



## TRIBUNALE DI RAGUSA

G.E. 

**Oggetto: Concordato Preventivo  in  
liquidazione corrente in Vittoria n. 18/2017 R.C.P.**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto, arch. Antonio Cosentino, iscritto [REDACTED]  
[REDACTED], in adempimento all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig.  
Giudice [REDACTED]

**espone**

quanto appreso, relativamente al Concordato Preventivo [REDACTED]  
[REDACTED] in liquidazione corrente in Vittoria n. 18/2017 R.C.P

**PREMESSA E QUESITI**

La ditta [REDACTED] in data 13 /12/2017 ha depositato ricorso ex art.161, co. 6, 1. fall. allegando successivamente situazione economica e patrimoniale della società giusta perizia estimativa a firma dell'[REDACTED]

I beni inseriti nel concordato preventivo, oggetto di valutazione, sono così individuati:

**Cespite A:**

- Aa:** - Terreni in c/da Burgalegi agro del comune di Vittoria;
- Ab:** - Strutture serricole realizzate su terreni di terzi in locazione;
- Ac:** - Tettoia in struttura leggera adiacente il capannone di lavorazione;
- Ad:** - Ribalte in ferro per ausilio al carico/scarico merci;
- Ae:** - Carrello elevatore;

**Cespite B:** - Immobili in c/da Dirillo-Macconi agro del comune di Acate;

**Cespite C:** - Immobili in c/da Anguilla agro del comune di Vittoria;

**Cespite D:** - Immobili in c/da Piano Savia agro del comune di Vittoria;

**Cespite E:** - Fabbricato di civile abitazione in c/da Berdia in territorio di Vittoria;

**Cespite F:** - Fabbricato adibito a garage sito in via Della Vittoria n°25 in Vittoria;

**Cespite G:** - Terreni in c/da Sciri agro del comune di Mazzarrone.

Occorre precisare che il cespite "A", composto da beni mobili e beni immobili, sono di esclusiva proprietà della ditta [REDACTED] e quindi inseriti nel concordato preventivo come "immobilizzazioni materiali".

Di contro, i cespiti "B", "C", "D", "E", "F" e "G", risultano essere di proprietà del rappresentante legale pro-tempore della ditta [REDACTED] ovvero del sig. [REDACTED]

e la di lui moglie sig.ra [REDACTED] e quindi inseriti nel concordato preventivo come "finanza esterna".

Da ricerche catastali si vince che ai coniugi [REDACTED] risultano altri immobili ma che essendo comproprietari con terze persone non sono state inserite nel concordato preventivo e quindi non rientrano nei beni oggetto di perizia di stima.

In data 18/06/2018 il [REDACTED], nella qualità di Commissario Giudiziale della procedura in oggetto, ha richiesto la collaborazione di un perito estimatore per la formazione dell'inventario dei beni ex art.172 L. Fall.

All'atto della nomina di incarico, avvenuta mediante posta elettronica certificata il giorno 18/06//2018, l'Ill.mo Giudice [REDACTED]—conferma la nomina ausiliare al sottoscritto per coadiuvare il Commissario Giudiziale nella formazione dell'inventario e nella stima dei beni posti a garanzia del concordato.

## **OPERAZIONI PERITALI**

Preso atto dell'incarico, ho studiato gli atti depositati e univocamente al Commissario Giudiziale, sono state convocate le parti nei modi di legge, per il giorno 25 giugno 2018, il tutto per come si evince dal *Verbale di Accesso* allegato alla presente.

Successivamente, a causa delle difficoltà rilevate e dalle condizioni meteo, è stato necessario rinviare le operazioni peritali alla data del 17 luglio 2018.

Ora, dopo avere eseguito i rilievi e le indagini necessarie per l'espletamento dell'incarico affidatomi, sono in grado di rispondere ai quesiti posti così per come richiesto.

**Aa- TERRENI IN C/DA BURGALEGI AGRO DEL COMUNE DI VITTORIA**

**Aa.1. TITOLO DI PROPRIETA'.**

L'immobile di cui alle p.lle 316, 358 e 420 del fg. 150 del Comune di Vittoria è di proprietà, giusto atto di compravendita n° Repertorio 97065 del 14/02/1997 rogato dal Notaio [REDACTED], della ditta [REDACTED] con sede Vittoria.

**Aa.2. DESCRIZIONE CATASTALE.**

L'immobile oggetto della presente, è rappresentato presso l'Ufficio del territorio di Ragusa, del Comune di Vittoria, nel Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Particella	sub	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito A.	Reddito D.
Vittoria	150	316		seminativo	2	150,00 mq	€ 0,19	€ 0,31
Vittoria	150	358		seminativo	2	45,00 mq	€ 0,06	€ 0,09
Vittoria	150	420		Seminat. irriguo	2	5.980,00 mq	€ 32,43	€ 128,17



### **Aa.3. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Si tratta di un fondo rustico sito in c.da Burgaleci in Vittoria dalla superficie complessiva di Ha 00.61.75 e si raggiunge percorrendo la ex S.P 17 "Vittoria – Scoglitti" in direzione Scoglitti per Km 7,50 circa fino ad arrivare in Traversa Porte Rosse indi a sinistra per m 250 circa e a sinistra del senso di marcia si accede al lotto, dista pertanto circa 8,00 Km dall'ingresso di Vittoria.

Da un punto di vista urbanistico, secondo il PRG approvato nel Comune di Vittoria, ricade in zona territoriale omogenea "E".

Urbanisticamente il P.R.G. prevede per la zona "E":

La zona territoriale omogenea "E" 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:

- If = 0,03 (zero zero tre) mc./mq. della superficie fondiaria;
- Hmax = 8,00 (otto) metri e 2 (due) piani fuori terra;
- distanza minima tra abitazioni = 20,00 (venti) metri;
- distanza minima dai confini = 6,00 (sei) metri;
- Parcheggi = almeno 1/5 (un quinto) della superficie coperta.
- ...etc.

Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori delle suddette zone si rimanda a quanto previsto dalle "Norme Attuative" del P.R.G. approvato per il Comune di Vittoria.

Il fondo è costituito da tre appezzamenti di terreno con giacitura pianeggiante di forma regolare situati tutti nelle immediate vicinanze, di cui il maggiore, che ha dimensioni di mq 5.980,00, è piantumato a melograno ed è fornito di impianto di irrigazione mentre le altre due particelle di mq 150,00 e mq 45,00 risultano non coltivate in quanto di servizio alle altre particelle. Difatti su detti lotti insiste un pozzo vasca regolarmente denunciato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa al FASC.224/INT.1859.

Nel complesso la coltivazione versa in buono stato bio-vegetativo.



#### **Aa.4. CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE.**

Per la valutazione dei beni oggetto della presente relazione di perizia si utilizzerà il metodo di "stima sintetica" secondo i più probabili valori di mercato degli stessi.

Verrà quindi eseguita una stima secondo i valori tipici mettendo a confronto beni simili oggetto di recente compravendita tenendo da conto lo stato d'uso e manutenzione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tal scopo infatti si dispone di una vasta casistica di operazioni di compravendita da cui poter attingere utili indicazioni a riguardo dei valori da utilizzare.

Sup. terreno = ha 0.61.75 = 3,54 tumoli (1 tumulo = 1744,00 mq)

Valore terreno al tumulo = €. 9.000,00

Valore terreno = 3,54x €. 9.000,00 = €. 31.860,00

Valore alberi di melograno (circa 250 alberi già produttivi)= €. 12.500,00

Valore impianti a corpo = €. 5.000,00

Valore pozzo-vasca a corpo = €. 8.000,00

**VALORE COMPLESSIVO** = €.31.860,00 + €. 12.500,00 +€. 5.000,00 + €. 8.000,00 = €. 57.360,00 cifra che si arrotonda a **€.57.000,00 (cinquantasettemila/00)** e che rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione.

#### **Ab- STRUTTURE SERRICOLE REALIZZATE SU TERRENI TERZI IN LOCAZIONE;**

Negli anni la società ha realizzato impianti serricoli su terreni di terzi, in quanto in passato si occupava oltre che di commercializzazione anche di produzione di prodotti agricoli. Ad oggi, considerato la possibilità intrinseca di smantellamento e riutilizzo del bene in oggetto, dei sopracitati impianti non vi è traccia alcuna e non riuscendo quindi a risalire alla consistenza del cespite in oggetto, posso considerare valore nullo.

#### **Ac- STRUTTURA LEGGERA ADIACENTE IL CAPANNONE DI LAVORAZIONE;**

Per esigenze di spazio è stata realizzata una struttura leggera adiacente al capannone di lavorazione. Qui vengono stoccati temporaneamente i materiali necessari alla lavorazione e imballaggio dei prodotti ortofrutticoli.

Detta struttura, delle dimensioni di ml 35,00 x 11,50 circa, è realizzata interamente in metallo zincato e tipologicamente è del tipo *tunnel con arco reticolare di 11,50 m*. La copertura, le murate e le fiancate sono in film di polietilene morbido e i laterali sono dotati di aperture manuali e dispone di sistema di allontanamento delle acque piovane.

Nel complesso versa in ottimo stato d'uso e manutenzione ed è di recente realizzazione.



Al fine della valutazione di detto accessorio, da indagini di mercato, applico un valore unitario pari €. 20,00 al mq, avremo quindi.

ml 35,00 x ml 11,50 x €. 20,00 = €. 8.050,00 cifra che si arrotonda a **€ 8.000,00 (euro ottomilamila/00)** e che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

**Ad- RIBALTE IN FERRO PER AUSILIO AL CARICO/SCARICO MERCI;**

Le pedane di carico sono soluzioni studiate per compensare la differenza tra il pianale dei vari autocarri e le rampe di carico. Nel caso specifico delle pedane oggetto



di stima, trattasi di pedane di carico con spondina ribaltabile in ferro e sistema idraulico a cilindro di sollevamento istallate sulle banchine di carico. Questo sistema consente di trasbordare il carico dentro e fuori dall'autocarro con un unico movimento orizzontale e a colmare in maniera ottimale la distanza tra una banchina di carico e la superficie di un automezzo, compensando qualsiasi dislivello.



Per la stima di detto cespite, ho effettuato ricerche locali tra vari imprenditori proprietari di beni simili e anche ricerche in internet su siti specializzati nel settore, riuscendo a estrapolare un dato unitario di circa €. 1.000,00. Avendo nel nostro caso n°8 pedane di carico possiamo calcolare il valore totale del cespite. Avremo quindi:

$n^{\circ}8 \times \text{€}. 1.000,00 = \text{€}. 8.000,00$  (euro ottomila/00) cifra che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

**Ae- CARRELLO ELEVATORE;**

Oggetto della presente valutazione è un carrello elevatore delle seguenti caratteristiche, rilevate in situ: Marca TAILIFT; Modello HFD 25; completo di forcelle; matricola HA 00233; portata Kg.2500; portata a pieno carico Kg.4020; altezza di sollevamento max mt.4,50. Allo stato il carrello elevatore, perfettamente funzionante, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, anche in rapporto al numero di ore lavorate dallo stesso svolto.



Anche in questo caso, per la stima, ho effettuato un'indagine di mercato tra diversi proprietari di beni simili e verificato il risultato con i prezzi correnti nei siti specializzati in materia e in rapporto allo stato del mezzo, si può determinare, il valore allo stato attuale del predetto carrello elevatore, in € **7.000,00 (euro settemila/00)** cifra che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

**B- IMMOBILI IN C/DA DIRILLO-MACCONI AGRO DEL COMUNE DI ACATE****B.1. TITOLO DI PROPRIETA'.**

Comune	Foglio	Particella	Titolo
Acate	61	1689 2005 1685 2258 2240	Atto rogato dal Notaio [REDACTED] del 14/10/1988 repertorio n.66407 trascritto a Ragusa in data 19 Ottobre 1988 n. 14228/11885
Acate	61	298 ½ di 1558	Atto rogato dal Notaio [REDACTED] del 22/07/1983 repertorio n.45289 registrato a Vittoria in data 09/08/1983 al n.2374
Acate	61	297 1047 ½ di 1558	Atto rogato dal Notaio [REDACTED] del 19/12/1985 repertorio n.54055 registrato a Vittoria in data 07/01/1986 al n.57
Acate	61	535 1728 1772 2007 379 384 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 2255	Atto rogato dal [REDACTED] del 26/07/2000 repertorio n.36593 registrato a Ragusa in data 02/08/2000 al n.11427/9065
Acate	61	2001	Atto rogato dal [REDACTED] del 08/05/2002 repertorio n.3413 registrato a Ragusa in data 14/05/2002 al n.7298/5966

**B.2. DESCRIZIONE CATASTALE.**

Comune	Foglio	Particella	sub	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito A.	Reddito D.
Acate	61	1689		Serra	U	800,00 mq	€ 17,35	€ 55,78
Acate	61	2005		Serra	U	380,00 mq	€ 8,24	€ 26,49
Acate	61	1685		Serra	U	2.710,00 mq	€ 58,78	€ 188,95
Acate	61	298		Serra	U	10.298,00 mq	€ 223,38	€ 717,99
Acate	61	297		Serra	U	4.010,00 mq	€ 86,98	€ 279,58
Acate	61	1047		Serra	U	3.820,00 mq	€ 82,86	€ 266,34
Acate	61	535		Serra	U	1.680,00 mq	€ 36,44	€ 117,13
Acate	61	1728		Serra	U	740,00 mq	€ 16,05	€ 51,59
Acate	61	1772		Serra	U	910,00 mq	€ 19,74	€ 63,45
Acate	61	2007		Serra	U	494,00 mq	€ 10,72	€ 30,44
Acate	61	379		Incolt. Prod.	U	432,00 mq	€ 0,04	€ 0,20
Acate	61	384		Pascol. Arbor.	U	460,00 mq	€ 0,83	€ 0,71
Acate	61	879		Incolt. Prod.	U	140,00 mq	€ 0,01	€ 0,07
Acate	61	880		Incolt. Prod.	U	20,00 mq	€ 0,01	€ 0,01
Acate	61	881		Incolt. Prod.	U	20,00 mq	€ 0,01	€ 0,01
Acate	61	882		Incolt. Prod.	U	13,00 mq	€ 0,01	€ 0,01
Acate	61	883		Incolt. Prod.	U	13,00 mq	€ 0,01	€ 0,01
Acate	61	884		Incolt. Prod.	U	2,00 mq	€ 0,01	€ 0,01
Acate	61	885		Incolt. Prod.	U	90,00 mq	€ 0,01	€ 0,04
Acate	61	886		Incolt. Prod.	U	8,00 mq	€ 0,01	€ 0,01
Acate	61	887		Incolt. Prod.	U	9,00 mq	€ 0,02	€ 0,01
Acate	61	888		Pascol. Arbor.	U	9,00 mq	€ 0,02	€ 0,01
Acate	61	889		Incolt. Prod.	U	14,00 mq	€ 0,03	€ 0,01
Acate	61	2001		Serra	U	5.595,00 mq	€ 121,36	€ 390,09
Acate	61	2258		Ente Urbano	D10	41,38 mq	€ 62,00	
Acate	61	2240		Ente Urbano	D10	154,82 mq	€ 270,00	
Acate	61	1558		Ente Urbano	D10	92,00 mq	€ 128,00	
Acate	61	2255		Ente Urbano	D10	40,87 mq	€ 60,00	

**B.3. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Si tratta di un fondo rustico sito in c.da Dirillo-Macconi in Acate dalla superficie complessiva di Ha 03.15.38 e si raggiunge percorrendo la SP n.31 Scoglitti-Aicerito-Gela con direzione verso Gela pervenendo all'incrocio con la strada

Consortile Case-Serre e quindi imboccando e percorrendo la vicina le "Il Gelseto" per circa Km.1,1.

Da un punto di vista urbanistico, secondo il PRG approvato nel Comune di Vittoria, ricade in zona territoriale omogenea "E".

Urbanisticamente il P.R.G. prevede per la zona "E" .....(vedi sopra)

Il fondo è costituito da due appezzamenti di terreno di forma regolare, e sono composti da suoli di origine sedimentaria, sciolti, profondi e ben dotati per quanto attiene la fertilità in relazione alla spiccata vocazionalità della zona per le produzioni intensive.

Nei terreni come sopra individuati, della superficie di mq.31.538,42, insistono degli impianti serricoli, costituiti da più strutture, che occupano una superficie complessiva di mq.22.457,24. Il terreno è dotato di impianto di irrigazione con reti di adduzione tutte sottotraccia, alimentate da opportuni impianti meccanici. La dotazione idrica necessaria al fabbisogno della coltivazione assicurato da vasche di accumulo alimentate dalla raccolta di acqua piovana e da pozzi. Le serre che insistono nel terreno, sono del tipo "Noschese" con struttura in acciaio zincato con copertura a tunnel con volta semicircolare della larghezza di mt .9,00, la destinazione d'uso è la produzione di pomodorino. La copertura e il rivestimento perimetrale sono in film di polietilene, teso sulla struttura mediante un sistema a rulli avvolgitori. In prossimità della gronda sono realizzate delle aperture manuali. Attraverso un impianto di gronde e pluviali si provvede alla raccolta delle acque meteoriche che vengono convogliate in apposite vasche di raccolta.

Nel complesso, i terreni aziendali e gli impianti serricoli, all'atto del sopralluogo risultano essere in buono stato d'uso e manutenzione.

Nel lotto in oggetto, insistono 4 fabbricati rurali, dislocati in diversi punti all'interno dell'azienda aventi rispettivamente dimensioni di mq.41,38, mq.154,82, mq.92,00 e mq. 40,87 per una superficie complessiva di mq 329,07.

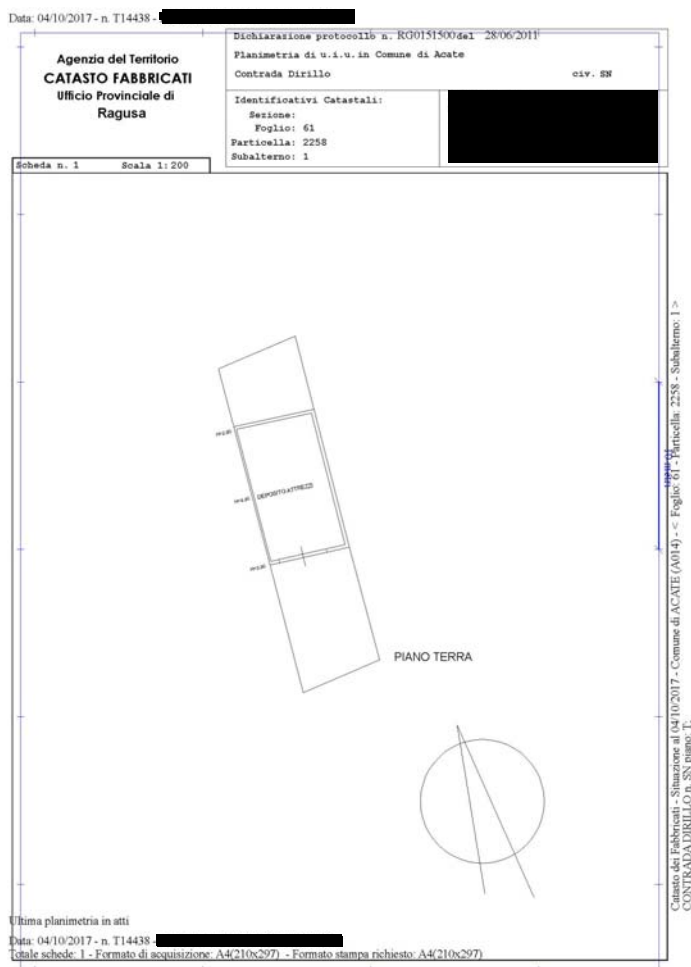
Si tratta di immobili costituiti da un solo piano fuori terra adibiti a locali di ricovero mezzi agricoli. La struttura portante è del tipo in muratura in blocchi di arenaria, i

pavimenti in cemento battuto e le pareti sia interne che esterne non presentano nessuna finitura con intonaco.

Nello specifico avremo:

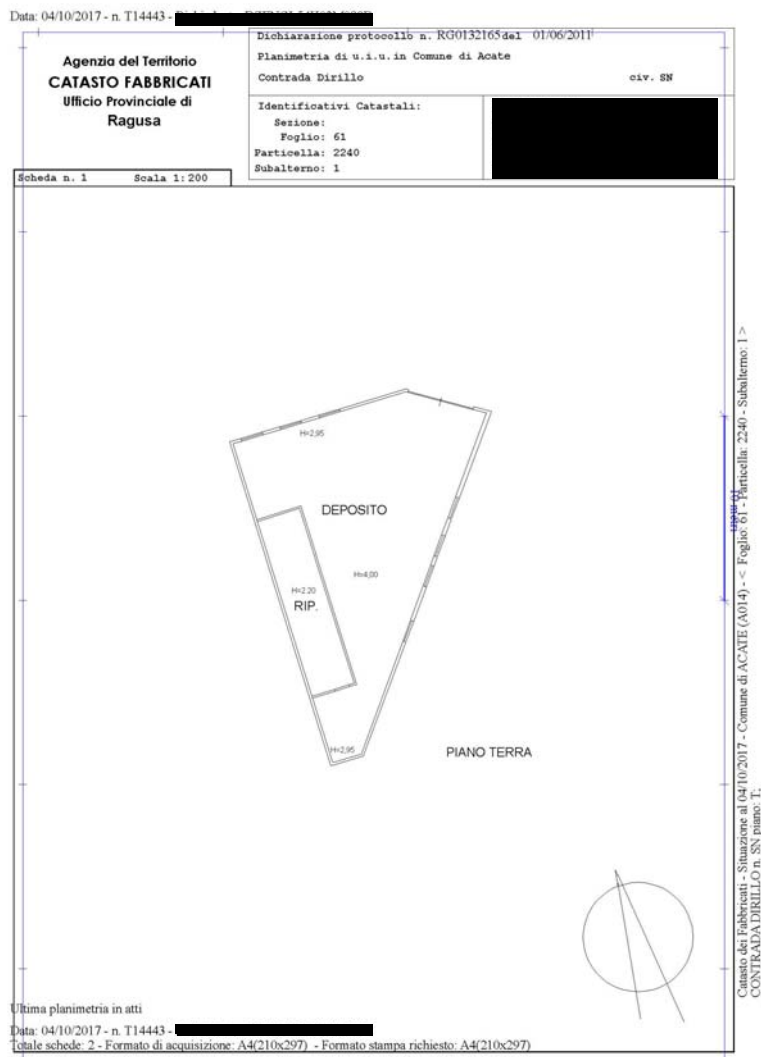
### **B.3.1 DESCRIZIONE 1° FABBRICATO**

L'unità individuata dal sub 1 del mappale 2258 del foglio 61 di Acate, occupa una superficie coperta di mq.41,38; la superficie di pertinenza del fabbricato è di mq.58.62. Si compone di un unico locale destinato deposito attrezzi con struttura portante in blocchi di arenaria squadrati e copertura a tetto, con altezza alla gronda di mt.3.30 e mt.2.80 e altezza al colmo di mt.4.30. La struttura portante è realizzata con travi in legno e sovrastante manto di copertura in pannelli coibentati.



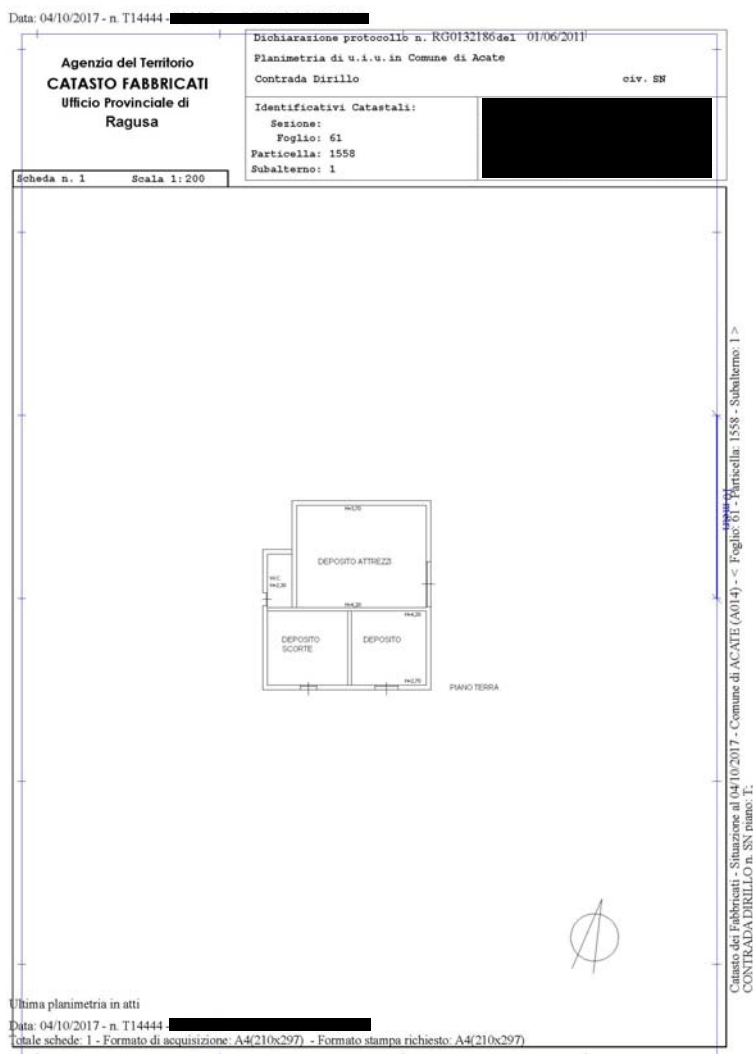
**B.3.2 DESCRIZIONE 2° FABBRICATO**

L'unità individuata dal sub I del mappale 2240 del foglio 61 di Acate, occupa una superficie coperta di mq. 154.82; la superficie di pertinenza del fabbricato è di mq.845.18. Si compone di un corpo fabbricato quadrangolare di forma irregolare ad un solo piano fuori terra destinato a deposito con all'interno ricavato un ripostiglio della superficie di mq.25.42 con altezza di mt.2.20. La struttura portante è realizzata in blocchi di arenaria squadriati, mentre la copertura è realizzata a falde inclinate, con altezza alla gronda di mt.2.95 e di mt.4.00 al colmo, con travi a graticcio in acciaio e sovrastante copertura in pannelli coibentati.



### **B.3.3 DESCRIZIONE 3° FABBRICATO**

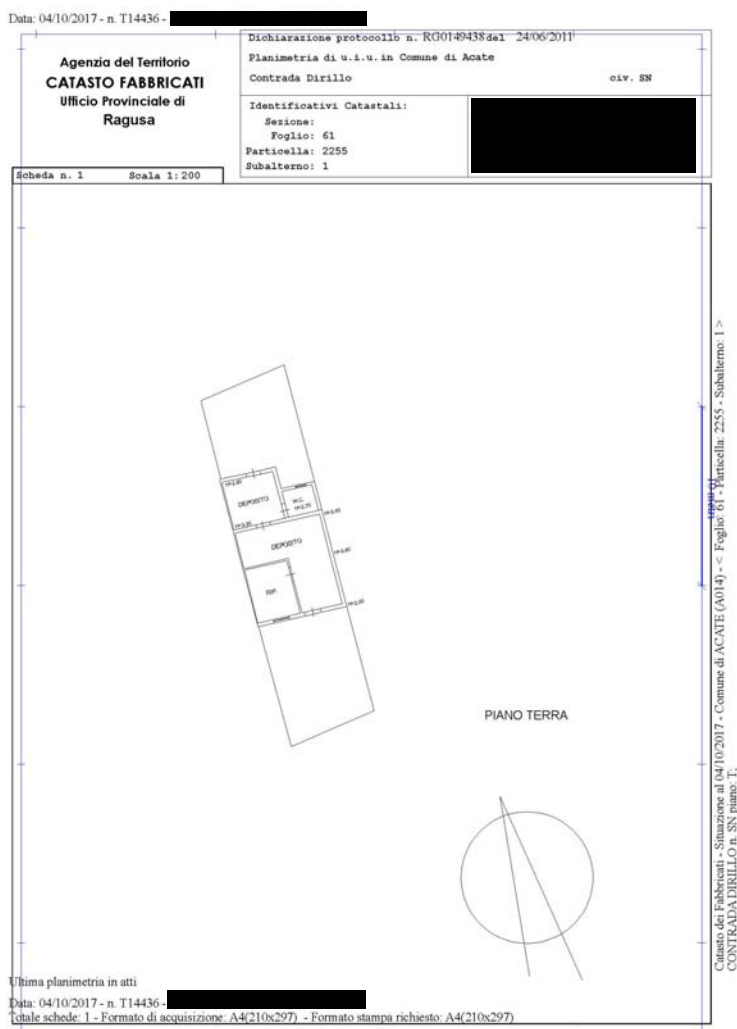
L'unità individuata dal sub 1 del mappale 1558 del foglio 61 di Acate, occupa una superficie coperta di mq.92.00. Si compone di un corpo fabbricato ad un solo piano fuori con all'interno ricavati un deposito attrezzi di mq.39.20, un locale deposito scorte di mq.18.00 e un locale deposito di mq. 16.50, oltre ad un WC di mq.3.90. La struttura portante è realizzata in blocchi di arenaria squadrate, mentre la copertura è realizzata a falde inclinate, con altezza alla gronda di mt.2.70 e mt.3.70, mentre l'altezza al colmo è di mt.4.20. al colmo, con travi in legno e sovrastante copertura parte in pannelli coibentati e parte in tegole.





### **B.3.4 DESCRIZIONE 4° FABBRICATO**

L'unità individuata dal sub 1 del mappale 2255 del foglio 61 di Acate, occupa una superficie coperta di mq. 40.87 e una superficie di pertinenza di mq.59.13. Si compone di un corpo fabbricato ad un solo piano fuori terra con all'interno ricavati un deposito di mq.16.70, un locale ripostiglio di mq.7.40, un locale deposito di q.7.70, oltre ad un WC di mq.2.60. La struttura portante è realizzata in blocchi di arenaria squadrati, mentre la copertura è realizzata a tetto con falde inclinate, con altezza alla gronda di mt.2.50 e mt.3.50, con l'altezza al colmo di mt.3.80, la struttura portante del tetto è realizzata con travi in legno e sovrastante copertura, parte in pannelli coibentati e parte in tegole.



#### **B.4 REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.**

Da un punto di vista urbanistico i fabbricati sono privi di regolare Concessione Edilizia ma sono conformi alle Norme Urbanistiche ed al Piano Regolatore vigente nel Comune di Vittoria il quale stabilisce per usi agricoli un'edificazione massima pari a un decimo della superficie totale del lotto. Difatti la superficie coperta realizzata rientra nella superficie massima consentita e pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione dell'immobile ai sensi dell'art. n.13 della L. n° 47 del 28 febbraio 1985 in materie di condono edilizio.

Da ciò avremo (in maniera approssimativa):

Superficie lorda coperta mq 329,07 x H 3,00 = mc 987,21

Oneri di urbanizzazione = € 1,76

mq 987,21 x €1,76 = € 1.737,48

Costo di costruzione = mq 329,07 x €. 400,00 = €. 131.628,00

Contributo costo di costruzione = €.131.628,00 x 8,3% = € 10.925,12

Costo dell'adeguamento strutturale ed ecologico (si ipotizza un costo pari a € 50,00/mq) quindi:

mq 329,07 x €. 50,00 = €. 16.453,50

Inoltre per la definizione della pratica di sanatoria sono da considerare le spese tecniche stimate in **€ 3.000,00** per ciascun fabbricato per un totale quindi di €. 12.000,00.

**Totale= (€ 1.737,48+ € 10.925,12+€. 16.453,50+€.12.000,00) = € 41.116,10**

**N.B. questa è solo una stima approssimativa e non veritiera.**

#### **B.5 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**

Per la valutazione dei beni oggetto della presente relazione di perizia si utilizzerà il metodo di "stima sintetica" secondo i più probabili valori di mercato degli stessi. Verrà quindi eseguita una stima secondo i valori tipici mettendo a confronto beni similari oggetto di recente compravendita tenendo da conto lo stato d'uso e manutenzione e le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tal scopo infatti si dispone di una vasta casistica di operazioni di compravendita da cui poter attingere utili indicazioni a riguardo dei valori da utilizzare.

### **B.5.1 STIMA DEL FABBRICATO PER "COSTO DI COSTRUZIONE"**

Sup.coperta= mq 41,38 + mq 154,82 + mq 92,00 + mq 40,87= mq 397,07

Costo di costruzione del fabbricato al mq = € 400,00;

per cui mq 397,07 x € 400,00 = € 158.828,00

Sup. pertinenze = mq 58,62 + mq 845,18 + mq 59,13 = mq 962,93

Costo di costruzione pertinenze esterne al mq = € 80,00

Per cui mq 962,93 x € 80,00 = € 77.034,40

In ragione dell'età e dello stato d'uso e manutenzione del fabbricato si ritiene congruo applicare un coeff. di vetustà pari a 0,70.

Pertanto risulta un valore complessivo per costo di costruzione pari a:

(€ 158.828,00 + € 77.034,40) – 70% = € 229.862,40 – 70% = € 68.958,72

### **B.5.2 STIMA DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO**

Sup. terreno = ha 3.15.38 = 18,08 tumoli (1 tumulo = 1744,00 mq)

Valore terreno al tumulo = €. 8.000,00

- Valore terreno = 18,08 x €. 8.000,00 = €. 144.640,00

Sup. serre= mq 22.457,24

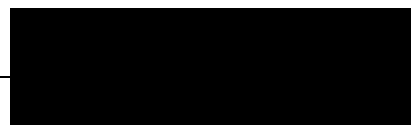
Valore serre al mq= € 11,00

- Valore serre = mq 22.457,24 x € 11,00= €. 247.029,64

- Valore accessori a corpo = €. 10.000,00

Pertanto risulta un valore complessivo pari a:

(€. 144.640,00 + €. 247.029,64 + €. 10.000,00) = €. 401.669,64

**B.5.3 VALORE TOTALE IMMOBILE**

Pertanto, si giunge ad un valore complessivo inteso come somma delle due valutazioni anzidette pari a:



(€ 68.958,72+ € 401.669,64) = € 470.628,36

Da cui bisogna detrarre l'importo stimato per la regolarizzazione degli immobili abusi e avremo quindi:

€ 470.628,36 - € 41.116,1 = € 429.512,26 che si arrotonda a **€ 430.000,00 (euro quattrocentotrentamila/00)** e che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

<b>C- IMMOBILI IN C/DA ANGUILLA AGRO DEL COMUNE DI VITTORIA</b>
---

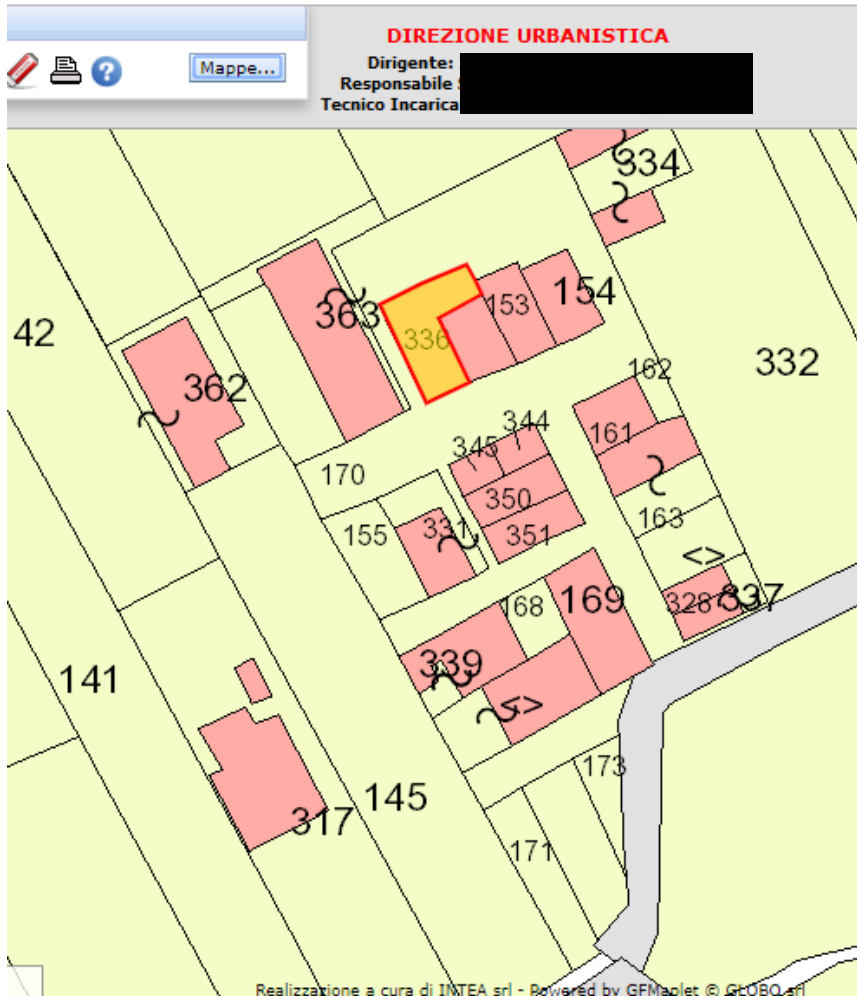
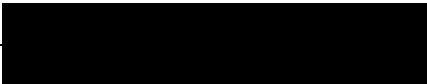
**C.1. TITOLO DI PROPRIETA'**

Comune	Foglio	Particella	Titolo
Vittoria	136	21	Atto rogato dal Notaio  del 10/12/2009 repertorio n.14255 trascritto a Ragusa in data 30 dicembre 2009 n. 3585.
		22	
		25	
		26	
		27	
		254	
		255	
		256	
		257	
		324	
		325	
Vittoria	136	29	Atto rogato dal Notaio  del 25/03/2010 repertorio n.14623 trascritto a Ragusa in data 21 aprile 2010 n. 964.
		337	

**C.2. DESCRIZIONE CATASTALE.**

Comune	Foglio	Particella	sub	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito A.	Reddito D.
Vittoria	136	21		Vigneto	4	2090,00 mq	€ 7,02	€ 7,56
Vittoria	136	22		Vigneto	4	2180,00 mq	€ 7,32	€ 7,88
Vittoria	136	25		Serra	U	10,00 mq	€ 0,22	€ 0,70
Vittoria	136	26		Serra	U	160,00 mq	€ 3,47	€ 11,16
Vittoria	136	27		Serra	U	451,00 mq	€ 9,78	€ 31,44
Vittoria	136	254		Serra	U	1.835,00 mq	€ 39,80	€ 127,94
Vittoria	136	255		Serra	U	6.048,00 mq	€ 131,19	€ 451,68
Vittoria	136	256		Serra	U	198,00 mq	€ 4,29	€ 13,80
Vittoria	136	257		Serra	U	513,00 mq	€ 9,78	€ 31,44
Vittoria	136	324		Serra	U	2.468,00 mq	€ 53,53	€ 172,07
Vittoria	136	325		Serra	U	1.981,00 mq	€ 42,97	€ 138,12
Vittoria	136	326		Serra	U	486,00 mq	€ 10,54	€ 33,88
Vittoria	136	29		Serra	U	6.730,00 mq	€ 145,98	€ 469,23
Vittoria	136	336		Ente Urbano	F/2	111,00 mq		
Vittoria	136	337		Ente Urbano	F/2	47,00 mq		



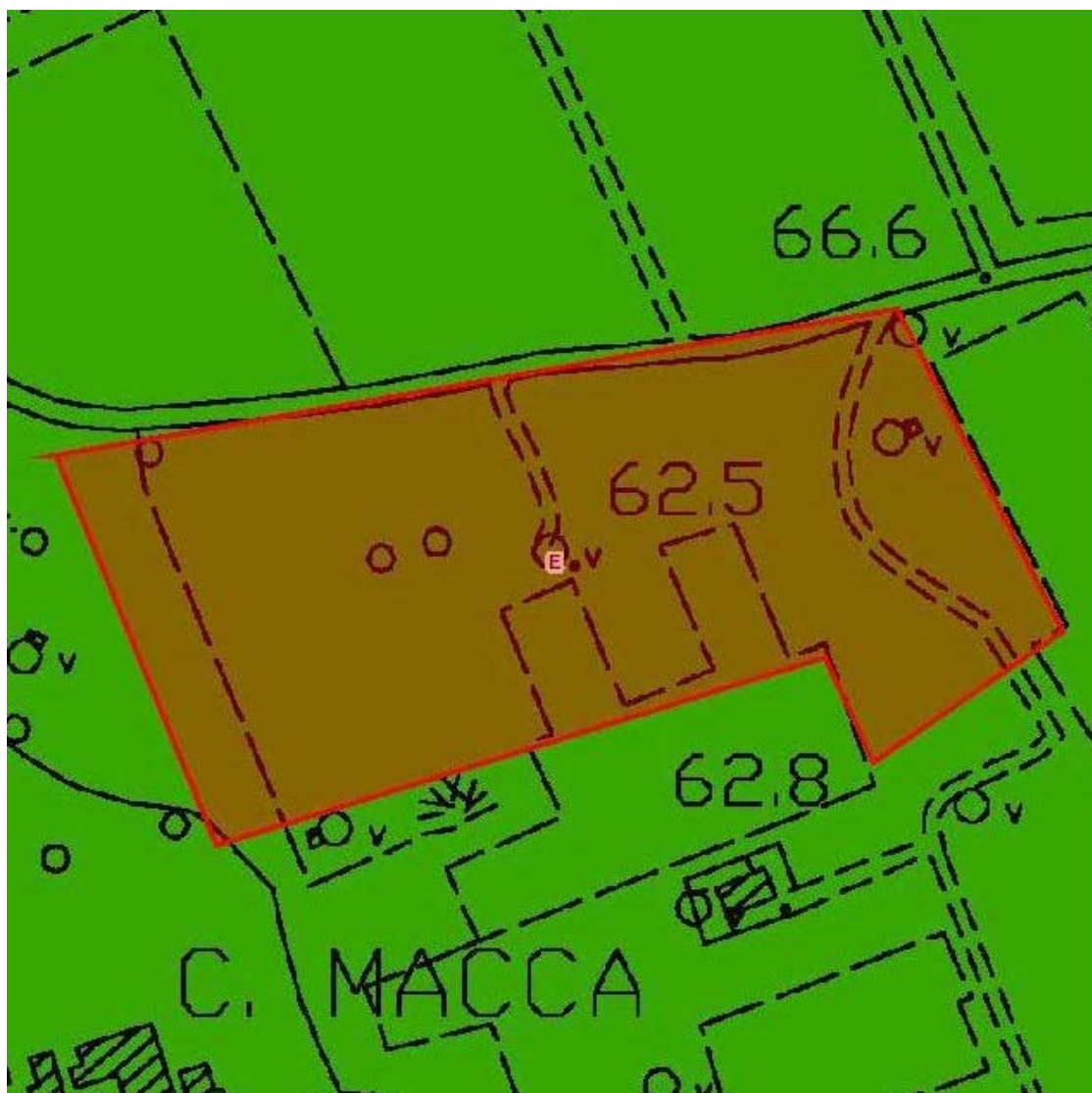


### **C.3. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Si tratta di un fondo rustico sito in c.da Anguilla in Vittoria dalla superficie complessiva di Ha 02.51.50 e si raggiunge percorrendo l'ex SP n.17 Vittoria-Scoglitti per circa Km.7+200 verso Scoglitti, pervenendo all'incrocio con la SP. N.103, che si percorre per circa un chilometro e quindi imboccando e percorrendo la vicinale "Berdia Vecchia" per circa settecento metri si accede agli immobili.

Da un punto di vista urbanistico, secondo il PRG approvato nel Comune di Vittoria, ricade in zona territoriale omogenea "E".

Urbanisticamente il P.R.G. prevede per la zona "E", .....(vedi sopra)



Il fondo è costituito da un unico appezzamento di terreno di forma regolare ed è composto da suoli di origine sedimentaria, sciolti, profondi e ben dotati per quanto attiene la fertilità in relazione alla spiccata vocazionalità della zona per le produzioni intensive.

Nei terreni come sopra individuati, della superficie di mq 25.150,00, insistono degli impianti serricoli, costituiti da più strutture, che occupano una superficie complessiva di

mq 15.130,64 oltre ad una superficie di mq 3.434,89 occupata da una vasca di recupero acque meteoriche di cui non ho potuto appurarne la regolarità.

Il terreno è dotato di impianto di irrigazione con reti di adduzione tutte sottotraccia, alimentate da opportuni impianti meccanici.

Le serre che insistono nel terreno, sono del tipo "Noschese" con struttura in acciaio zincato con copertura a tunnel con volta semicircolare della larghezza di mt .9,00, la destinazione d'uso è la produzione di pomodorino.

La copertura e il rivestimento perimetrale sono in film di polietilene, teso sulla struttura mediante un sistema a rulli avvolgitori. In prossimità della gronda sono realizzate delle aperture manuali.

Attraverso un impianto di gronde e pluviali si provvede alla raccolta delle acque meteoriche che vengono convogliate in apposite vasche di raccolta.

Nel complesso, i terreni aziendali e gli impianti serricoli, all'atto del sopralluogo risultano essere in buono stato d'uso e manutenzione.

Poco distante dagli impianti serricoli ma sempre facente parte dell'azienda in oggetto insistono 2 fabbricati diruti, aventi rispettivamente dimensioni di mq 111,00 e mq 47,00.

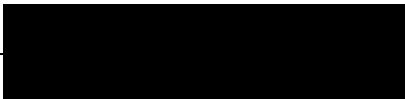
Si tratta di due unità collabenti prive di copertura, costituite da un solo piano fuori terra la cui struttura portante è del tipo in muratura in blocchi di arenaria.

E' altresì presente sul fondo un pozzo regolarmente denunciato all'ufficio del genio Civile di Ragusa in data 09 dicembre 2009.

#### **C.4 REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO.**

Da un punto di vista urbanistico i fabbricati sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967, per come si evince dall'atto di provenienza e sono quindi conformi alle Norme Urbanistiche e al Piano Regolatore vigente nel Comune di Vittoria.





### **C.5 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**

Per la valutazione dei beni oggetto della presente relazione di perizia si utilizzerà il metodo di "stima sintetica" secondo i più probabili valori di mercato degli stessi.

Per la valutazione dei bene in oggetto verrà eseguita la doppia stima, ovvero:

#### **C.5.1 STIMA FABBRICATO PER "VALORI TIPICI"**

Valore dei fabbricati diruti al mq = € 120,00;

Sup. fabbricati = mq 111,00 + mq 47,00 = mq 158,00

per cui mq 158,00 x € 120,00 = € 18.960,00

#### **C.5.2 STIMA DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO**

Sup. terreno = ha 02.51.50 = 14,42 tumoli (1 tumulo = 1744 mq)

Valore terreno al tumulo = €. 8.000,00

-Valore terreno = 14,42 x €. 8.000,00 = €. 115.360,00

Sup. serre= mq 15.130,64

Valore serre al mq= € 12,00

- Valore serre = mq 15.130,64 x € 12,00= €. 181.567,68

- Valore accessori a corpo = €. 50.000,00

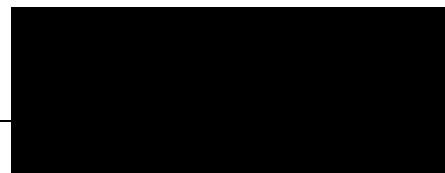
Pertanto risulta un valore complessivo pari a:

(€. 115.360,00 + €. 181.567,68 + €. 50.000,00) = €. 346.927,68

#### **C.5.3 VALORE TOTALE IMMOBILE**

Pertanto, si giunge ad un valore complessivo inteso come somma delle due valutazioni anzidette pari a:

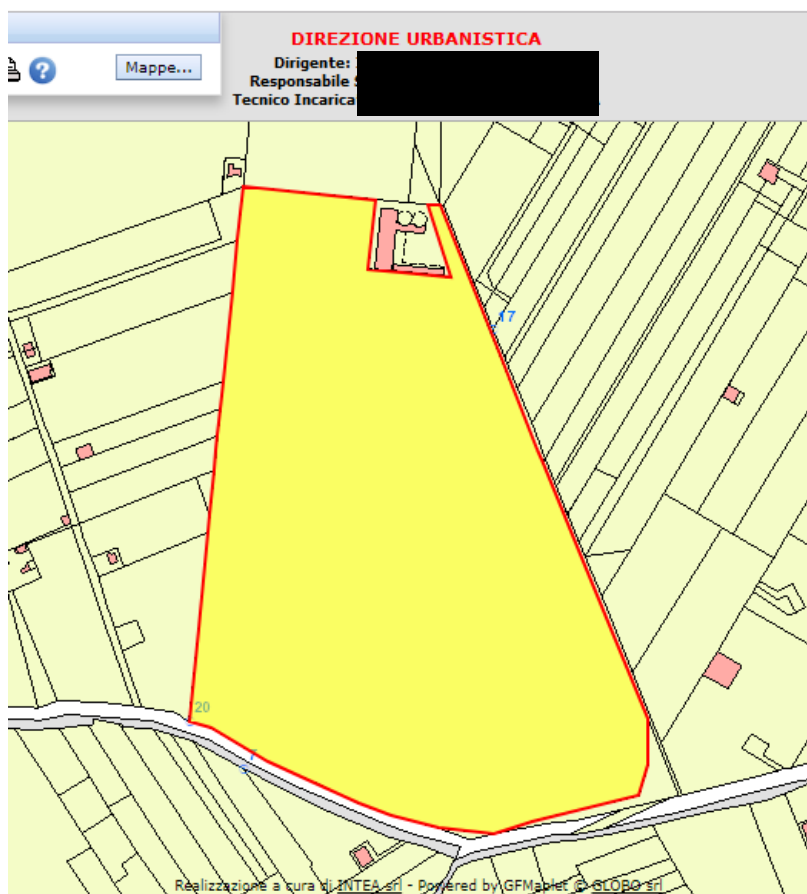
(€ 18.960,00 + €. 346.927,68) = €. 365.887,68 che si arrotonda a **€ 366.000,00 (euro trecentosessantaseimila/00)** e che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

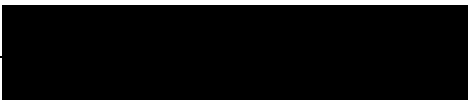

**D- IMMOBILI IN C/DA PIANO SAVIA AGRO DEL COMUNE DI VITTORIA**
**D.1. TITOLO DI PROPRIETA'**

Comune	Foglio	Particella	Titolo
Vittoria	126	517 753 752	Atto rogato dal Notaio [REDACTED] del 01/08/2001 repertorio n.40711 registrato a Vittoria in data 20 Agosto 2001 n. 1530.

**D.2. DESCRIZIONE CATASTALE.**

Comune	Foglio	Particella	sub	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito A.	Reddito D.
Vittoria	126	517		Uliveto	2	1.365,00 mq	€ 3,17	€ 4,93
Vittoria	126	753		Serra	U	105.035,00 mq	€ 2.278,33	€ 7.323,22
Vittoria	126	752		Ente Urbano	D10	2.500,00 mq	€ 1.050,00	

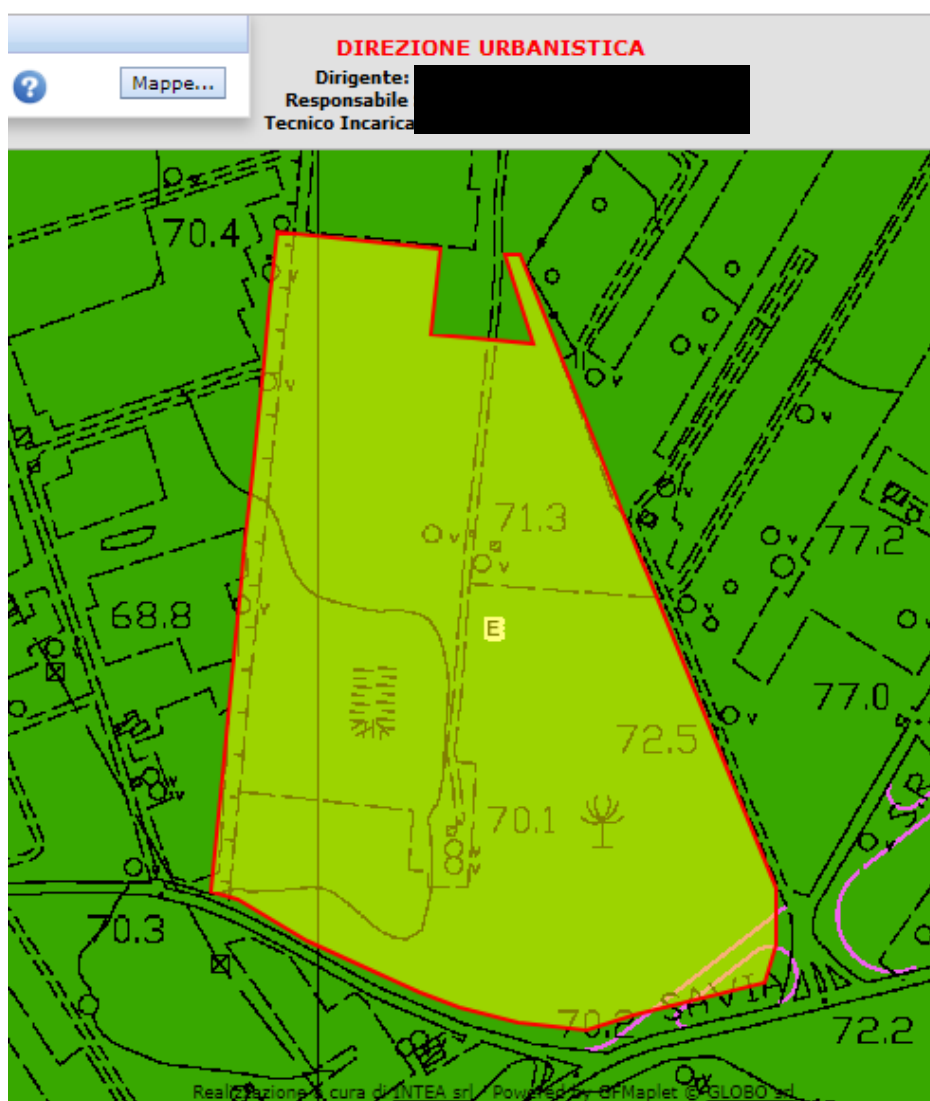




### D.3. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si tratta di un fondo rustico sito in c.da Anguilla in Vittoria dalla superficie complessiva di Ha 10.64.00 e si raggiunge percorrendo l'ex SP n.17 Vittoria-Scoglitti per circa Km.7+200 verso Scoglitti, pervenendo all'incrocio con la SP. N.103, che si percorre per circa un chilometro e quindi imboccando e percorrendo la vicinale "Berdia Vecchia" per circa settecento metri si accede agli immobili.

Da un punto di vista urbanistico, secondo il PRG approvato nel Comune di Vittoria, ricade in zona territoriale omogenea "E".



Il fondo è costituito da un unico appezzamento di terreno di forma regolare ed è composto da suoli di origine sedimentaria, sciolti, profondi e ben dotati per quanto attiene la fertilità in relazione alla spiccata vocazionalità della zona per le produzioni intensive.

Nei terreni come sopra individuati, della superficie di mq 106.400,00, insistono degli impianti serricoli, costituiti da più strutture, che occupano una superficie complessiva di mq 70.606,00 oltre ad una superficie di mq 10.106,25 occupata da una vasca di recupero acque meteoriche di cui non ho potuto appurarne la regolarità. Il terreno è dotato di impianto di irrigazione con reti di adduzione tutte sottotraccia, alimentate da opportuni impianti meccanici.

Le serre che insistono nel terreno, sono del tipo "Noschese" con struttura in acciaio zincato con copertura a tunnel con volta semicircolare della larghezza di mt 7,50, la destinazione d'uso è la produzione di pomodorino.

La copertura e il rivestimento perimetrale sono in film di polietilene, teso sulla struttura mediante un sistema a rulli avvolgitori. In prossimità della gronda sono realizzate delle aperture manuali.

Attraverso un impianto di gronde e pluviali si provvede alla raccolta delle acque meteoriche che vengono convogliate in apposite vasche di raccolta.

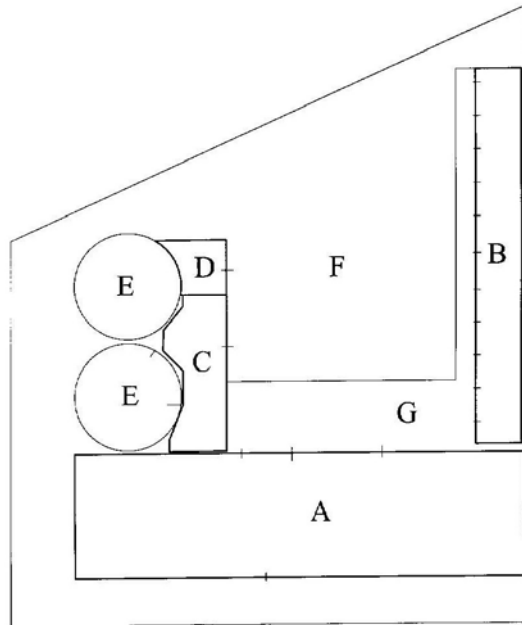
Nel complesso, i terreni aziendali e gli impianti serricoli, all'atto del sopralluogo risultano essere in buono stato d'uso e manutenzione.

Nel lotto in oggetto, insiste un complesso di fabbricati rurali, catastalmente censito in un'unica particella, composto da 4 immobili aventi rispettivamente dimensioni di, mq 528,00, mq 165,00, mq 80,00 e mq 29,00 per una superficie complessiva di mq 802,00.

Hanno destinazione agricola e sono ubicati attorno ad uno spazio comune adibito a spazio di manovra.

Si tratta di immobili costituiti da un solo piano fuori terra adibiti a locali di ricovero mezzi agricoli, locali di lavorazione, di deposito e locali tecnici di ausilio all'irrigazione.

La struttura portante è del tipo in muratura in blocchi di arenaria, i pavimenti in cemento battuto e le pareti sia interne che esterne non presentano nessuna finitura con intonaco.

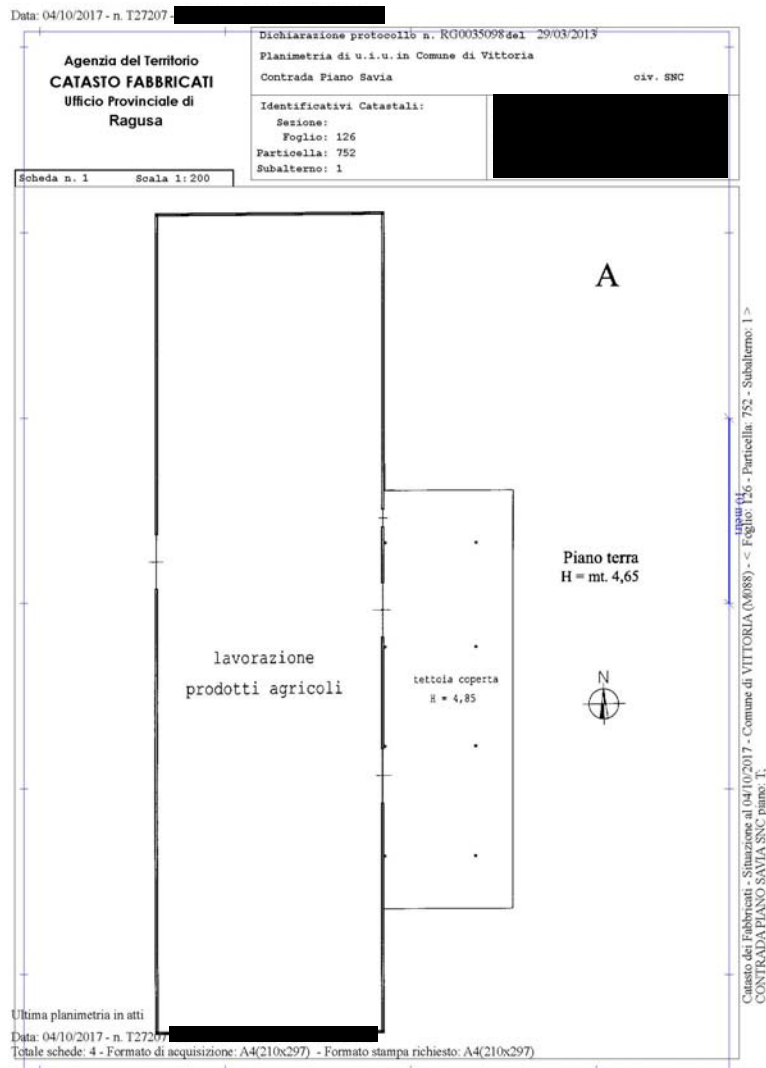


Nello specifico avremo:

### **D.3.1 DESCRIZIONE 1° FABBRICATO**

L'unità individuata dal sub 1A del mappale 752 del foglio 126 di Vittoria, occupa una superficie coperta di mq 528,00, con annessa tettoia di mq 157,00. Si compone di un unico locale destinato alla lavorazione di prodotti agricoli.

La struttura portante è realizzata con elementi leggeri prefabbricati in ferro su fondazioni in cemento armato con muretto in cemento armato, dell'altezza di mt.1,00, posto lungo il perimetro; le pareti sono realizzate con pannelli coibentati a sandwich assicurate al muretto perimetrale in cemento armato; la copertura è a volta con telo impermeabile in PVC, con altezza alla gronda di mt. 4,65; gli infissi esterni sono realizzati in lamierino zincato, le aperture esterne sono realizzate con serrande avvolgibili in lamierino zincato; la pavimentazione è realizzata in cemento con sovrastante strato di usura in liscio al quarzo; l'unità risulta completa di impianto elettrico sia interno che esterno.



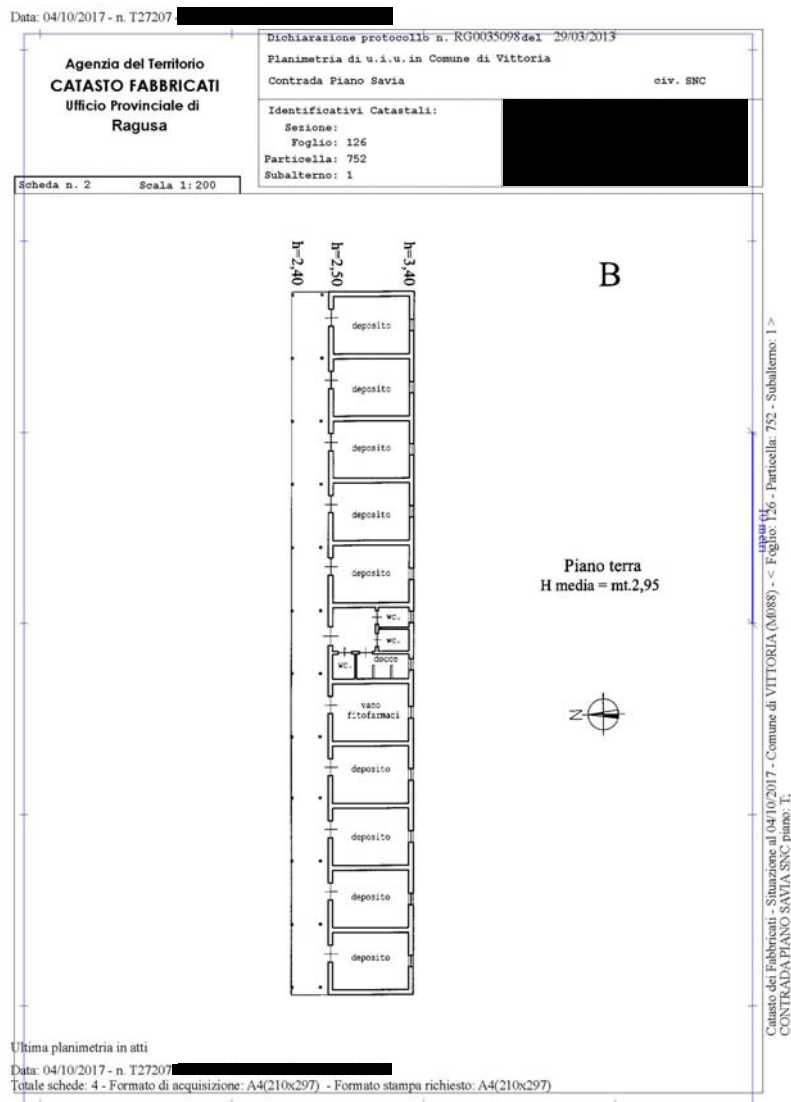
### **D.3.2 DESCRIZIONE 2° FABBRICATO**

L'unità individuata dal sub 1 B del mappale 752, del foglio 126, è costituita da un corpo di fabbrica della superficie coperta di mq. 165,00, suddiviso in nove locali destinati a deposito di mq 12,00, destinato a vano fitofarmaci sempre di mq 12,00, e un locale di mq 15,00, ove sono ricavati n.3 Wc e n. 3 docce.

La struttura portante è realizzata in muri in blocchi di arenaria squadriati con copertura reali pannelli coibentanti con altezza alla gronda di mt.2,50 e altezza al colmo di mt.3,40; la pavimentazione realizzata in battuto di cemento; le pareti interne ed

esterne sono rifinite con intonaco rustico a cemento; le aperture esterne sono realizzate in lamierino zincato con pannello cieco e sopra luce. Il locale wc e docce, risulta rifinito con pavimentazione in ceramica, pareti intonacate con ultimo strato di tonachina e con rivestimento in ceramica alle pareti dell'altezza di mt.2,00.

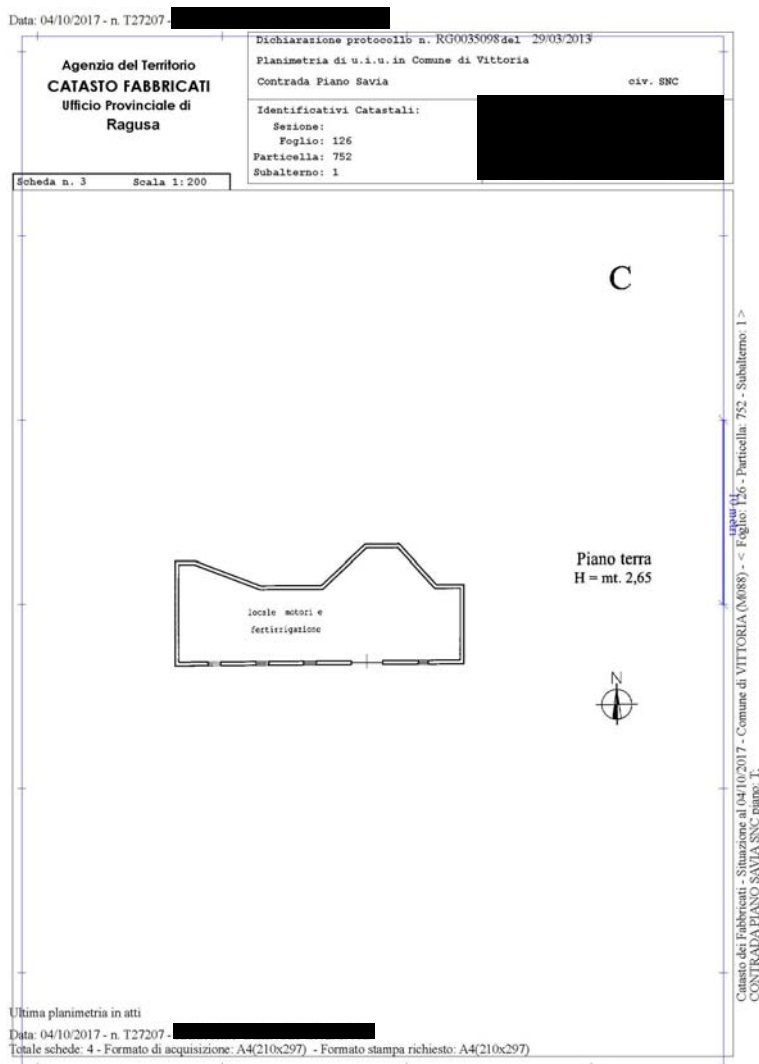
I locali risultano forniti di impianto elettrico interno ed esterno, ed i locali wc e docce sono completi di impianti idrico e fognario. Nella parte anteriore della predetta unità è realizzata una tettoia per tutta la lunghezza della costruzione e con una profondità di mt 1,95, per una superficie di mq 71,00, con struttura in ferro e copertura sempre con pannelli coibentati.



### D.3.3 DESCRIZIONE 3° FABBRICATO

L'unità individuata dal sub 1 C del mappale 752, del foglio 126, è costituita da un corpo di fabbrica della superficie coperta di mq. 80,00, destinato a locali motori e fertirrigazione. La struttura portante è realizzata in muratura con copertura piana in pannelli coibentati poggianti su struttura leggera in profilati di ferro, con altezza di mt.2,65.

La pavimentazione è realizzata con battuto di cemento, le pareti interne ed esterne sono rifinite con intonaco rustico a cemento; gli infissi e le porte esterne sono realizzate in lamierino zincato.

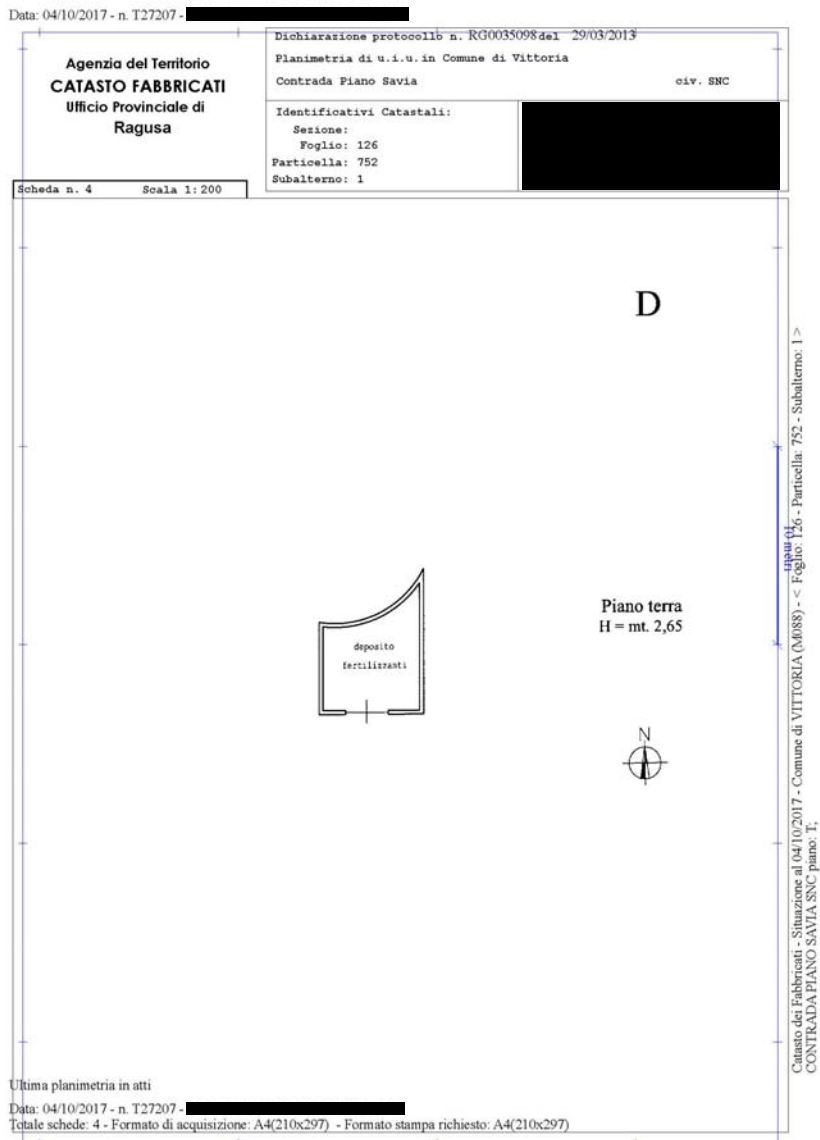


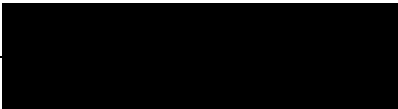




### D.3.4 DESCRIZIONE 4° FABBRICATO

L'unità individuata dal sub 1 D del mappale 752, del foglio 126, è costituita da un corpo di fabbrica della superficie coperta di mq. 29,00, destinato a deposito fertilizzanti, realizzato con struttura metallica leggera con pareti e copertura realizzata con pannelli coibentati tipo sandwich. L'infisso esterno è realizzato con telaio in metallo e ante in pannelli coibentati. La pavimentazione è realizzata con massetto di cemento.





#### **D.4 REGOLARITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI.**

Da un punto di vista urbanistico i fabbricati sono privi di regolare Concessione Edilizia ma sono conformi alle Norme Urbanistiche ed al Piano Regolatore vigente nel Comune di Vittoria il quale stabilisce per usi agricoli un'edificazione massima pari a un decimo della superficie totale del lotto. Difatti la superficie coperta realizzata rientra nella superficie massima consentita e pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione dell'immobile ai sensi dell'art. n.13 della L. n° 47 del 28 febbraio 1985 in materie di condono edilizio.

Da ciò avremo (in maniera approssimativa):

Superficie lorda coperta mq 802,00 x H 3,50 = mc 2.807,00

Oneri di urbanizzazione = € 1,76

mq 2.807,00 x €1,76 = € 4.940,32

Costo di costruzione = mq 802,00 x €. 400,00 = €. 320.800,00

Contributo costo di costruzione = € 320.800,00 x 8,3% = € 26.626,40

Costo dell'adeguamento strutturale ed ecologico (si ipotizza un costo pari a € 50,00/mq) quindi:

mq 802,00 x €. 50,00 = € 40.100,00

Inoltre per la definizione della pratica di sanatoria sono da considerare le spese tecniche stimate in € 3.000,00 per ciascun fabbricato per un totale quindi di €. 12.000,00.

**Totale= (€ 4.940,32+ € 26.626,40+€ 40.100,00+€.12.000,00) = € 83.666,72**

**N.B. questa è solo una stima approssimativa e non veritiera.**

#### **D.5 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**

Per la valutazione dei beni oggetto della presente relazione di perizia si utilizzerà il metodo di "stima sintetica" secondo i più probabili valori di mercato degli stessi. Verrà quindi eseguita una stima secondo i valori tipici mettendo a confronto beni similari oggetto di recente compravendita tenendo da conto lo stato d'uso e manutenzione e le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tal scopo infatti si dispone di una vasta casistica di operazioni di compravendita da cui poter attingere utili indicazioni a riguardo dei valori da utilizzare.

#### **D.5.1 STIMA DEL FABBRICATO PER “COSTO DI COSTRUZIONE”**

Sup.coperta= mq 528,00 + mq 165,00 + mq 80,00 + mq 29,00 = mq 802,00.

Costo di costruzione del fabbricato al mq = € 400,00;

per cui mq 802,00 x € 400,00 = € 320.800,00

Sup. pertinenze = mq 157,00

Costo di costruzione pertinenze esterne al mq = € 300,00

Per cui mq 157,00 x € 150,00 = € 23.550,00

In ragione dell'età e dello stato d'uso e manutenzione del fabbricato si ritiene congruo applicare un coeff. di vetustà pari a 0,70.

Pertanto risulta un valore complessivo per costo di costruzione pari a:

(€ 320.800,00 + € 23.550,00) – 70% = € 344.350,00 – 70%= € 103.305,00

#### **D.5.2 STIMA DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO**

Sup. terreno = ha 10.64.00 = 61,00 tumoli (1 tumulo = 1744,00 mq)

Valore terreno al tumulo = €. 8.000,00

- Valore terreno = 61,00 x €. 8.000,00 = €. 488.000,00

Sup. serre= mq 70.606,00

Valore serre al mq= € 12,00

- Valore serre = mq 70.606,00 x € 12,00= € 847.272,00

- Valore accessori a corpo = €. 30.000,00

Pertanto risulta un valore complessivo pari a:

(€ 488.000,00 + € 847.272,00 + € 30.000,00) = € 1.365.272,00

**D.5.3 VALORE TOTALE IMMOBILE**

Pertanto, si giunge ad un valore complessivo inteso come somma delle due valutazioni anzidette pari a:

$$(\text{€ } 103.305,00 + \text{€ } 1.365.272,00) = \text{€ } 1.468.577,00$$

Da cui bisogna detrarre l'importo stimato per la regolarizzazione degli immobili abusi e avremo quindi:

€ 1.468.577,00 - € 83.666,72 = € 1.384.910 che si arrotonda a **€ 1.385.000,00 (euro unmilionetrecentoottantacinque/00)** e che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

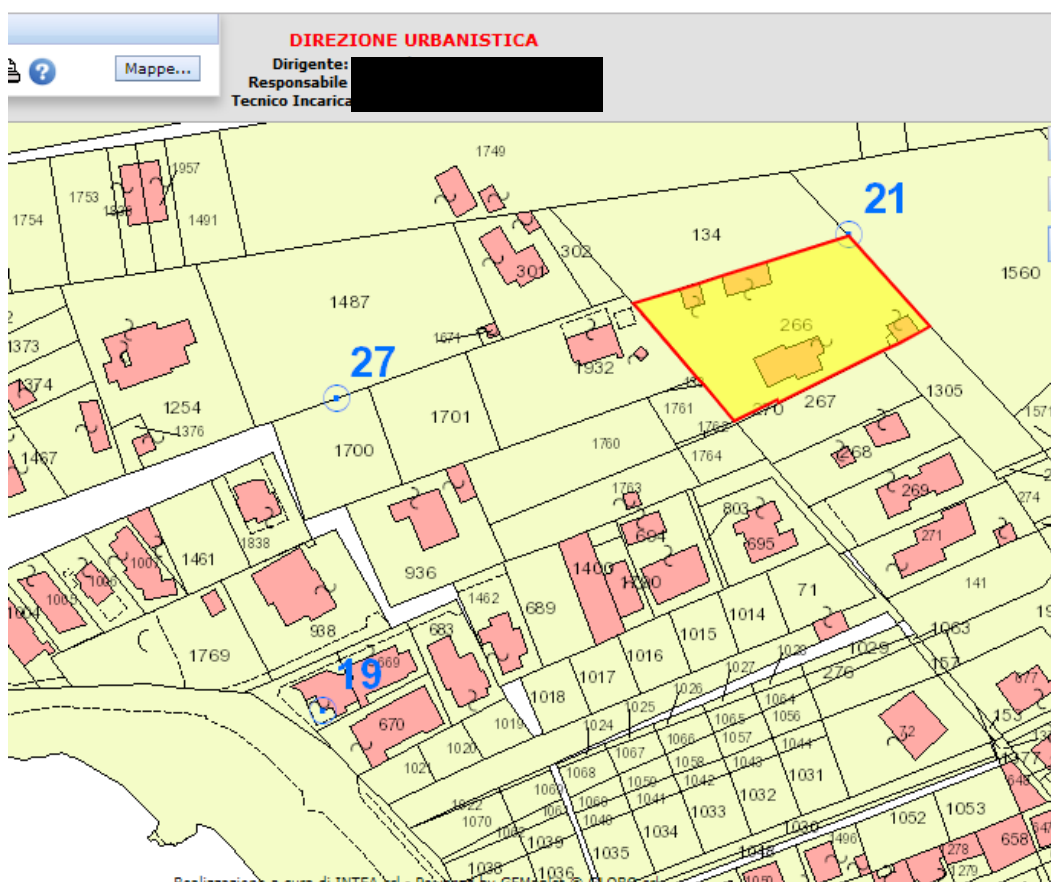
<b>E- FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN C/DA BERDIA A VITTORIA</b>
---

**E.1. TITOLO DI PROPRIETA'**

Comune	Foglio	Particella	Titolo
Vittoria	134	266 1376	Atto rogato dal Notaio [redacted] del 16/09/2004 repertorio n.53919 registrato a Vittoria in data 21 Settembre 2004 n. 1414.

**E.2. DESCRIZIONE CATASTALE.**

Comune	Foglio	Particella	sub	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito A.	Reddito D.
Vittoria	134	1376		Sem. Irriguo	2	74,00 mq	€ 0,40	€ 1,32
Vittoria	134	266	3	Ente Urbano	A7	2.019,00 mq	€ 604,25	



### **E.3 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE.**

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in via c/da Berdia Vecchia s.n e precisamente nella località balneare comunemente chiamata "Baia Dorica", in una stradina parallela e vicinissima al lungomare. Confina con proprietà Pitti, proprietà Balsamo e con detta stradina su cui prospetta per una lunghezza di 40,00 ml circa.

Risulta all'interno dell'atto di acquisto di detto immobile quota indivisa di un ventiquattresimo di un frustolo di terra della superficie di mq 74,00, il quale dista dai fabbricati circa 160,00 ml.

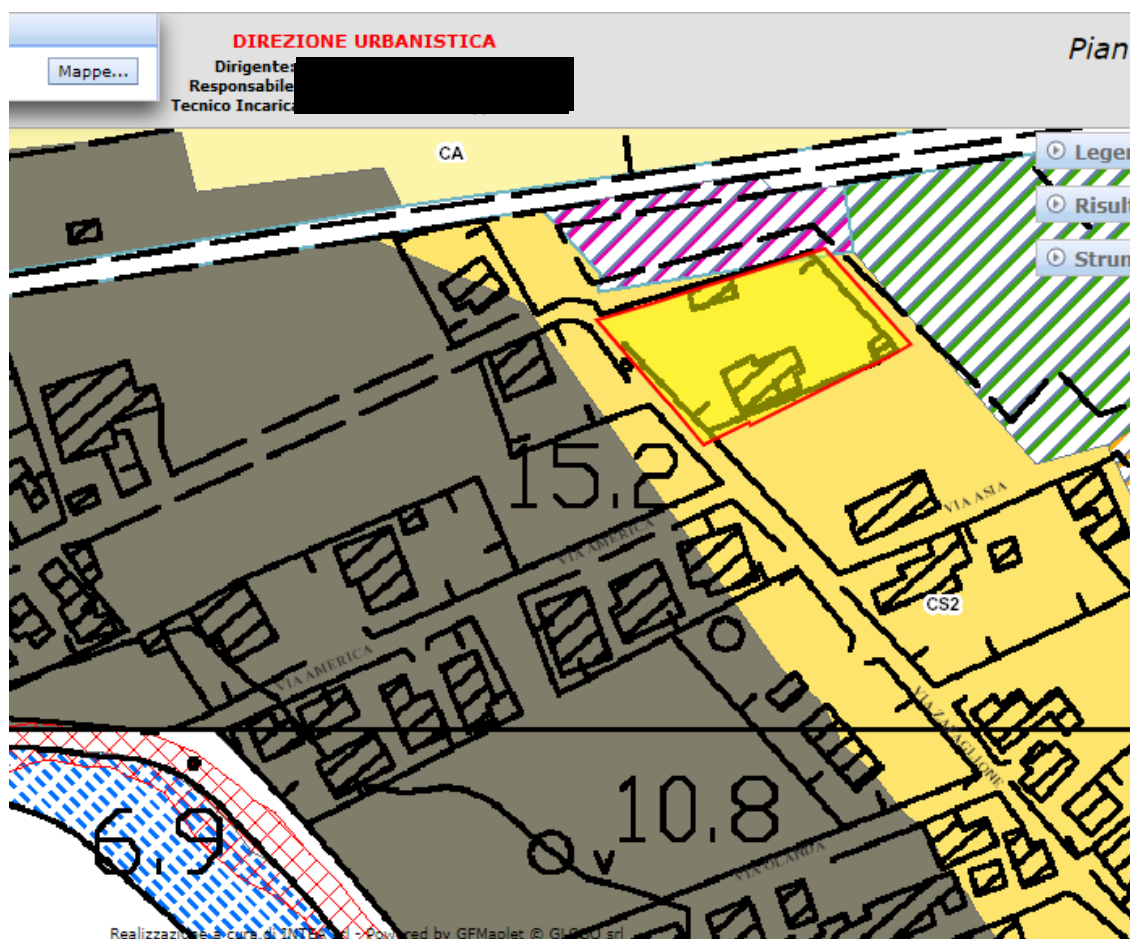
Da un punto di vista urbanistico l'area di sedime del fabbricato individuata dalla particella 266, ricade secondo il PRG approvato nel Comune di Vittoria, al di fuori della fascia di 150 metri della battigia, in zona "CS2" "Nuove z.t.o. del litorale destinate alla residenza stagionale e ad attività ricettive di tipo turistico".

Il frustolo di terra individuato dalla particella 1376 invece è ricompreso nella zona

"F9", destinata alla diretta fruizione del mare.

Le zone "CS2" comprendono le parti del territorio del litorale destinate alla residenza stagionale e alla ricettività turistica anche sotto forma di complessi insediativi chiusi.

Nell'ambito di ogni singola zona "CS2" sono reperite le aree destinate a spazi pubblici di cui al D.M. n.1444/68, fatta eccezione per la quarta singola zona CS2, conteggiata a partire dal centro abitato di Scoglitti verso punta Zafaglione, per la quale le attrezzature di cui al D.M. 1444/68 vanno reperite in sede di redazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionato; il volume residenziale massimo pro capite, come prescritto dal D.M. 1444/68, è fissato in 100 mc/ab.



La zona "F9" comprende le aree litoranee, indicate nelle tavole del PRG, destinate esclusivamente alle opere e agli impianti funzionali alla diretta fruizione del mare.

Nell'ambito delle zone "F9" sono consentiti interventi per la realizzazione di stabilimenti balneari con cabine fisse e mobili, di iniziativa pubblica o privata, dotati di servizi igienici e sanitari, nonché chioschi mobili per bibite e generi di conforto, circoli nautici con attrezzature per lo sport d'acqua e la navigazione di diporto.

Le zone "F9" sono escluse dal traffico motorizzato, fatta eccezione per i mezzi di pronto soccorso e per la sicurezza.

Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori delle suddette zone si rimanda a quanto previsto nelle "Norme Tecniche Attuative" del PRG approvato per il Comune di Vittoria.

Trattasi di una villetta per civile abitazione ad un piano fuori terra, sorto su un lotto della superficie di mq 2.019,00 circa, e sulla quale superficie mantenuta a verde e recintata lungo tutti i lati, insiste il corpo principale della villetta che occupa una superficie coperta di mq 101,17, con annessa veranda coperta, della superficie di mq 33,33.

Il predetto corpo principale è collegato, tramite vialetti in pietra, con le dipendenze accessorie, rispettivamente di mq.25,67, mq.55,46 e mq. 32,08, ave sono ricavati delle zone soggiorno e servizi ubicate nella parte posteriore e nella parte laterale del giardino.

Nel nucleo principale della villetta sono ricavati il soggiorno di mq. 31,00 con annesso cucinino di mq 5,15, corridoio disimpegno di mq 8,55, WC di mq 3,55, tre vani letto, rispettivamente di mq.9,25, mq 14,00 e mq 9,50 ed un wc di mq 3,80.

La struttura portante è in cemento armato e muratura, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di ottima manifattura, le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore di 8 cm posti ad una fila finite con intonaco civile traversato e strato di finitura in gesso, mentre quelle dei servizi sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 ml circa.

Le coperture sono realizzate con tetto con struttura in legno, sia per la grossa che per la piccola orditura e con sovrastante manto di tegole del tipo coppo siciliano.

Complessivamente ha finiture di ottimo livello.

Per quanto riguarda invece il frustolo di terra, esso è costituito da un piccolo

apprezzamento dove è ubicato un pozzo vasca per l'approvvigionamento idrico non potabile con annesso piccola struttura per l'alloggiamento degli impianti di sollevamento e rilancio. Il predetto pozzo vasca risulta regolarmente denunciato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 20/07/1984 prot. n°12.941.

Data presentazione: 30/10/1992 - Data: 02/11/2017 - n. T301109 - [REDACTED]

MODULARIO F. fig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU) LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di VITTORIA via CIDA "BERDIA VECCHIA" civ. 5.H.

Ditta Lo Presti

Pianta Piano Terra

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Nome tecnico progettista e data del disegno: P. [REDACTED]

Dichiarazione di N.C.  Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Ing. [REDACTED]  
(Tutti i cognomi e nomi)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 30/10/1992 - Data: 02/11/2017 - n. T301109 - [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: n. 766 sub. [REDACTED]

data 22/10/92 Firma Ing. Giuseppe Galleggi

upou 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2017 - Comune di VITTORIA (M088) - < Foglio: 134 - Particella: 266 - Subalterno: 3 >  
LOCALITA' BERDIA VECCHIA piano: T.



#### **E.4 REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO.**

Da un punto di vista urbanistico il fabbricato, essendo stato realizzato con regolare C.E. rilasciata dal Comune di Vittoria in data 24/10/1990 al prot. n° 514 e successive C.E. del 16/01/1992 n° 15, del 27/03/1992 n°198 e da Autorizzazione Edilizia del 15/06/1992 è quindi conforme alle Norme Urbanistiche e al Piano Regolatore vigente nel Comune di Vittoria.

#### **E.5 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**

Per la valutazione dei beni oggetto della presente relazione di perizia verrà eseguita una doppia stima, una per costo di costruzione relativa al fabbricato in esame tenendo conto lo stato d'uso e manutenzione dello stesso, ed una "per valori tipici" relativa all'area edificabile di sedime esperita mettendo a confronto beni similari oggetto di recente compravendita.

A tal scopo infatti si dispone di una vasta casistica di operazioni di compravendita da cui poter attingere utili indicazioni a riguardo dei valori da utilizzare.

##### **E.5.1) STIMA DEL FABBRICATO PER "COSTO DI COSTRUZIONE"**

**E.5.1.1) Superficie calpestabile coperta** = mq 101,17

Costo di costruzione sup. calpestabile coperta al mq = €. 1.500,00

Valore sup.calpestabile coperta = mq 101,17x €.1.500,00 = **€. 151.755,00**

**E.5.1.2) Superficie calpestabile scoperta (veranda)**= mq 33,33

Costo di costruzione sup. scoperta al mq = 20% del valore della sup. residenziale  
quindi €. 1.500,00 x 40% = €. 600,00

Valore sup. scoperta = mq 33,33 x €. 600,00 = **€. 19.998,00**

**E.5.1.3) Superficie pertinenza esterna (tettoie attrezzate)**= (55,46+25,67) = mq 81,13

Costo di costruzione sup. scoperta al mq = 40% del valore della sup. residenziale  
quindi € 1.500,00 x 50% = € 750,00

Valore pertinenza esterna = mq 81,13 x € 750,00 = **€ 60.847,50**

**E.5.1.4) Superficie pertinenza esterna (ripostiglio-lavanderia)= mq 32,08**

Costo di costruzione sup. scoperta al mq = 30% del valore della sup. residenziale  
quindi € 1.500,00 x 30% = € 450,00

Valore pertinenza esterna = mq 32,08 x € 450,00 = **€ 14.436,00**

**E.5.1.4) Superficie verde attrezzato= mq 1.535,75**

Costo di costruzione sup. scoperta al mq = € 60,00

Valore pertinenza esterna = mq 1.535,75 x € 60,00 = **€ 92.145,00**

In ragione dell'età e dello stato d'uso e manutenzione del fabbricato si ritiene opportuno applicare un coeff. di vetustà pari a 1,00.

Pertanto risulta un valore complessivo per costo costruzione pari a:

€(151.755,00+19.998,00+60.847,50+14.436,00+92.145,00)x1,00= **€ 339.181,50**

### **E.5.2) STIMA DELL'AREA EDIFICABILE PER "VALORI TIPICI"**

Sup. lorda terreno edificabile zona "CS2" del PRG = mq 2.019,00

Valore terreno edificabile € 50,00/mq x mq 2.019,00 = **€ 100.950,00**

### **E.5.3) STIMA DELL'AREA ZONA "F9" PER "VALORI TIPICI"**

Sup. lorda terreno in zona "F9" del PRG = mq 74,00

Valore terreno "F9" = € 40,00/mq x mq 74,00 = € 2.960,00

Valore accessori a corpo = € 5.000,00

in considerazione che la quota di spettante ai coniugi [REDACTED] è di 1/24, pertanto risulta un valore complessivo pari a: (€ 2.960,00 + € 5.000,00)/24= **€ 331,66**

### **D.6 VALORE TOTALE IMMOBILE**

Pertanto si giunge ad un valore complessivo inteso come somma delle due valutazioni anzidette pari a: (€ 339.181,50+ € 100.950,00+ € 331,66) = € 440.463,16

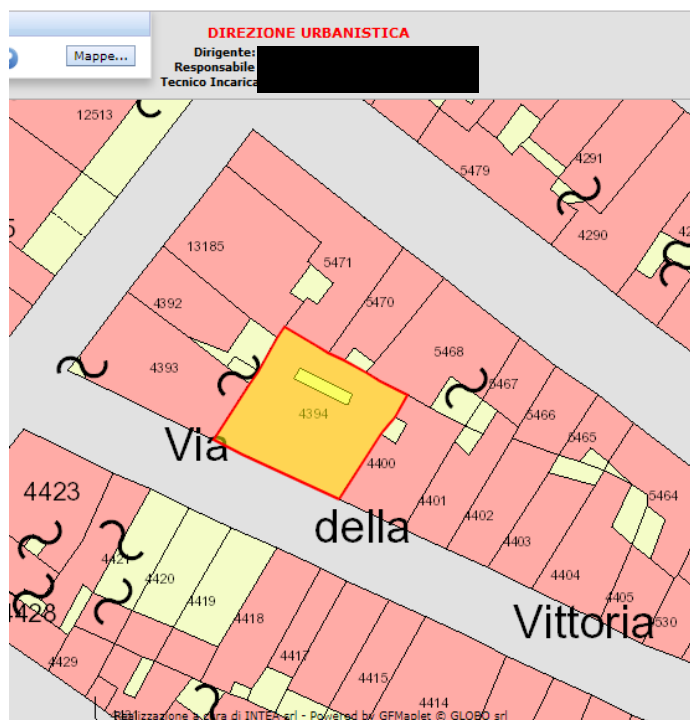
che si arrotonda a €440.000,00 (euro quattrocentoquarantamila/00) e che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

**F- LOCALE GARAGE SITO IN VIA DELLA VITTORIA N°25 IN VITTORIA****F.1. TITOLO DI PROPRIETA'.**

Comune	Foglio	Particella	Titolo
Vittoria	207	4394	Atto rogato dal Notaio [REDACTED] del 09/11/2010 repertorio n° 114613 trascritto a Ragusa in data 03 Dicembre 2010 n. 7925/4827.

**F.2. DESCRIZIONE CATASTALE.**

Comune	Foglio	Particella	sub	Qualità	Classe	Consistenza	Rendita
Vittoria	207	4394	4	Ente Urbano	C6	45,00 mq	€ 118,53



### **F.3 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE.**

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in via Della Vittoria n°25, confina con proprietà [REDACTED] e con detta via su cui prospetta per una lunghezza di 5,00 ml circa.

Da un punto di vista urbanistico ricade, secondo il P.R.G. approvato nel Comune di Vittoria, in ZONA "A", "ZONA RESIDENZIALE COMPRENDEnte IL NUCLEO DI FONDAZIONE DI VITTORIA E LA SUA PRIMA ESPANSIONE".



Ogni intervento ammesso nella zona A deve essere finalizzato alla tutela dei valori storici, architettonici, ambientali e panoramici della zona.

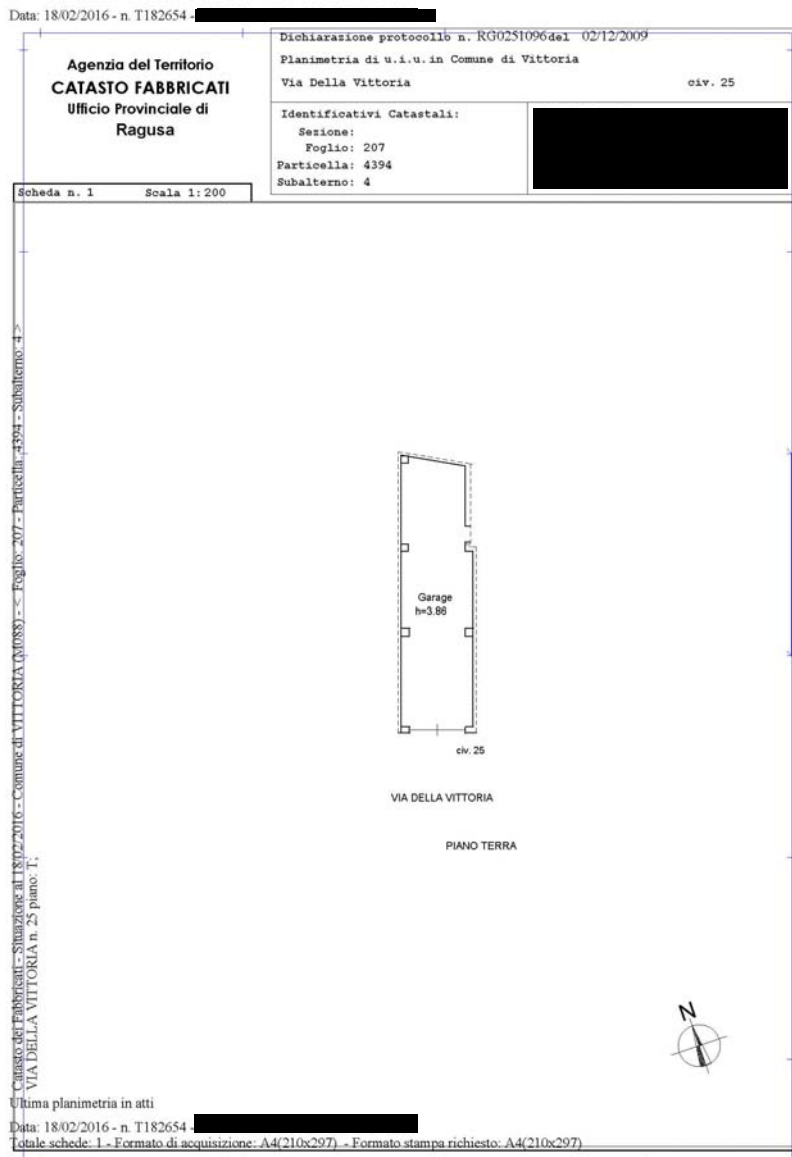
- la densita' fondiaria massima sarà pari a mc/mq 5,00;
- l'altezza massima sarà pari a ml 11,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del d.m.ll.pp. 16.01.'96;
- va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte sulla strada formato dagli edifici esistenti;
- le aree di pertinenza dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e

mantenute a verde privato;

- nei casi di demolizione e riedificazione e di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 per ogni mc 20 di volume edificato;

- le nuove edificazioni in lotto intercluso dovranno inserirsi nell'ambiente circostante rispettando le tipologie architettoniche prevalenti e l'assetto urbano della zona.

Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori delle suddette zone si rimanda a quanto previsto dalle "Norme Attuative" del P.R.G. approvato per il Comune di Vittoria.



Il locale in oggetto, posto al piano terra dell'immobile sito in Vittoria nella via **Della Vittoria n.25**, destinato a locale garage, è parte integrante di un edificio costituito da tre piani fuori terra la cui realizzazione risale a prima dell'anno 1967, per come si evince dall'atto di vendita e occupa complessivamente una superficie coperta, al netto dei muri perimetrali, di circa mq 47,00 circa.

Occorre precisare che le suddette superfici scaturiscono da rilevazioni fatte in loco e che differiscono da quanto erroneamente riportato in catasto.

La struttura portante è del tipo intelaiata di c.a. con muri perimetrali non portanti finite con intonaco civile traversato e strato di finitura in gesso, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di ceramica di scarsa manifattura, le tramezzature interne sono inesistenti in quanto è costituito da un unico vano e vi si accede da ampia apertura metallica.

Gli impianti elettrici, idrici e fognari sono interamente sottotraccia e versano in buono stato d'uso e conservazione.

L'approvvigionamento elettrico ed idrico è garantito tramite allaccio alle pubbliche reti civiche.

Complessivamente ha finiture di medio livello.

#### **F.4 REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO.**

Il fabbricato, per come si evince dall'atto di acquisto, è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 ma tale dichiarazione non giustifica la conformità alle Norme Urbanistiche e al Piano Regolatore vigente nel Comune di Vittoria.

Difatti per essere esente da Nulla Osta Edilizio o da Concessione Edilizia, l'immobile, trovandosi all'interno della Perimetrazione Urbana, dovrebbe essere stato costruito prima del 1942.

Il fabbricato risulta di contro aver ottenuto regolare Concessione Edilizia in Sanatoria il 07 marzo 2016 con prot. n°28/SA e quindi è conforme alle Norme Urbanistiche e al Piano Regolatore vigente nel Comune di Vittoria.

## **F.5 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI.**

Occorre precisare che l'immobile catastalmente risulta avere una consistenza di mq 45,00, in realtà, da misurazioni effettuate risulta avere una superficie coperta di mq 47,00 oltre lo spessore dei muri per un totale di circa mq 52,00.

Altresì dovrà essere aggiunto al valore di costruzione anche il valore dell'area di sedime.

Per la valutazione dei bene in oggetto verrà eseguita la doppia stima, ovvero:

### **F.5.1 STIMA DEL FABBRICATO PER "COSTO DI COSTRUZIONE"**

Costo di costruzione del fabbricato al mq = € 750,00;

per cui mq 52,00 x € 750,00 = € 39.000,00

In ragione dell'età e dello stato d'uso e manutenzione del fabbricato si ritiene congruo applicare un coeff. di vetustà pari a 0,70.

Pertanto risulta un valore complessivo per costo di costruzione pari a:

€ 39.000,00 x 0.70 = = **€.27.300,00**

### **F.5.2 STIMA DELL'AREA EDIFICABILE PER "VALORI TIPICI"**

Sup. lorda edificabile zona "A" del PRG = mq 52,00

Valore terreno edificabile € 400,00/mq x 52,00 = **€ 20.800,00**

### **F.5.3 VALORE TOTALE IMMOBILE**

Pertanto, si giunge ad un valore complessivo inteso come somma delle DUE valutazioni anzidette pari a:

(€ 27.300,00 + € 20.800,00) = €. 48.100,00 che si arrotonda a **€ 48.000,00 (euro cinquantasettemilamila/00)** e che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

**G- TERRENI IN C/DA SCIRI AGRO DEL COMUNE DI MAZZARRONE****G.1. TITOLO DI PROPRIETA'.**

Comune	Foglio	Particella	Titolo
Mazzarrone	6	255 256 306 307	Atto rogato dal [REDACTED] di Vittoria del 29/06/1988 repertorio n.65345 trascritto a Ragusa in data 20 Luglio 1988 n. 10482/8813.

**G.2. DESCRIZIONE CATASTALE.**

Comune	Foglio	Particella	sub	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito A.	Reddito D.
Mazzarrone	6	255		Vigneto	1	1.560,00 mq	€ 7,65	€ 21,35
Mazzarrone	6	256		Vigneto	1	140,00 mq	€ 0,69	€ 1,92
Mazzarrone	6	306		Seminativo	3	5.435,00 mq	€ 0,22	€ 23,86
Mazzarrone	6	307		Seminativo	3	15,00 mq	€ 0,02	€ 0,07

**G.3. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Oggetto di valutazione è un lotto di terreni pianeggianti siti nelle immediate vicinanze del centro abitato di Mazzarrone. Trattasi di una striscia di terreno avente forma rettangolare di dimensioni pari a m 10,00 circa per m 710,00 circa con una superficie complessiva di mq 7.150,00 e confina con proprietà [REDACTED] e pubblica via. All'interno di detto lotto, insistono alcuni alberi da ulivo e all'atto del sopralluogo risulta essere in stato di acoltivazione.

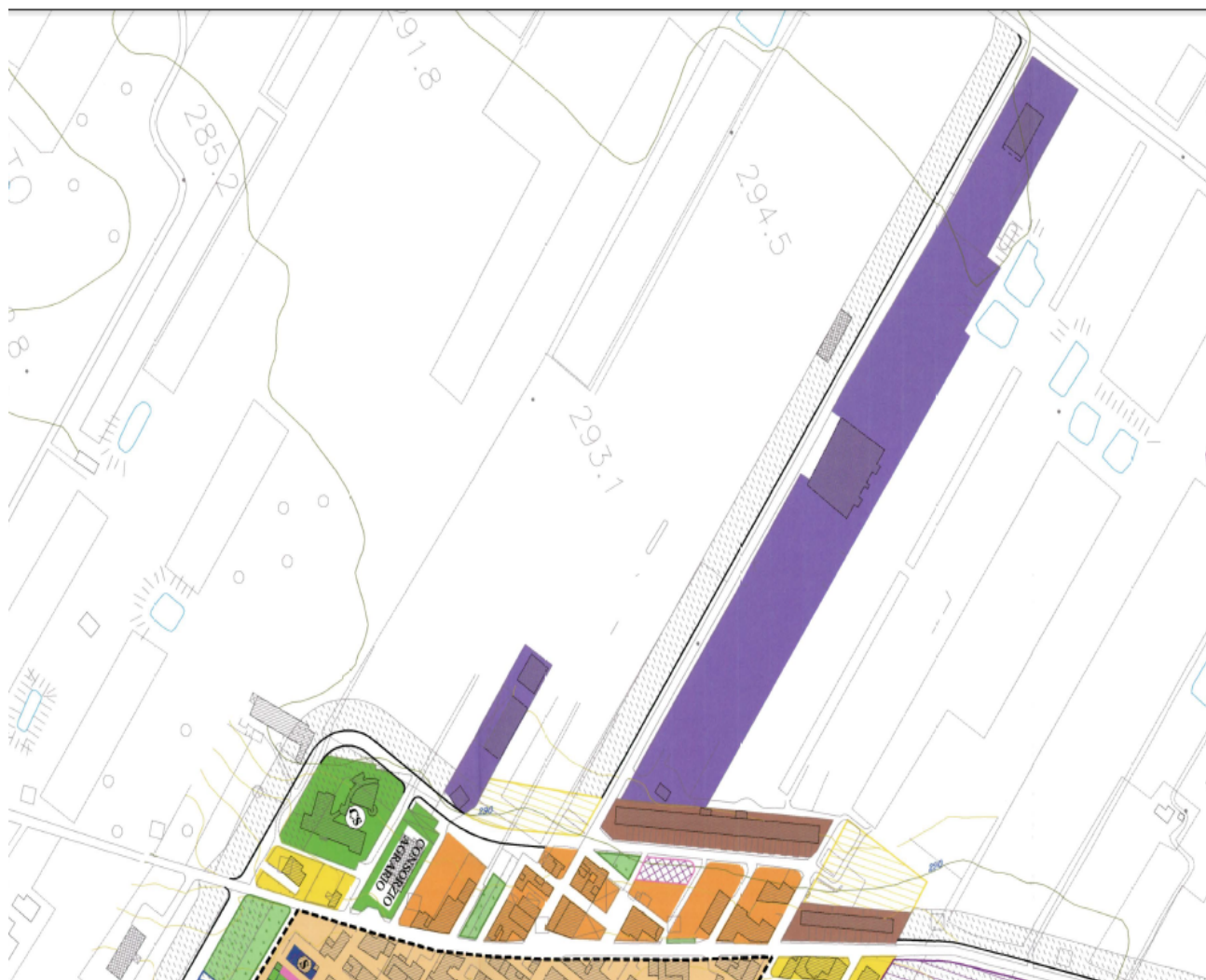
Da un punto di vista urbanistico, secondo il PRG approvato nel Comune di Mazzarrone, i terreni ricadono per mq 140,00 costituita dall'intera superficie della particella 256, in sede viaria di previsione al servizio della zona residenziale B2, per mq 324,00 della particella 255 in zona F4- verde pubblico attrezzato, e per mq 317,00 della stessa particella in zona C2 - Residenziale di espansione privata perequata, mentre la



restante superficie della predetta particella, di mq 919,00 ricadono in zona "E" uso agricolo.

La particella 306, della superficie di mq 5435,00 ricade in zona "E" - Uso agricolo, posta in prossimità della zona "D1" - Artigianale e industriale esistente e di progetto. La particella 307, della superficie di mq 15,00 ricade in sede viaria

Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori delle suddette zone si rimanda a quanto previsto dalle "Norme Attuative" del P.R.G. approvato per il Comune di Mazzarrone.



#### **G.4 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE.**

Per la valutazione dei beni oggetto della presente relazione di perizia verrà eseguita una stima “per valori tipici” relativa al lotto di terreno mettendo a confronto beni similari oggetto di recente compravendita.

Occorre però distinguere all’interno di detto lotto le aree con destinazione urbanistica differenti ed assegnare loro quindi un valore consono alla effettiva potenzialità ma tenendo conto anche della particolare forma, avremo quindi:

Sup. terreno agricolo = mq 5.435,00 + mq 919,00 = mq 6.354,00 che corrispondono a 3,64 tumoli (1 tumulo = 1744 mq)

Valore terreno agricolo al tumulo = €. 9.000,00

Valore terreno agricolo = 3,64 x €. 9.000,00 = € 32.760,00

Sup. terreno con destinazione sede viaria e verde pubblico “F4” = mq 140,00 + mq 324,00 + mq 15,00 = mq 479,00

Valore terreno con destin. sede viaria e “F4” al mq = €. 30,00

Valore terreno con destin. sede viaria e “F4” = €. 30,00 x mq 479,00 = € 14.370,00

Sup. terreno con destinazione residenziale “C2” = mq 317,00

Valore terreno con destinazione residenziale “C2” al mq = € 35,00

Valore terreno con destin. residenziale “C2” = € 35,00 x mq 317,00 = € 11.095,00

**Valore complessivo** = € 32.760,00 + € 14.370,00 + € 11.095,00 = € 58.225,00 cifra che si arrotonda a **€ 58.000,00 (cinquantottomila/00)** cifra che rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione

## RIEPILOGO

Riepilogando, il valore degli immobili di cui alla presente relazione di stima sono i seguenti:

### Cespite A:

**Aa:** - Terreni in c/da Burgalegi in Vittoria ..... € 57.000,00

**Ab:** - Strutture serricole realizzate su terreni locazione..... € 0,00

**Ac:** - Tettoia in struttura leggera ..... € 8.000,00

**Ad:** - Ribalte in ferro per ausilio al carico/scarico merci ..... € 8.000,00

**Ae:** - Carrello elevatore ..... € 7.000,00

**Cespite B:** - Immobili in c/da Dirillo-Macconi agro di Acate ..... € 430.000,00

**Cespite C:** - Immobili in c/da Anguilla agro di Vittoria ..... € 366.000,00

**Cespite D:** - Immobili in c/da Piano Savia agro di Vittoria ..... € 1.385.000,00

**Cespite E:** - Fabbricato in c/da Berdia in territorio di Vittoria ..... € 440.000,00

**Cespite F:** - Garage sito in via Della Vittoria n°25 in Vittoria ..... € 48.000,00

**Cespite G:** - Terreni in c/da Sciri agro di Mazzarrone ..... € 58.000,00

**TOTALE = €.** **2.807.000,00**

diconsi **(duemilioniottocentosettemila/00)** cifra che rappresenta il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione.

--oo0oo--

Tutto quanto sopra rimetto alla saggezza della S.V. Ill.ma in adempimento all'incarico conferitomi.

Vittoria, li 01 Ottobre 2018

Il C.T.U.

Dott. Arch. Antonio Cosentino

dott. Antonio Cosentino

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

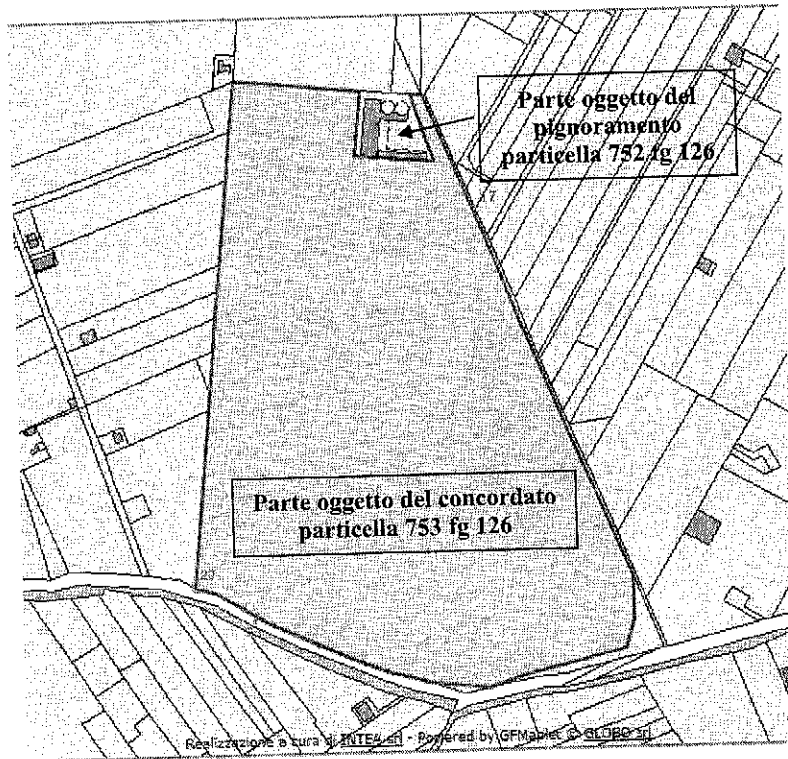
G.E. [REDACTED]

Oggetto: Concordato Preventivo [REDACTED] in  
liquidazione corrente in Vittoria n. 18/2017 R.C.P.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
- RISPOSTA AI QUESITI -**

Con istanza del 18.03.2022 e relativo provvedimento del 22.03.2022, il liquidatore giudiziale, l'avv. Francesco Allù, giusta autorizzazione del G.E. [redacted] ha dato al sottoscritto il seguente incarico: " stima

Nel contempo viene chiesto, nell'interesse del Concordato di "indicare il valore di stima del solo terreno come prima indicato, ove si possa procedere alla vendita con esclusione dei fabbricati e dell'altra particella di terreno".





--	--	--

**QUESITO n°2**

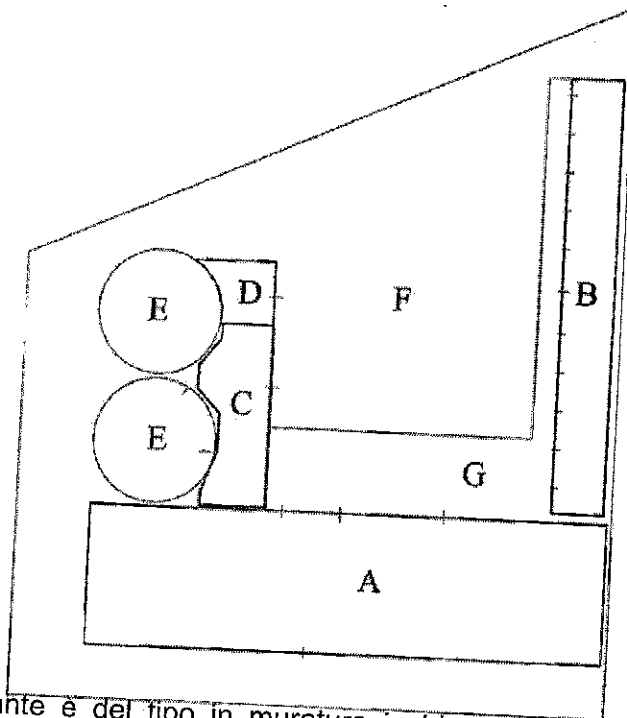
*"indicare il valore di stima del solo terreno come prima indicato, ove si possa procedere alla vendita con esclusione dei fabbricati e dell'altra particella di terreno".*

**PREMESSA**

Nel lotto oggetto di pignoramento, insiste un complesso di fabbricati rurali, catastalmente censito in un'unica particella, composto da 4 immobili aventi rispettivamente dimensioni di, mq 528,00 (A), mq 165,00 (B), mq 80,00 (C) e mq 29,00 (D) per una superficie complessiva di mq 802,00.

Hanno destinazione agricola e sono ubicati attorno ad uno spazio comune adibito a spazio di manovra (F) e preceduti da una tettoia metallica (G).

Si tratta di immobili costituiti da un solo piano fuori terra adibiti a locali di ricovero mezzi agricoli (G), locali di lavorazione (A), di deposito (B), locali tecnici di ausilio all'irrigazione (C e D), e vasche di raccolta (E).



La struttura portante è del tipo in muratura in blocchi di arenaria, i pavimenti in cemento battuto e le pareti sia interne che esterne non presentano nessuna finitura con intonaco.

Occorre ricordare che, relativamente alla parte urbanistica, come descritto nella precedente perizia, i fabbricati sono privi di regolare Concessione Edilizia ma sono conformi alle Norme Urbanistiche ed al Piano Regolatore vigente nel Comune di Vittoria il quale stabilisce per usi agricoli un'edificazione massima pari a un decimo della superficie totale del lotto e quindi in definitiva possono essere sanati ai sensi dell' art.36 del D.P.R- n.380 del 2001.

Questa difformità comporta conseguenzialmente una riduzione del prezzo di vendita dell'immobile.

Difatti, il valore riportato nella mia precedente CTU relativamente ai fabbricati annessi all'attività agricola, ossia la parte oggetto di pignoramento, è al netto degli oneri

concessori in sanatoria e delle spese tecniche istruttorie e risulta essere € 103.305,00, di contro, il valore del terreno ordinato a serre, comprensivo di accessori, ovvero la parte oggetto di concordato, risulta essere pari a € 1.365.272,00.

### **RISPOSTA AL QUESITO n°2**

Riepilogando, a seguito di minimi interventi di arrotondamenti, abbiamo i seguenti valori:

**1- parte oggetto di pignoramento € 103.000,00**

**2- parte oggetto di concordato € 1.350.000,00.**

### **OCCORRE PRECISARE CHE:**

I fabbricati oggetto di pignoramento risultano di funzionali alla conduzione del fondo agricolo in quanto, al loro interno, sono installati i motori per l'irrigazione e i relativi quadri comando degli impianti idrici ed elettrici, nonché le vasche di miscelazione dei prodotti fertilizzanti, oltre al capannone che funge da ricovero mezzi e lavorazione merce.

Comunque, sul terreno agricolo oggetto di concordato, rimane la possibilità di continuare la conduzione del fondo (e **quindi vendibile singolarmente**), previa realizzazione delle analoghe attrezzature e infrastrutture presenti nella particella 752 sub1 del foglio 126 e soprattutto previa realizzazione di pozzo aziendale per il soddisfacimento delle esigenze idriche interne.

**--oo0oo--**

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto rassegno la presente relazione restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Vittoria, li 10 Ottobre 2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Antonio Cosentino