

## Sommario

1. Introduzione .....	3
2. Localizzazione degli immobili .....	4
3. Quesito n. 1 .....	6
4. Quesito n. 2 .....	11
5. Quesito n. 3 .....	13
6. Conclusioni .....	19
7. Allegati .....	20

## 1. Introduzione

Al fine di garantire un flusso logico di esposizione e delimitare gli ambiti di competenza, conferiti allo scrivente, si riportano di seguito i quesiti posti:

1) Descrivere e stimare il terreno sito in Vittoria C.da Fanello censito in catasto al foglio 102 particelle 140, 141, 142, 143, 201 e 202, precisando se una parte dello stesso sia stata espropriata o se sia comunque in corso il relativo procedimento;

2) precisare se il terreno in questione, sottratta eventualmente la parte espropriata, sia comodamente divisibile in due porzioni di uguale valore, predisponendo un progetto di divisione;

3) precisare se l'immobile sito in Vittoria via Gen. Cascino n. 421 sia fruibile anche senza le particelle non pignorate (nn. 252, 253 e 1544) e se sia comodamente divisibile in due porzioni di uguale valore, predisponendo un progetto di divisione.

Nella presente relazione verranno riportate alcune immagini e planimetrie, estratte o modificate da documenti ufficiali, che avranno il solo scopo di migliorare l'esposizione e la comprensione; immagini e planimetrie ai quali faranno riferimento concetti e deduzioni analitici verranno allegate alla presente.

Eventuali dichiarazioni fatte dallo scrivente verranno rese ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000, nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio; si allega a tal fine il documento di identità dello scrivente: Allegato 18.





36°57'15.63"N 14°30'12.82"E elev 165 m



36°57'25.12"N 14°31'29.26"E elev 177 m

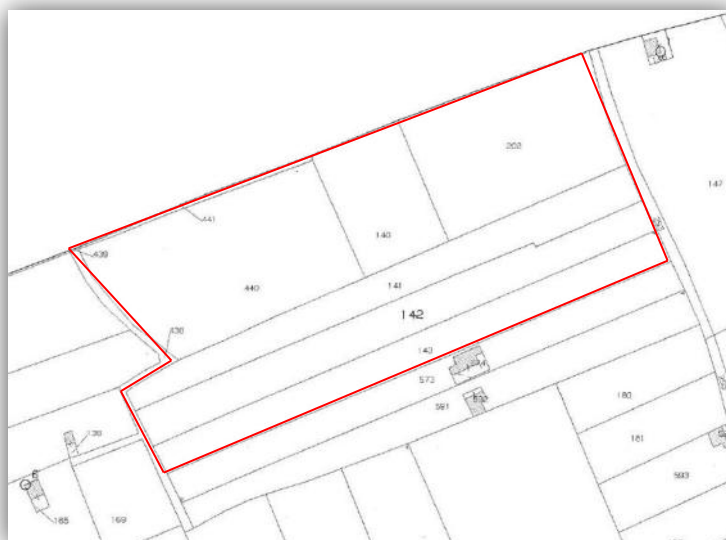
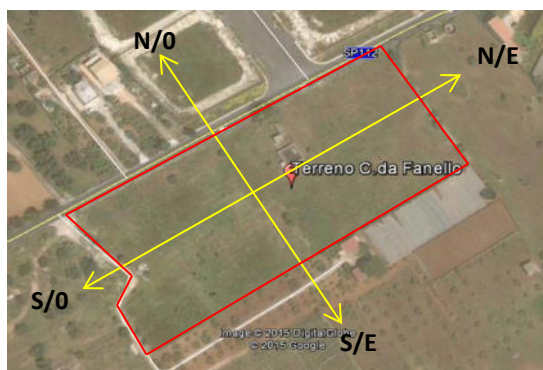
### 3. Quesito n. 1

**Descrivere e stimare il terreno sito in Vittoria C.da Fanello censito in catasto al foglio 102 particelle 140, 141, 142, 143, 201 e 202, precisando se una parte dello stesso sia stata espropriata o se sia comunque in corso il relativo procedimento.**

In riferimento alle coordinate catastali si fa presente, come documentato tramite le visure catastali acquisite dallo scrivente in data 26/05/2015 (Allegato 1: Visure catastali terreno) presso l'Agencia del Territorio di Ragusa, che la particella n. 201, a seguito di frazionamento del 21/05/1997 n. 925.4/1997 è stata soppressa dando origine alle particelle 440 e 441 dello stesso foglio n. 102.

In Allegato 2 si riporta la planimetria catastale del terreno e di seguito si descrive lo stesso.

Dalle due seguenti immagine, che rappresentano rispettivamente l'orientamento del terreno e uno stralcio della planimetria catastale si rileva che le particelle nn. 441, 140 e 202, confinano a Nord/Ovest con la SP 112 (Via Pozzo Bollente), le particelle nn 202, 141, 142, 143 confinano a N/E con la particella 253 di altra ditta, a Sud/Est la particella 143 confina con la particella n. 573 di altra ditta e infine a Sud/Ovest le particelle 440, 441, 141, 142 e 143 confinano con le particelle n. 439 e 438 di altra ditta.

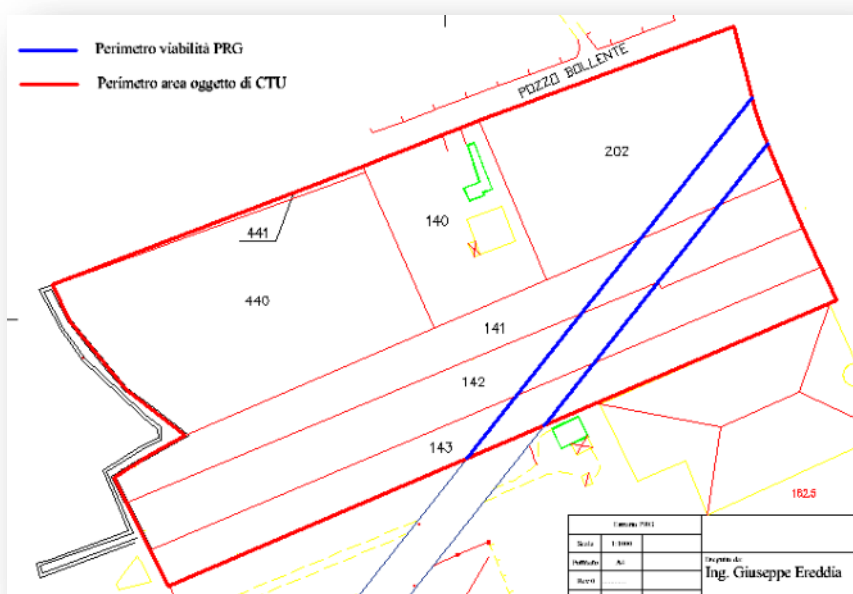


La seguente tabella sintetizza le dimensioni di ogni singola particella e la loro somma:

<b>Foglio 102</b>	
<b>Particella</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
140	1860
141	2870
142	3160
143	2770
202	3870
440	4903
441	147
<b>19580</b>	

Il terreno situato a circa 165m sul livello del mare è pianeggiante ed ha una forma quasi rettangolare con un lato maggiore confinante con la SS 112, Via Pozzo Bollente. Un esiguo accesso dalla SS 112 permette di entrare con un autoveicolo nella particella n. 140 dove si presentano subito delle piccole strutture rurali in muratura e un pozzo trivellato, per la restante parte il terreno risulta incolto e non curato. Le suddette strutture per la tipologia, dimensioni e stato di conservazione non risultano particolarmente significative.

Andando ad analizzare il PRG (Allegato 3), del quale di seguito si riporta uno stralcio modificato dallo scrivente,



si nota come il terreno è interessato, per le particelle 202, 141, 142 e 143, dalle previsioni di un asse viario di larghezza 12 m, che staccerebbe una porzione triangolare in direzione Est.

Dalle informazioni relative alla destinazione urbanistica, acquisite dallo scrivente e riportate in Allegato 4: Notizie di Destinazione Urbanistiche, emerge che le particelle (tutte appartenenti al foglio 102):

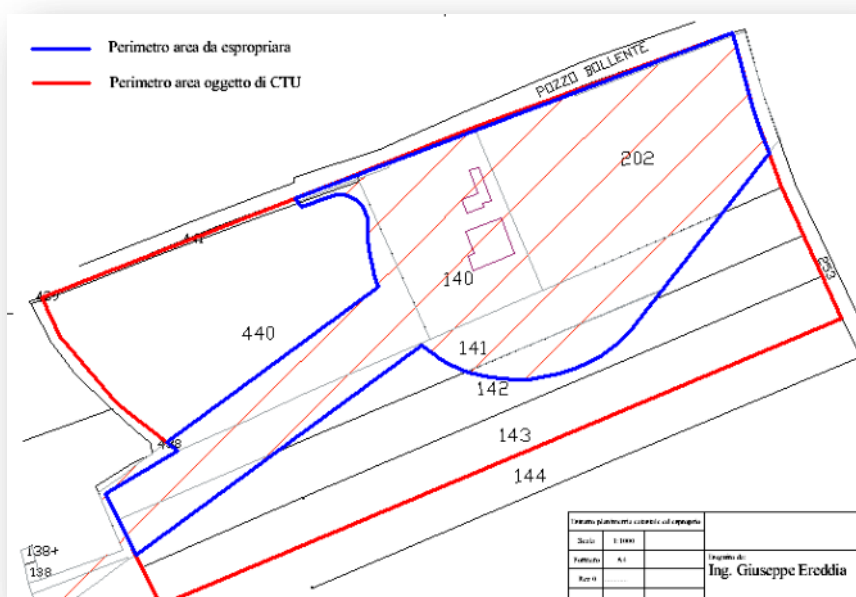
**140 e 440** ricadono in area interessata in parte dal Piano Regolatore Terzo Polo Industriale del Consorzio ASI di Ragusa e in parte "sede viaria";

**141, 142, 143 e 202** ricadono in area interessata in parte dal Piano Regolatore Terzo Polo Industriale del Consorzio ASI di Ragusa, in parte "sede viaria" e in parte in zona D6 (zona a servizio di insediamenti industriali .. e del mercato ortofrutticolo).

Lo scrivente al fine di analizzare l'intervento del Terzo Polo Industriale del Consorzio ASI e definire quanto richiesto in ordine alla procedura di esproprio, in data 28/05/2015 inoltra, a mezzo PEC, al Consorzio ASI (oggi Gestione separata IRSAP di Ragusa) due note allegate alla presente, Allegato 5: Richiesta IRSAP 1 e Allegato 6: Richiesta IRSAP 2.

In riscontro a tale richieste l'IRSAP risponde con nota prot. 2960 del 12/06/2015 riportata in Allegato 7 e nota prot. 3053 del 17/06/2015 riportata in Allegato 8.

Di seguito un estratto della planimetria catastale e di esproprio, acquisita dal suddetto ente e rielaborata dallo scrivente, rappresenta le previsioni di intervento:



La seguente tabella sintetizza il piano di esproprio ai sensi del DPR N. 237/2001 s.m.i. e Legge N. 244/2007 allegato alla nota n. 2960 dell'IRSAP (Allegato 7) e dimostra come la superficie presunta di esproprio è di poco inferiore al 50% della superficie totale oggetto di CTU.

Particella	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> presunti di esproprio	m <sup>2</sup> non soggetti ad esproprio
140	1860	1860	0
141	2870	1943	927
142	3160	760	2400
143	2770	0	2770
202	3870	3755	115
440	4903	1203	3700
441	147	0	147
	<b>19580</b>	<b>9521</b>	<b>10059</b>

Facendo riferimento alle notizie di destinazione urbanistica si ritiene che le successive analisi e valutazioni devono essere fatte sulle informazioni trasmesse dall'IRSAP.

Si procede di seguito alla stima, del terreno, in modo sintetico e comparativo, premettendo che l'intervento dell'IRSAP, se da un lato valorizza la zona di intervento dall'altro per il caso di specie penalizza pesantemente il terreno oggetto di CTU sia per l'entità dell'intervento, sia per il fatto che divide il lotto in due parti con caratteristiche generali differenti e con dimensioni e forme non particolarmente adeguati ad interventi previsti dalle destinazioni d'uso.

Lo scrivente ha acquisito dall'Agenzia dell'Entrate di Vittoria, un valore di riferimento di circa 70 €/m<sup>2</sup>, valore confermato da un annuncio immobiliare di 80 €/m<sup>2</sup> (Allegato 9). Si può comunque affermare per il supporto di ulteriori informazioni acquisite informalmente che questo ordine di grandezza fa riferimento a terreni con analoghe caratteristiche appartenenti alla zona di interesse ma già lottizzati.

Pertanto, ipotizzando un onere di lottizzazione pari a 30 €/m<sup>2</sup>, applicata un'ulteriore riduzione di 5 €/m<sup>2</sup> che tiene conto dell'impatto del progetto del Terzo Polo ASI, dell'attuale condizione del mercato immobiliare e del valore aggiunto che comunque presenta un terreno già lottizzato, sottratti i due precedenti valori all'indicazione dei 70 €/m<sup>2</sup> dell'Agenzia dell'Entrate si ottiene il valore di 35 €/m<sup>2</sup>.

Segue che la stima del terreno, ipotizzando il perfezionamento della procedura di esproprio alle condizioni economiche previste dallo stesso sarà data dalla seguente tabella di calcolo:

Aree	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Tot €
Area non soggetta ad esproprio	10059	35,00	352.065,00
Area soggetta ad esproprio	9521	20,00	190.420,00
tot	19580		542.485,00

A tale stima si ritiene opportuno sommare il valore di circa 15.000 € relativi al pozzo trivellato presente nella particella n. 140.

In ordine alle informazioni relative all'esproprio emerge che allo stato attuale nessuna area è stata espropriata, mentre in riferimento all'attuale stato della stessa procedura, seppur richiesto dallo scrivente in modo esplicito, l'IRSAP non fornisce alcuna informazione limitandosi semplicemente a dire che il progetto è in fase di aggiornamento prezzi. La precedente informazione insieme al piano di esproprio fornito dallo stesso ente ai sensi del DPR n. 237/2001 smi e la legge n. 244/2007 fa presupporre che la procedura di esproprio sia ancora in corso.

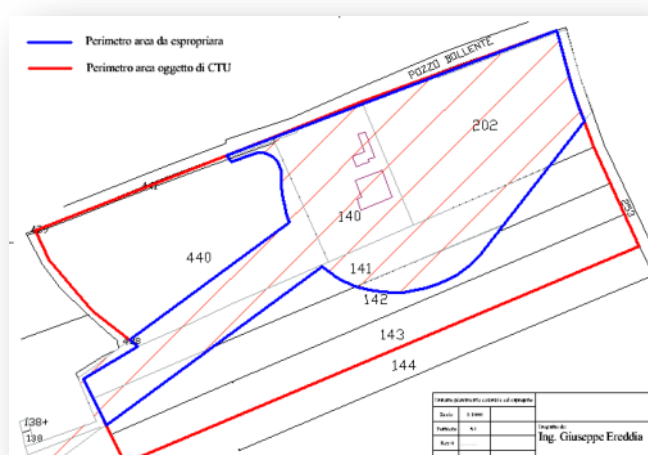
È opportuno comunque fare presente che la procedura di esproprio dell'IRSAP nei confronti della Ditta oggetto di CTU è stata contestata dalla stessa, così come documentato in Allegato 7.

Tra l'altro lo stesso IRSAP afferma che tale contestazione è stata avanzata da un numero importante di ditte interessate alla procedura di esproprio.

## 4. Quesito n. 2

**Precisare se il terreno in questione, sottratta eventualmente la parte espropriata, sia comodamente divisibile in due porzioni di uguale valore, predisponendo un progetto di divisione.**

Come rappresentato in sede di descrizione del terreno la forma quasi rettangolare farebbe presupporre una semplice e immediata soluzione di divisione del bene, mentre l'intervento di viabilità previsto nel PRG, ma in primo ordine quello dell'IRSAP, snaturando sia la forma geometrica ma anche il valore economico, rende parecchio difficoltosa un'eventuale divisione del bene in due porzioni di uguale valore ma soprattutto di uguali caratteristiche. Tra l'altro nell'ipotesi di sottrarre la parte soggetta ad esproprio si dovrebbe procedere alla divisione di due aree distinte generate dall'intervento dell'IRSAP così come descritto in precedenza e rappresentato ancora dalla seguente immagine:



Le precedenti motivazioni associate agli attuali esiti di realizzazione delle opere previste sia dal PRG che dal progetto del Terzo Polo Consorzio Area di Sviluppo Industriale di Ragusa, a parere dello scrivente fanno protendere verso l'orientamento di indivisibilità del terreno.

In ogni caso se, per qualche specifico motivo, si dovesse rendere necessaria la divisibilità del terreno, escludendo la parte espropriata, in Allegato 10: Divisione terreno Ipotesi 1, viene proposta una soluzione che sostanzialmente divide in due parti uguali l'area delle particelle nn. 440 e 441, non soggetta ad esproprio e l'area delle particelle nn. 202, 141, 142 e 143, non soggetta ad esproprio.

Di seguito una tabella di sintesi:

Area	Particelle	Area totale m <sup>2</sup>	Area divisa m <sup>2</sup>
Parte 1	440, 441	3847	1923,5
Parte 2	202, 141, 142, 143	6212	3106

Pertanto la Parte 1 verrà divisa in Parte 1a e Parte 1b entrambe di superficie pari a 1923,5 e la Parte 2 in Parte 2a e Parte 2b entrambe di superficie paria 3106, dove le due lettere "a" e "b" identificano le due proprietà. Quanto descritto e rappresentato graficamente nel relativo Allegato 10 già indicato in precedenza.

Un'ulteriore soluzione di divisione, facendo sempre presente l'orientamento principale di indivisibilità, potrebbe essere quella di non sottrarre la parte soggetta ad esproprio e cercare un'equivalenza economica delle due area.

Di seguito si riporta una tabella, il cui relativo elaborato planimetrico si riporta in Allegato 11: Divisione terreno Ipotesi 2, che sintetizza analiticamente la suddetta soluzione:

Area	Particelle	Area non soggetta ad esproprio m <sup>2</sup>	Area soggetta ad esproprio m <sup>2</sup>	Valore area non soggetta ad esproprio €	Valore area soggetta ad esproprio €	Valore complessivo €
Parte 1	440,441,140,202	3847	6213	134.645,00	124.260,00	258.905,00
Parte 2	202,141,142,143	6212	3308	217.420,00	66.160,00	283.580,00
<b>Differenza</b>						<b>24.675,00</b>

In questo caso la Parte 2 acquisirebbe un valore superiore di circa 25.000€ che si ritiene essere compensato sia dal valore del pozzo che dalla posizione e forma privilegiate della parte 1.

## 5. Quesito n. 3

**Precisare se l'immobile sito in Vittoria via Gen. Cascino n. 421 sia fruibile anche senza le particelle non pignorate (nn. 252, 253 e 1544) e se sia comodamente divisibile in due porzioni di uguale valore, predisponendo un progetto di divisione.**

Si precisa che il numero civico dell'immobile indicato nel quesito in realtà non coincide con quello reale, si evidenzia altresì che non c'è corrispondenza neanche tra il numero riportato nelle visure catastali e quello indicato all'ingresso dell'immobile. Nelle visure catastali (Allegato 12) viene infatti indicato il numero civico 42, mentre all'ingresso dell'immobile viene rappresentato il numero 46.

Di seguito si riporta una sintesi delle informazioni acquisite dalle visure catastali relative alle particelle (tutte appartenenti al foglio n. 86) oggetto del presente quesito:

P.lla 1424 Sub 16 (derivante da una variazione della p.lla n. 250 sub 1): Immobile (314 mq);

P.lla 2334 (derivante dalla soppressione della p.lla 1544): Area urbana (1.071 mq);

P.lla 252: Vigneto (50 mq);

P.lla 253: Fabbricato rurale (15 mq);

Le tre seguenti immagini rappresentano rispettivamente: l'area e l'immobile oggetto di sopralluogo effettuato in sede di inizio attività (Allegato 14: Verbale inizio attività), la planimetria catastale e il foglio di mappa acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa:





Mettendo a confronto le tre precedenti immagini, sembra evidente come il foglio di mappa, riportato in versione originale nell'Allegato 13, non riproduce esattamente le condizioni reali dell'immobile e dell'area esterna rappresentate nella prima immagine.

In particolare sul foglio di mappa non si trova riscontro dell'esatta posizione dell'immobile; la seguente immagine evidenzia infatti come la particella 1424 che identifica l'immobile non rientra nel perimetro di delimitazione dell'area oggetto di intervento e non riproduce neanche la forma e dimensioni dello stesso immobile.



In ogni caso è possibile dare riscontro al primo quesito in quanto si può dedurre che le particelle 252 e 253 non condizionano la fruibilità dell'immobile mentre la particella 2334, derivante dalla 1544 oggetto del quesito, costituendo la principale area esterna di pertinenza del fabbricato ma soprattutto l'accesso allo stesso ne condiziona pesantemente la fruibilità, in quanto a meno di un diritto/servitù di passaggio non permetterebbe di accedere all'immobile.

Si passa alla seconda parte del quesito.

In sede di sopralluogo si è rilevato che il fabbricato si presenta come una vecchia struttura di forma rettangola sostanzialmente divisa in tre aree: le due estremità sono delle aree libere mentre la terza area disposta in posizione centrale è costituita da un corridoio centrale, che mette in comunicazione le due precedenti aree, e da piccoli locali a servizio delle due aree principali (un locale adibito a servizi sul lato del cortile esterno e tre locali sul lato opposto).

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura, la copertura, realizzata in parte in eternit e per la rimanente con tegole e una piccola porzione in lamiera, si presenta a doppia falda con struttura principalmente in legno e acciaio, il pavimento è realizzato in cemento battuto.

Anche in questo caso emerge chiaramente che lo stato di fatto relativo alla distribuzione interna, nonché degli ingressi del fabbricato, differisce dalla planimetria catastale.

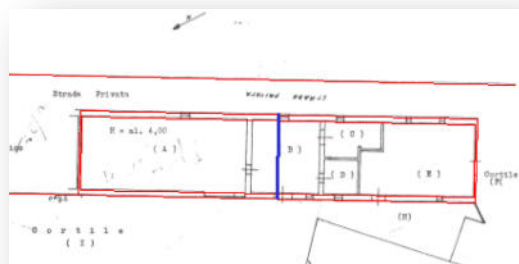
Inoltre mentre nelle visure catastali dell'immobile (Allegato 12) lo stesso risulta avere una superficie pari a 314 m<sup>2</sup>, effettuando delle misurazioni in scala sulla planimetria catastale (Allegato 16), la superficie risulta di circa 390 m<sup>2</sup> (risultante del prodotto tra il lato maggiore (circa 43 m) e il lato minore (circa 9 m) del rettangolo).

Di seguito alcune fotografie che sintetizzano l'esito del sopralluogo e quanto sopra descritto:





Considerata la tipologia, lo stato (interno ed esterno), la forma, la collocazione e gli accessi del fabbricato si ritiene che lo stesso sia divisibile in due parti di uguale valore semplicemente dividendo, sul lato maggiore, il rettangolo in due parti uguali. La seguente immagine sintetizza quanto rappresentato analiticamente nell'Allegato 17: Planimetria di divisione del fabbricato.



Si evidenzia comunque che la copertura sia per la differente tipologia (eternit, tegole, lamiera) sia per la presenza della torre funzionale alla remota attività di distilleria, seppur in modo trascurabile, incide sulla divisione ipotizzata. Per questo motivo si ritiene che eventuali opere di dismissione e smaltimento della copertura dovranno essere ripartite in ugual misure ad entrambe le porzioni.

## **6. Conclusioni**

Non emergendo particolari note da rimarcare si ringrazia per la richiesta collaborazione e si manifesta piena disponibilità per ulteriori chiarimenti o approfondimenti.

Il CTU

Ing. Giuseppe Ereddia

## 7. Allegati

Allegato 1: Visure catastali terreno

Allegato 2: Planimetria catastale terreno

Allegato 3: Stralcio PRG 1:2000

Allegato 4: Notizie di Destinazione Urbanistica

Allegato 5: Richiesta IRSAP 1

Allegato 6: Richiesta IRSAP 2

Allegato 7: Riscontro IRSAP prot. 2960 del 12/06/2015

Allegato 8: Riscontro IRSAP prot. 3053 del 17/06/2015

Allegato 9: Annuncio immobiliare

Allegato 10: Divisione terreno Ipotesi 1

Allegato 11: Divisione terreno Ipotesi 2

Allegato 12: Visure catastali fabbricato

Allegato 13: Estratto di Mappa

Allegato 14: Verbale inizio attività

Allegato 15: Planimetria catastale fabbricato

Allegato 16: Planimetria di divisione del fabbricato

Allegato 17: Documento di identità del CTU