

TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA CIVILE n. 10/2011 Ruolo Generale delle
esecuzione civili – N. cron. 3518

PROMOSSA DA: XXXXX

CONTRO XXXXX

Giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo

OGGETTO: Richiamo dell'esperto stimatore di modifica e integrazione della relazione del 18/05/2023 alla luce dei chiarimenti svolti con la relazione peritale integrativa del 10/11/2023 e di quanto rilevato dal Giudice nell'ordinanza del 02/01/2024, affinché depositi una relazione peritale unitaria relativa al lotto 2 dell'esecuzione 10/2011

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Richiamo dell'esperto stimatore di modifica e integrazione della relazione peritale relativa al lotto 2 dell'esecuzione 10/2011

Causa Civile iscritta al n. 10/2011 del Ruolo Generale Esecutivo ed al N. 3518 cronologico

**Promossa da XXXXX
Contro XXXXX**

**C. T. U.
arch. Rosario Ridolfo**

Ragusa 03/03/24

COPIA PRIVACY

Premessa

Io sottoscritto C.T.U. Ridolfo Rosario nato a Vittoria, l'11/11/1965 iscritto al N° 307 dell'ordine degli Architetti della provincia di Ragusa tel 0932866321, 3476804871, mail arkrosarioridolfo@gmail.it, PEC rosario.ridolfo@archiworldpec.it, in data 02/01/2024 sono stato richiamato dal G. E. Carlo Di Cataldo: "affinché depositi relazione peritale unitaria del lotto 2, modificando e integrando l'originaria relazione del 18/5/2023 alla luce dei chiarimenti svolti con la relazione peritale integrativa del 10/11/2023, limitandosi a descrivere la situazione di fatto e di diritto del lotto 2 (accessi e le servitù già esistenti), da depositare entro 30 giorni dall'udienza, fissata in data 03/04/2024".

Ho cominciato le operazioni peritali scaricando e studiando tutto il fascicolo della causa, rivisto tutte le osservazioni delle parti, dalle prime alle ultime. Sono stati effettuati diversi sopralluoghi, constatazioni, foto ed indagini, è stata rilevata la sede con tutti gli elementi della fossa settica e visionato tutte le possibili servitù, accessi e confini del lotto 2. Sono state verificate le informazioni acquisite nelle precedenti perizie. Mi sono informato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria riguardo i vincoli di inedificabilità apposti su alcune particelle del terreno. Mi sono documentato sulle recenti compravendite d'immobili con caratteristiche, il più possibile, simili al bene oggetto di pignoramento, ho reperito informazioni per il prezzo di mercato dei beni più possibile simili al cespite. Ho studiato, per l'immobile da valutare, il tipo di stima più idoneo a stabilirne il valore commerciale. Ho verificato il titolo di proprietà ed acquisito informazioni di carattere generale sull'immobile oggetto di stima. Io sottoscritto C.T.U. nella stesura della presente perizia, faccio sempre riferimento agli allegati delle precedenti perizie: elaborati, rilievi, foto, planimetrie ecc. riguardanti il lotto 2. Produco relazione simile per schema alle precedenti per un facile confronto. allegando alla presente soltanto gli elaborati ritenuti più significativi e non ancora prodotti.

Elenco dei beni pignorati oggetto dell'incarico

- 1 Terreno al foglio xx particelle: xxxxxxxxxxxx. Di mq 56.801 attorno al lotto 1 e ad esso adiacente coltivato a vigneto con deposito e vasca di raccolta acqua in cemento armato nelle particelle xxxxx e terreno al foglio xx particelle: xxx xx. Di mq 299 con tubazioni, piccolo casotto, pozzo e pompa di attingimento acqua per l'irrigazione.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

a) IDENTIFICAZIONE

I beni pignorati sono terreni con piccoli fabbricati rurali siti nel Comune di Vittoria in c.da Boscopiano, raggiungibile dalla variante alla ss 115, conosciuta quale "circonvallazione di Vittoria", procedendo, dopo l'incrocio con la sp n. 68 Vittoria Pedalino in direzione Comiso, per circa xxx metri, svoltando a sinistra in una strada asfaltata denominata "Via Vittorio Gassman" e percorrendola per xxx metri circa si raggiunge il terreno di proprietà dell'esecutata, una piccola porzione a destra ed il resto (molto più esteso) poco più avanti, dopo circa 60 metri, a sinistra della strada.

Il terreno è sito attorno ai cespiti già aggiudicati. Vi si arriva dalla strada pubblica **** Omissis **** ed è posto a sinistra, inizia circa 80 metri prima di arrivare al viale pedonale che conduce a **** Omissis **** e prosegue dopo l'ingresso del parcheggio per altri xx metri, da qui svoltando a sinistra su stradella privata lo si costeggia per circa xxx metri, a metà strada circa xx metri, troviamo il cancello di accesso, nei pressi, una grande vasca cilindrica in calcestruzzo armato ed un fabbricato rurale e a seguire, la cabina dell'ENEL, la vasca e il deposito fanno parte del lotto 2 e sono state adeguatamente identificate, rilevate e allegate nella perizia del 30/01/2012 e del 18/05/2023. Il terreno di totali Ha 5.71.00, è attualmente incolto (anni fa era coltivato a vigneto, ma già nel 2011 il vigneto, ancora visibile era abbandonato, adesso anche l'impianto di irrigazione, allora presente, risulta in parte dismesso come anche i paletti di calcestruzzo e i fili di ferro di

supporto alle viti), in catasto al foglio n. xx per Ha 5.68.01, e porzione di terreno (a destra della strada), in catasto al foglio xx per are 2.99, nel quale è sito un pozzo trivellato.

b) CENNI CATASTALI, CONSISTENZA E CONFINI

Il terreno in oggetto è incolto, malgrado alcuni resti testimoniano la presenza, in epoca passata, di un vigneto, è recintato con reti metalliche e piante, all'interno sono presenti alcuni alberi d'ulivo sparsi e altri alberi piantati vicino ai confini coi terreni limitrofi e con la strada, in catasto al **foglio xx** di mq 56.801 complessivi di superficie catastale, è composto dalle seguenti **particelle: xxx** (mq 12.797), **xxx** (mq 4.070), **xxx** (mq 11.893), **xxx** (mq 9.266), (particelle ora frazionate con frazionamento del 18/10/2022 derivanti dalle ex particelle 599,259,532,527) più **particelle: xxx** (mq 12.180), **xxx** (mq 2.560), **xxx** (mq 3.445), **xxx** (mq 420), **xxx**F.R. (mq 170); dalla parte a destra della Via Vittorio Gassman, prima di arrivare al terreno anzi descritto, vi è un piccolo appezzamento in catasto al **foglio XX** di mq 299 complessivi di superficie catastale, sede del pozzo trivellato, identificato alle **particelle: XXX** (mq 28), **XXX** (mq 75), **XXX** (mq 196). L'appezzamento nel Foglio XX, confina con proprietà: ad Ovest di Ciancio Vincenzo salvo se altri; a Nord con Russitto, salvo se altri; ad Est con Di Benedetto salvo se altri, strada interpoderale privata ed ENEL; a Nord con Ruta Giovanni e Giuseppe salvo se altri; a Sud con strada pubblica e si sviluppa attorno al Lotto 1 già aggiudicato all'Italiana Immobiliare. L'appezzamento al foglio 90 confina con: Ingallina Giovanni e Salerno Maria s.s.a. a più lati a Sud e Ovest e Guerrieri Giombattista a Nord e ad Est salvo se altri.

c) PROPRIETA'

La proprietà del cespite risulta a **** Omissis **** al 1000/1000 nata a vittoria il **** Omissis **** ed ivi residente in Via **** Omissis C.F.***** Omissis ****

d) PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORMENTO

Il cespite in origine lotto 1 più lotto 2 è stato venduto tramite due successivi atti risalenti entrambi a più di venti anni fa. Uno del **** Omissis **** (lotto 1, meno particelle derivate dal frazionamento del **** Omissis ****) e l'altro del **** Omissis **** (lotto 2 più le particelle derivate dal

frazionamento del **** Omissis **** passate adesso al lotto 1). Di seguito la cronologia delle compravendite dal 1980. Si premette che non vi è corrispondenza esatta nella denominazione e nella consistenza delle particelle catastali citate nelle compravendite, con le particelle odierne a seguito dei vari frazionamenti subiti.

**** Omissis **** per se e per i figli (giusta procura generale al padre **** Omissis ****) insieme alla moglie **** Omissis **** con atto rogato dal Notaio dott. Antonio Valentini in Vittoria in data 2-8-1980, registrato a Vittoria al n. **** Omissis **** Trascritto a Ragusa l'11-8-1980 al n. **** Omissis **** Reg. gen. e n. **** Omissis **** Reg. part. vendevano a: **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, il fabbricato a due piani denominato xxx in cattive condizioni di manutenzione con tutta la particella **** Omissis **** di allora di are 23.50, la stradina pedonale di accesso attuale particella **** Omissis **** tutte foglio **** Omissis **** e quota indivisa di 1/3 di pozzo con casotto e relativo impianto al foglio di mappa **** Omissis **** particelle **** Omissis ****; a **** Omissis **** nata ad **** Omissis ****, terreno di complessivi Ha 3.43.10 in catasto al foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis ****, altro terreno di are 60.00 con fabbricato rurale al foglio **** Omissis **** particelle **** Omissis **** e quota indivisa di 1/3 di pozzo con casotto e relativo impianto al foglio di mappa **** Omissis **** particelle **** Omissis ****; a **** Omissis **** nata a **** Omissis ****, terreno di Ha 1.23.90 particella **** Omissis **** e fabbricato rurale di are 4.20 particella **** Omissis ****, particella **** Omissis **** di Ha 1.21.80 tutti al foglio **** Omissis **** e quota indivisa di 1/3 di pozzo con casotto e relativo impianto al foglio di mappa **** Omissis **** particelle **** Omissis **** Tali immobili sono stati trasferiti alla S.ra **** Omissis **** con due differenti Atti di compravendita di seguito specificati. Gli immobili relativi al primo Atto rep**** Omissis **** notaio **** Omissis **** in Vittoria, registrato a Vittoria il **** Omissis **** al n. **** Omissis **** e trascritto a Ragusa il **** Omissis **** al **** Omissis **** reg. gen. e **** Omissis **** reg. ord., sono appartenenti al primo lotto già aggiudicato, oggetto del decreto di trasferimento di immobile del Tribunale di Ragusa del **** Omissis ****, **** Omissis ****, esecutivo dal **** Omissis ****,

con immissione in possesso avvenuta il **** Omissis **** a questi immobili sono state aggiunte porzioni limitrofe del terreno attorno riguardanti altro Atto di compravendita, le cui particelle sono state recentemente frazionate al fine di rispettare lo stato dei luoghi. Il primo Atto di compravendita non interessa il terreno oggetto della perizia.

Secondo Atto di compravendita rep. n. **** Omissis **** fasc. n. **** Omissis **** del **** Omissis **, **** Omissis **in Vittoria, registrato a Vittoria il **** Omissis ** al n. **** Omissis ****, trascritto a Ragusa il **** Omissis **al n.**** Omissis **** reg. gen. e n. **** Omissis **** reg. ord. Con quest'atto **** Omissis **** Vendevano a **** Omissis ****, (tutte non parenti ed in regime patrimoniale di separazione dei beni) fondo rustico di complessivi Ha 6.28.05 (ridotti a mq 46.841 a seguito del frazionamento anzidetto) in catasto al foglio **** Omissis **** particelle: **** Omissis **** (poi **** Omissis ****; particella attuale terreno **** Omissis ****); xxx (poi xxx, xxx, xxx e xxx; particella attuale terreno xxx); xxx (particella attuale terreno xxx); xxx (poi xxx, xxx e xxx; particella attuale terreno xxx); xxx; xxx -F.R.; xxx; xxx -F.R.; xxx (in grassetto le particelle oggetto della presente relazione di stima). Più un piccolo distacco di terreno con entrostante pozzo per l'irrigazione, completo di impianto di eduazione e distribuzione delle acque regolarmente denunciato all'ufficio del Genio Civile di Ragusa, giusta certificazione n° 6249 del 14/10/1969. Della complessiva superficie catastale di are 2.84 in catasto al foglio xxx particelle xxx, xxx e xxx. Il terreno del foglio xxx gode della **servitù attiva di transito sulla strada privata (particella xxx)** ed è **gravato da servitù passiva di transito a favore dei terreni limitrofi di proprietà di xxx e xxx**, esercitata attraverso una stradella larga metri tre che corre a cavallo delle particelle xxx, xxx e xxx ed il limitrofo terreno di xxx, e che lo stesso è **gravato da servitù di elettrodotto** nei confronti dell'**ENEL** da esercitarsi con cavi di media e bassa tensione, sul terreno rappresentato alle particelle xxx e xxx, lungo il confine con la strada interpoderale. Il terreno del foglio xxx gode del **diritto** di accesso da esercitarsi su una stradella larga metri quattro che sviluppandosi dalla strada pubblica si sviluppa sul terreno (particella 1) di proprietà di xxx e xxx, inoltre il pozzo, è **gravato** delle seguenti **servitù di eduazione**:

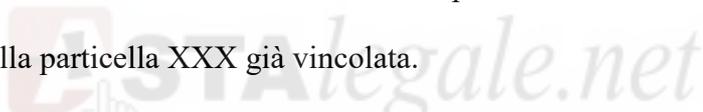
particelle attuali del terreno da valutare xxxxxxxxxxxx, resterebbe libera da vincolo la particella xxx più le particelle xxx, xxx, xxx, xxx, xxx FR.

4) Sul cespite grava altra **dichiarazione di vincolo**, a favore del Comune di Vittoria, rep. n. xxx racc. n. xxx del **** Omissis ****, del notaio Giovanni Longobardo in Vittoria reg. a Vittoria il **** Omissis **** al n. xxx trascritta presso l'Agenzia del territorio di Ragusa il **** Omissis **** ai n.ri xxx e xxx con la quale la signora [REDACTED], per la costruzione di fabbricato in aggiunta ad altro fabbricato di proprietà della stessa, assoggettava e vincolava permanentemente, al servizio del costruendo fabbricato, un terreno di Ha 2.76.95 in catasto al foglio xxx particelle xxx (ex xxx) che attualmente è soppressa in quanto esistente come parte della part. xxx e particella xxx, già comparente nella costituzione di vincolo precedente di cui sopra.. **La dichiarazione di vincolo del punto 4 sarebbe una ripetizione**, in quanto la particella XXX era già vincolata dalla costituzione di vincolo del 1990 e la particella XXX risulta soppressa perché edificata ed afferente alla particella XXX già vincolata.

f) POSSIBILITA' DI ACCERTAMENTO PROPRIETA' E GRAVAMI. E' stato possibile, grazie alla documentazione prodotta, procedere ad un completo accertamento delle proprietà e dei gravami.

g) ACCATASTAMENTO. L'accatastamento è conforme allo stato di fatto, anche se permangono alcune incongruenze, come meglio descritto a seguire.

Il terreno risulta al catasto terreni del comune di Vittoria, al foglio XX particelle xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come da visure allegate alle precedenti perizie. Sul terreno attorno a Villa Davide è stato eseguito, recentemente, un frazionamento che ha fatto corrispondere la situazione reale a quella catastale, in particolare sono state frazionate e sopresse le particelle; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che per il terreno in oggetto (lotto 2) hanno preso rispettivamente i seguenti numeri: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx le altre particelle originarie dal frazionamento hanno contribuito a far corrispondere la planimetria catastale con lo stato di fatto reale del lotto 1 dei cespiti di xxxxxx, è stata inoltre variata la particella xxx in origine fabbricato rurale non esistente



Firmato Da: RIDOLFO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 58728c3d71809fd9c695a81a6b944798



nella realtà e modificata come particella di terreno (però non ancora modificata in mappa), tuttavia alcune **difformità** tra le risultanze catastali e lo stato di fatto perdurano da decenni come la stradella interpodereale presente nella mappa catastale a confine tra la xxx e la xxx, nella realtà è poco riconoscibile ed ha altro percorso, il fabbricato rurale (Deposito agricolo) che dovrebbe corrispondere alla particella xxx nella realtà è diverso nella forma, nella consistenza e nella posizione, in quanto si trova un po' più spostato all'interno della particella xxx, posto tra una vasca cilindrica di raccolta acqua in cemento armato (non presente in catasto), e una cabina ENEL in muratura (quest'ultima presente in catasto anche se in posizione diversa alla realtà, part. xxx). Al foglio xx nella particella xxx il piccolo casotto esistente anch'esso **non è presente in catasto**, infine per questi fabbricati occorre accatastamento all'**urbano** secondo il D.L. 201/2011. Tali difformità sono riscontrabili con la sovrapposizione di foto aeree e catastale allegata alla perizia. Inoltre è stato riscontrato dalle visure che alcune particelle (F. xxx particelle: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx facenti parte della stima nella precedente perizia, avrebbero dovuto far parte (poiché, in perizia, considerate come pertinenze da sistemare catastalmente) di quelle aggiudicate, con la vendita all'asta, all'Italiana Immobiliare, risultano invece ancora intestate alla **** Omissis ****, questa precisazione esula della presente perizia e si riferisce esclusivamente al lotto 1 già aggiudicato. Il Lotto 2 è un terreno e risulta accatastato secondo il seguente schema riportante:

ZONA DI PRG – VINCOLO PER L'EDIFICAZIONE (SI o NO) - DATI CATASTALI

CA – SI - foglio xxx particella xxx, Qualità vigneto Classe 3 Superficie ha 1.27.97 R.D. € 89,22 R.A. 49,57

CA – SI - foglio xxx particella xxx, Qualità vigneto Classe 3 Superficie are 92.66 R.D. € 64,60 R.A. 35,89

CA – SI - foglio xxx particella xxx, Qualità vigneto Classe 3 Superficie are 40.70 R.D. € 28,38 R.A. 15,76

CA – NO - foglio xxx particella xxx, Qualità vigneto Classe 3 Superficie ha 1.18.93 R.D. € 82,92 R.A. 46,07

CA – NO - foglio xxx particella xxx, Qualità vigneto Classe 3 Superficie ha 1.21.80 R.D. € 84,92 R.A. 47,18

CA – NO - foglio xxx particella xxx, Qualità vigneto Classe 3 Superficie are 25.60 R.D. € 17,85 R.A. 9,92

CA – NO - foglio xxx particella xxx, Qualità vigneto Classe 3 Superficie are 34.45 R.D. € 24,02 R.A. 13,34

CA – NO - foglio xxx particella xxx, Qualità vigneto Classe 3 Superficie are 04.20 R.D. € 2,93 R.A. 1,63

CA – NO - foglio xxx particella xxx, Qualità Classe Fabbricato Rurale Superficie are 01.70

C1 – NO - foglio xxx particella xxx, Qualità carrubeto Classe 2 Superficie are 00.28 R.D. € 0,20 R.A. 0,09

C1 – NO - foglio xxx particella xxx, Qualità carrubeto Classe 2 Superficie are 00.75 R.D. € 0,52 R.A. 0,23

C1 – NO - foglio xxx particella xxx, Qualità agrumeto Classe 2 Superficie are 01.96 R.D. € 8,30 R.A. 2,53

h) GRAVAMI E SERVITU'

PREGRESSE

Le particelle del terreno di cui al lotto 2 godono della servitù attiva di transito sulla strada privata (particella xxx) e sono gravate da servitù passiva di transito a favore dei terreni limitrofi di proprietà di **** Omissis ****, esercitata attraverso una stradella larga metri tre che corre a cavallo delle particelle xxx, xxx e xxx ed il limitrofo terreno di **** Omissis ****, inoltre il terreno è gravato da servitù di elettrodotto nei confronti dell'ENEL da esercitarsi con cavi di media e bassa tensione, sul terreno rappresentato alle particelle xxx e xxx, lungo il confine con la strada interpoderale. Le particelle n. xxx, xxx, xxx, sarebbero gravate da **costituzione di vincolo**, a favore del Comune di **** Omissis **** al servizio della costruzione eseguita. Nell'altro appezzamento di terreno (fogli xx), sito a destra della stradella pubblica circa 70 metri prima di raggiungere il terreno precedentemente descritto (al foglio xx), è presente, pozzo per l'irrigazione completo di impianto di eduazione e distribuzione delle acque, regolarmente denunciato ai sensi dell'art. 103 T.U. dell'11/12/33 all'ufficio del Genio Civile di Ragusa al **** Omissis ****, giusta certificazione di portata n° **** Omissis ****. Il pozzo trivellato inizialmente è ubicato al foglio xx particella xx, e a seguito di frazionamento allegato all'atto del **** Omissis **** è ubicato allo stesso foglio nella particella xxx. Risulta nel fascicolo voltura del xxx a nome di **** Omissis ****. Risulta inoltre, il **** Omissis ****, richiesta di concessione ai sensi dell'art. 7 del T.U. dell'11/12/33, per la superficie aziendale di ha 6.28.05 e superficie irrigua di ha 6.00.00 coltivata a vigneto. In data **** Omissis **** l'ufficio richiede documenti integrativi ai quali non viene risposto, pertanto non risulta rilasciata alcuna concessione. I documenti richiesti e quindi mancanti sono i seguenti: Planimetria dell'azienda, versamento di £10.000 (attualmente di € 30,99 e versamento di £ 140.000

(attualmente € 20). Alla stessa data del **** Omissis **** viene richiesto l'attingimento ai sensi dell'art. 56 T.U. dell'11/12/1933, al quale non viene dato seguito. Il terreno del foglio 90 gode del **diritto** di accesso da esercitarsi su una stradella larga metri quattro che sviluppandosi dalla strada pubblica si sviluppa sul terreno (particella n.1) di proprietà di **** Omissis ****, inoltre il pozzo, è **gravato** delle seguenti **servitù di eduazione**:

- 3) Diritto di edurre acqua per un giorno alla settimana a favore dei terreni di proprietà dei sig. xxx, xxx e xxx.
- 4) Diritto ad edurre acqua per un giorno alla settimana a favore dei terreni di proprietà dei coniugi xxx e xxx.
- 1) Diritto di edurre acqua per nella misura di ore sei alla settimana a favore degli immobili acquistati dalla stessa compratrice con atto del **** Omissis **** sopra citate e poi trasferiti con decreto del Tribunale di Ragusa alla **** Omissis ****.

Alle servitù esistenti descritte nella prima perizia e sopra, si sono aggiunte altre servitù derivate dalla vendita del primo lotto separatamente dal secondo, in quanto i due lotti, per più di vent'anni, hanno fatto capo ad un'unica proprietà che li ha considerati come un unico bene, esistono accessi, confini liberi, manufatti, che tra due proprietà confinanti ma in capo a proprietari diversi, non potrebbero esistere. Pertanto, la fossa IMHOFF e la subirrigazione relativa alle acque fognarie dei fabbricati del lotto 1 sono stati eseguiti nel lotto 2 e rappresentano **occupazione e servitù da parte del lotto 1 a carico del lotto 2**; esiste **servitù di attraversamento della rete idrica** che serve il lotto 1 per l'approvvigionamento idrico tramite tubazioni attraverso il lotto 2, sebbene non sarebbe servito attraversare il lotto 2 in quanto il lotto 1, affaccia sia con la stradella di ingresso part. xxx che col parcheggio part. xxx, sulla via pubblica ma probabilmente la tubazione originaria ha attraversato da tempo e per comodità il lotto 2. I due cespiti risultano collegati in più punti tra loro, a volte con la presenza di un cancello o porta, più spesso senza una separazione fisica, inoltre vi sono accessi dai quali si accede direttamente dal lotto 1 al lotto 2 (locali deposito sotto i bagni esterni, locali cucina)

attraverso porte in metallo, anche alcune finestre della cucina si affacciano direttamente sul terreno come anche la veranda sopra il deposito tra i bagni esterni, determinando servitù di veduta a carico del terreno. Di queste servitù descriveremo più avanti dettagliatamente.

g) DESTINAZIONE D'USO Il cespite ha destinazione d'uso prevalente a vigneto come da visure catastali, tuttavia dai sopralluoghi si è potuto appurare che il terreno è incolto da più anni, anzi occorre bonifica e pulizia per liberarlo dai resti dell'impianto del vigneto (paletti in calcestruzzo armato e fili metallici di supporto ai vecchi tralci delle viti). Per il terreno al foglio xx particelle xxxxxxxxxxxx, destinate catastalmente a carrubeto e agrumeto sono in realtà piccole superfici incolte ed al servizio ed uso della fruizione del pozzo trivellato della particella xxxx, utilizzato per irrigare in passato tutto il vigneto tramite impianto di irrigazione con l'utilizzo della vasca di raccolta adiacente al fabbricato rurale del foglio xxx all'interno della particella xxx ed adempiere alle servitù di eduazione precedentemente citate.

h) CONFORMITA' URBANISTICA Il cespite al foglio di mappa n. xx coltivato prevalentemente a vigneto risulta al P.R.G. del Comune di Vittoria Zona CA ZONE TERRITORIALI OMOGENEE PER INSEDIAMENTI ALBERGHIERI con superficie minima d'intervento pari a mq 4.000 e densità territoriale massima pari a mc/mq 0,75 ecc. vedi scheda allegata alle precedenti perizie (N.T.A.) del P.R.G.. Lo stesso terreno **risulta, nel piano paesaggistico** della Provincia di Ragusa, che si allega alla presente, insieme alle prescrizioni che vengono evidenziate in giallo, quale "Area di tutela 1 dell'art. 20 delle N.d.A" (di colore giallo nel piano). Per il terreno al foglio xx esso è in zona C1 di P.R.G. per cui necessita minimo di mq 5.000 per la redazione di un piano di lottizzazione, densità territoriale massima di mc/mq 0,36 vedi scheda allegata alle precedenti perizie (N.T.A.) del P.R.G.. In base all'estensione, il terreno del foglio xx potrebbe essere utilizzato anche per la costruzione di un villaggio turistico o di un ampio residence oppure un agriturismo data la quantità di terreno, la suscettibilità ad edificarvi e la posizione, anche se per stabilirne la fattività, occorrerebbe prima effettuare un'attenta analisi del mercato turistico riguardante la domanda e l'offerta nella zona.

i) OCCUPAZIONE DEL BENE Il Bene risulta pignorato non utilizzato e affidato, in attesa della vendita, ad un custode giudiziario nella persona dell'avvocato **** Omissis ****, quindi non occupato.

j) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA DESCRIZIONE

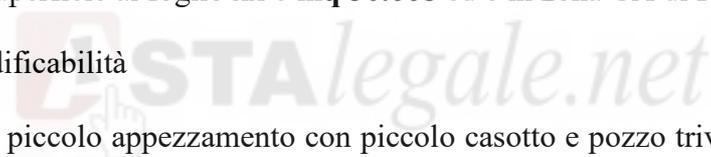
Il cespite è un terreno incolto, è di complessivi ha 5.68.01 al foglio xx ed are 02.99 al foglio xx nel quale insiste il pozzo trivellato. Il terreno al foglio xx, è tutto in zona CA di P.R.G. al foglio xx è in zona C1 di P.R.G.

Relativamente alla stima del lotto si possono differenziare le seguenti affermazioni:

- 1) Una porzione del terreno al foglio xx di mq **26.133** è in zona CA di PRG ma è vincolato all'inedificabilità da ben due rogiti, annullabili per sopravvenute modifiche al PRG a seguito di apposita richiesta al Comune.
- 2) Il resto della superficie al foglio xx è **mq 30.668** ed è in zona CA di PRG e non risulta alcun vincolo di inedificabilità
- 3) Al foglio xx il piccolo appezzamento con piccolo casotto e pozzo trivellato è pari a mq **299** anche se in zona C1 di P.R.G., a causa dell'esiguità della superficie verrà soprattutto valutato per la presenza del pozzo trivellato.

DESCRIZIONE DEI MANUFATTI ALL'INTERNO DEL TERRENO

Al foglio xx particella xxx sono presenti un magazzino con accanto una vasca di raccolta acqua, ed un piccolo fabbricato al foglio xx all'interno della particella xxxx di circa 10 mq questi immobili non risultano dalle planimetrie catastali e non risultano accatastati. Il magazzino all'interno della particella xxxx di pianta rettangolare, è di complessivi 87 mq. E' realizzato con blocchi di cemento alveolare a vista, ha cordolo di coronamento in calcestruzzo armato in prossimità dell'imposta della copertura. La copertura è in lamiera grecata, sorretta da travi reticolari appoggiati sui muri perimetrali e da travetti in ferro che poggiano sulle travi reticolari e sui muri perimetrali, la saracinesca di accesso è di tipo scorrevole in lamiera. A lato del fabbricato vi è una vasca in



cemento armato a pianta rotonda di circa m 9 di diametro per la raccolta e distribuzione dell'acqua proveniente dal pozzo trivellato.

Il casotto vicino il pozzo trivellato, anche se non presente nella mappa catastale, risulta riportato nell'atto di compravendita rogato dal Notaio dott. **** Omissis **** in Vittoria in data **** Omissis ****. Il casotto di mq 10 è di scarso valore, non è rifinito né all'interno né all'esterno è realizzato in pietra arenaria locale squadrata (tabbia) messa in opera con malta di cemento, la copertura è con soletta in cemento e laterizio, la porta di accesso è in ferro e non ha impianto di illuminazione, a lato è presente un contatore di corrente che fornisce energia elettrica alla pompa del pozzo trivellato. I manufatti descritti non sono presenti nelle mappe catastali, dovrà essere eseguita variazione catastale e l'accatastamento anche ai sensi del **D.L. 201/2011** sistemando di conseguenza le mappe catastali per il costo di onorari e oneri pari a circa € **3.650,00**. Il pozzo sito al foglio 90 nella particella 247 è regolarmente denunciato all'ufficio del Genio Civile di Ragusa, occorre il rilascio della concessione e dell'attingimento con una spesa stimata complessiva compresa di onorari ed oneri, di € **2.850,00**.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Di seguito verranno illustrate le osservazioni, richieste e domande delle parti, alle quali seguono le risposte che il CTU in buona parte ha dato nelle precedenti relazioni di perizia, nonché le ultime osservazioni alle quali il CTU risponderà nella presente relazione.

All'udienza del **** Omissis **** i debitori eseguiti hanno rilevato che sulle particelle comprese nel lotto 2 sono stati rinvenuti un contatore elettrico e condutture idriche e hanno chiesto di disattivare il contatore elettrico e di eliminare le condutture idriche, durante i sopralluoghi si è appurato che il contatore elettrico e le tubature rilevate, risultano o dismessi o spostati e il problema non sembra presentarsi, si fa presente comunque che ogni intervento sul terreno (lotto 2) da parte dei proprietari del lotto 1 dovrà essere prima comunicato e autorizzato secondo legge, compreso il deposito di sfalci e altri detriti sullo stesso come fatto rilevare da parte eseguita nel corso del sopralluogo del **** Omissis ****.

Alla perizia depositata in data **** Omissis **** sono state presentate da parte dell'ing. **** Omissis ****, ricevute tramite PEC del 12/06/2023 dell'avv. **** Omissis **** in nome e per conto della creditrice intervenuta **** Omissis ****, le seguenti osservazioni:

- 1 La prima osservazione riguarda il vincolo sull'edificabilità del terreno a favore del comune di Vittoria, citato nel rep. **** Omissis **** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il **** Omissis ****. Necessita la verifica approfondita sull'esattezza del vincolo e la dimostrazione dello stesso, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale.
- 2 La seconda osservazione riguarda il vincolo sull'edificabilità del terreno a favore del comune di Vittoria, citato nel rep. n **** Omissis **** e registrato a Vittoria il **** Omissis **** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il **** Omissis ****. Necessita la verifica approfondita sull'esattezza del vincolo e la dimostrazione dello stesso, sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale.
- 3 Terza osservazione riguarda gravami e servitù, nello specifico - oltre alle servitù citate nella prima perizia allegata al lotto 1 ora di proprietà della Italiana Immobiliare Srl (che vanno citate nuovamente anche nella perizia datata **** Omissis ****) e quelle nella perizia datata **** Omissis **** allegata al lotto 2 - è necessario aggiungere e citare la servitù per l'accesso. Nello specifico essa riguarda il collegamento esistente tra la stradella di accesso dalla via Vittorio Gassman, individuata al Catasto dei Terreni al foglio xx particella xxx e la particella xxx del medesimo foglio, vedi allegato 1 e allegato 2; necessaria per l'ingresso diretto alla zona cucina della villa e il rifornimento della stessa, non accessibile dall'ingresso principale.

Da parte dell'avv. **** Omissis ****, procuratrice della sign.ra **** Omissis ****, è stata depositata con nota di deposito n. **** Omissis **** la relazione di perizia del C.T.P. Per. agr. **** Omissis ****, incaricato della verifica della perizia di rivalutazione del lotto 2 in seno all'esecuzione in epigrafe, depositata dal C.T.U. in data **** Omissis **** della quale esprime le seguenti considerazioni:

- 1 la servitù attiva (particella xxx, accesso), di fatto è una miglioria che fa aumentare il valore del lotto;
- 2 la servitù passiva che interessa le particelle xxxxxxxxx per una superficie di circa 200 mq, non può essere motivo di un deprezzamento del 17% sull'intera estensione di terreno (ha. 5.71.00), anzi costituirebbe valore aggiunto dato che al momento costituisce via di accesso al lotto in questione e alla cabina ENEL;
- 3 per le servitù che sono scaturite dal progetto di frazionamento suggerito dal C.T.U., va indicato che tale frazionamento, qualora fosse stato realizzato con il fine di costituire due lotti autonomi, è stato un fallimento, in quanto tale operazione ha fatto nascere ulteriori gravami sul lotto 2, ovvero il frazionamento andava progettato in maniera tale da rendere i due lotti totalmente indipendenti;
- 4 la fossa IMHOFF e i recipienti di approvvigionamento idrico ubicati nel lotto due devono essere rimossi per essere collocati nel lotto 1 dove ci sono spazi sufficienti ed idonei; si fa rilevare inoltre che la fossa IMHOFF oggi non è conforme ai regolamenti vigenti e la subirrigazione non è funzionante

- 5 la porta del deposito e dell'alloggio del custode devono essere chiuse in modo definitivo, in quanto agli stessi vani si può accedere dall'interno del corpo di fabbrica di cui fanno parte; per le finestre ubicate nella cucina essendo poste ad una altezza di circa mt. 2,00 si possono considerare come servitù di luce ed area ma non di vedute e pertanto devono essere corredate di grate

Risposte

Alle osservazioni dell'ing. Federica Galfano per l'Italiana Immobiliare

Osservazione n. 1.

Riguardo alla costituzione di vincolo di inedificabilità a favore del Comune di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, apposto con scrittura privata rep. n. **** Omissis **** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il **** Omissis ****, a servizio dell'ampliamento del fabbricato denominato "***** Omissis ****", oltre ad essere vincolate le particelle del lotto 1 già trasferite sono vincolate le particelle attuali del terreno lotto 2: le attuali: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** come citato nella perizia per complessivi mq 26.133 tali particelle restano vincolate con l'obbligo di non modificare tale vincolo senza il consenso del Comune, pertanto il vincolo insiste sulle particelle citate sia a livello urbanistico che catastale finché non intervengano modifiche da parte del Comune.

Dalle informazioni avute presso l'ufficio Urbanistica del Comune di **** Omissis ****, il vincolo era stato posto per il rilascio di concessione per l'ampliamento della **** Omissis ****, poiché all'epoca era in vigore il PRG approvato con decreto Assessoriale del 29/10/1988 (n. 1347/88, piano Susani) il quale poneva il sito di **** Omissis **** e dei terreni attorno in zona E (agricola) di PRG con densità fondiaria massima pari a 0,03 mc/mq, **attualmente invece secondo lo strumento urbanistico vigente approvato con D.D. n. 1151 del 16/10/2003 l'immobile e il terreno intorno sono in zona CA di P.R.G., che permette vincoli e condizioni meno stringenti**, soprattutto riguardo il terreno da vincolare in base alla densità territoriale ammissibile pari a **0,75 mc/mq**. Da quanto sopra, **si potrebbe rinegoziare il vincolo con l'Ufficio Urbanistica del Comune, alla luce del PRG vigente e della minore superficie da vincolare**, per cui dai calcoli,

per la cubatura realizzata, potrebbe essere svincolato l'intero terreno, vincolando esclusivamente il giardino e il parcheggio della **** Omissis **** appartenenti al solo lotto 1.

Osservazione 2

Riguardo la costituzione di vincolo di inedificabilità del terreno a favore del Comune di **** Omissis ****, citato nel rep. n. **** Omissis **** e registrato a Vittoria il **** Omissis **** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il **** Omissis ****, questo come già spiegato nella perizia del 2012, vincola la particella del terreno n. xxx di mq 9.266 corrispondente a parte della particella già vincolata nella dichiarazione di vincolo suddetta ex n. xxx (adesso frazionata) che risultava però già vincolata con la precedente dichiarazione di vincolo, più terreno del lotto 1 già trasferito e anch'esso vincolato precedentemente. Malgrado le inesattezze e le incongruenze la presente **dichiarazione di vincolo è valida fin quando, in accordo col Comune, si provveda ad annullarla a seguito sia di vincolo già presente apposto con precedente dichiarazione che per modifica della densità territoriale ammissibile del PRG vigente dimostrando che la superficie del giardino e del parcheggio del lotto 1 sono sufficienti a rispettare i requisiti richiesti dalle N.T.A. per la zona CA di P.R.G..** L'eventuale annullamento o modifica all'apposizione di vincolo di inedificabilità sul terreno, è possibile solo dopo l'accettazione di modifica da parte del Comune **a seguito di richiesta scritta** e motivata con i calcoli della cubatura edificata e della superficie necessaria. **Non intervenendo alcuna modifica le particelle citate rimangono vincolate all'inedificabilità.**

Per rispondere ai dubbi nuovamente espressi all'udienza del **** Omissis ****, dall'avv. **** Omissis **** per **** Omissis ****. (creditrice intervenuta ed aggiudicataria del lotto 1) sul vincolo di inedificabilità apposto con le costituzioni di vincolo citate si premette che, riguardo all'eventuale annullamento o modifica all'apposizione di vincolo di inedificabilità sul terreno, questo è possibile solo dopo l'accettazione di modifica da parte del Comune a seguito di richiesta scritta e motivata con i calcoli della cubatura edificata e della superficie necessaria. Non intervenendo alcuna modifica le particelle citate rimangono vincolate all'inedificabilità.

Calcolando la cubatura totale edificata con le citate concessioni edilizie che è circa pari a mc 3752, alla luce del vigente PRG, la superficie di terreno da vincolare per edificare detta cubatura, considerando la densità fondiaria, stabilita nelle N.T.A. del P.R.G. vigente, della zona CA pari a 0,75 mc/mq, corrisponderebbe a circa mq 5.000 di superficie necessaria, che è minore della superficie libera presente nella parte già aggiudicata (lotto 1), per cui il terreno è sì vincolato all'inedificabilità con atto notarile, ma la costituzione di vincolo potrebbe essere ridotta e costituita esclusivamente per la superficie presente sul lotto 1. Da quanto sopra, con opportuna richiesta al Comune potrebbero essere annullate sia la costituzione che la dichiarazione di vincolo precedenti, quindi tutto il terreno potrebbe essere considerato edificabile per insediamenti alberghieri. Comunque (permanendo le apposizioni di vincolo accertate) parte del terreno attorno all'immobile aggiudicato, corrispondente alle particelle xxxxxxxx, xxxxxx, risulta vincolato per le edificazioni eseguite all'interno della particella xxx.

Osservazione 3

Riguardo la presente osservazione, in essa sono contenute alcune inesattezze: la prima è che l'ing. **** Omissis **** afferma *“le servitù citate nella prima perizia allegata al lotto 1..... vanno citate nuovamente anche nella perizia datata **** Omissis ****”*, su questa affermazione si precisa che le servitù pregresse sono state già citate più volte dal CTU sia nella perizia del **** Omissis ****, che in tutte le altre perizie effettuate. La seconda inesattezza riguarda che l'ing. **** Omissis **** afferma *“...la zona cucina della villa e il rifornimento della stessa, **non accessibile dall'ingresso principale**”*, la zona cucina della villa e il rifornimento della stessa, è invece accessibile sia dall'ingresso principale (m 175 circa) che dal parcheggio del lotto 1 (m 65 circa) e anche dall'esterno (circa m 225, particelle frazionate assegnate al lotto 1). Inoltre, accedendovi dal Lotto 1 si percorre meno strada (da 1/4 a 2/3) rispetto il percorso indicato dalla CTP per la quale si dovrebbe prima percorrere tutta la particella 260 **di proprietà di terze persone** sulla quale il lotto 1 non ha alcuna servitù, attraversare il cancello di accesso al lotto 2 e successivamente la stradella interpodereale sulle particelle xxx e xxx, che arriva fino ad un cancello del lotto 1 ma non fino alle

ASTAlegale.net

cucine (per un totale di m 270), attivando una servitù nei confronti del lotto 2 che non servirebbe ad arrivare direttamente alle cucine, tra l'altro, molto più lunga e meno agevole rispetto ai percorsi dal Lotto 1. Dallo stato dei luoghi, il percorso che attraversa la particella xxx partendo dal cancello sulla stradella (particella xxx) arrivando nei pressi della cucina è in più punti sterrato e poco praticabile, inoltre nel tratto prossimo all'accesso presente nelle cucine non esiste strada vedi foto allegate, pertanto non si ravvede l'utilità che il lotto 1 potrebbe trarre dalla limitazione imposta al lotto 2 e di conseguenza alla stradella (particella xxx) su cui il lotto 2 ha soltanto una servitù di passaggio e non la proprietà.

Risposte

Alle considerazioni del Per. agr. **** Omissis **** per la sign.ra **** Omissis **** (esecutata).

(1[^]- 2[^] cons.) Le prime due considerazioni si riferiscono al deprezzamento della stima del lotto 2 effettuata dal C.T.U., e non sono certo le servitù citate nei punti 1 e 2 dal consulente di parte che fanno deprezzare il valore del terreno del 17% (che sono tra l'altro delle servitù pregresse), bensì le nuove servitù generate dalla divisione dei due lotti in precedenza in carico ad un'unica proprietà e che di conseguenza dal 1990 ha trattato i due lotti come un unico bene.

3[^] cons. Alla considerazione del C.T.P., che *“..... il frazionamento suggerito dal C.T.U. è stato un fallimento, in quanto tale operazione ha fatto nascere ulteriori gravami sul lotto 2, ovvero il frazionamento andava progettato in maniera tale da rendere i due lotti totalmente indipendenti”* cioè senza creare vincoli o servitù. Ciò non è stata operazione attuabile, in quanto come esposto il precedenza i due beni dal 1990 in carico ad un'unica proprietà sono stati considerati come un bene unico e tutto ciò che è stato realizzato dal 1990 in poi, è stato eseguito in quest'ottica, per cui i passaggi, gli accessi, gli affacci creati, la fossa imhoff, le tubazioni per l'approvvigionamento idrico, tutte le piccole e grandi servitù ecc. sono derivate dall'opportunità, per circa un trentennio, di poter usufruire di entrambi i lotti. Purtroppo le difficoltà di fruizione e la necessità di separazione si sono rivelate autonomamente con la separazione dei due lotti.

4[^] cons. Riguardo le considerazioni sulla fossa IMHOFF eseguita nel lotto 2 e realizzata con una cisterna di raccolta interrata, dei serbatoi in plastica esterni, un quadro elettrico e delle pompe che risultano ormai inservibili e danneggiati, (probabilmente, a causa di ignoti, i quali penetrando illecitamente nel terreno hanno vandalizzato distrutto e rubato) e la subirrigazione, realizzata con una rete di tubazioni in parte aerea e in buona parte interrata (forse anch'essa non funzionante) delle acque provenienti dalla fossa biologica, alla quale convogliano le acque fognarie dei fabbricati del lotto 1. Appare difficoltoso e oneroso eliminare tale servitù, liberandone il lotto 2 ed eseguendo tutto nel lotto 1, inoltre la sub irrigazione è sì un vincolo ma potrebbe rappresentare anche un vantaggio per il lotto 2, nel caso di coltivazioni irrigue.

5[^] cons. Riguardo la considerazione che vengano eliminati gli accessi diretti dalle porte di: locale cucina e locale deposito al centro dei bagni esterni. Il CTU ha verificato (durante il sopralluogo effettuato) che **i locali citati hanno accesso anche dall'interno del lotto 1** e attraversando il lotto 1 sia dall'ingresso di questo che dal parcheggio, quindi raggiungibili anche dall'esterno. Occorrerebbe comunque verificare la maggiore utilità che ne trarrebbe il lotto 1 per ciascuno di questi accessi. Le finestre poste ai lati delle porte (locale cucina) costituiscono **servitù di veduta** (non essendo possibile considerarle luci di tolleranza, perché con altezza da terra inferiore di **m 2,50** oltre che prive di grate (come indicato dall'art 901 CC), come **pure gli altri affacci presenti dalle verande** (sopra i bagni esterni e il deposito) che **costituiscono vedute**.

Riguardo infine, alle **considerazioni espresse all'udienza del **** Omissis ******, dall'avv. **** Omissis **** per **** Omissis **** (creditrice intervenuta ed aggiudicataria del lotto 1) che si riportano in seguito: *“la servitù di passaggio attraverso la stradella interpoderale di accesso dalla via Gassman - ingresso per accedere alla zona cucina del lotto 1 (cespite c), per raggiungere fossa Imhoff e serbatoi a servizio del lotto 1 (allocati nel lotto 2) e per esercitare il diritto di eduazione acqua di 6 ore- è una servitù di transito esistente per destinazione del padre di famiglia a favore del lotto 1”*, il CTU non comprende come una servitù attiva di transito che ha il lotto 2, sulla particella 260 (di terzi), che viene utilizzata quale principale accesso al terreno dall'esterno, potrebbe essere stata destinata in passato

“dal padre di famiglia”: per tutti gli accessi citati, al lotto 1, anziché: accedere, agevolmente e facendo meno strada, nelle cucine dallo stesso lotto 1; raggiungere la fossa imhoff e i serbatoi direttamente dal lotto 1 attraversando in modo più diretto e breve il lotto 2 (come indicato dal CTU nella planimetria allegata con rilievo fossa imhoff e subirrigazione, senza dover scavalcare alcuna recinzione o attraversare cancelli, perché in quel punto i lotti sono limitrofi e non separati); infine per esercitare il diritto di edurre acqua non occorre certo accedere attraverso la particella 260 e forse non è nemmeno necessario accedere al lotto 2 (viste le nuove tubazioni installate dalla creditrice intervenuta ed aggiudicataria del lotto 1 e fotografate durante uno dei tanti sopralluoghi dal CTU e allegate alla presente). Riguardo tutte le altre pretese espresse all’udienza del **** Omissis ****, dall’avv. **** Omissis **** per **** Omissis **** (creditrice intervenuta ed aggiudicataria del lotto 1) il CTU ha cercato, nella stesura di questa perizia, di essere esaustivo e oggettivo limitandosi a descrivere lo stato di fatto e dei luoghi per come gli si è presentato durante i sopralluoghi effettuati.

Non è certo operazione semplice per il C.T.U., chiamato a indicare quali vincoli, derivati da tale comunione pregressa, dovrà assumere il terreno nei confronti del lotto 1, nella considerazione che: ogni servitù aggiuntiva farà pure variare il valore del lotto 2; inoltre il CTU, secondo il mandato ricevuto, dovrà limitarsi *“a descrivere la situazione di fatto e di diritto del lotto 2 (accessi e le servitù già esistenti)”*. Sarebbe utile indicare e stabilire le modalità con cui ogni servitù deve essere realizzata e fruita ma questo esula dal mandato ricevuto. L’indennità derivante da ogni servitù, verrà calcolata con la seguente formula: $Ind = V + Fp + Vs + Imp/r + D$; dove: Ind = indennità; V = valore; Fp = frutti pendenti; Vs = valore soprassuolo Imp/r = imposte e tributi capitalizzati; D = danno, adeguandola alla tipologia di servitù presente.

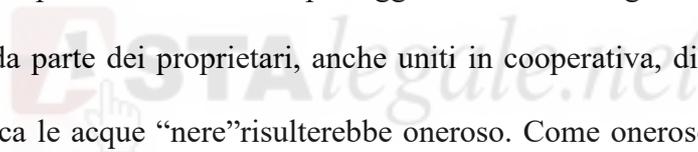
Il C.T.U. al fine di facilitare la stima ha adattato il calcolo al caso in esame, verrà calcolata, per ogni indennità, la **Seq** = superficie equivalente, da detrarre alla superficie del terreno secondo il valore di stima al fine di considerare l’indennità di servitù all’interno della stima del terreno.

Descrizione, della fossa IMHOFF. Le dimensioni del terreno occupato per la fossa imhoff e serbatoi è di mq 28,80 dimensioni m(4,00x7,20) **Seq = (mq 150,00)** mentre il percorso per

raggiungerla dal lotto 1 sarebbe una striscia di terreno di m. 59,00x3,00 e **mq 177, Seq = (mq 350,00)** per **servitù di attraversamento**. Come esposto sopra, la fossa IMOHFF è indispensabile per le costruzioni del lotto 1 (citata pure nelle concessioni degli ampliamenti) inoltre è stata realizzata da più di vent'anni, attualmente risulta danneggiata e non funzionante e probabilmente non a norma, per il corretto funzionamento della fossa biologica e della sub irrigazione, si dovrà intervenire con lavori, integrazioni, rifacimenti e migliorie, vi è poi una **rete di tubazioni (per più di centocinquanta metri circa) in parte aeree su paletti di cemento, in parte interrate** che servivano per lo smaltimento per **sub irrigazione** dei liquami provenienti dalla fossa che va ripristinata e rappresentano anch'esse servitù a carico del lotto 2, misura della superficie occupata dalla sub irrigazione: $m(170 \times 1) = \text{mq } 170$, **Seq = (mq 320,00)**. La servitù coattiva che ne risulterebbe sarebbe del tipo "servitù di acquedotto e scarico più servitù di passaggio".

Non si prevede in un prossimo futuro il passaggio della rete fognaria nelle vicinanze e la realizzazione privata da parte dei proprietari, anche uniti in cooperativa, di una rete che smaltisca nella fognatura pubblica le acque "nere" risulterebbe oneroso. Come oneroso sarebbe costruire una fossa imhoff nuova e provvedere allo smaltimento delle acque e dei fanghi di depurazione in autonomia nel Lotto 1 liberando il lotto 2 da queste servitù.

Descrizione delle le tubazioni attraversanti il lotto 2 per l'approvvigionamento idrico del lotto 1. Malgrado il lotto 1 potrebbe approvvigionarsi direttamente dal pozzo trivellato con tubazioni che dall'esterno passando dal parcheggio (dove è presente la cisterna) servano il lotto 1 senza attraversare il lotto 2. Vi sono tubazioni che attraversano il lotto 2, non si è potuto appurare il percorso e la sede delle tubazioni esistenti che servivano il lotto 1, nel corso del sopralluogo sono state fotografate le nuove tubazioni installate dalla creditrice intervenuta ed aggiudicataria del lotto 1, posizionate probabilmente al posto delle vecchie ed oramai dismesse tubazioni, queste servono il lotto 1 attraversando il lotto 2, **gli attraversamenti delle tubazioni rappresentano servitù a carico del lotto 2**. Sarebbe auspicabile, da parte del lotto 1, una indicazione in mappa di detti spazi e attraversamenti al fine di evitare il danneggiamento accidentale delle tubazioni interrate non



visibili. Si ipotizza (dalle foto e dalle descrizioni verbali) che tali tubazioni occupino nel lotto 2, circa mq 30, Seq = (mq 40,00).

Descrizione del confine sul retro del lotto 1, rappresentato dal muro della cucina con il lotto 2. Sulla parete della cucina vi sono due porte larghe m 0,90 e alte m 2,20 circa, entrambe accedono direttamente sul lotto 2; vi sono inoltre due finestre di larghezza circa m 1,20 e altezza m 1,20 con la soglia all'altezza di m 1,00 dal pavimento, sono dotate di grate antintrusione, sulla parete vi sono inoltre due pluviali e la pensilina del solaio che di fatto sconfinano sul lotto 2, oltre al tubo del gas e due lampioni fissati sulla parete, anche un marciapiede pavimentato si trova sul lotto 2. **Le porte sarebbero un accesso diretto dal lotto 1 al lotto 2. Le finestre implicano la servitù di veduta sul lotto 2, anche i pluviali, il tubo del gas, i lampioni e la pensilina implicano una sorta di servitù del lotto 1 sul lotto 2.** Spetta al giudice prima e all'accordo tra i proprietari poi, la regolamentazione di tali servitù. Calcolo indennità di veduta: Ind. Ved = Valore della superficie di affaccio su 3 metri $m(2 \times 0,90 \times 3,00) = \text{mq } 5,40$, Seq = (mq 20,00) più indennità per pensilina lampioni e pluviali circa mq 9,50, (Seq = mq 30,00),.

Descrizione della veranda e del deposito tra i bagni esterni. La veranda coperta sul tetto del deposito che si affaccia con una ringhiera metallica direttamente sul terreno **crea servitù di veduta dal lotto 1 al lotto 2**, mentre il locale deposito al quale si accede anche dall'interno del lotto 1 ha pure una ampia porta a due ante in metallo che si apre direttamente sul lotto 2 essendo posta sul confine creando un **accesso diretto dal lotto 1 al lotto 2**. Calcolo indennità di veduta: Ind. Ved = Valore della superficie di affaccio su 3 metri pari a $m(6,40 + 0,75 + 0,75) = m(7,90 \times 3,00) = \text{mq } 23,70$ superficie equivalente **mq 52,00**.

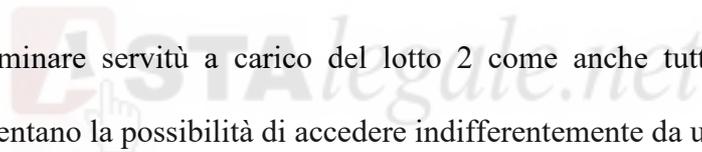
Descrizione degli accessi tra i due cespiti. Numerosi confini tra i due cespiti sono delimitati da manufatti (muri più o meno alti, cancelli), in altri confini, allo stato attuale, non esistono manufatti tali da delimitare i due cespiti, di seguito una descrizione dei confini e dei passaggi tra i due cespiti. Vi sono due accessi liberi da chiusure dalla particella xxx (terreno lotto 2) alla particella xxx (stradella di accesso del lotto 1) nei punti di inizio e fine di detta stradella (visibili anche nelle foto

delle tubazioni allegate), inoltre la separazione tra queste due particelle è realizzata tramite muretto basso (circa 80 cm); vi è mancanza di muro o altra divisione tra le particelle xxx xxx xxx del lotto 1 e le particelle xxx e xxx del lotto 2; esiste muro di cinta che varia da m 1,50 a m 2,20 negli altri confini tra i due lotti: tra le particelle xxx xxx xxx del lotto 1 e particelle xxx xxx xxx del lotto 2 con due accessi delimitati da cancelli, uno a Nord e l'altro a Est che però sono all'interno del lotto 1 anche se vicini al confine.

Mentre le porte sul confine rappresentano un accesso diretto dal lotto 1 al lotto 2 e vanno regolamentate, cioè: o con la **chiusura delle stesse per evitare la servitù** a carico del lotto 2; o nel caso sia dimostrato necessario e utile al lotto 1 accedere dal lotto 2, proprio da e in quel punto, **creare una servitù di accesso al lotto 2 dalle cucine e/o dal deposito sotto la veranda e tra i bagni esterni**; i cancelli (a Nord e a Est) sono posti all'interno del lotto 1 attraverso i quali si può accedere in una porzione di terreno dello stesso lotto 1 non recintata o altrimenti delimitata dal lotto 2, non possono determinare servitù a carico del lotto 2 come anche tutti gli altri accessi non delimitati, che rappresentano la possibilità di accedere indifferentemente da un lotto all'altro nei due sensi fin quando non si interviene con una recinzione o altra delimitazione del confine. Potrebbero delinearsi inoltre più servitù nelle quali il fondo servente è il lotto 1 e il dominante è il lotto 2, in quanto da più punti risulterebbe un vantaggio poter percorrere molto meno strada dall'esterno, per accedere al lotto 2 rispetto il cancello presente alla fine della "stradella" (particella xxx), questo è possibile dai varchi presenti nella particella xxx subito dopo il primo cancello e dal parcheggio (particella xxx). Il C.T.U. ritiene che non è compito suo la ricerca di nuove servitù o stabilire regolamentazioni negli accessi da un fondo all'altro.

Sarà facoltà dei rispettivi proprietari stabilire di comune accordo, come regolamentare detti collegamenti e recinzioni tra i due lotti.

A conclusione il C.T.U. ritiene di considerare servitù necessarie, quelle che portino una reale utilità al lotto dominante e che siano di difficile e onerosa eliminazione, pertanto ritiene necessarie le seguenti servitù: 1) servitù di passaggio di scarico e di uso della fossa Imhoff; 2) servitù di



attraversamento delle condotte di approvvigionamento idrico esistenti; 3) servitù di veduta dalle finestre della cucina e dalla veranda sul deposito tra i bagni esterni. 4) La porta del deposito essendo ampia e allo stesso piano del deposito si configurerebbe quale "utilità" per il deposito di materiali ingombranti e pesanti, altrimenti difficili da depositare scendendo le scale e attraversando le piccole porte interne, pertanto in questo caso ritiene si possa configurare servitù di accesso e passaggio dal lotto 2. Le porte della cucina invece, sempre per lo stesso criterio ritiene debbono essere mantenute chiuse, in quanto non si riconosce quale utilità possa essere per il lotto 1, oltre che difficile da realizzare, poter accedere al terreno o dal terreno, per le motivazioni che sono seguite alla risposta alle osservazioni poste. Nessun'altra servitù ritiene possa configurarsi quindi oltre quelle citate più quelle pregresse citate negli atti di compravendita.

Identificazione catastale, il lotto 2, oggetto della presente stima catastalmente è identificato dai seguenti fogli e particelle: **Foglio xx particelle: xxx, xxx, xxx** FR (non esistente e risulterebbe spostato nella realtà di circa 15 m quindi da sistemare catastalmente), **xxx** FR e stradella (FR non esistente e la stradella interna risulta in altra posizione), **xxx, xxx, xxx e xxx**; **Foglio xx, particelle: xxx, xxx e xxx.**

STIMA

Per la stima del terreno si è tenuto conto del vincolo di inedificabilità di parte di esso, della sua destinazione urbanistica, del vincolo della Soprintendenza ai BB CC AA riguardo l'appartenenza all'area (gialla) di tutela 1 dell'art. 20 delle N.d.A del Piano Paesaggistico, dell'eventuale utilizzo irriguo e delle colture in esso praticabili, nonché delle valutazioni di terreno nella stessa zona e simili e dei vincoli e servitù su esso presenti. Si è stabilito che, il metodo di stima che si basa sul valore di mercato per comparazione adoperando degli opportuni coefficienti per determinare il più probabile prezzo di mercato relativo al bene in oggetto, è quello che più si addice al lotto in questione, poiché sono state reperite numerose compravendite e annunci sia di aste giudiziarie che di vendite su terreni simili. Il terreno è stato già stimato, dal sottoscritto C.T.U. nel Gennaio 2012 e ribadito a Novembre dello stesso anno a seguito di richiamo per rilievi del C.T.P. di parte esecutata,

nelle risposte ai rilievi del C.T.P., fu stabilito il prezzo di **14,50 €/mq** per il terreno vincolato all'inedificabilità e per il terreno al foglio xx in zona C1 e stabilito il prezzo di **42 €/mq** per il terreno non vincolato ed in zona CA di P.R.G.. Ritenendo che il mercato dei terreni della zona sia cambiato poco, nel decennio e che il terreno, a seguito del suo abbandono, ha subito incuria nelle colture, già parzialmente abbandonate all'epoca, oltre il deposito di rifiuti e atti di vandalismo (come accertato durante il sopralluogo) si può stabilire che il valore non sia cambiato. Il C.T.U. ha voluto comunque eseguire delle comparazioni con le vendite e gli annunci di vendita di terreni edificabili e agricoli della zona nel raggio di circa quattro chilometri, da ciò si è potuto appurare che nella precedente stima, il valore è stato di poco più alto delle attuali risultanze, questo è giustificato dal fatto che il terreno facesse parte integrante di un sito caratterizzante come **** Omissis ****.

Essendo il terreno suscettibile ad avere sviluppo quale agriturismo o struttura ricettiva in unico blocco. Il C.T.U. ritiene di valutare, nella presente perizia, il terreno, stabilendo un unico prezzo che tiene conto della zona CA vincolata e non, comprensivo del pozzo al foglio xx in zona C1, e dei manufatti in esso, il prezzo finale di riferimento si è calcolato pari a **22,50 €/mq**. Il CTU fa presente che per la valutazione ha tenuto presente anche la possibile suscettibilità della cancellazione del vincolo di inedificabilità che grava su parte del terreno.

Per cui la superficie di tutto il lotto è di **mq 57.100 mq a questa v`a detratta la superficie equivalente delle servitù accertate dal C.T.U.**

$$\text{mq } (57.100 - 150 - 350 - 320 - 40 - 20 - 30 - 52) = \text{mq } 56.138,00$$

$$V = \text{mq } 56.138,00 \times 22,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.263.105,00$$

Alla stima effettuata a seguito dei gravami (appartenenza del terreno all'area (gialla) di tutela 1 dell'art. 20 delle N.d.A del Piano Paesaggistico), ripristini dovuti all'incuria e servitù (anche se molte calcolate già quale superficie equivalente) si ritiene di assegnare un coefficiente in diminuzione del 15 % che tiene anche conto della scarsa richiesta di terreni nella zona.

$$\text{Da cui € } 1.263.105,00 (- 15\%) = \text{€ } 1.073.639,25 \text{ (valore di mercato)}$$



Si considera poi un deprezzamento per la vendita all'asta di circa il 12 % per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Vendita base d'asta = Valore di mercato – 12% = € 1.073.639,25 x 0,88 = € 944.802,54

Il valore così determinato dovrà essere decurtato dei seguenti oneri: oneri catastali di regolarizzazione e accatastamento fabbricati pari a € 3.650,00; più oneri per il rilascio di concessione ed attingimento: versamenti, attingimento degli ultimi dieci anni, completamento pratica con planimetria aziendale, adeguamento della relazione tecnica e della relazione geologica, onere totale pari ad € 2.850,00,

Il valore finale del cespite è pari a: € (944.802,54 – 3.650,00 - 2.850,00) = € 938.302,54.

Che arrotondato diviene: € 938.300,00

Conclusione

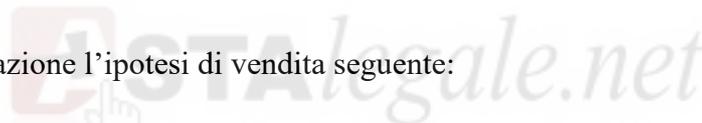
Sarà presa in considerazione l'ipotesi di vendita seguente:

Il lotto 1 è assunto quale terreno suscettibile di sviluppo Turistico e Alberghiero misto, con la possibilità di funzionare quale agriturismo, essendo dotato: di adeguata quantità terreno, della possibilità irrigua data dal pozzo e della vicinanza di altre strutture compatibili e complementari fra cui: I locali di **** Omissis ****, adiacenti al terreno, la Villa Orchidea Resort raggiungibile ad otto minuti, l'Aeroporto di Comiso "Pio La Torre" raggiungibile in quattordici minuti.

Vi sono gravami e servitù a seguito delle quali è stato tenuto conto nella stima

Il valore finale stimato del lotto 1 ammonta a € 938.300,00 diconsi (euro novecentotrentottomila trecento/00)

Il C.T.U. ritiene, con la presente di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento e fa riferimento agli allegati depositati con le precedenti perizie e relazioni in data 30/01/2012, 18/5/2023 e 10/11/2023, allegando alla presente soltanto gli elaborati ritenuti più significativi e non ancora prodotti.

ASTALEGALe.net



Ragusa li 03/03/2024

Il C.T.U.
Arch. Rosario Ridolfo

Allegati:

-Foto

-Planimetrie

-Disegni

