

geom. Emanuele Moltisanti

Via Pezza n.45, - 97100 RAGUSA

cell. 320-2175686

emanuele.moltisanti@geopec.it

P.I.: 01223310887 - C.F.: MLTMNL78L11H163G

OGGETTO: *Consulenza Tecnica di Ufficio proc. N. 492/2012 R.G. Es.*

UBICAZIONE: *Ragusa, Vittoria*

DITTA COMMITTENTE: *Tribunale di Ragusa*

RELAZIONE ESTIMATIVA

Ragusa 12/01/2015

TAVOLA: *unica*

IL COMMITTENTE

IL TECNICO

RELAZIONE ESTIMATIVA

Premessa

Lo scrivente geom. Emanuele Moltisanti, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati, della Provincia di Ragusa, al n.1348, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, è stato nominato consulente tecnico, estimatore, dal Tribunale di Ragusa in merito al procedimento **n.492/12 R.G. Esec.**, promosso da _____ contro **XXXX Yyyy**.

Elenco dei beni oggetto dell'esecuzione Immobiliare:

terreni agricoli e fabbricati strumentali, c.da Mazara, Vittoria (RG)

STIMA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE



4) **CESPITE N.4: terreni agricoli e fabbricati strumentali, c.da Mazara, Vittoria (RG)**

4.1. Verifica della proprietà e regime patrimoniale

Risulta di proprietà: XXXX Yyyy per ¼.

XXXX Yyyy per ¼;

XXXX Yyyy per ¼;

XXXX Yyyy per ¼;

4.2. Accertamento della provenienza del bene

Risulta pervenuto al debitore per successione ereditaria di XXXX Salvatore del 01/04/2011.

4.3. Accertamento della regolarità catastale

- *Unità immobiliare urbana sita a Vittoria (RG), c.da Mazara, proprietà XXXX Yyyy per ¼, censito al N.C.E.U. Fg. 116, part. 974, sub. 1, cat. D/10, piano terra;*
- *Unità immobiliare urbana sita a Vittoria (RG), c.da Mazara, proprietà XXXX Yyyy per ¼, censito al N.C.E.U. Fg. 117, part. 774, sub. 1, cat. D/10, piano terra;*
- *Immobile sito a Vittoria (RG), c.da Mazara, proprietà XXXX Yyyy per ¼, censito al N.C.T. Fg. 116, part. 226,228,230,231, per una superficie complessiva di 21.547,00mq, qualità varia, vigneto, seminativo;*
- *Immobile sito a Vittoria (RG), c.da Mazara, proprietà XXXX Yyyy per ¼, censito al N.C.T. Fg. 117, part. 128,341,775,776, per una superficie complessiva di 13.989,00mq, qualità varia, vigneto, seminativo, agrumeto.*

I fabbricati strumentali risultano correttamente censiti, ma con qualche difformità lieve, sanabile con l'aggiornamento catastale. I terreni agricoli, risultano per la maggior parte occupati da serre, occorre procedere anche in questo caso all'aggiornamento catastale. L'aggiornamento catastale necessario viene stimato in 2.500,00 €

4.4. Accertamento presenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Presente procedimento di esecuzione immobiliare.

4.5. Destinazione urbanistica

Dal P.R.G. del Comune di Vittoria, si rileva che gli immobili, terreni e fabbricati strumentali all'attività agricola, ricadono in zona E, agricola, i cui interventi edilizi e destinazione agricola sono rilevabili dall'all.1 delle norme tecniche di attuazione.

4.6. Accertamento regolarità urbanistica-edilizia

La ricerca presso uffici competenti, in particolare, settore urbanistica del Comune di Vittoria, non ha prodotto risultati. Considerando che trattasi di edifici di vecchia realizzazione, che comunque hanno subito interventi edilizi nel corso degli anni, realizzati anche in assenza di aut. O conc. Edilizie, si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistica degli immobili, che viene stimata in circa 20.000,00€.



4.7. Accertamento della disponibilità del bene

L'immobile attualmente è utilizzato dal debitore e dagli altri intestati

4.8. Descrizione del bene

Si tratta di terreni agricoli, organizzati per la maggior parte a serra e quindi a colture protette, principalmente ortive. Le serre risultano alcune con struttura in legno ed altre con struttura in elementi modulari prefabbricati.

I fabbricati presenti sono destinati a, magazzini, deposito attrezzi, ripostigli, in generale a servizio dell'attività agricola svolta. Hanno struttura portante mista, parte in muratura e parte in c.a., e si presentano in discreto stato manutentivo e di conservazione.

La zona, essendo agricola, anche se nelle immediate vicinanze del centro abitato, è comunque sprovvista di tutti i servizi e attività tipiche dei centri urbani.

4.9. Valore del bene

Considerato lo scopo della stima, lo scrivente ritiene di poter procedere alla stima dell'immobile, determinando il suo più probabile valore di mercato, attribuibile in una compravendita, applicando il metodo estimativo comparativo sintetico.

Avendo effettuato opportune ricerche di mercato, e esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, consultando pure la banca dati dell'agenzia del territorio, per l'immobile in oggetto appare congruo un valore di mercato di:

Per i terreni agricoli, occupati in gran parte da serre, e fabbricati strumentali annessi:

Terreni superficie complessiva 35.536,00mq (21.547,00mq + 13.989,00mq), e fabbricati strumentali:

valore stimato 400.000,00 €;

- Quota XXXX Yyyy: $1/4 = 400.000,00 \text{ €} / 4 = 100.000,00 \text{ €}$

4.10. Accertamento se il trasferimento del bene sia soggetto al pagamento dell'IVA

Secondo il D.L. 83/2012, convertito nella Legge n. 134/2012, il trasferimento dell'immobile non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

4.11. Verifica correttezza dei dati dell'atto di pignoramento

I dati riportati nel pignoramento risultano corretti.

6) **Riepilogo dei beni stimati:**

Di seguito viene riportato il totale dei cespiti stimati. Per il dettaglio delle stime, dei singoli immobili costituenti il cespite, e le relative quote, si rimanda a quanto relazionato precedentemente:

CESPITE N.4: terreni agricoli e fabbricati strumentali, c.da Mazara, Vittoria (RG)

Più probabile valore di mercato = **400.000,00 €**

Tanto il sottoscritto riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni

Ragusa 12/01/2015

IL TECNICO

