

PREMESSA

Il *Lotto 7* è costituito da un vecchio casale composto da 4 fabbricati rurali, ubicati nel Comune di Ragusa in C/da Bruscè, censiti al Catasto Terreni al foglio 95:

- particella 29;

- particella 30;

- particella 89;

- particella 91.

Considerato che l'esecutato è titolare del diritto di proprietà per 1/6 dei beni individuati alle particelle 29, 30, 91 e 1/3 di quello individuato alla particella 89, di seguito si procederà alla stima accorpando i beni di cui l'esecutato possiede la stessa quota di proprietà, determinando solo alla fine il valore dell'intero lotto e il valore delle quote di proprietà della parte esecutata.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI**Dati catastali**

Gli immobili sono così individuati:

- "foglio 95; particella 29; qualità fabb rurale; superficie 30mq;

- foglio 95; particella 30; qualità fabb rurale; superficie 160mq;

- foglio 95; particella 91; qualità fabb rurale; superficie 20mq;

intestati a:

- parte esecutata, con diritto di proprietà per 1/6;

- sorella della parte esecutata, con diritto di proprietà per 1/6;

- madre con diritto di proprietà per 4/6" (defunta).

- foglio 95; particella 89; qualità fabb rurale; superficie 60mq;

intestato a:

- parte esecutata, con diritto di proprietà per 1/3;

- sorella della parte esecutata, con diritto di proprietà per 1/3;

- madre con diritto di proprietà per 4/6'' (defunta),

come si evince dalle visure catastali (Allegato – 7.1).

Confini

Il casale nel suo insieme confina:

- a nord con la particella 272;

- a est con la particella 197;

- a sud con le particelle 92 e 93;

- a ovest con la particella 128.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono disabitati e utilizzati dalla parte esecutata come ricovero per attrezzi e deposito.

La parte esecutata ha i seguenti diritti di proprietà:

- 1/6 di proprietà sulle particelle 29, 30 e 91;

- 1/3 di proprietà sulla particella 89;

pervenuti in forza della Dichiarazione di Successione del 14/03/2005 ai nn.168/386

e Successione modificativa del 21/04/2008 ai nn.35/146 (Allegato – D).

Le restanti quote di proprietà appartengono alla sorella e alla madre defunta della parte esecutata. Per gli immobili in oggetto non è stata presentata dichiarazione di successione a seguito della morte della madre.

Il sottoscritto a provveduto a richiedere copia delle Successioni (Allegato – D).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

Dall'esame della documentazione contenuta nei fascicoli e segnatamente dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa si evince che sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato – 7.2):

- trascrizione del 04/06/2005 nn.13480/6235 nascente da atto per causa di morte – certificato di denunciata successione (Allegato – E);
 - trascrizione del 21/08/2008 nn.17212/10850 nascente da atto per causa di morte – certificato di denunciata successione (Allegato – E);
 - trascrizione del 27/12/2010 nn.23401/14554 nascente da atto esecutivo o cautelare – ordinanza di sequestro conservativo,
- documento correlato: Annotazione n.999 del 09/05/2013 (sentenza condanna esecutiva) (Allegato – B).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il presente Lotto è un vecchio casale composto da 4 fabbricati rurali contigui in C/da Brusce a Ragusa.

La zona di ubicazione è semiperiferica, poco distante dal centro urbano e ben collegata con la viabilità di collegamento con i Comuni limitrofi; servita da tutti i servizi e opere di urbanizzazione, nell'ultimo ventennio è divenuta zona di espansione residenziale.

Il casale nel Piano Regolare Generale vigente e nella Variante adottata dal Consiglio Comunale di Ragusa è identificato come “A2 – A3 Edifici storici (ville o masserie – case rurali) esterni al centro storico”, regolate dall'art.38 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e di variante.

Al casale si accede dalla Via Ettore Fieramosca percorrendo una stradina sterrata individuata in Catasto alla particella 320 e successivamente la particella 92 costituente

l'area antistante il casolare. Entrambe le particelle sopra citate non sono oggetto del pignoramento.

I fabbricati realizzati sicuramente in epoca antecedente al 1° settembre 1967, hanno la struttura in muratura, la copertura in legno e si sviluppano su un unico piano, con superficie di circa 185,00mq (di cui 125,00mq per 1/3 di proprietà, e 60,00mq per 1/6 di proprietà); in alcuni fabbricati sono presenti soppalchi in legno.

La muratura esterna si presenta priva di intonaco con aperture di vecchia fattura, internamente alcuni ambienti sono rifiniti, mentre altri sono privi di qualsiasi finitura, nel complesso in scarso stato di manutenzione.

Da quanto è stato possibile rilevare si evince che i fabbricati sono privi di impianti, è presente la sola fornitura idrica.

Retrostante il casale, di pertinenza della particella 30, è presente un'area scoperta di circa 85,00mq, delimitata da muri a secco.

La planimetria rilevata (Allegato – 7.3) e la documentazione fotografica (Allegato – 7.4) rappresentano quanto sopra descritto.

PRATICHE EDILIZIE, REGOLARITA' URBANISTICA

Trattasi di immobili realizzati in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

REGOLARITA' CATASTALE

In Catasto le particelle sono correttamente censite ed intestate; nella mappa catastale la sagoma degli immobili riporta delle difformità grafiche.

Essendo gli immobili ancora censiti come fabbricati rurali, e quindi al Catasto Terreni, non sono presenti planimetrie catastali.

Per quanto sopra detto, prima della vendita bisognerà procedere a censire gli immobili al N.C.E.U. e alla redazione delle planimetrie catastali.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel presente paragrafo viene calcolata la *superficie commerciale (S.C.)*, parametro di riferimento per la stima, data dalla superficie coperta dei vani principali.

La superficie coperta dei vani principali si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria di eventuali murature di divisione; i muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore di 50cm, quelli in comunione al 50% e quindi fino a un massimo di 25cm.

Detta superficie verrà determinata accorpendo le particelle in funzione alla quota di proprietà della parte esecutata.

Sup. Commerciale p.lle 29, 30 e 91 (con quota di proprietà pari ad 1/6):

Per quanto sopradetto e sulla scorta dei rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo, la *superficie commerciale (S.C.)* è pari a:

→ **S.C. = 125,00mq**

Sup. Commerciale p.lla 89 (con quota di proprietà pari ad 1/3):

Per quanto sopradetto e sulla scorta dei rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo, la *superficie commerciale (S.C.)* è pari a:

→ **S.C. = 60,00mq**

STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione si farà riferimento alla stima sintetico-comparativa.

La stima sintetica-comparativa, consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, facendo riferimento a contrattazioni di vendita rilevate nella zona, riguardanti immobili simili a quello oggetto della valutazione sia per superficie, che per caratteristiche intrinseche (estetica, esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensione dei vani in rapporto alla loro destinazione) ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici, ecc.).

L'indagine di mercato è stata condotta avvalendosi della collaborazione di mediatori, liberi professionisti e agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare.

Stima p.lla 29, 30 e 91 (con quota di proprietà pari ad 1/6):

Nella stima dei beni si è tenuto conto della loro rilevanza storica, del loro stato di conservazione, dell'area di pertinenza della particella 30 e della mancanza di un'area esterna di pertinenza antistante al casolare; si è potuto accertare che il più probabile valore di mercato dell'immobile, è pari a:

1.000,00€/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.C.) si ottiene:

→ $1.000,00€/mq \times 125,00mq = \text{€ } 125.000,00$ (euro centoventicinquemila/00).

Adeguamenti e correzioni alla stima

Come già precedentemente detto, prima della vendita occorre intervenire catastalmente, occorrerà censire le unità al N.C.E.U, redigere le planimetrie catastali e riportare correttamente i fabbricati nella mappa catastale.

Alla stima dell'immobile occorrerà quindi detrarre le spese per la regolarizzazione catastale per un totale pari a circa € 4.000,00 comprese sanzioni, oneri, spese tecniche, diritti fissi, ottenendo un valore pari a:

$\text{€}125.000,00 - \text{€}4.000,00 = \text{€}121.000,00$

Applicando al suddetto valore l'abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il valore definitivo dell'immobile è:

$\text{€}121.000,00 \times 0,85 = \text{€}102.850,00$ (euro centoduemilaottocentocinquanta/00).

Stima p.lla 89 (con quota di proprietà pari ad 1/3):

Nella stima del bene si è tenuto conto della rilevanza storica, dello stato di conservazione e della mancanza di un'area esterna di pertinenza antistante al casolare; si è potuto accertare che il più probabile valore di mercato dell'immobile, è pari a:

1.000,00€/mq.

Moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale (S.C.) si ottiene:

→ $1.000,00€/mq \times 60,00mq = \text{€ } 60.000,00$ (euro sessantamila/00).

Adeguamenti e correzioni alla stima

Per questa unità la regolarizzazione le spese per la regolarizzazione catastale sono state detratte al valore di stima delle particelle 29, 30 e 91.

Applicando al suddetto valore l'abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il valore definitivo dell'immobile è:

$\text{€}60.000,00 \times 0,85 = \text{€}51.000,00$ (euro cinquantunomila/00).

DETERMINAZIONE VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Particelle 29, 30 e 91: $\text{€}102.850,00 +$

Particella 89: $\text{€ } 51.000,00 =$

Sommano $\text{€}153.850,00$ (euro centocinquantatremilaottocentocinquanta/00)

CALCOLO QUOTE DI PROPRIETÀ

La parte esecutata ha i seguenti diritti di proprietà sulle unità immobiliari stimate:

- 1/6 di proprietà sulle particelle 29, 30 e 91 pari a:

$\text{€}102.850,00 / 6 = \text{€}17.141,67$ (euro diciassettemilacentoquarantuno/67);

- 1/3 di proprietà sulla particella 89 pari a:

$\text{€ } 51.000,00 / 3 = \text{€}17.000,00$ (euro diciassettemila/00);

che sommano in $\text{€}34.141,67$ (euro trentaquattromilacentoquantuno/67).

DIVISIBILITA' DEL BENE IN QUOTE

Il bene stimato non possiede i requisiti per una comoda divisibilità.

ALLEGATI LOTTO 7

- Allegato - 7.1: Visura catastale ed estratto di mappa;
- Allegato - 7.2: Visure ipotecarie;
- Allegato - 7.3: Planimetria redatta dal C.T.U;
- Allegato - 7.4: Documentazione fotografica.