dunque, le particelle in proprietà indivisa del sig. [REDACTED] distinte al foglio 223 del Comune di Vittoria, Contrada Alcerito sono: 724, 733, 2437, 2439, 2440.

Inoltre, nell'atto di pignoramento, è distinto un altro subalterno, senza numero, consistente in un garage a piano terra; che è invece identificato nel foglio 221 del Comune di Vittoria, al Catasto Fabbricati, particella 1015, sub. 4.

Svolgimento relazione:

Sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti ho redatto la presente relazione, che ho diviso nei seguenti paragrafi:

1. Individuazione degli immobili: identificazione, proprietà, provenienza, completezza della documentazione prodotta, iscrizioni e trascrizioni gravanti, destinazione urbanistica, conformità sulle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, uso del bene, distinzione dei cespiti.
2. Descrizione degli immobili: tipologia dei beni, località in cui si trovano, dati essenziali, documentazione fotografica.
3. Scelta del criterio di stima.
4. Determinazione del valore del bene: indicazione dei lotti di vendita, accertamento dell'assoggettamento al pagamento dell'IVA.
5. Conclusioni: verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti.

1. Individuazione degli immobili:

Verranno di seguito descritti: l'identificazione dei beni, la proprietà, la provenienza, le iscrizioni e le trascrizioni gravanti, la destinazione urbanistica, le conformità sulle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e l'uso del bene.

Si possono dunque distinguere due cespiti oggetto di stima, situati nel territorio del Comune di Vittoria:

1.1. Lotto 1: Fabbricato sito in Vittoria, adibito a civile abitazione, su un piano fuori terra, garage con ingresso indipendente e terrazza a copertura in Via C. delle Alpi, 447; distinti al N.C.E.U. foglio 221; Comune di Vittoria.

1.2. Lotto 2: Appezzamento di terreno sito in Contrada Alcerito agro di Vittoria, con due apprestamenti produttivi serricoli ed entrostante fabbricato, destinato a deposito, distinti al N.C.T. foglio 223, Comune di Vittoria.

Il primo cespite, situato nel centro urbano di Vittoria, è costituito da tre subalterni, due al piano terra ed un lastrico solare. I due subalterni al piano terra hanno ingressi separati, ma sono comunicanti tra loro; pertanto ho inteso valutare il cespite come unico. Il secondo cespite è indipendente dal primo ed è situato nella zona agricola di Vittoria.

I beni sono distinti secondo quanto elencato e recepito negli atti pubblici descritti in seguito:

1.1. Lotto 1: Lotto 1: Fabbricato sito in Vittoria, adibito a civile abitazione, su un piano fuori terra, garage con ingresso

indipendente e terrazza a copertura in Via C. delle Alpi, 447;
distinti al N.C.E.U. foglio 221; Comune di Vittoria.

L'abitazione è costituita da un appartamento su un piano fuori terra, con ingresso dalla Via C. delle Alpi 447, un garage con ingresso indipendente ed accesso diretto all'appartamento e da un lastrico solare per copertura al primo piano, distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 221 del Comune di Vittoria, particelle: 1015 sub 4 per l'appartamento, 1015 sub 4 per il garage e 1015 sub 5 per il lastrico solare. E' di proprietà indivisa dei signori: [REDACTED]

[REDACTED] er la quota di 1/12 e per il restante 8/12 è di proprietà della sig.r [REDACTED]

Il bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria, con la seguente classificazione:

Foglio	P.Ila	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita
221	1015	5	A/3	6 vani	€ 325,37
221	1015	4	C/6	35 mq	€ 77,73
221	1015	3	lastrico solare	-	€ -

Il bene è pervenuto con atto di successione in morte del sig. [REDACTED]. Denuncia all'Agenzia delle Entrate di Vittoria, Volume 230, n. 458 del 28.06.2007 in atti dal 03.08.2007 protocollo n. RG0161277.

In data 19.12.1986 il sig. [REDACTED] ha presentato una pratica di sanatoria edilizia protocollata al n.63586/86,

esitata favorevolmente dalla Commissione edilizia del 12.03.1999.

Il bene, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, ricade nella zona B3: Zona territoriale omogenea residenziale, con la densità fondiaria massima pari a mc./mq 6,00 ed altezza massima sarà pari a ml.11,00 e non più di tre piani fuori terra.

1.2. Lotto 2: Appezamento di terreno sito in Contrada Alcerito agro di Vittoria, con due apprestamenti produttivi serricoli ed entrostante fabbricato, destinato a deposito, distinti al N.C.T. foglio 223, Comune di Vittoria.

L'appezzamento di terreno è un lotto unico di 5.113 metri quadri, sito in agro di Vittoria, Contrada Alcerito, con estrostanti due serre a capannina ed un fabbricato rurale adibito a deposito con una tettoia coperta.

E' distinto in Catasto Terreni al foglio 223, particelle: 724, 733, 2437, 2439, ed al Catasto Fabbricati alla particella 2440 sub 1; di proprietà indivisa dei signori:

[REDACTED]

[REDACTED] 2/6 è di proprietà della sig.ra [REDACTED]

L'appezzamento di terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di Vittoria con la seguente classificazione:

Foglio	P.Illa	Qualità	Superficie mq	R.D.	R.A
223	724	Serra	1.510	€ 105,28	€ 32,75
223	733	Serra	1.410	€ 98,31	€ 30,58
223	2437	Serra	1161	€ 80,95	€ 25,18
223	2439	Serra	888	€ 61,91	€ 19,26

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione iscritta al n. 291/2011 R.G.Es. G. E.

Il fabbricato rurale, adibito a deposito, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria, con la seguente classificazione:

Foglio	P.IIa	Sub.	Cl.	Consistenza	Rendita
223	2440	1	D/10	-	€ 182,00

I beni sono pervenuti con atto di successione in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Denuncia all'Agenzia delle Entrate di Vittoria, Volume 230, n. 458 del 28.06.2007 in atti dal 03.08.2007 protocollo n. RG0161277.

I beni ricadono interamente nel territorio del Comune di Vittoria, nel Piano Regolatore Generale rientrano nella zona E.

La destinazione urbanistica è "zona E": zona prevalentemente destinata agli usi agricoli. Comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane, prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nella "zona E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione: l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti; la costruzione di edifici rurali; la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli; la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità

2. Descrizione degli immobili:

Dei beni descriverò la tipologia, la località in cui si trovano, elencherò i dati essenziali, allegando opportuna documentazione catastale, planimetrica e fotografica, distinguendo sempre i tre cespiti separatamente.

2.1 Lotto 1: Fabbricato sito in Vittoria, adibito a civile abitazione, su un piano fuori terra, garage con ingresso indipendente e terrazza a copertura in Via C. delle Alpi, 447; distinti al N.C.E.U. foglio 221; Comune di Vittoria.

2.2. Lotto 2: Appezamento di terreno sito in Contrada Alcerito agro di Vittoria, con due apprestamenti produttivi serricoli ed entrostante fabbricato, destinato a deposito, distinti al N.C.T. foglio 223, Comune di Vittoria.

2.1. Lotto 1: Fabbricato sito in Vittoria, adibito a civile abitazione, su un piano fuori terra, garage con ingresso indipendente e terrazza a copertura in Via C. delle Alpi, 447; distinti al N.C.E.U. foglio 221; Comune di Vittoria.

Il primo lotto distinto è un appartamento destinato a civile abitazione, situato nel centro abitato del Comune di Vittoria, raggiungibile percorrendo l'arteria principale: Via Cacciatori delle Alpi, superata la Via della Resistenza, prima di giungere alla Via Pietro Calamandrei, sulla destra è situato il numero civico 447. (Foto 1 e 2).

Il bene è costituito da un appartamento su un piano fuori terra, con ingresso dalla Via C. delle Alpi 447, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 221 del Comune di Vittoria, particelle: 1015 sub 4 per l'appartamento, 1015 sub 4 per il garage e 1015 sub 5 per il lastrico solare.



Foto 1: Appartamento Via C. delle Alpi 447.



Foto 2: Appartamento Via C. delle Alpi 447.

Il bene è riportato nella planimetria dell'estratto di mappa del Foglio 221 del Comune di Vittoria nella figura 1 di seguito:

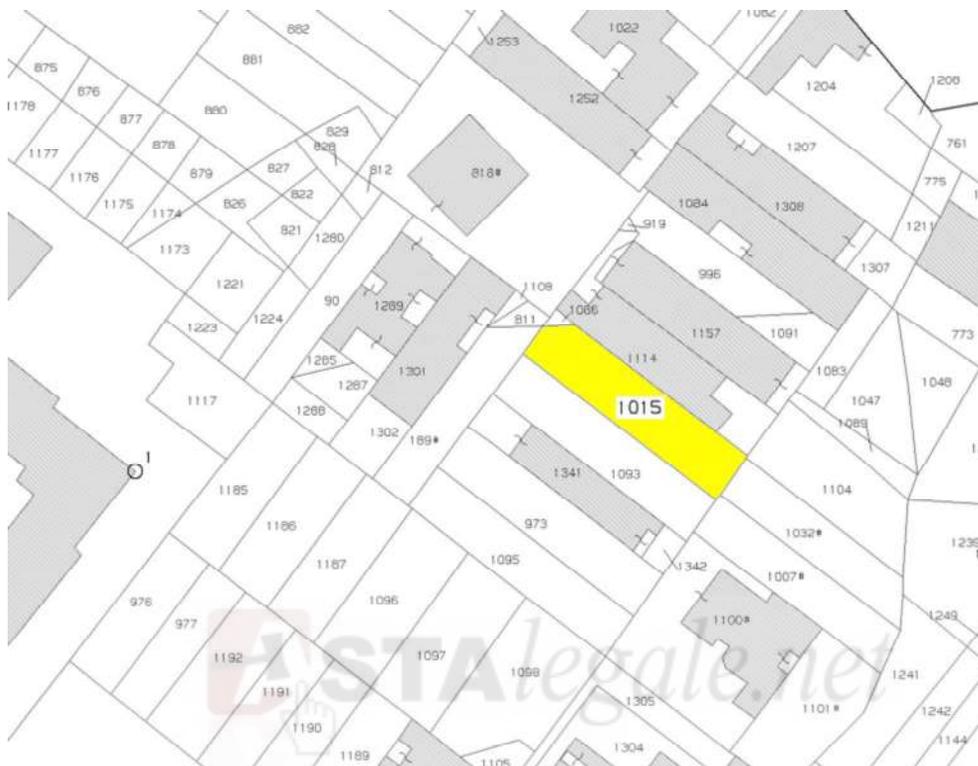


Figura 1: Estratto di mappa del Foglio 221, Comune di Vittoria.

il fabbricato risulta regolarmente accatastrato, così come riportato nelle mappe catastali verificate.

Tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 08.02.2000 e lo stato dei beni non c'è difformità, tranne per la copertura di parte del lastrico solare.

Le planimetrie catastali sono riportate nella figura 2, mentre il rilievo effettuato durante l'accesso è riportato nella figura 3.

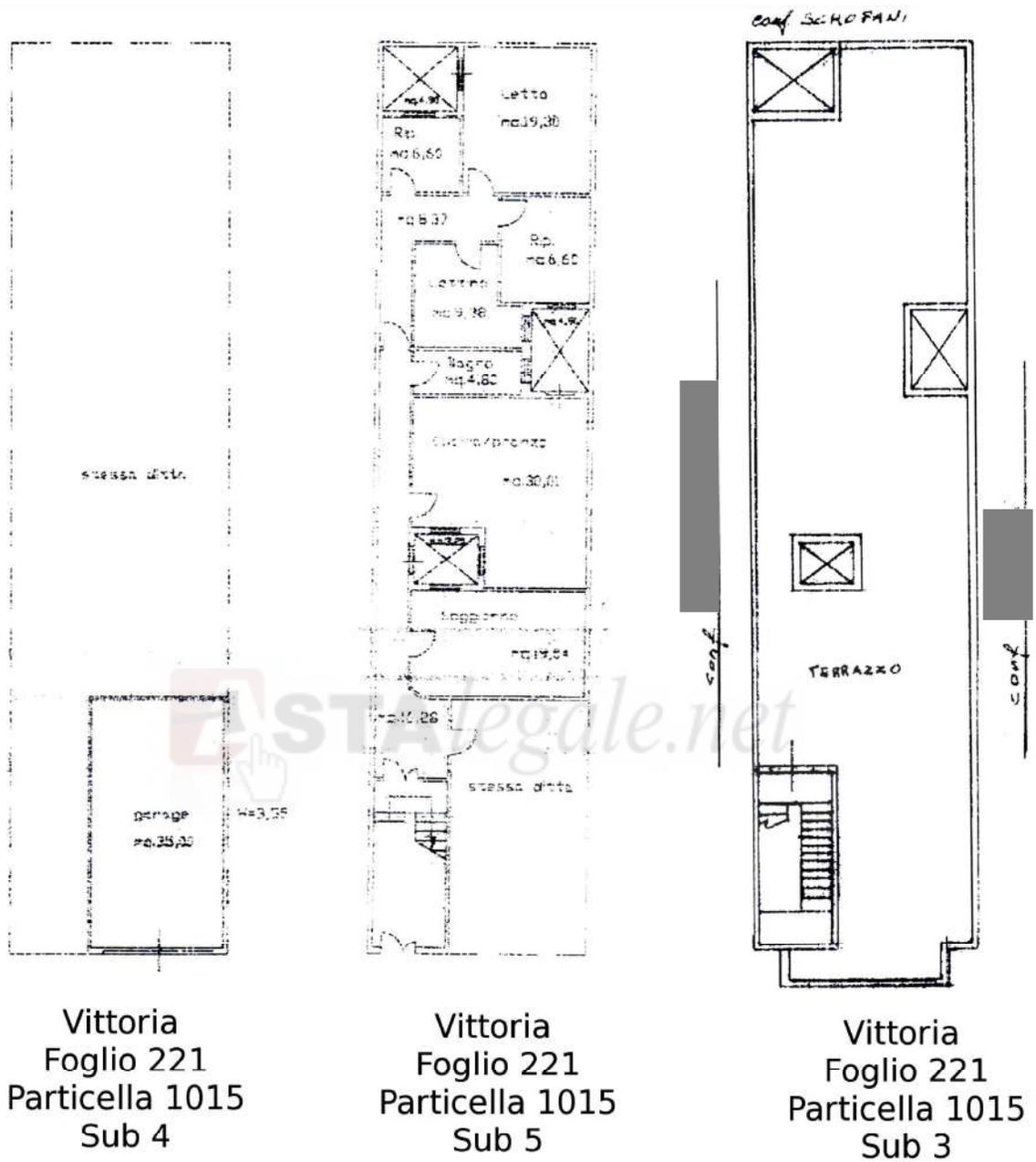


Figura 2: Planimetria catastale foglio 221 Vittoria particella 1015 sub 3-4-5.

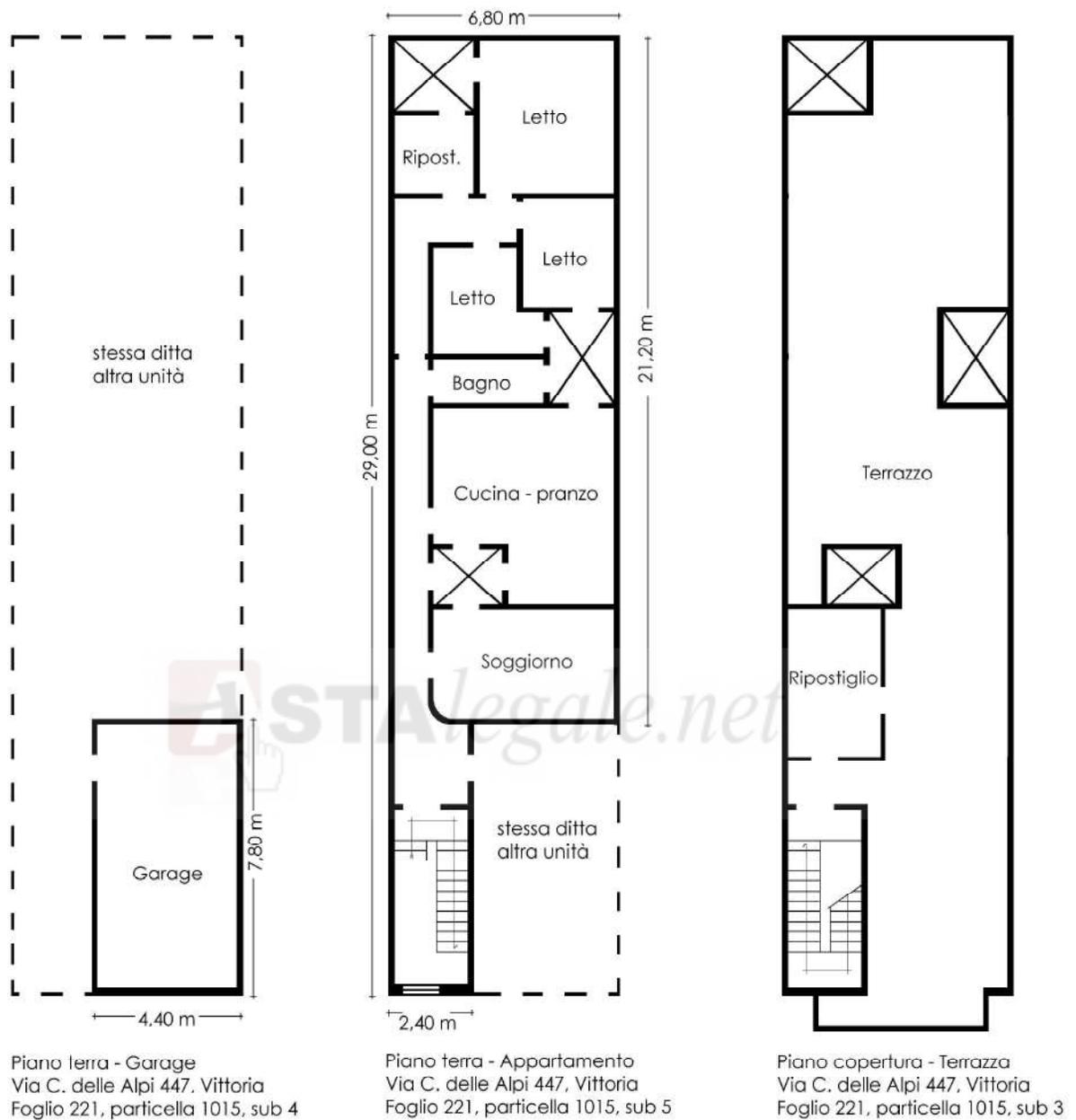


Figura 3: Planimetria rilievo foglio 221 Vittoria particella 1015 sub 3-4-5.

Il bene è di proprietà indivisa dei german [REDACTED] e della madre: [REDACTED]. E' stato con abuso edilizio negli anni '80, ma con successiva pratica di sanatoria edilizia è stato regolarizzato.

Lo sviluppo del fabbricato è su un piano fuori terra con lastrico solare a copertura. Al piano terra, dall'ingresso di Via C. delle Alpi 447, si ha l'accesso all'appartamento, composto da un corridoio che unisce i vani: soggiorno, cucina-pranzo, bagno, tre stanze da letto e ripostiglio.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati grazie alla presenza di tre vani luce-cavedio. Le rifiniture edilizie sono signorili, con pareti intonacate a gesso e pitturate con ducotone. Gli infissi sono in alluminio e le porte in legno tamburato.

L'impianto idrico ed elettrico sono sotto-traccia e ben funzionanti.

Il pavimento di tutti i vani e dei locali a servizio: cucina e bagno, sono rivestiti con ceramica.

Il garage ha un accesso indipendente dalla via C. delle Alpi ed è in comunicazione con il corridoio d'ingresso dell'appartamento.

Una scala interna consente l'accesso al primo piano ove è situato il lastrico solare a copertura dell'appartamento, non pavimentato ed impermeabilizzato con guaina bituminosa.

E' stata realizzata una copertura parziale del lastrico solare con un tetto provvisorio e muro con mattoni forati a faccia vista, difforme a quanto denunciato presso il Catasto Fabbricati.

La rifinitura esterna della casa è incompleta con intonaco cementizio a faccia vista.

2.2. Lotto 2: Appezamento di terreno sito in Contrada Alcerito agro di Vittoria, con due apprestamenti produttivi serricoli ed entrostante fabbricato, destinato a deposito, distinti al N.C.T. foglio 223, Comune di Vittoria.

Il secondo cespite è raggiungibile percorrendo la S.P.16 da Vittoria per Gaspanella, partendo dal Mercato Ortofrutticolo di Vittoria per km 3,700, imboccata la SP 69 si prosegue per 3,600 km fino a giungere sulla SP 31 Gela – Scoglitti e svoltando a sinistra si percorre per 700 metri. Sulla destra si incrocia una strada interpodereale asfaltata. Percorsa per 700 metri si giunge alla strada interpodereale che unisce i due frustoli di terreno separati che costituiscono l'appezzamento in oggetto dove si trovano due apprestamenti produttivi serricoli a capannina ed un deposito con tetterie, dislocati nella posizione: latitudine 36° 56' 15.27" N; longitudine 14° 23' 58.06" E. (Foto 3)

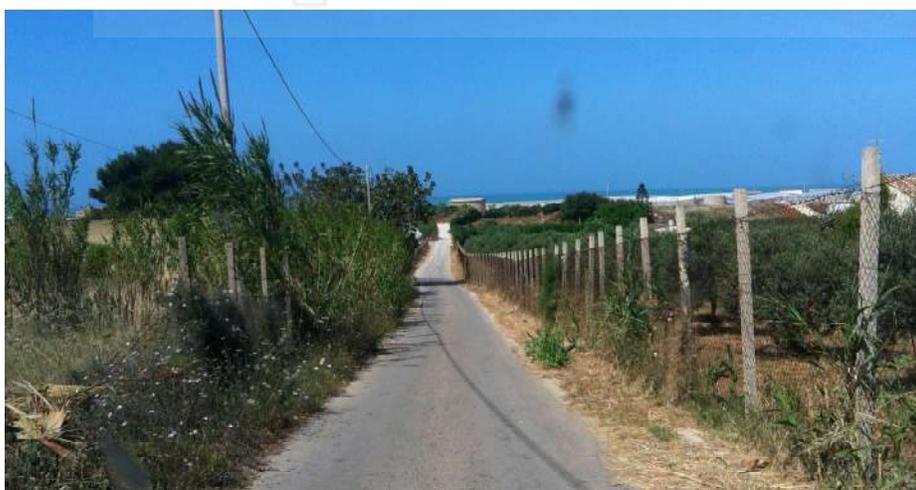


Foto 3: Ingresso azienda.

Il bene è distinto al foglio 223 del Comune di Vittoria, proveniente dalla variazione catastale del foglio 111. (Figura 4).

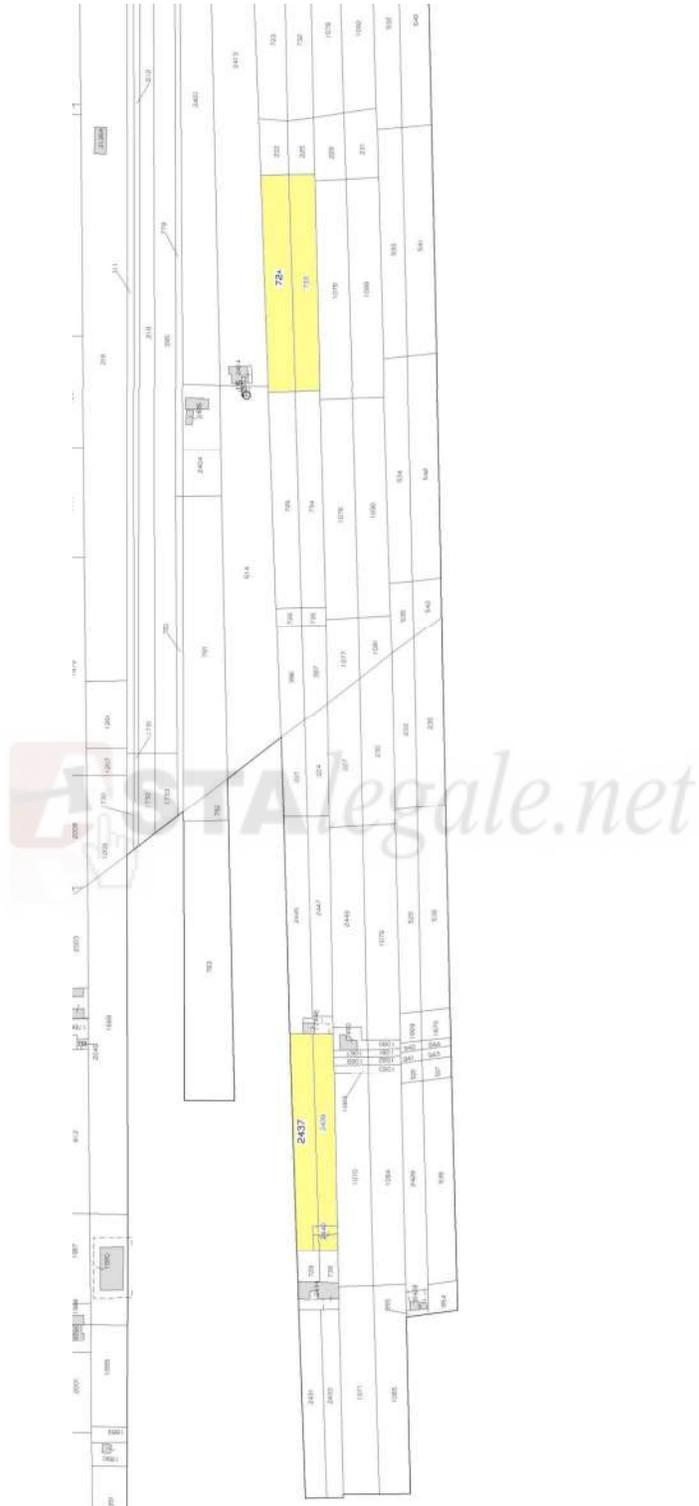


Figura 4: Foglio 223 Vittoria.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione iscritta al n. 291/2011 R.G.Es.
G. E.

L'azienda è costituita da due appezzamenti, attigui, come si può verificare nell'estratto di mappa allegato uniti da una strada interpodereale

Il fondo è distinto al Catasto Terreni del Comune di Vittoria al foglio 223, in Contrada Alcerito, con le particelle 724, 733, 2437, 2439, ed al Catasto Fabbricati alla particella 2440 sub 1; della superficie catastale totale pari a 5.113 mq. interamente investito a serre per la coltivazione di ortaggi, come evidenziato nella Planimetria generale riportata in Figura 5 e nei rilievi in Figura 6.



Figura 5: Rilievo azienda Contrada Alcerito

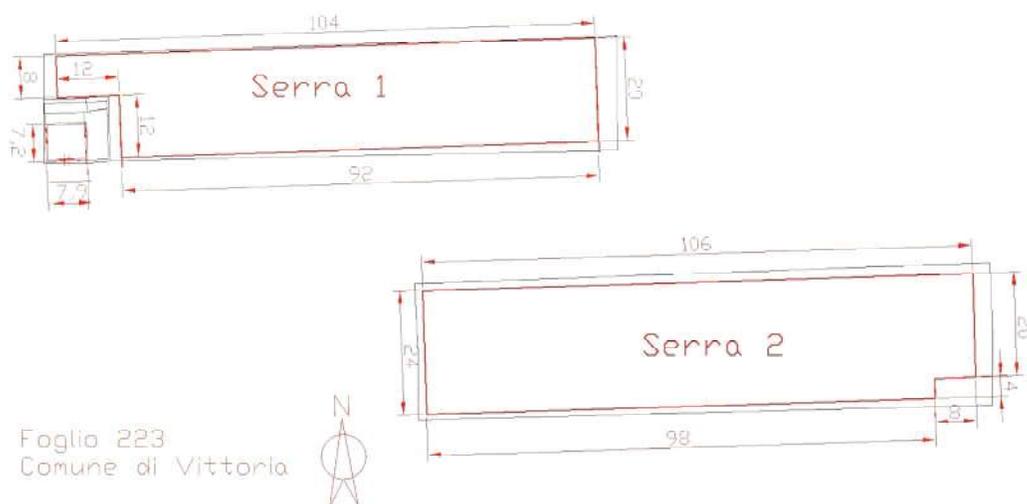


Figura 6: Rilievo serre Contrada Alcerito

La coltivazione degli ortaggi in serra è tipica della zona: la fascia trasformata della provincia di Ragusa, con il clima temperato-caldo della fascia costiera del mediterraneo, con estati calde e siccitose ed inverni miti nel corso dei quali sono concentrate la gran parte delle precipitazioni, per lo più a carattere torrenziale.

Le caratteristiche pedologiche e climatiche dei terreni sono molto favorevoli alle coltivazioni di specie ad alto reddito, quali ortaggi all'aperto ed in ambiente protetto, prevalentemente solanacee e cucurbitacee, oppure fiori.

Gli apprestamenti produttivi nell'appezzamento sono stati realizzati negli anni '90 e sono 2 serre del tipo "a capannina" con pali di sostegno in cemento e tavole in legno per le capriate, necessarie per la copertura con film plastico.

Il telo plastico per la copertura è bloccato con rulli avvolgitelo. (Foto 4 e 5).



Foto 4: Impianto serricolo.



Foto 5: Impianto serricolo.

Morfologicamente il terreno è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo ed una tessitura tendente al sabbioso (terreno di medio impasto), dotato di un buon grado di fertilità

L'approvvigionamento idrico del fondo è garantito dall'attingimento autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa per un pozzo trivellato, che è collegato con tubazioni sotterranee alla centrale di distribuzione per la fertirrigazione, con impianto di distribuzione localizzata a goccia dell'acqua di irrigazione e dei concimi per la nutrizione. (Foto 6).



Foto 6: Impianto di irrigazione localizzato.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione iscritta al n. 291/2011 R.G.Es.
G. E.

A servizio del fondo vi è un deposito in muratura della superficie di 56,88 mq, coperto con tetto spiovente e tettoia circostante. (Figura 7, Foto 7).

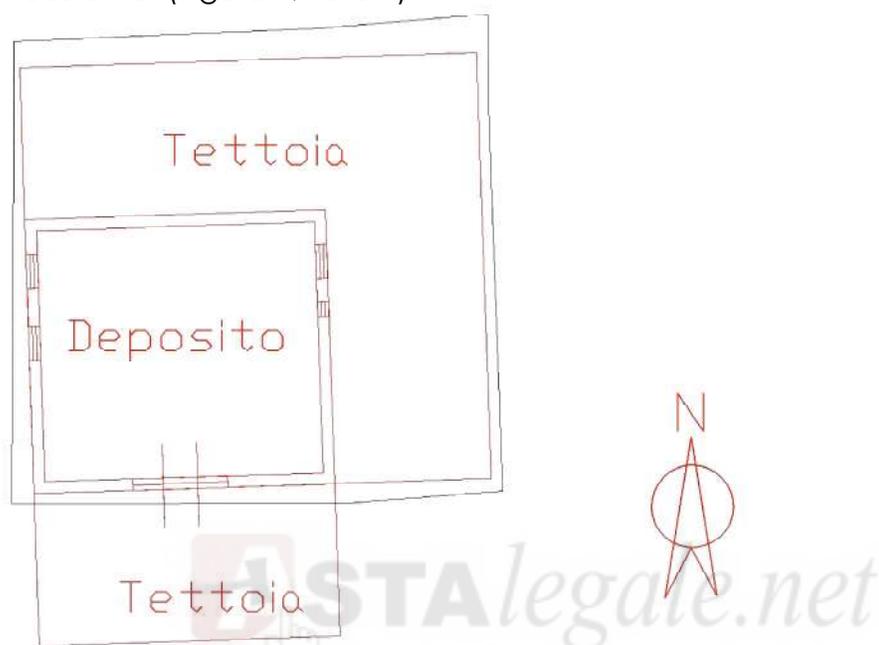


Figura 7: Planimetria deposito.



Foto 7: Deposito con tettoia.

3. Scelta del criterio di stima.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico.

Prima di passare alla scelta del criterio occorre individuare l'aspetto economico sotto il quale deve essere valutato il bene oggetto di valutazione.

Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato.

Una volta individuato l'aspetto economico si rende necessaria la scelta del criterio di stima da seguire che, come detto in precedenza, può essere sintetico o analitico.

La procedura sintetica si basa sul confronto di immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Con il procedimento analitico invece il valore di un bene scaturisce dalla capitalizzazione dei redditi fruibili dall'azienda o da un terreno, individuando un saggio di capitalizzazione mediante il quale è possibile riportare all'attualità il valore del bene in esame.

Nel nostro caso sarà effettuata la stima sintetica e per valori tipici cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Per la valutazione che seguono ho fatto riferimento rispettivamente al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello edilizio ed agricolo della zona di Vittoria e della fascia costiera trasformata.

4. Determinazione del valore del bene:

Indicazione dei lotti di vendita

Per la valutazione economica del beni oggetto di esecuzione occorre distinguere tre cespiti:

4.1. *Lotto 1: Fabbricato sito in Vittoria, adibito a civile abitazione, su un piano fuori terra, garage con ingresso indipendente e terrazza a copertura in Via C. delle Alpi, 447; distinti al N.C.E.U. foglio 221; Comune di Vittoria.*

4.2. *Lotto 2: Appezamento di terreno sito in Contrada Alcerito agro di Vittoria, con due apprestamenti produttivi serricoli ed entrostante fabbricato, destinato a deposito, distinti al N.C.T. foglio 223, Comune di Vittoria.*

Forte interesse si è avuto negli anni scorsi nel mercato edilizio ed in particolare delle abitazioni, dei locali edificabili ed anche per la compravendita di appezzamenti ad uso agricolo, soprattutto per l'elevata vocazione produttiva della zona che rientra nella fascia costiera.

Ciò premesso, il valore che si determinerà tiene conto dell'ubicazione dei beni, delle rifiniture edilizie e dell'ubicazione nel centro urbano per i beni urbani e delle caratteristiche pedo-agronomiche dei terreni, delle strutture presenti per il fondo agricolo, considerando l'epoca di realizzazione dei manufatti o le possibilità fruibili del bene.

4.1 Lotto 1: Fabbricato sito in Vittoria, adibito a civile abitazione, su un piano fuori terra, garage con ingresso

indipendente e terrazza a copertura in Via C. delle Alpi, 447;
distinti al N.C.E.U. foglio 221; Comune di Vittoria .

Il bene è un appartamento della superficie abitabile di 162,88 mq., garage della superficie di 34,32 mq e lastrico solare a copertura della superficie di 197,20 mq.

Tra l'acquisto e la vendita di beni immobili particolare flusso si è verificato, negli ultimi anni, nella zona del Comune di Vittoria.

Il valore di costruzione per la realizzazione del bene descritto nel P.R.G. di Vittoria, nella zona B3, tenuto conto della vetustà, della posizione urbanistica e delle caratteristiche costruttive.

Pertanto il valore del cespite, di proprietà indivisa dei germani [redacted] e della signor [redacted] il valore è così determinato:

Descrizione	Foglio	P.Ila	sub	Superficie mq	Valore €/mq	Valore bene
Garage	221	1015	4	34,32	€ 900,00	€ 30.888,00
Appartamento	221	1015	5	162,88	€ 1.100,00	€ 179.168,00
Lastrico solare	221	1015	3	197,20	€ 200,00	€ 39.440,00
Sommano						€ 249.496,00

4.2. Lotto 2: Appezamento di terreno sito in Contrada Alcerito
agro di Vittoria, con due apprestamenti produttivi serricoli ed
entrostante fabbricato, destinato a deposito, distinti al N.C.T.
foglio 223, Comune di Vittoria.

Il bene è un appezzamento della superficie catastale di 5.113 mq., nel quale sono stati realizzati negli anni '90 due apprestamenti produttivi serricoli della superficie coperta

complessiva di 4.448 mq.; un deposito ad uso agricolo con tettoia esterna coperta della superficie di 56,88 mq.

Il valore di vendita del bene è caratterizzato dall'ubicazione dello stesso nel Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, che ricade nella zona prevalentemente destinata ad usi agricoli, è un bene di proprietà indivisa dei fratelli

_____ della sig.ra _____

Il fondo usufruisce di un ingresso indipendente sulla strada, è coltivato e, considerando le caratteristiche pedo-agronomiche, dell'ubicazione nella zona produttiva di ortaggi in serra, delle opere di livellamento eseguite, delle strutture presenti: invasi raccolta e fabbricati, ritengo congrua una valutazione pari a 6,00 €/mq.

Considerando il valore di costruzione a nuovo delle serre descritte e tenuto conto della vetustà delle stesse, del piano di ammortamento e delle relative manutenzioni da effettuare, ritengo congruo una valutazione attuale di 7 €/mq. per le due serre a capannina. Pertanto il valore del cespite è:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore €
Terreno	5.113	€ 6,00	€ 30.678,00
Serre a capannina	4.448	€ 7,00	€ 31.136,00
Deposito con tettoia	56,88	€ 300,00	€ 17.064,00
		Sommario	€ 48.200,00

5. Conclusioni.

5.1. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento ed eventuali discordanze:

Tra l'atto di pignoramento prodotto dall'Avv. _____, vi sono

delle discordanze:

- il foglio 111 del Comune di Vittoria è stato variato e rinominato d'Ufficio con il numero 223;
- i beni siti in Contrada Alcerito, agro di Vittoria distinti al Catasto Terreni, foglio 223, particelle 2143 e 2144; sono stati frazionati e soppressi, pertanto le particelle 2143 e 2144 sono state modificate come segue:
 - particella 2143 soppressa e frazionata nella 2436 e 2437;
 - particella 2144 soppressa e frazionata nella 2438 e 2439;
 - particelle 2136 e 2438 sopresse ed unificate nella particella 2440.
- pertanto le particelle di proprietà indivisa del sig. ██████████ distinte al foglio 223 del Comune di Vittoria, Contrada Alcerito sono: 724, 733, 2437, 2439, 2440 sub 1.
- nell'atto di pignoramento, è stato descritto: "... un altro subalterno, senza numero, consistente in un garage a piano terra"; che è invece identificato nel foglio 221 del Comune di Vittoria, al Catasto Fabbricati, particella 1015, sub. 4

E' stata presentata la seguente documentazione:

- Ricorso per decreto ingiuntivo;
- Atto di Precetto;
- Atto di Pignoramento immobiliare;
- Nota di trascrizione;
- Nota di iscrizione a ruolo o nota di accompagnamento;
- Istanza di vendita immobiliare.

5.2. Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti:

In merito alla risposta ai quesiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie deduzioni nel modo seguente:

- sono stati effettuati gli accessi presso i beni oggetto di esecuzione;
- è stata accertata la coerenza tra i dati catastali dei beni pignorati di proprietà indivisa del sig. [REDACTED]
[REDACTED]
- per i beni oggetto di valutazione sono stati evidenziati i dati catastali, l'ubicazione ed i confini;
- sono state prodotte le immagini dei luoghi allo stato degli accessi;
- è stata accertata la destinazione urbanistica degli immobili;
- sono state poste le domande, in corso d'accesso, per rispondere ai quesiti relativi all'incarico.

I beni sono stati valutati così come si trovano, distinguendo i cespiti secondo il seguente schema e tenendo conto del possesso comune ed indiviso dei beni per determinare il valore di vendita:

Cespite	Valore bene	Quota posseduta	Valore quota posseduta
Lotto 1: Fabbricato sito in Vittoria, adibito a civile abitazione, su un piano fuori terra, garage con ingresso indipendente e terrazza a copertura in Via C. delle Alpi, 447; Comune di Vittoria. Distinti al N.C.E.U. foglio 221, particelle 1015 sub 4, 5, 3.	€ 249.496,00	1/12 indiviso	€ 20.791,33
Lotto 2: Appezzamento di terreno sito in Contrada Alcerito agro di Vittoria, con due apprestamenti produttivi serricoli ed entrostante fabbricato, destinato a deposito, distinti al N.C.T. foglio 223, Comune di Vittoria	€ 48.200,00	1/6 indiviso	€ 8.033,33
TOTALE			€ 28.824,67

Sperando di avere risposto con sufficiente chiarezza ai quesiti che mi sono stati proposti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Vittoria, li 08.07.2012

IL C.T.U
