

Raimondo Benedetto
geometra

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 108/2016 R.G.E.I.

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: dott. FABRIZIO CINGOLANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scicli, 23 Novembre 2016

Il C.T.U.

Geom. Raimondo Benedetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Neve, 2 - 97018 SCICLI (Rg)

Tel./Fax: 0932.835113 - Cell: 338.6515179 - Email: raimondo.benedetto@tiscali.it - raimondobenedetto@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

1. Premessa;
2. Identificazione dei beni oggetto di pignoramento;
3. Relazione e Stima IMMOBILE A (Fabbricato e corte esclusiva di pertinenza);
 - 3.1. Dati catastali;
 - 3.2. Confini;
 - 3.3. Stato di possesso;
 - 3.4. Sussistenza di formalità pregiudizievoli;
 - 3.5. Regolarità Edilizia, Urbanistica e Catastale;
 - 3.6. Descrizione analitica del bene;
 - 3.7. Metodo di Stima utilizzato;
 - 3.8. Valutazione estimativa del bene;
4. Relazione e Stima IMMOBILE B (Appezzamento di terreno);
 - 4.1. Dati catastali;
 - 4.2. Confini;
 - 4.3. Stato di possesso;
 - 4.4. Sussistenza di formalità pregiudizievoli;
 - 4.5. Regolarità Edilizia, Urbanistica e Catastale;
 - 4.6. Descrizione analitica del bene;
 - 4.7. Metodo di Stima utilizzato;
 - 4.8. Valutazione estimativa del bene;
5. Sulla documentazione fotografica;
6. Sull'A.P.E.;

ALLEGATI

1. Doc.1 - Documentazione fotografica;
2. Doc.2 - Verbale conferimento incarico;
3. Doc.3 - Ricevute e accettazione notifica sopralluogo parteecedente;
4. Doc.4 - Ricevute e accettazione notifica sopralluogo parte eseguita;
5. Doc.5 - Verbale di sopralluogo;
6. Doc.6 - Visure Ipotecarie;
7. Doc.7 - Atto di compravendita dell'immobile a favore della società eseguita;
8. Doc.8 - Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Doc.9 - Visure Catastali storiche;
10. Doc.10 - Elaborato Planimetrico;
11. Doc.11 - Particolare Planimetrico;
12. Doc.12 - Planimetrie Fabbricato;
13. Doc.13 - Estratto di Mappa aggiornato.

1) Premessa:

Con ordinanza del 18/06/2016, il sottoscritto geometra Raimondo Benedetto, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Ragusa, al n. 1363, con studio in Scicli (Rg) Via Neve n° 2, è stato incaricato dall'Ill.mo G.E. dott. Fabrizio Cingolani, quale Perito Estimatore nella **procedura esecutiva immobiliare n. 108/2016 Reg. Es. Imm.**, con il mandato di:

- stimare i beni immobili oggetto del pignoramento, accertando preliminarmente tutti gli elementi necessari, così come specificati nel verbale di conferimento dell'incarico;
- confrontare gli stessi con le risultanze documentali già agli atti del fascicolo d'ufficio (in accordo con il custode giudiziario dott. Michele Belluardo);
- ed infine, riportare gli esiti delle indagini nel modello in uso presso codesto Tribunale (che, alla presente, in copia, si allega (cfr. doc. 2).

L'incarico è stato accettato dal sottoscritto a seguito di comunicazione telematica allegata allo stesso verbale di conferimento incarico.

Di intesa con il custode giudiziario, dal sottoscritto contattato, si è addivenuti alla determinazione di effettuare congiuntamente il sopralluogo degli immobili e ciò al fine di consentire, al custode, di espletare il primo accesso e allo scrivente di dare avvio alle operazioni peritali .

Per cui, in data 21/09/2016, il sottoscritto P.E. e il custode hanno provveduto alla convocazione delle parti e dei relativi legali e/o procuratori, ognuno nelle rispettive qualità determinate dall'incarico, fissando, rispettivamente, l'inizio delle operazioni peritali e il primo accesso, per il giorno **06 Ottobre 2016 alle ore 9,30** presso i luoghi ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva .

La società [REDACTED], e per essa l'Avv. Giorgio Giampiccolo, in qualità di procuratore costituito per il creditore procedente, è stata formalmente avvisata e convocata a mezzo mail certificata inviata e consegnata in data 21.09.2016 (come da ricevute di accettazione e consegna che si allegano. (cfr. doc. 3).

La società [REDACTED], e per essa l'Avv. Sergio Locorotolo, in qualità di curatore fallimentare per il debitore esecutato, è stata formalmente avvisata e convocata a mezzo

Raimondo Benedetto
geometra

mail certificata inviata e consegnata in data 21.09.2016, come da ricevute di accettazione e consegna che si allegano. (cfr. doc. 4).

Alla data fissata, alle ore 9.45, hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'accesso negli immobili che sono stati preliminarmente visionati personalmente dallo scrivente, ritratti poi fotograficamente, ed infine accertati nella loro consistenza attraverso il rilievo planimetrico del fabbricato (mancando agli atti la planimetria dello stesso).

Oltre al sottoscritto P.E. e al custode, ha presenziato per la parte esecutata, la Dott.ssa Edvige La Rosa, delegata dall'Avv. Sergio Locorotolo, giusta delega del 03.10.2016 esibita ed allegata al verbale; mentre, per parte creditrice nessuno era presente. Per lo svolgimento delle operazioni, ed in particolare, per ovviare al rilievo planimetrico necessario, il sottoscritto si è avvalso della collaborazione del geom. Massimiliano La China, in qualità di tecnico ausiliario del CTU.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11 come espressamente indicato e meglio descritto nel verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti, che alla presente si allega (cfr. doc. 5).

2) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

I beni immobili di cui alla presente procedura esecutiva entrambi siti in territorio di Santa Croce Camerina provincia di Ragusa e meglio descritti appresso sono rappresentati da :

- **un fabbricato con area urbana di pertinenza**
 - **un appezzamento di terreno agricolo**
- A. L'immobile distinto nella presente perizia alla lettera "A", risulta essere un vecchio fabbricato a piano terra, presumibilmente adibito in epoca precedente ad abitazione, oggi fatiscente e non abitabile, utilizzato come pollaio, deposito fitofarmaci e ricovero temporaneo degli operai dell'azienda agricola limitrofa. Consta di una superficie lorda di mq. 76 circa con annessa corte di pertinenza esclusiva dell'estensione di mq. 230 circa. Detto immobile risulta in piena proprietà del debitore.
- B. L'immobile distinto nella presente perizia alla lettera "B", è un appezzamento di terreno agricolo, della estensione di mq. 10 568,00, attualmente incolto ed in stato di abbandono. Detto immobile risulta in piena proprietà del debitore.

Raimondo Benedetto

geometra

Per la pluralità di immobili presenti, per la loro natura e ubicazione, e per l'assenza di un oggettivo rapporto pertinenziale fra loro, la presente perizia estimativa viene predisposta in due lotti distinti: LOTTO 1 - IMMOBILE A) - e LOTTO 2 - IMMOBILE B) -

3) Relazione e Stima IMMOBILE A) (Fabbricato e corte esclusiva di pertinenza)

Trattasi di fabbricato di vecchia edificazione, realizzato in data antecedente al 01/09/1967, presumibilmente nei primi anni 60', con struttura portante in muratura di conci di pietra calcarea e copertura a tetto con travi in legno e manto di tegole sovrastante. Fa parte dello stesso la corte di pertinenza esclusiva, costituita in parte da battuto in calcestruzzo e parte di terreno naturale.

L'immobile de quo è ubicato in Contrada Sughero snc del territorio di Santa Croce Camerina, a circa 2,5 Km a sud in linea d'aria dal centro urbano. Vi si arriva percorrendo la S.P. n. 89 fino al Km. 1+500 e dopodiché si svolta a sinistra accedendo alla strada comunale di contrada Sughero, che va percorsa per un tratto di circa 1,5 Km.; giunti al cancello di ingresso, si percorre un tratto di strada interpodereale di proprietà terzi ricadente all'interno della p.lla 1249. Su questa strada esiste il diritto di servitù di passaggio come si evince dall' Atto di Compravendita rogato dal Notaio Carmelo Bonanno di Ragusa del 16/01/2014, Rep. N. 508, che all'art.2 così recita "...quanto in oggetto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova...con ogni diritto, ragione, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva o passiva se e come esistente o costituita, e in particolare con tutti i diritti, gli obblighi, i patti e le condizioni nascenti dall'Atto di Divisione rogato dal Notaio Francesco Zichichi del 18/01/1991, Rep. n. 139086...".

L'immobile di fatto ha una superficie complessiva di mq. 307 circa, di cui mq. 76.50 rappresentano l'area di sedime del fabbricato e i restanti mq. 230.50 rappresentano la superficie della corte di pertinenza al fabbricato.

3.1) Dati catastali

Alla data del sopralluogo e da quanto rilevato nella visura storica, l'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, con categoria F/2 (Unità Collabenti), con la presenza in banca dati all'AdT di Ragusa del solo elaborato planimetrico, così come previsto per le unità ascritte a tale categoria catastale, con i seguenti dati catastali :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Neve, 2 - 97018 SCICLI (Rg)

Tel. / Fax: 0932.835113 - Cell: 338.6515179 - Email: raimondo.benedetto@tiscali.it - raimondobenedetto@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
43	2182	1	----	F/2	----	-----	-----

N.B: Si fa presente che la zona catastale in oggetto, prima dell'anno 2007, era distinta al foglio n. 20, per cui le relative ricerche hanno riguardato sia i dati con il foglio attuale (43) e sia con il foglio esistente in precedenza (20).

3.2) Confini

L'immobile in oggetto, come spiegato in precedenza al punto 3, è realizzato su area di sedime attigua ad un appezzamento di terreno di proprietà di terzi, con accesso ed ingresso comuni, e posto nelle vicinanze di altro fabbricato. Esso confina a sud, ad est e ad ovest con la p.lla 1249, ovvero con terreno circostante, e a nord con fabbricato limitrofo **identificato** dalla p.lla 1251.

3.3) Stato di possesso

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa tramite Ispezioni Ipotecarie n. T21046, n. T24482 del 23/11/2016 (cfr. Doc. 6), nonché tramite visura telematica della banca dati degli immobili censiti al Catasto Fabbricati, l'immobile de quo risulta di proprietà della seguente:

- 1) [REDACTED]; Proprietà per 1/1;

L'immobile è divenuto di proprietà della società intestata sopra descritta, in virtù dell'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Carmelo Bonanno di Ragusa del 16/01/2014, Rep. N. 508 (cfr. doc. 7), per averlo acquistato da parte dell'Amministratore Unico della società agricola, Sig. [REDACTED] in nome e per conto della stessa, dai signori [REDACTED]

[REDACTED] Quanto sopra trova conferma nelle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa qui di seguito indicate:

- **TRASCRIZIONE nn. 2001/1470 del 13.02.2014** nascente dall'atto di compravendita del notaio C. Bonanno, Rep. N. 508/389 del 16.01.2014 in favore della società esecutata, contro [REDACTED]

Raimondo Benedetto
g e o m e t r a

- **TRASCRIZIONE nn. 10328/7076 del 22.07.2013** derivante da successione integrativa in morte di Rizzo Carmela deceduta il 02.09.2004, n. 393 volume 9990 dell'Ufficio del Registro di Ragusa presentata in data 11.04.2013, in favore dei dante causa [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno;
- **TRASCRIZIONE nn. 22748/11133 del 10.10.2005** derivante da successione legittima in morte di Rizzo Carmela deceduta il 02.09.2004, n. 551 volume 386 dell'Ufficio del Registro di Ragusa presentata in data 24.08.2005, in favore dei dante caus [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno;
- **TRASCRIZIONE nn. 2181/1938 del 02.02.1991** nascente da atto di divisione del notaio F. Zichichi, Rep. N. 139086 del 18.01.1991, in favore di Rizzo Carmela contro gli altri aventi diritto a succedere a [REDACTED] deceduto [REDACTED];
- **TRASCRIZIONE nn. 2073/1792 del 12.02.1982** derivante da successione legittima in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED], n. 687 volume 357 in favore di [REDACTED] e degli altri eredi legittimi, ciascuno per le proprie quote;
- **TRASCRIZIONE nn. 13306/11968 del 24.09.1981** derivante da testamento pubblico di [REDACTED] deceduto il [REDACTED], rogato dal notaio F. Zichichi del 20.03.1981.

L'immobile, per come verificato alla data del sopralluogo e riportato nel verbale, nonostante sia inagibile e abbandonato da diversi anni, risulta occupato SENZA ALCUN TITOLO e utilizzato come punto di ristoro dai dipendenti della azienda agricola limitrofa, come da dichiarazione del Sig. [REDACTED], presente sui luoghi all'atto del sopralluogo. Infatti, lo stesso HA DICHIARATO di aver effettuato, arbitrariamente e senza consenso espresso dai proprietari, delle riparazioni al fabbricato nella parte del tetto, poiché vi erano delle infiltrazioni, di aver arredato l'immobile all'interno con arredi e suppellettili per il ristoro durante la pausa pranzo e di aver collegato il fabbricato con linea elettrica aerea all'impianto elettrico del fabbricato adiacente facente parte dell'azienda agricola di cui risulta dipendente.

Per cui, ai fini delle presente procedura, si può affermare che (l'immobile in oggetto risulta libero "giuridicamente") allo stato l'immobile non risulta occupato dal debitore, per altresì però vi è una situazione di occupazione illegittima da parte di terzi, arbitraria e senza nessun consenso espresso del proprietario e senza alcun titolo.

3.4) Sussistenza di formalità pregiudizievoli

Sul bene oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **DECRETO INGIUNTIVO** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 30.12.2015 ai nn. 17809/2631 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] per un importo di euro 70.000,00 (sorte capitale euro 50.000,00) gravante su tutti i cespiti, contro la società esecutata [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- **DECRETO INGIUNTIVO** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 03.02.2016 ai nn. 1223/231 a favore della [REDACTED] per un importo di euro 15.000,00 (sorte capitale euro 11.092,42) gravante su tutti i cespiti, contro la società esecutata [REDACTED]
- **DECRETO INGIUNTIVO** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 08.02.2016 ai nn. 1375/267 a favore della IURATO S.R.L. con sede a Santa Croce Camerina (Rg), P.IVA: 00917040883, per un importo di euro 43.602,19 (sorte capitale euro 32.102,19) gravante su tutti i cespiti, contro la società esecutata [REDACTED]
- **VERBALE di Pignoramento immobiliare** presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 01.04.2015 ai nn. 4071/2680, a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] gravante su tutti i cespiti contro la società esecutata [REDACTED]

Tutte le dette trascrizioni e iscrizioni, verificate dal sottoscritto CTU, risultano correttamente riportate e sono coerenti alla situazione descritta dal Notaio Dott.ssa Maria Di Matteo nella Relazione di Visura Ipocatastale ex art. 567 C.P.C. redatta in data 26/05/2016 e allegata nel proprio fascicolo dal creditore procedente (agli atti della procedura).

Si precisa, pertanto, che ai fini dell' accertamento richiesto, la documentazione fornita e allegata al fascicolo, oltre a quella acquisita dal sottoscritto, è stata sufficiente al completamento delle operazioni peritali.

3.5) Regolarità Edilizia, Urbanistica e Catastale

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Santa Croce Camerina in data 03/11/2016, non sono state reperite licenze edilizie o Nulla Osta edilizi per la realizzazione del fabbricato.

Ora, dall'esame della struttura muraria e dalle caratteristiche dello stesso, si può certamente affermare che trattasi di vecchio fabbricato realizzato a servizio del fondo su cui insiste, presumibilmente nei primi anni 60'; tale tesi risulta confermata, altresì, da quanto dichiarato dai venditori nell'Atto di Compravendita rogato dal Notaio C. Bonanno in cui si riporta "...la parte alienante dichiara ai sensi della vigente normativa urbanistica che la costruzione dell'immobile urbano oggetto del presente atto (mappale 2182 sub.1) è iniziata in data anteriore al giorno 1 Settembre del 1967...". Per cui alla luce di quanto verificato, si può affermare che **l'immobile in oggetto, così come trovandosi allo stato attuale, risulta regolare ai fini urbanistici in quanto trattasi di fabbricato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e quindi prima che vi fosse obbligo di presentare domanda di Licenza o Nulla Osta edilizio per la costruzione dello stesso.**

Dalle verifiche effettuate presso il Dipartimento Assetto e Territorio del Comune di Santa Croce Camerina e in particolare dalle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisito dal sottoscritto, emerge che nel vigente P.R.G. adottato dal Comune, l'immobile ricade in parte nella Z.T.O. E1 (Zona Agricola Produttiva) ed in parte risulta essere sede viaria; le prescrizioni urbanistiche della citata zona sono quelle meglio indicate nell'allegato 1 e 1/bis facenti parte del Certificato di Destinazione Urbanistica n° 59/2016 (cfr. Doc. 8). Non vi è possibilità edificatoria nell'area di corte, poiché non vi sono le condizioni previste, data l'assenza di una superficie necessaria a poter edificare; resta assentita la volumetria esistente nello stato di fatto in cui si trova.

Dal punto di vista dell'assetto territoriale e del paesaggio, l'area dove è ubicato l'immobile in esame risulta interessata dai seguenti vincoli:

- a) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE: risulta assoggettato al vincolo *Area indiziata di interesse archeologico*: n° 17 - Sughero: resti di abitato antico, normato secondo le prescrizioni previste dall'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
- b) VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI: risulta assoggettato al vincolo di tutela previsto dal Piano Paesaggistico della Prov. di Ragusa, poiché ricade all'interno del Paesaggio Locale "Santa Croce Camerina", Area con Livello di Tutela 1 (art. 20 delle N.d.A.

Raimondo Benedetto

geometra

del Piano), prescrizione 6a "Aree archeologiche di Braccetto-Menta, Cannitello, Pirrera, Porcospino, Santa Croce Camerina, Cerasella, Petrarò, porzioni del Torrente Petrarò e del Torrente Grassullo". In particolare, su tali aree gli interventi che a qualunque titolo comportino scavi e/o trasformazioni del suolo, nuova costruzione di edifici o ristrutturazione significativa, devono essere sottoposti a parere preventivo della SS.BB.CC.AA. di Ragusa previo rilascio di Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Paesaggistici D. Lgvo n. 42/2004 e andranno realizzati sotto la diretta sorveglianza dell'ente per la verifica della consistenza archeologica e nel caso di ritrovamenti avviare la procedura di tutela prevista;

Per quanto riguarda la regolarità catastale del fabbricato, si precisa quanto segue. L'immobile risulta censito presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Ragusa con categoria F/2 (Unità Collabenti) a seguito di Costituzione di Unità Immobiliare del 13/03/2013 prot. n. RG0027563 (cfr. Doc. 9), con la presenza in atti, così come previsto dalla procedura, del solo elaborato planimetrico (cfr. Doc. 10) e non della planimetria con rappresentazione dell'unità al suo interno.

Da tale data non risultano presentate variazioni e/o atti, istanze, rettifiche aventi ad oggetto il fabbricato. Secondo la normativa catastale vigente, lo stato di "Unità Collabente" assegnato al fabbricato, come riportato nella visura catastale, riguarda *"le costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas"*.

All'atto del sopralluogo e da quanto verificato dal sottoscritto CTU, il fabbricato presenta effettivamente difetti di staticità, soprattutto alle travi del tetto, causa dell'usura del legno che in alcuni punti ha causato lo spezzamento della trave stessa (vedi Foto 12-16); il tetto risulta realizzato in canne e gesso e dato l'aspetto interno dell'orditura in legno ha sicuramente subito infiltrazioni di acque meteoriche dall'esterno (vedi Foto 13); non vi sono pavimenti e finiture alle pareti nei vani adibiti a pollaio e deposito fitofarmaci; gli infissi esterni sono rovinati e fatiscenti; non vi sono impianti tecnologici; risultano assenti l'impianto idrico, l'impianto fognario e l'impianto elettrico (come spiegato in precedenza risulta abusivamente allacciato alla rete elettrica del fabbricato adiacente).

Raimondo Benedetto

geometra

Per cui, anche se il fabbricato risulta "abitato" o comunque utilizzato arbitrariamente e senza consenso alcuno come punto di ristoro dai dipendenti della azienda agricola limitrofa, **di fatto è inabitabile ed inagibile per i motivi sopra esposti.**

Ma lo stesso, **dal punto di vista catastale risulta regolarmente censito** in quanto sono verificate tutte le condizioni necessarie per l'attribuzione della categoria catastale F/2.

3.6) Descrizione analitica del bene

Come spiegato in precedenza, l'immobile è composto da un fabbricato e dalla corte di pertinenza esclusiva, entrambi raggiungibili accedendo da un cancello comune e percorrendo una stradella interna alla proprietà di terzi (vedi Foto 1). L'area di pertinenza risulta circostante il fabbricato per tre lati, ovvero, a nord, ad est e a sud dello stesso per una superficie complessiva di mq. 230 circa; confina a nord con altro fabbricato di proprietà di terzi, ad est e a sud con la p.lla 1249 e ad ovest con il fabbricato annesso in oggetto e in parte con la p.lla 1249 (cfr. Doc. 11); nella parte a nord prospiciente il fabbricato è costituita da battuto di cemento, mentre per gli altri due lati è costituita da terreno perlopiù incolto con la presenza di un albero da frutto ed il resto adibito a deposito di contenitori, tavolato in legname, sacchi e resti di materiale per attività serricola (vedi Foto 2). Il fabbricato risulta isolato e libero da tutti i lati, realizzato con struttura portante in muratura di blocchi calcarei di vario spessore, posati in opera con malta cementizia, ammorsati fra loro e copertura a tetto a falde inclinate realizzata con travi in legno, tavolato e/o rivestimento a canne e gesso e manto di tegole sovrastante; confina a nord e ad est con l'area di corte esclusiva e a sud e ad ovest con la p.lla 1249 (vedi Foto 3-4-5-6), con una superficie lorda occupata di mq. 76 circa. Esternamente risulta rifinito in parte con intonaco di cemento e calce di vecchia fattura ed in parte presenta prospetti con pietra muraria a faccia vista e stilatura con malta cemenizia; i serramenti esterni sono in legno tenero e vetro in condizioni pessime. Nello stato di fatto in cui si trova, è composto da **tre ambienti separati.**

Il primo adibito ad **abitazione**, con accesso dal lato nord, composto da un unico vano separato da un muro divisorio di altezza ml. 1.80 circa, in cui sono ricavati un ingresso (vedi Foto 7-8) e una zona cucina pranzo (vedi Foto 9-10-11) e sparsi all'interno vi sono disposti una serie di letti singoli; non vi è all'interno nessun servizio igienico. Sviluppa una superficie utile netta di mq. 28.02 e presenta un'altezza minima di ml. 2.55 ed un'altezza massima di ml. 3.55. Detto locale, per come riferito dagli operai, ha subito qualche riparazione sia interna che esterna, ma si presenta ugualmente in uno scarso stato di manutenzione e con le seguenti rifiniture interne:

Raimondo Benedetto

geometra

- pavimentazione interna con piastrelle in scaglie di marmo;
- pareti interne rifinite con gesso e tinteggiatura, con segni di umidità diffusa;
- porte interne non presenti;
- rivestimenti alle pareti non presenti;
- impianto idrico e fognario assenti;
- impianto elettrico e antenna televisiva ricavato da allacciamento alla rete elettrica e televisiva del fabbricato adiacente;
- infissi esterni semplici in legno e vetro completamente fatiscenti;

Il secondo adibito a **pollaio**, con accesso dal lato nord, composto da un unico vano (vedi Foto 14) in cui vengono ricoverati gli animali con antistante una piccola recinzione in legno e rete metallica (vedi Foto 15) avente funzione di aia. Sviluppa una superficie utile netta di mq. 12.18 e presenta un'altezza minima di ml. 2.20 ed un'altezza massima di ml. 2.80. Detto locale, anche a causa dell'uso a cui è destinato, si presenta in un pessimo stato di manutenzione e con le seguenti rifiniture interne:

- assenza di pavimentazione interna (solo terra battuta);
- pareti interne rifinite con intonaco di calce;
- porte interne non presenti;
- rivestimenti alle pareti non presenti;
- nessun impianto tecnologico;
- infisso esterno assente.

Il terzo adibito a **deposito fitofarmaci e attrezzature**, con accesso dal lato est, composto da un unico vano (vedi Foto 16) in cui vengono conservati i prodotti e i fitofarmaci, oltre a piccole attrezzature da lavoro. Sviluppa una superficie utile netta di mq. 16.32 e presenta un'altezza minima di ml. 1.80 ed un'altezza massima di ml. 2.80. Detto locale si presenta in un scarso stato di manutenzione e con le seguenti rifiniture interne:

- pavimentazione interna con battuto di cemento;
- pareti interne non rifinite lasciate a faccia vista e stilatura con malta cementizia;
- porte interne non presenti;
- rivestimenti alle pareti non presenti;

Via Nave, 2 - 97018 SCICLI (Rg)

Tel./Fax: 0932.835113 - Cell: 338.6515179 - Email: raimondo.benedetto@tiscali.it - raimondobenedetto@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Raimondo Benedetto

geometra

- nessun impianto tecnologico;
- infissi esterno realizzato con tavolato e chiusura a lucchetto.

Quindi, da quanto rilevato da questo CTU e rappresentato nelle planimetrie del fabbricato allegati alla presente (cfr. Doc.12), si ricava che il fabbricato presenta la seguente consistenza interna:

Destinazione	Superficie Utile	Superficie Balconi/ Access.	Sup. Omogeneizzata *
Abitazione	mq. 28.02	-----	-----
Pollaio	mq. 12.18	-----	-----
Dep. Fitofarmaci	mq. 16.32	-----	-----
Totali	mq. 56.52	-----	-----

Quindi, da quanto sopra specificato, l'unità immobiliare oggetto di causa, comprendente fabbricato e corte esclusiva di pertinenza, risulta così composta e determinata:

Destinazione	Superficie Utile	Superficie Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Appartamento	mq. 56.52	mq. 76.50	-----	mq. 76.50
Corte esclusiva	-----	mq. 230.50	-----	mq. 230.50

Per cui, dai dati sopra esposti ed ai fini della stima necessaria, si ha una superficie commerciale del fabbricato di mq. 76.50 ed una superficie commerciale della corte esclusiva di pertinenza di mq. 230.50.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni conservative; nonostante sia di fatto utilizzata impropriamente da terzi; per poter essere abitata e resa fruibile necessita obbligatoriamente di verifiche di stabilità, lavori di ristrutturazione e/o riparazione generale e creazione di tutti gli impianti minimi necessari.

3.7) Metodo di Stima utilizzato

Per determinare il prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, viene utilizzato il metodo di stima sintetica-comparativa fra i prezzi medi di mercato degli immobili abitativi simili a quello oggetto di valutazione. Ottenuto il prezzo medio di mercato, si applica una riduzione opportuna derivante dalla vetustà e dalla condizione di fatto del fabbricato, ovvero, stato di unità collabente.

Al fine dell'individuazione del più probabile valore di mercato riferito al parametro del metro quadrato di superficie, con il presente paragrafo, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha

Via Neve, 2 - 97018 SCICLI (Rg)

Tel. /Fax: 0932.835113 - Cell: 338.6515179 - Email: raimondo.benedetto@tiscali.it - raimondobenedetto@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Raimondo Benedetto

geometra

dapprima proceduto alla determinazione delle consistenze immobiliari e delle superfici commerciali dell'unità oggetto di perizia, previo rilievo dello stato di fatto dell'unità immobiliare.

Per la determinazione delle suddette superfici, il sottoscritto si è riferito alle linee guida indicate dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare in cui si definisce superficie commerciale, *"la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino alla linea di mezzeria e ad uno spessore non superiore a cm 50, nonché delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, quali balconi, terrazze, verande, patii, ecc."*, e si definisce superficie omogeneizzata, *"la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, quest'ultima nel caso di balconi, terrazze e simili, va computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali o con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq 25,00."*

In seguito al sopralluogo effettuato, alle ricerche di mercato sulle recenti compravendite di beni simili e nella zona in esame, ai dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, alla consultazione dei fascicoli di parte depositati presso il Tribunale di Modica, il sottoscritto CTU adotterà il più probabile e desumibile valore di mercato unitario espresso in €/mq. di superficie lorda, in relazione agli immobili abitativi con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia edilizia, consistenza, stato di conservazione, dotazioni, finiture ed impianti analoghe a quello dell'immobile oggetto di stima, oltre alle caratteristiche socio-economiche, infrastrutturali, di servizi e ricettività della micro zona ove ricade l'immobile stesso, che nel loro insieme costituiscono gli elementi validi alla determinazione della quotazioni di mercato dell'area.

3.8) Valutazione Estimativa del bene

Da quanto riportato ad oggi dall'Agenzia delle Entrate, e specificatamente nella sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, riferiti all'anno 2016, I° semestre, per il Comune di Santa Croce Camerina, Fascia/zona: Extraurbana/Zone Agricole, Codice di zona: R1, Tipologia: Abitazioni di tipo economico, si evince che agli immobili simili ricadenti nella fascia oggetto di stima, con stato conservativo normale, è assegnato un valore min. di 400,00 €/mq. ed un valore max. di 600,00 €/mq., per cui derivando un valore medio di 500,00 €/mq. Tali valori trovano riscontro nell'analisi di mercato effettuata dal CTU, ovvero analizzando le compravendite degli ultimi due anni per immobili aventi stesse caratteristiche costruttive e dimensionali, e soprattutto facendo riferimento allo stato in cui versa il fabbricato.

Raimondo Benedetto

geometra

Da questa breve analisi, appare congruo scegliere, come valore di mercato unitario, quello espresso nelle recenti compravendite degli immobili ricadenti nell'area in oggetto e congruente con le pubblicazioni O.M.I., e quindi, volendo effettuare una media aritmetica, si determina, come valore di mercato unitario al mq. di superficie, il prezzo di 500,00€/mq. considerato per immobili simili in condizioni normali di conservazione. **Ottenuto ciò, si applica una riduzione del 60% del valore derivato, opportuna e necessaria poiché scaturita dalla vetustà e dalla condizione di fatto del fabbricato, ovvero, stato di unità collabente.** Per cui si ha che il valore reale di mercato unitario al mq. di superficie di 200,00€/mq. per il fabbricato. Per la corte esclusiva di pertinenza si assume un valore di mercato unitario al mq. di superficie di 10,00€/mq. Considerato quanto riportato ai precedenti paragrafi, il C.T.U., scelto il valore medio unitario di mercato del fabbricato e della corte, il valore di mercato degli stessi sarà così determinato:

$$\text{Fabbricato} = \text{mq } 76,50 \text{ (sup. commerciale)} \times \text{€/mq } 200,00 = \text{€ } 15.300,00;$$

$$\text{Corte esclusiva di pertinenza} = \text{mq } 230,50 \text{ (sup. commerciale)} \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 2.305,00;$$

Per cui, si avrà:

$$\text{Valore finale IMMOBILE A} = \text{€ } 17.605,00 \text{ approssimato a } \underline{\text{€ } 17.600,00}$$

Si precisa altresì che, il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà alla società esecutata in ragione di 1/1, non vi sono quote in proprietà a terzi estranei alla presente procedura esecutiva e non si ritiene opportuno, né conveniente, procedere a ulteriori divisioni che, anche se tecnicamente e materialmente possibili da attuare, influirebbero negativamente sul valore di mercato in quanto l'immobile ha una modesta consistenza

4) Relazione e Stima IMMOBILE B (Appezamento di terreno agricolo)

Trattasi di appezzamento di terreno agricolo ubicato in Contrada Sughero snc del territorio di Santa Croce Camerina, a circa 2,5 Km a sud in linea d'aria dal centro urbano, e vi si arriva percorrendo la S.P. n. 89 fino al Km. 1+500 e dopodiché si svolta a sinistra accedendo alla strada comunale di contrada Sughero percorrendola per un tratto di circa 1,6 Km.; passato il cancello di ingresso all'immobile A, si percorre la stessa strada per altri 100-120 mt., sullo stesso lato a destra e si arriva al varco di accesso al terreno; si trova direttamente prospiciente la strada e risulta libero senza nessun cancello. L'immobile, per come rilevato negli atti catastali, presenta una superficie complessiva di mq. 10 568.00 e di fatto è un appezzamento di terreno a vocazione serricola ma allo stato attuale risulta incolto.

4.1) Dati catastali

Alla data del sopralluogo e da quanto rilevato nella visura storica (cfr. Doc. 9), l'unità immobiliare, oggetto della presente procedura esecutiva, è risultata censita al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina e correttamente rappresentata nello stralcio di Estratto di Mappa richiesto all'AdT di Ragusa (cfr. Doc. 13) relativo al foglio ed alla particella considerata, con i seguenti dati catastali :

Catasto Terreni del comune di Santa Croce Camerina:

Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
43	1248	—	SEMIN IRRIG	4°	Euro 141,91	Euro 38,21

N.B: Si fa presente che la zona catastale in oggetto, prima dell'anno 2007, era distinta al foglio n. 20, per cui le relative ricerche hanno riguardato sia i dati con il foglio attuale (43) e sia con il foglio esistente in precedenza (20).

4.2) Confini

L'immobile in oggetto, si trova intercluso per tre lati con altri appezzamenti di terreno e per un lato confina con la strada comunale, e precisamente, confina a nord con la p.lla 81, ad est con la p.lla 1249, ad ovest con la p.lla 251 e a sud con la strada comunale (cfr. Doc. 13)

4.3) Stato di possesso

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa tramite Ispezione Ipotecaria n. T18679, n. T27295 del 23/11/2016 (cfr. Doc. 6), nonché tramite visura telematica della banca dati degli immobili censiti al Catasto Terreni, l'immobile de quo risulta di proprietà della seguente:

1)

Proprietà per 1/1;

L'immobile è divenuto di proprietà della società intestata sopra descritta, in virtù dell'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Carmelo Bonanno di Ragusa del 16/01/2014, Rep. N. 508 (cfr. doc. 7), per averlo acquistato da parte dell'Amministratore Unico della società agricola, Sig. [REDACTED]

Raimondo Benedetto

geometra

██████████ in nome e per conto della stessa, dai signori ██████████
██████████

Dalle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari e dalla documentazione agli atti del fascicolo d'ufficio, sull'immobile risultano trascritte, nel ventennio anteriore al pignoramento, le seguenti formalità: (STESSE CONSIDERAZIONI FATTE SOPRA : DESCRIZIONE ANALITICA DELLA STORIA VENTENNALE)

- **TRASCRIZIONE nn. 2001/1470 del 13.02.2014** nascente dall'atto di compravendita del notaio C. Bonanno, Rep. N. 508/389 del 16.01.2014 in favore della società eseguita, contro ██████████
- **TRASCRIZIONE nn. 10328/7076 del 22.07.2013** derivante da successione integrativa in morte di Rizzo Carmela deceduta il 02.09.2004, n. 393 volume 9990 dell'Ufficio del Registro di Ragusa presentata in data 11.04.2013, in favore dei dante causa ██████████
██████████ per la quota di 1/2 ciascuno;
- **TRASCRIZIONE nn. 22748/11133 del 10.10.2005** derivante da successione legittima in morte di Rizzo Carmela deceduta il 02.09.2004, n. 551 volume 386 dell'Ufficio del Registro di Ragusa presentata in data 24.08.2005, in favore dei dante causa ██████████
██████████ per la quota di 1/2 ciascuno;
- **TRASCRIZIONE nn. 2181/1938 del 02.02.1991** nascente da atto di divisione del notaio F. Zichichi, Rep. N. 139086 del 18.01.1991, in favore di Rizzo Carmela contro gli altri aventi diritto a succedere a ██████████ deceduto il ██████████
- **TRASCRIZIONE nn. 2073/1792 del 12.02.1982** derivante da successione legittima in morte di ██████████ deceduto il ██████████ n. 687 volume 357 in favore di ██████████ e degli altri eredi legittimi, ciascuno per le proprie quote;
- **TRASCRIZIONE nn. 13306/11968 del 24.09.1981** derivante da testamento pubblico di ██████████ deceduto il ██████████, rogato dal notaio F. Zichichi del 20.03.1981.

Il terreno, per come verificato alla data del sopralluogo e riportato nel verbale, risulta incolto e sicuramente abbandonato da diversi anni; non risulta occupato da terzi e non risulta coltivato ; di fatto si ravvisa la sola presenza di sterpaglie cresciute spontaneamente.

Via Neve, 2 - 97018 SCICLI (Rg)

Tel./Fax: 0932.835113 - Cell: 338.6515179 - Email: raimondo.benedetto@tiscali.it - raimondobenedetto@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Raimondo Benedetto
geometra

4.4) Sussistenza di formalità pregiudizievoli

Sul bene oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **DECRETO INGIUNTIVO** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 30.12.2015 ai nn. 17809/2631 a favore della [REDACTED] [REDACTED] per un importo di euro 70.000,00 (sorte capitale euro 50.000,00) gravante su tutti i cespiti, contro la società esecutata [REDACTED]
- **DECRETO INGIUNTIVO** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 03.02.2016 ai nn. 1223/231 a favore della [REDACTED] [REDACTED] per un importo di euro 15.000,00 (sorte capitale euro 11.092,42) gravante su tutti i cespiti, contro la società esecutata [REDACTED]
- **DECRETO INGIUNTIVO** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 08.02.2016 ai nn. 1375/267 a favore della [REDACTED] [REDACTED] per un importo di euro 43.602,19 (sorte capitale euro 32.102,19) gravante su tutti i cespiti, contro la società esecutata [REDACTED]
- **VERBALE di Pignoramento immobiliare** presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 01.04.2015 ai nn. 4071/2680, a favore della [REDACTED] [REDACTED] gravante su tutti i cespiti contro la società esecutata [REDACTED]

Tutte le dette trascrizioni e iscrizioni, verificate dal sottoscritto CTU, risultano correttamente riportate e sono coerenti alla situazione descritta dal Notaio Dott.ssa Maria Di Matteo nella Relazione di Visura Ipocatastale ex art. 567 C.P.C. redatta in data 26/05/2016 e allegata nel proprio fascicolo dal creditore procedente (agli atti della procedura).

Si precisa, pertanto, che ai fini dell' accertamento richiesto, la documentazione fornita e allegata al fascicolo, oltre a quella acquisita dal sottoscritto, è stata sufficiente al completamento delle operazioni peritali.

4.5) Regolarità Edilizia, Urbanistica e Catastale

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Santa Croce Camerina, posto che, come sarà spiegato meglio appresso, sul lotto di terreno in oggetto risulta possibile l'edificazione, non sono state trovate richieste di Concessioni Edilizie o Permessi di Costruire in atto sull'appezzamento in esame; inoltre, detto terreno non risulta vincolato ad una eventuale volumetria realizzata su fondi limitrofi. Nulla si rileva nell'Atto di Compravendita rogato dal Notaio C. Bonanno in merito a eventuali servitù di terzi ad esempio transito, passaggio, ecc. ma viene riportata la seguente dicitura *"...quanto in oggetto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova...con ogni diritto, ragione, accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva o passiva se e come esistente o costituita, e in particolare con tutti i diritti, gli obblighi, i patti e le condizioni nascenti dall'Atto di Divisione rogato dal Notaio Francesco Zichichi del 18/01/1991, Rep. n. 139086..."*.

Dalle verifiche effettuate presso il Dipartimento Assetto e Territorio del Comune di Santa Croce Camerina e segnatamente dalle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno oggetto di perizia, emerge che, nel vigente P.R.G. adottato dal Comune, l'immobile ricade in parte nella Z.T.O. E1 (Zona Agricola Produttiva) ed in parte risulta essere sede viaria; le prescrizioni urbanistiche della citata zona sono quelle meglio indicate nell'allegato 1 e 1/bis facenti parte del Certificato di Destinazione Urbanistica n° 59/2016 (cfr. Doc. 8).

In tale zona del piano sono previsti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione e demolizione e ricostruzione; le destinazioni consentite sono le abitazioni, le costruzioni a servizio dell'agricoltura, le stalle, i silos, ricoveri per macchine ed attrezzature, costruzioni adibite a conservazione trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici, attività di agriturismo con annesso piccole strutture sportive all'aperto e tutto quanto meglio specificato nel certificato urbanistico. **In particolare, ai fini della presente stima, è utile far notare che il presente lotto risulta edificabile nei limiti e con le prescrizioni previste, ed ha quindi una potenzialità edificatoria tale da influire il proprio valore commerciale finale.**

Dal punto di vista dell'assetto territoriale e del paesaggio, l'area dove è ubicato l'immobile in esame risulta interessata dai seguenti vincoli:

- a) VINCOLI DI PIANO REGOLATORE: risulta assoggettato al vincolo *Area indiziata di interesse archeologico*: n° 17 – Sughero: resti di abitato antico, normato secondo le prescrizioni previste dall'art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;

Raimondo Benedetto

geometra

b) VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI: risulta assoggettato al vincolo di tutela previsto dal Piano Paesaggistico della Prov. di Ragusa, poiché ricade all'interno del Paesaggio Locale "Santa Croce Camerina", Area con Livello di Tutela 1 (art. 20 delle N.d.A. del Piano), prescrizione 6° *"Aree archeologiche di Braccetto-Menta, Cannitello, Pirrera, Porcospino, Santa Croce Camerina, Cerasella, Petraro, porzioni del Torrente Petraro e del Torrente Grassullo"*. In particolare, su tali aree gli interventi che a qualunque titolo comportino scavi e/o trasformazioni del suolo, nuova costruzione di edifici o ristrutturazione significativa, devono essere sottoposti a parere preventivo della SS.BB.CC.AA. di Ragusa previo rilascio di Autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice dei Beni Paesaggistici D. Lgvo n. 42/2004 e andranno realizzati sotto la diretta sorveglianza dell'ente per la verifica della consistenza archeologica e nel caso di ritrovamenti avviare la procedura di tutela prevista;

Per quanto riguarda la regolarità catastale del terreno, si precisa quanto segue.

L'immobile risulta censito regolarmente presso il Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Ragusa e derivante da Frazionamento effettuato in virtù dell'Atto di Divisione fra gli eredi legittimi di Rizzo Giovanni; da quanto rappresentato in mappa ed evidenziato con linea tratteggiata, però, parte della strada comunale ricade all'interno della p.lla 1248, ovvero, all'interno del bene immobile in oggetto. La linea tratteggiata, infatti, è frutto di sovrapposizione della rappresentazione aerofotogrammetrica con esatta rilevazione di confini e altri tratti significativi, con la cartografia catastale in atti.

Conseguentemente, atteso che tale porzione di terreno è ormai destinato a viabilità, occorrerebbe regolarizzare mediante frazionamento della porzione destinata a viabilità.

In altri termini, **dal punto di vista catastale risulta regolarmente censito ma necessita di rettifica della mappa mediante Tipo di Frazionamento per la regolarizzazione della parte destinata alla strada pubblica.**

4.6) Descrizione analitica del bene

L'immobile è caratterizzato da un appezzamento di terreno di forma trapezoidale, pianeggiante, raggiungibile direttamente dalla strada, in cui si trova il varco di accesso al fondo (vedi Foto 17); presenta caratteristiche culturali coerenti con quella attribuita catastalmente, infatti, è un terreno con buone caratteristiche di seminativo a carattere irriguo data la presenza di acqua irrigua in zona; è un terreno intercluso, confinante per tre lati con proprietà di terzi e per un lato con strada

Raimondo Benedetto geometra

comunale; solo quest'ultimo confine, ovvero con la via pubblica, presenta una delimitazione effettiva, costituita da muretto basso in calcestruzzo, mentre, per gli altri tre lati non vi sono delimitazioni visibili o picchetti o segnali di alcun genere. Sviluppa una superficie complessiva di mq. 10 568,00 ed è costituito prevalentemente da strati terrosi (vedi Foto 18-19-20).

Quindi, da quanto rilevato negli atti catastali da questo CTU, senza che vi siano state apportate ad oggi modifiche di superficie, si precisa che il terreno presenta una consistenza ai fini estimativi pari alla propria estensione di superficie, ovvero, mq. 10 568,00, che rappresenta la superficie commerciale da considerare nella successiva valutazione del bene.

Nel complesso l'appezzamento di terreno si trova in stato di abbandono e per poterlo utilizzare ai fini agricoli necessita di interventi di estirpamento delle sterpaglie e successiva aratura; sarebbe utile anche apporre i termini di confine in modo da poter recintare il fondo per evitare l'accesso improprio di terzi.

4.7) Metodo di Stima utilizzato

Per determinare il prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, viene utilizzato il metodo di stima sintetica-comparativa fra i prezzi medi di mercato degli immobili simili a quello oggetto di valutazione. Al fine dell'individuazione del più probabile valore di mercato riferito al parametro del metro quadrato di superficie, con il presente paragrafo, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha verificato le estensioni immobiliari in atti e le superfici ai fini commerciali dell'unità oggetto di perizia.

Per la determinazione dei valori immobiliari di riferimento, il sottoscritto si è riferito alle ricerche di mercato sulle recenti compravendite di beni simili e nella zona in esame, adottando il più probabile e desumibile valore di mercato unitario espresso in €/mq. di superficie, in relazione agli immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, stato di conservazione, dotazioni, oltre alle caratteristiche socio-economiche, infrastrutturali, di servizi e ricettività della micro zona ove ricade l'immobile stesso, che nel loro insieme costituiscono gli elementi validi alla determinazione della quotazioni di mercato dell'area.

4.8) Valutazione Estimativa del bene

Da quanto analizzato per le compravendite degli ultimi due anni per immobili aventi stesse caratteristiche agricole e dimensionali, sono stati applicati valori medi di mercato compresi fra 4,00€/mq. e 5,00 €/mq. derivando un valore medio di 4,50 €/mq. Da questa breve analisi, appare

Via Neve, 2 - 97018 SCICLI (Rg)

Tel./Fax: 0932.835113 - Cell: 338.6515179 - Email: raimondo.benedetto@tiscali.it - raimondobenedetto@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Raimondo Benedetto geometra

congruo scegliere, come valore di mercato unitario, quello espresso nelle recenti compravendite degli immobili ricadenti nell'area in oggetto. Per cui, in ragione delle considerazioni sopra espresse, volendo effettuare una media aritmetica, si determina, come valore di mercato unitario al mq. di superficie, il prezzo di 4,50 €/mq.

Considerato quanto riportato ai precedenti paragrafi, il C.T.U., scelto il valore medio unitario di mercato e in relazione alla consistenza dell'immobile in oggetto, individua il valore di mercato dello stesso, così determinato:

$$\text{Appezzamento di terreno} = \text{mq } 10\,568,00 (\text{sup. commerciale}) \times \text{€/mq } 4,50 = \text{€ } 47.556,00;$$

Per cui, si avrà:

$$\text{Valore finale IMMOBILE B} = \text{€ } 47.555,00 \text{ approssimato a } \text{€ } 47.500,00$$

Si precisa altresì che, il bene oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà alla società esecutata in ragione di 1/1, non vi sono quote in proprietà a terzi estranei alla presente procedura esecutiva e non si ritiene opportuno, né conveniente, procedere a ulteriori divisioni che, anche se tecnicamente e materialmente possibili da attuare, influirebbero negativamente sul valore di mercato in quanto l'immobile ha una modesta consistenza

5) Sulla documentazione fotografica

A corredo della presente relazione tecnica estimativa è stata prodotta e allegata una ampia documentazione fotografica riguardante i due beni oggetto di pignoramento che ha interessato sia i vani interni che la parte esterna del fabbricato e dell'intero IMMOBILE A, sia l'aspetto esterno dell'IMMOBILE B.

6) Sull'APE

In adempimento al mandato conferito, sono state verificate le condizioni di obbligatorietà per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica riguardante il fabbricato facente parte dell'IMMOBILE A. Ebbene, ai fini della presente procedura e del successivo trasferimento di proprietà del bene immobile, si precisa che il fabbricato urbano si trova allo stato di unità collabente assimilabile alle caratteristiche proprie di un "rudere", e come tale, rientrante nella definizione contenuta nell'art. 6 lett. c del Decreto del Ministero delle Finanze del 02/01/1998, n. 28, trattandosi di costruzione non abitabile e di fatto non utilizzabile a causa del suo stato di fatiscenza e per l'inesistenza di impianti tecnologici a servizio della stessa. **Detto, immobile**

Via Neve, 2 - 97018 SCICLI (Rg)

Tel./Fax: 0932.835113 - Cell: 338.6515179 - Email: raimondo.benedetto@tiscali.it - raimondobenedetto@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Raimondo Benedetto
geometra

pertanto, è da ritenersi escluso dal novero di quelli per i quali è richiesta la dotazione, ai fini del trasferimento di proprietà, dell'Attestazione di Prestazione Energetica. Per cui, il sottoscritto CTU non ha redatto e allegato l'A.P.E. in quanto non necessario e non previsto dalle vigenti normative in materia.

Tutto quanto sopra, in assolvimento dell'incarico ricevuto, rimandando, per ulteriori informazioni e dati utili, alla documentazione allegata.

Con osservanza

Scicli li 23/11/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Benedetto Raimondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Neve, 2 - 97018 SCICLI (Rg)

Tel./Fax: 0932.835113 - Cell: 338.6515179 - Email: raimondo.benedetto@tiscali.it - raimondobenedetto@virgilio.it

P.IVA: 01253100801

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009