

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

GIUDICE: Carlo Di Cataldo

Causa Civile n. 4900/2019

Attore:

I

Convenuti:

Ri:

Oggetto: Relazione di chiarimento, lotto 5, di terreni siti in Acate, censiti in catasto terreno al foglio 43 particelle 580 e 745.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTRODUZIONE

Il sottoscritto, **Ing. Marco Gileppo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1122 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 1632, a mezzo pec del 23/07/2020, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe. In pari data, 23/07/2020 il sottoscritto, dichiarava di accettare l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Carlo Di Cataldo**. Premesso tutto ciò:

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla Causa Civile n. 4900/2019 promossa da:

contro

QUESITI ED OPERAZIONI PERITALI

In data 17/03/2022, in occasione del conferimento di incarico, l'Ill.mo Giudice sottoponeva all'esperto i seguenti compiti e quesiti posti all'Ing. Aurelio Giurdanella con l'ordinanza del 24/02/2021:

"ritenuto che il presente giudizio di divisione endo-esecutiva ha ad oggetto i seguenti immobili (pignorati in sede esecutiva per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED] [REDACTED]:

- LOTTO 2 (immobile sito in Acate, in catasto al foglio 43, part. 744, sub 1);
- LOTTO 3 (immobile sito in Acate, in catasto al foglio 43, part. 746, sub 1);
- LOTTO 5 (immobili siti in Acate, in catasto al foglio 43, part. 228-393-399-435-579-745);

ritenuto che, tuttavia, nella relazione dell'esperto stimatore nominato in sede esecutiva il lotto 5 risulta costituito dagli immobili siti in Acate, in catasto al foglio 43, part. 228-393-399-435-579-580 (e dunque con inclusione della part. 580, non pignorata, e con esclusione della part. 745, pignorata);

ritenuto che, pertanto, occorre disporre il richiamo dell'esperto stimatore affinché chiarisca le ragioni per le quali è stata inclusa la part. 580 (non pignorata) ed è stata esclusa la part. 745 (pignorata) e (ove necessario) modifichi la relazione già depositata con riguardo al lotto 5, includendo la part. 745 in luogo della part. 580".

Il sottoscritto, ricevuto il mandato, svolgeva le seguenti operazioni:

- a) lo scrivente come da incarico prendeva immediatamente contatto con la cancelleria per avere copia della relazione di stima redatta
....., in seno alla procedura esecutiva EI 156/2021, ed il custode giudiziario della stessa,;
- b) Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto ed all'Esecuzione Immobiliare n. 156/2015;
- c) Accertamenti catastali ed ipotecari effettuati presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa a partire dal 18/03/2022;
- d) Redazione della presente relazione;
- e) Deposito telematico dell'originale dell'elaborato;
- f) Trasmissione di copia alle parti.

RISPOSTA AI QUESITI

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato, lo scrivente non ha nulla da segnalare alla S.V. in merito alla completezza della documentazione.

Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato, lo scrivente predispone la seguente relazione, esaminando separatamente le due particelle oggetto di quesito. Si premette che dallo studio degli stessi e dai controlli effettuati il terreno di cui al Foglio 43 particella 580 non risulta pignorato, mentre il terreno di cui al Foglio 43 particella 745 risulta pignorato.

TERRENO - FOGLIO 43 PARTICELLA 745

I-a) Dall'esame degli atti, la particella in esame è stata esclusa erroneamente dall' _____ dalla relazione di stima.

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato), rappresentato da immobili identificati al Catasto Terreni della Provincia di Ragusa - sezione di Acate, si evince che l'immobile è in proprietà, ciascuno per 1/2, del §

Id. immobile	Fgl.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Indirizzo	Quota di proprietà
1	43	745	Seminativo Arborato	2	Are 19.64	€ 8,11	€ 4,56	Cda Dirillo Acate	1/2 1 1/2

Dagli accertamenti ipotecari effettuati dall'Ing. Aurelio Giurdanella presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa si sono riscontate formalità pregiudizievoli, lo stesso risulta essere pignorato.

I-b) Il sottoscritto non ha potuto provvedere ad accedere sui luoghi in quanto non è stato possibile rintracciare il proprietario, il quale dagli atti in possesso non risulta neanche costituito. Dai soli possibili esami eseguibili e dallo studio della perizia di stima, Lotto 5, si evince che il bene è pignorato e non è stato stimato dall'Ing.

provvede di seguito a colmare tale lacuna, indicandone il valore ed in seguito includendola nel lotto 5.

Nella valutazione si sono utilizzati, oltre ai valori OMI annualità 2015 per i terreni con qualità seminativo arborato irriguo pari ad € 21.358/ettaro = 2,14 €/mq, anche quelli di mercato, i quali hanno un valore che varia tra le 3-4 €/mq per cui nella stima si utilizzerà il valore medio che è pari a 3.50 €/mq.

Valore di stima: 1964,00 mq x 3,50 €/mq = 6.874,00 €

TERRENO - FOGLIO 43 PARTICELLA 580

I-a) Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato), rappresentato da immobili identificati al Catasto Terreni della Provincia di Ragusa - sezione di Acate, si evince che l'immobile è in proprietà, ciascuno per 1/2, del S' - - - - -

Id. immobile	Fgl.	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Indirizzo	Quota di proprietà
1	43	580	Vigneto	5	Are 5.32	€ 1,24	€ 1,51	Cda Dirillo Acate	1/2 Paoio 1/2 Salv.

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa non si sono riscontrate formalità pregiudizievoli (Allegato):

- **Immobile n. 1:**

1. TRASCRIZIONE del 22/10/1997 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale I

C

2. ISCRIZIONE del 08/11/2010 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale

IPOTECA LEGALE derivante da

3. ISCRIZIONE del 08/11/2010 - Registro Particolare 1525 Registro

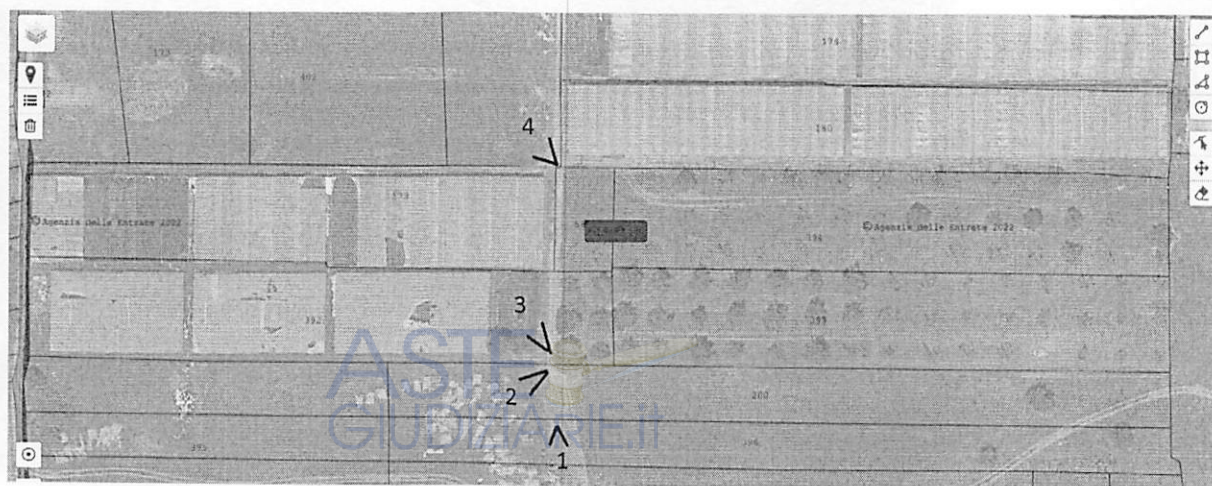
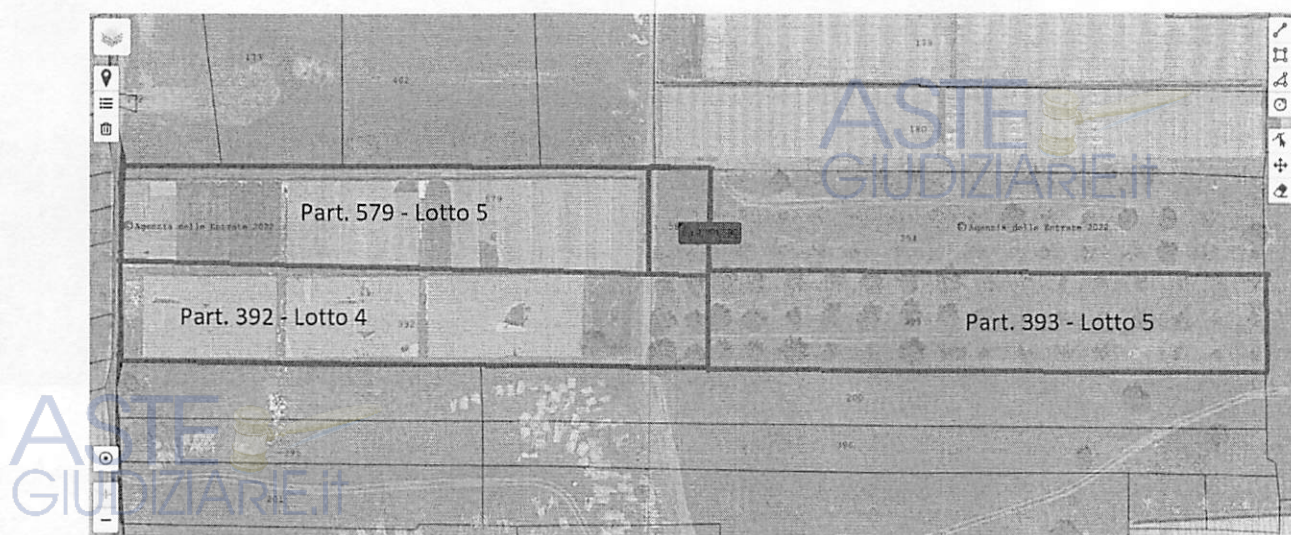
Pubblico ufficiale Società SPA Repertorio I

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73

I-b) Il sottoscritto non ha potuto provvedere ad accedere sui luoghi in quanto non è stato possibile rintracciare il proprietario, il quale dagli atti in possesso non risulta neanche costituito. Dai soli possibili esami eseguibili e dallo studio della perizia di stima dell' - - - - - "1, Lotto 5, si evince che la stessa:

- in merito alla proprietà risulta essere per,
r
., la stessa risulta essere in continuità con le particelle 579 e 393 del foglio 43. Esaminandola cartograficamente, la particella 580 è di congiunzione, per una piccola porzione, tra la particella 579 e la 393, facendo in modo che la realizzazione di una possibile recinzione della particella 580, non possa impedire l'accesso alla particella 393;
- da un punto di vista dell'uso, dalle immagini satellitari, si può notare che all'interno della stessa particella 580 e della 392, vi ricade una strada interpodereale di conseguenza per come è usato il bene, l'accesso alla particella 393 presumibilmente è garantito da una possibile servitù di passaggio che si sarebbe potuta costituire sulla particella 580 e sulla particella 392 mediante due accessi (foto n. 2, 3), quest'ultima di proprietà esclusiva del
l inserita nel lotto 4.





Coni ottici



Vista 1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Vista 2



Vista 3



Vista 4

Alla luce di quanto sopra esposto, esistono due possibili scenari che la S.V. Dott. Carlo Di Cataldo voglia valutare:

1 - la particella 580 e 745 vengono inclusi nel lotto 5 e di conseguenza il valore di stima indicato dall'..... ne variato in quanto la stima redatta dal collega non comprende la particella 745 di conseguenza il nuovo valore di stima del lotto 5 è:

$$56.265,00 + 6.874,00 = 63.139,00 \text{ €}.$$

Lo stesso deve essere decurtato del 15% per vizi occulti

$$63.139,00 \text{ €} \times 0,85 = 53.668,15 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA FINALE 53.700,00 €;

2 - la particella 580 viene esclusa dal lotto 5 e viene aggiunta la particella 745, tralasciata da..... li conseguenza il valore di stima indicato varia e si trasforma nel seguente:

il lotto 5 è stato stimato in 56.265,00 €, dallo stesso deve essere defalcato il valore della particella 580, indicato in 1.862,00 €, di conseguenza il nuovo valore di stima del lotto 5 è:

$$56.265,00 - 1.862,00 + 6.874,00 = 61.673,00 \text{ €}.$$

Lo stesso deve essere decurtato del 15% per vizi occulti

$$61.673,00 \text{ €} \times 0,85 = 52.422,05 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA FINALE 52.500,00 €

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Dott. Ing. Marco Gileppo, con la presente relazione che si compone di n. 9 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, li 07 Settembre 2022

Il C.T.U.

(Ing. Marco Gileppo)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Allegati:

1. visura catastale - ispezione ipotecaria;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2022

Data: 18/03/2022 Ora: 17.57.19

Visura n.: T422684 Pag: 1

Segue

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Dati della richiesta	Comune di ACATE (Codice:AD14)
Catasto Terreni	Provincia di RAGUSA
	Foglio: 43 Particella: 580

INTERESSI

Unità Immobiliare dal 03/10/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
1	43	580			VIGNETO S	5 32		Dominicale Euro 1,24 L. 2.394	Agario Euro 1,51 L. 2.924	FRAZIONAMENTO del 03/10/1997 in atti del 03/10/1997 (n. 1637/10/1997)
Reddito										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti beni di:

Foglio 43 Particella 181;

Sono stati inoltre variati i seguenti beni di:

Foglio 43 Particella 579;

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/10/1997

N.		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 03/10/1997 in atti del 03/10/1997 (n. 1637/10/1997)		

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2022

Data: 18/03/2022 Ora: 17.57.19

Visura n.: T422684 Pag: 2

Fine

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Forz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
1	43	181			VIGNETO S	49 8		Dominicale L. 22.850	Agario L. 26.990	Impianto meccanografico del 28/06/1985
Reddito										

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/06/1985

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				
2				
DATI DERIVANTI DA				

Situazione degli intestati dal 11/03/1986

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				
DATI DERIVANTI DA				

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				
DATI DERIVANTI DA				

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Direzione Provinciale di RAGUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 09/07/2022 Ora 20:56:46
Pag. 1 - Fine



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ispezione telematica

Ispezione n. T69518 del 09/07/2022

per immobile

Richiedente GLPMRC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ACATE (RG)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 43 - Particella 580
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 08/07/2022

Elenco immobili

Comune di ACATE (RG) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0043 Particella 00580 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE
Pubblico ufficiale LC
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
Catastro Generale 11541
11/06/2019/1007
2. ISCRIZIONE
Pubblico ufficiale: Terreno
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 29/06/2017
Pubblico ufficiale RISM Repertorio
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
156/2015

Oggetto: PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E. n. 156/2015

– Azione promossa da _____ contr: _____
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA



II CTU

Dott. Ing. Aurelio Giurdanella



INDICE

PREMESSA

BENI OGGETTO DI STIMA

QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

IMMOBILE LOTTO 1

- METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

IMMOBILE LOTTO 2

- METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

IMMOBILE LOTTO 3

- METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

IMMOBILE LOTTO 4

- METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

IMMOBILE LOTTO 5

- METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

RIEPILOGO STIMA IMMOBILI

ALLEGATI

pag. 3

pag. 5

pag. 7

pag. 11

pag. 17

pag. 17

pag. 20

pag. 22

pag. 25

pag. 28

pag. 30

pag. 31

pag. 32

pag. 33

pag. 35

PREMESSO CHE:

Con decreto di nomina del G.E. Dott. Fabrizio Cingolani emesso in data 06/07/2017, il sottoscritto Ing. Aurelio Giurdanella con studio a Modica in c.da Pirato Lombardo s.n è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe al fine di valutare il prezzo degli immobili appresso descritti;

il G.d.E. ha posto i seguenti quesiti al C.T.U.:

A) identificare i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

B) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; accertare l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

C) precisare se del caso, la possibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

D) accertare se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;

E) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

F) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i ben/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

G) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di

H) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

L) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato; nella determinazione del valore, l'esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non condominiali insolute;

N) *allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

identificando , in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

P) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;

Q) curare la redazione de'attestato di prestazione energetica (A.P.E) previsto dall'art.6 D.Lgs. 192/2005.

Ciò premesso, il C.T.U. presenta la relazione tecnica estimativa

BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Gli immobili oggetto del procedimento sono situati nel comune di Vittoria e gli stessi così come previsto dal mandato del G.E sono stati suddivisi in Lotti e precisamente nel modo seguente:

- **Lotto 1.**

Deposito, ubicato ad Acate SP1 Acate Dirillo n. sn, di proprietà per 1/1 a
identificato al Catasto Fabbricati comune di Acate al Foglio
43 p.lla 700 sub.2, piano T, cat. C/2 classe 1, cons. mq 36., sup. cat. Mq 43.
R.C. € 66,93. (nota: C/2 – Magazzini e locale di deposito).

Deposito, ubicato ad Acate SP1 Acate Dirillo n. sn, di proprietà per 1/1 a
identificato al Catasto Fabbricati comune di Acate al Foglio
43 p.lla 700 sub.3, piano T, zc.1 cat. C/2 classe 1, cons. mq 93, sup cat.
Mq.111. R.C. € 172,91. (nota: C/2 – Magazzini e locale di deposito).

- **Lotto 2.**

Deposito, ubicato ad Acate Contrada Dirillo n. sn, di proprietà per 1/2 a
quota indivisa, identificato al Catasto Fabbricati comune di
Acate al Foglio 43 p.lla 744 sub.1, piano T, cat. C/2 classe 1, cons. mq 62,
sup. cat mq 95. R.C. € 115,27. (nota: C/2 – Magazzini e locale di deposito).

- **Lotto 3.**

Abitazione, ubicata ad Acate Contrada Dirillo n. sn, di proprietà per 1/2 a
quota indivisa, identificato al Catasto Fabbricati comune di
Acate al Foglio 43 p.lla 746 sub.1, piano T, cat. A/3 classe 1, cons. 5 vani,
sup. cat mq 107. R.C. € 258,23. (nota: A/3 – abitazione di tipo economico).

E) Foglio 43 p.lla 39
R.A. €175,79.

te: **ASTE** 
O. €13,25, R.A. €4,12. **GIUDIZIARIE.it**

- E) Foglio 43 p.lla 39
R.A. €175,79.

R.A. €11,98;
C) Foglio 43 p.lla 39
R.A. €0,51;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ASTE
GIUDIZIARIE.it

utto, dalla lettura del
ARIA) rilasciato in

Come riportato nella visura Ipotecaria risultano le seguenti formalità:

Come riportato nella misura

- | | | | |
|----|--|-------------------|----|
| 1. | TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/10/1997 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ACATE(RG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico | Registro Generale | 40 |
| 2. | TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/1997 - Registro Particolare
Pubblico ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ACATE(RG)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico | Registro Generale | |

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/07/2003 - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale N
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in ACATE(RG)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico



4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2004 - Registro Particolare 5 Registro Generale
 Pubblico ufficiale C Il Repertorio 4
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in ACATE(RG)
 SOGGETTO VENDITORE
 Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2006 - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale : Repertorio
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in ACATE(RG)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2009 - Registro Particolare Registro Generale
 Pubblico ufficiale C INTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973
 Immobili siti in ACATE(RG)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2252 del 22/07/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 08/11/2010 - Registro Particolare 20477
 Pubblico ufficiale : SPA Repertorio
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
 Immobili siti in ACATE(RG)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2011 - Registro Particolare
 Pubblico ufficiale SP
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE



1. Annotazione n. 2363 del 07/09/2011 (CANCELLAZIONE)



9. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/2013 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA Repertorio
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
Immobili siti in ACATE(RG)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1569 del 16/07/2013 (CANCELLAZIONE)
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2015 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ACATE(RG)
Nota disponibile in formato elettronico
11. ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2017 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73
Immobili siti in ACATE(RG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico



QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state pertanto condotte le seguenti operazioni:

- esame degli atti del procedimento;
- Prima comunicazione inizio delle operazioni peritali per il giorno **27 Ottobre 2018** ore **09:00** segg. a mezzo raccomandata A.R, presso l'immobile sito ad Acate C/da Dirillo.
- le operazioni peritali sono iniziate il **03 Gennaio 2019** presso i luoghi oggetto della procedura e nello specifico negli immobili censiti al NCEU del comune di Acate al F.43 p.lle 700-701.
- rilievo fotografico;
- verifica e identificazione catastale degli immobili, attraverso acquisizione di documentazione catastale, come segue:
 - visura catasto immobili
 - visura storica immobili
 - planimetria catastale in scala 1:200
 - rilievo metrico a campione al fine della verifica di coerenza degli elaborati grafici acquisiti, con relativa restituzione grafica;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico attraverso ricerche effettuate presso l'Ufficio urbanistico del Comune di Acate;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, Agenzia del Territorio di Ragusa, informazioni acquisite in loco);
- predisposizione, stesura, collocazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.
- Accesso agli atti e documenti amministrativi in data 10/01/2019 presso l'ufficio tecnico del comune di Acate
- Raccomandata inviata il 20/09/2018 e ritornata il 29/10/2018 dopo termine del periodo di giacenza.



All'immobile si accede passando attraverso la particella 701, di proprietà di Palacino Paolo, poiché non ha ingresso indipendente, questo affaccia sulla strada vicinale riverbero.

Il Sub 2 ha dimensioni 8,15 x 5,30 m, è composto da due ambienti, locale deposito e locale bagno, con una superficie calpestabile di circa 36mq.

La struttura dell'immobile è in muratura portante costruita in laterizi, mentre la copertura è di tipo leggero con struttura metallica coperta con pannelli isolanti sandwich.

Il Sub 3 ha dimensioni 10 x 11,10, è composto da quattro ambienti, tre locali deposito e un locale bagno, con una superficie calpestabile di circa 95mq.

La struttura dell'immobile è in muratura portante costruita in conci di tufo, la copertura è in legno con coppi siciliani.

L'immobile non ha terreno di pertinenza tranne un'area identificata al sub 1 come bene comune non censibile di pertinenza ai sub 2 e 3.

DATI URBANISTICI

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile si trova nella parte Sud del territorio comunale di Acate, a ridosso della SS115, in zona agricola. L'esatta individuazione è segnata all'interno della tavola denominata mappa catastale-azzonamento.

- INQUADRAMENTO URBANISTICO E RIPARTIZIONE QUOTE

Gli immobili sono Identificati al NCEU del comune di Acate al:

Foglio 43 p.lla 700, sub.2, piano T, categ. C/2 classe 1[^], cons.36mq, sup cat. 43mq.
R.C. € 66,93;

Foglio 43 p.lla 700, sub.3, piano T, categ. C/2 classe 1[^], cons.93mq, sup cat. 111mq.
R.C. € 172,91 (vedi allegati visure catastali bene n.1).

- INTERSTAZIONE DEGLI IMMOBILI

G, proprietà

per 1/1.

CONFINI:

L'immobile si trova all'interno della particella identificata al NCT F.43
P.lla 701, di proprietà del sig.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è attualmente in possesso del Sig. proprietario
per 1/1

VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

I. Per quanto attiene ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, esistono i seguenti oneri e vincoli relativamente a:

- Domande giudiziali =

SI

- Atti di asservimento urbanistico =

NO

- Cessioni di cubatura =

NO

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di

assegnazione della casa al coniuge =

NO

- Altri pesi o limitazioni d'uso =

NO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

Sugli immobili non risulta alcuna pratica edilizia.

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE E CONFORMITA' URBANISTICA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

Da dichiarazione del proprietario l'immobile risulta edificato prima del 1 Settembre 1967, Dal rilievo effettuato sui luoghi l'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali.

IMPOSTAZIONE TIPOLOGICA, FUNZIONALE E DISTRIBUTIVA

Gli immobili si trovano in Contrada Dirillo all'interno della particella 701, di proprietà dello stesso. L'edificio si presenta in uno stato di conservazione buono, sia gli intonaci esterni sia la tinteggiatura non necessitano di significativi interventi di manutenzione nel breve periodo, non si notano lesioni né di tipo strutturale né da ritiro.

Entrambi i depositi si presentano in un buono stato conservativo e finiture ottime con infissi in metallo.

Il deposito identificato al Sub 2 è composto da una stanza unica, a cui si ha accesso tramite una saracinesca, di circa 32 mq, dove è stato ricavato un vano bagno e antibagno di circa 4mq.

Il deposito identificato al Sub 3 ha una forma più articolata, infatti è composto da tre vani principali adibiti a deposito, due della superficie di 25mq circa e il restante di circa 38mq. Il più grande è accessibile da una saracinesca e i restanti due da porte esterne, tutti i locali sono comunicanti tra loro, infine troviamo un ripostigli di 2mq circa e un vano bagno di 3mq.

Al fine di quantificare la consistenza si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base della verifica sui luoghi delle planimetrie catastali ufficiali e sugli elaborati progettuali reperiti. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale dell'appartamento, della superficie

occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. L'altezza dei locali dell'abitazione è di m. 3,40.

Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Sono stati, inoltre, rilevati come ulteriori elementi valutativi dell'immobile in oggetto:

- *Intonaco/finiture esterne*: intonaco cementizio, buono stato
- *Intonaco/finiture interne*: rivestimento zona ingresso/cucina e soggiorno con tonachina e tinteggiatura; camere da letto e sgombero rivestimento con tonachina di colore bianco; bagno con rivestimento in piastrelle fino all'altezza di m. 2,10 e finitura con tonachina a soffitto di colore bianco; locale sgombero finitura con tonachina di colore bianco.

Stato di conservazione eccellente

- *Infissi esterni*: in metallo .
- *Infissi interni*: in legno.
- *Tramezzature*: in laterizio forato.
- *Porta d'Ingresso*: saracinesca in metallo.
- *Pavimentazione*: ceramica di ottima fattura,.
- *Balconi*: finiture di piastrelle di cemento di media fattura con presenza di diverse zone degradate dovute all'usura normale del tempo sui prodotti di costruzione edile.
- *Impianto elettrico*: da aggiornare alla norma vigente.
- *Impianto idrico*: trivella privata.
- *Impianto fognario*: pozzo nero.
- *Impianto di riscaldamento*: non presente;
- *Segni di dissesto e/o degrado*: nessuno.
- *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: buono.

Possibilità della formazione di lotti

L'immobile oggetto della presente stima, comprese le unità immobiliari già descritte, è una proprietà indivisibile, da considerarsi come un unico lotto, che verrà denominata Lotto 1.

REDAZIONE DEL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Poiché si tratta di due immobili identificati al catasto come depositi non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica.

METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Stima sintetica

Il bene in oggetto, verrà stimato con il seguente metodo: Stima per valore di mercato con procedimento diretto.

Tale procedimento di stima è quello più intuitivo e pertanto più semplice da comprendere ed applicare in quanto attribuisce un valore attraverso il confronto diretto con altri beni simili di prezzo di mercato, basandosi sul principio logico che il mercato, a perfetta similitudine tra beni, fisserà il prezzo del bene oggetto di valutazione nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello di altri beni di cui si conosce il prezzo di vendita.

Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale occupata; canoni di affitto; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima.

La superficie commerciale che verrà di seguito utilizzata per la stima dell'appartamento sarà così calcolata mediante i vani principali considerati al 100% della superficie effettiva, per cui avremo:

Sub 2 mq 36,00 di superficie commerciale.

Sub 3 mq 93,00 di superficie commerciale.

Per tale valutazione sono stati presi i valori OMI riferiti ALL'ANNO 2018, che riportano un valore che oscilla tra 150-300 €/mq, e i valori di mercato presso diverse agenzie immobiliari della zona che orientativamente vanno tra 200-350 €/mq. L'osservazione del mercato dal lato dell'offerta implica una decurtazione del valore finale del bene in conseguenza della trattativa tra le parti. Pertanto per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere un valore pari a 350 €/mq. Di seguito sono riportati parametri e dati di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato pari a € 350,00/mq. per i depositi. Riassumendo si ha:

mq. 36,00 deposito (sub 2)	x €350/mq	Euro	12.600,00
mq. 93 deposito (sub 3)	x € 350/mq.....	<u>Euro</u>	<u>32.250,00</u>
TOTALE VALORE =			Euro 44.850,00

La stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima ammonta a complessive Euro 44.850,00

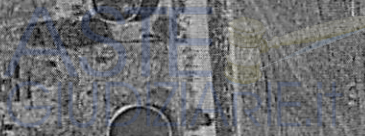
LOTTO 2. Deposito, ubicato ad Acate Contrada Dirillo n. sn, di proprietà per 1/2 a quota indivisa, identificato al Catasto Fabbricati comune di Acate al Foglio 43 p.lla 744 sub.1, piano T, cat. C/2 classe 1, cons. mq 62, sup. cat mq 95. R.C. € 115,27. (nota: C/2 – Magazzini e locale di deposito).

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Il bene oggetto della stima consiste nella quota di proprietà pari ad 1/2 di un piccolo deposito agricolo, edificato come dichiarato dalla ditta durante le

al Foglio 43 p.la 744
zini e locali di deposito).

l territorio comunale,



uo e copertura in legno e
'altezza alla gronda di ml

ile di Ragusa.

DATI URBANISTICI

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile è inserito dentro il contesto agricolo serricolo di Acate L'esatta individuazione è segnata all'interno della tavola denominata azzonamento , ed identificata nella mappa catastale allegata.

- INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è attualmente in possesso del Sig. [REDACTED] e dei comproprietari in quota pari ad 1/2.

VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

II. Per quanto attiene ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, esistono i seguenti oneri e vincoli relativamente a:

- Domande giudiziali =	SI
- Atti di asservimento urbanistico =	NO
- Cessioni di cubatura =	NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge =	NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso =	NO

ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

Sull'immobile non risulta alcuna pratica edilizia.

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE E CONFORMITA' URBANISTICA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

L'immobile in oggetto da dichiarazione del proprietario è stato realizzato con prima del 01/09/1967.

Dal rilievo effettuato sui luoghi l'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali.

Al fine di quantificare la consistenza si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base della verifica sui luoghi delle planimetrie catastali ufficiali e sugli elaborati progettuali reperiti. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Sono stati, inoltre, rilevati come ulteriori elementi valutativi dell'immobile in oggetto:

- Intonaco/finiture esterne: non intonacato, discreto
- Intonaco/finiture interne: non intonacato; Stato di conservazione discreto
- Infissi esterni: in ferro e privo di vetri .
- Infissi interni: in legno.
- Tramezzature: conci di tufo.
- Porta d'Ingresso: saracinesca in metallo.
- Pavimentazione: battuto di cemento.
- Impianto elettrico: da aggiornare alla norma vigente.
- Impianto idrico: acqua da recipiente.
- Impianto fognario: fossa a perdere
- Segni di dissesto e/o degrado: nessuno.
- Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: discreto.

Possibilità della formazione di lotti

L'immobile oggetto della presente stima, è una proprietà indivisibile, da considerarsi come un unico lotto, che verrà denominata Lotto 2.

REDAZIONE DEL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Poiché si tratta di immobile identificato al catasto come deposito, non è necessario redigere l'attestato di prestazione energetica.

METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Stima sintetica

Il bene in oggetto, verrà stimato con il seguente metodo: Stima per valore di mercato con procedimento diretto.

Tale procedimento di stima è quello più intuitivo e pertanto più semplice da comprendere ed applicare in quanto attribuisce un valore attraverso il confronto diretto con altri beni simili di prezzo di mercato, basandosi sul principio logico che il mercato, a perfetta similitudine tra beni, fisserà il prezzo del bene oggetto di valutazione nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello di altri beni di cui si conosce il prezzo di vendita.

Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale occupata; canoni di affitto; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima.

La superficie commerciale che verrà di seguito utilizzata per la stima dell'appartamento sarà così calcolata mediante i vani principali considerati al 100% della superficie effettiva, per cui avremo:

mq 95 di superficie commerciale.

Tale superficie è stata ripartita per tipologie in quanto le stesse presentano valutazioni economiche di mercato diverse.

Per tale valutazione sono stati presi i valori OMI riferiti ALL'ANNO 2018, che riportano un valore che oscilla tra 150-300 €/mq, e i valori di mercato presso diverse agenzie immobiliari della zona che orientativamente vanno tra 200-350 €/mq. L'osservazione del mercato dal lato dell'offerta implica una decurtazione del valore finale del bene in conseguenza della trattativa tra le parti. Pertanto per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere un valore pari a 350 €/mq. Di seguito sono riportati parametri e dati di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato pari a € 350,00/mq. per i depositi. Riassumendo si ha:

Riassumendo si ha:

mq. 95 di superficie commerciale x € 350/mq= Euro 33.250,00

TOTALE VALORE = Euro 33.250,00

La stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima ammonta a complessive **Euro 33.250,00**

Il valore del lotto va considerato per la sola quota di proprietà pari ad 1/2 del bene indiviso e cioè:

Euro 33.250,00 *1/2=16.625,00

LOTTO 3. *Abitazione, ubicata ad Acate Contrada Dirillo n. sn, di proprietà per 1/2 a Palacino Paolo, quota indivisa, identificato al Catasto Fabbricati comune di Acate al Foglio 43 p.lla 746 sub.1, piano T, cat. A/3 classe 1, cons. 5 vani, sup. cat mq 107. R.C. € 258,23. (nota: A/3 – abitazione di tipo economico).*

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

Il bene oggetto della stima consiste nella quota di proprietà pari ad 1/2 di un'abitazione, edificato, come dichiarato dalla ditta proprietaria durante le operazioni peritali, prima del 01/09/1967. L'immobile è ubicato in c.da Dirillo, in una zona prettamente agricola a vocazione serricola.

Identificato al Catasto Fabbricati del comune di Acate al Foglio 43 p.lla 746 sub.1, piano T, categ. A/3,. R.C. € 258,23. (nota: A/3 abitazione di tipo economico). L'immobile si trova ad Acate, posizionato nella zona Sud del territorio comunale, con coordinate geografiche:

Latitudine (ED50): 36°98'10.26"N Logitudine (ED) 14°42'96.19"E.



All'immobile si accede da una stradella interpoderale che si diparte dalla strada vicinale attraverso un ingresso comune. L'immobile presenta una forma sostanzialmente rettangolare con dimensioni pari a: 14 x 6,10 m, con una superficie calpestabile di circa 98mq.

L'abitazione è così costituita:

piano terra con ingresso, stanza da letto, ripostiglio, disimpegno con scala che porta al piano soppalcato, cucina e bagno.

Piano soppalcato si raggiunge da scala interna e da accesso a due stanze di circa 25mq con altezza massima pari a 2.17m e altezza minima di 1.20m.

Ha una struttura portante in muratura di conci di tuo e copertura in legno e manto di tegole in coppi siciliani a due falde con l'altezza alla gronda di ml 5,20.

DATI URBANISTICI

- INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile è inserito dentro il contesto agricolo serricolo di Acate L'esatta individuazione è segnata all'interno della tavola denominata azzonamento, ed identificata nella mappa catastale allegata.

- INTESAZIONE DEGLI IMMOBILI

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è attualmente in possesso del _____ e dei comproprietari in quota pari ad 1/2.

VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

III. Per quanto attiene ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, esistono i seguenti oneri e vincoli relativamente a:

- Domande giudiziali =	SI
- Atti di asservimento urbanistico =	NO
- Cessioni di cubatura =	NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge =	NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso =	NO

ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

Sull'immobile non risulta alcuna pratica edilizia.

SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE E CONFORMITA' URBANISTICA ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

L'immobile in oggetto, da dichiarazione del proprietario, è stato realizzato prima del 01/09/1967.

Dal rilievo effettuato sui luoghi l'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali.

Al fine di quantificare la consistenza si considera la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gaz. Uff. n. 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari. Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è eseguito "a tavolino" sulla base della verifica sui luoghi delle planimetrie catastali ufficiali e sugli elaborati progettuali reperiti. La superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le rispettive misure di seguito indicate incorporano lo spessore dei muri interni e perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Sono stati, inoltre, rilevati come ulteriori elementi valutativi dell'immobile in oggetto:

- *Intonaco/finiture esterne*: intonaco cementizio con l'ultimo strato di tonachina di colore pesca e finitura di zoccolatura in pietra, discreto
- *Intonaco/finiture interne*: finitura con tonachina di colore bianco; *Stato di conservazione discreto*
- *Infissi esterni*: in legno e privo di vetri .
- *Infissi interni*: in legno.
- *Tramezzature*: conci di tufo e laterizi.
- *Porta d'Ingresso*: legno.
- *Pavimentazione*: gres.
- *Impianto elettrico*: da aggiornare alla norma vigente.
- *Impianto idrico*: acqua da trivella.
- *Impianto fognario*: pozzo nero

- ASTE**
GIUDIZIARIE.it

REDAZIONE DEL CERTIFICATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Così come richiesto dal mandato del Giudice è stato redatto e trasmesso sul portale della Regione Sicilia il 23/01/2019 con ID 564731 l'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA –A.P.E -Classe di riferimento E

Indice della prestazione energetica non rinnovabile
 $EP_{gl,nren}$ kWh/m² anno 253,1

Stima sintetica

Tale procedimento di stima è quello più intuitivo e pertanto più semplice da comprendere ed applicare in quanto attribuisce un valore attraverso il confronto diretto con altri beni similari di prezzo di mercato, basandosi sul principio logico che il mercato, a perfetta similitudine tra beni, fisserà il prezzo del bene oggetto di valutazione nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello di altri beni di cui si conosce il prezzo di vendita.

Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale occupata; canoni di affitto; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima.



si considerati al 100%

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Mq 15,00 superficie scoperta.

valutazioni economiche di me
Per tale valutazione son

L'osservazione del mercato dal lato dell'offerta implica una decurtazione del valore finale del bene in conseguenza della trattativa tra le parti. Pertanto per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere un valore pari a 500 €/mq.

mobile x € 500/mq
 mobile x € 75/mq

mq. 15,00 superficie scoperta x € 50/mq= Euro 750,00

La stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima ammonta a complessive Euro **51.625,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E) Foglio 43 p.lla 392

identificati al Catasto terreni del comune di Acate:

- E) Foglio 43 p.lla 392

Nella valutazione di tali beni si sono utilizzati, oltre

Secondo il P.R.G vigente, l'area ricade in zona agricola "E", e non sono presenti vincoli Paesaggistici.

a 3.50 euro/mq.



Posizione dei terreni nel contesto serricolo le zone di colore marrone sono le serre senza manto di copertura in plastica.

In ragione di ciò valore di mercato dei terreni adibiti a serre e sulla base delle considerazioni svolte si ha:

A) Terreni di **proprietà pari ad 1/1 di** bicati in tenere di Acate
C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 120*
mq 2190,00 di superficie x € 3.50/mq = **Euro 7.665,00**

TOTALE VALORE = Euro 7.665,00

La stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima ammonta a complessive **Euro 7.665,00.**

B) Terreni di **proprietà pari ad 1/1 di** icati in tenere di Acate

C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 188*

mq 414,00 di superficie x € 3.50/mq= Euro 1.449,00

TOTALE VALORE = Euro 1.449,00

La stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima ammonta a complessive **Euro 1.449,00.**

C) Terreni di **proprietà pari ad 1/1 di** , ubicati in tenere di Acate

C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 190*

mq 87,00 di superficie x € 3.50/mq= Euro 304,00

TOTALE VALORE = Euro 304,00

La stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima ammonta a complessive **Euro 304,00.**

D) Terreni di **proprietà pari ad 1/1 di** , ubicati in tenere di Acate

C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 701*

mq 8104,00 di superficie x € 3.50/mq= Euro 28.525,00

TOTALE VALORE = Euro 28.525,00

La stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima ammonta a complessive **28.525,00.**

E) Terreni di **proprietà pari ad 1/1 di** , ubicati in tenere di Acate

C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 392*

mq 4850,00 di superficie x € 3.50/mq= Euro 16.975,00

TOTALE VALORE = Euro 16.975,00

La stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima ammonta a complessive **Euro 16.975,00.**

Terreni ubicati ad Acate, Contrada Dirillo, di proprietà per 1/2 a quota indivisa, identificati al Catasto terreni del comune di Acate:

- ## LOCALIZZAZIONE TERRENI

I beni identificati sono terreni ad uso agricolo in parte identificati al catasto terreni come uliveto, carrubeto e vigneto. Come si evince dal rilievo fotografico, questi terreni sono utilizzati prevalentemente a coltivazioni sotto serra, queste, sono presenti in parte funzionanti e in parte con le sole strutture lignee esistenti anche se fortemente compromesse, e prive di plastica di chiusura.

Secondo il P.R.G vigente, l'area ricade in zona agricola "E", e non sono presenti vincoli Paesaggistici.

Nella valutazione di tali beni si sono utilizzati oltre ai valori OMI annualità 2015 per serre pari ad euro 46.226,00/ettaro = 4,6 euro/mq e di un valore per seminativo irriguo pari ad euro 22.218/ettaro = 2.22 euro/mq, anche quelli di mercato che portano ad un prezzo di circa 3-4 euro/mq. da cui il valore medio è pari ad **3.50 euro/mq.**



Posizione dei terreni nel contesto serricolo le zone di colore marrone sono le serre senza manto di copertura in plastica.

In ragione di ciò valore di mercato dei terreni adibiti a serre e sulla base delle considerazioni svolte si ha:

A) Terreni di **proprietà pari ad 1/2 di** _____ ubicati in tenere di Acate
C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 393*
mq 4640,00 di superficie x € 3.50/mq = Euro 16.240,00

TOTALE VALORE = Euro 16.240,00

Il valore del lotto va considerato per la sola quota di proprietà pari ad 1/2 del bene indiviso e cioè: **Euro 16.240,00*1/2=8.120€.**

B) Terreni di **proprietà pari ad 1/2 di** _____ ubicati in tenere di Acate
C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 393*
mq 180,00 di superficie x € 3.50/mq = Euro 630,00

TOTALE VALORE = Euro 630,00

Il valore del lotto va considerato per la sola quota di proprietà pari ad 1/2 del bene indiviso e cioè: **Euro 630,00*1/2=315€.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C) Terreni di **proprietà pari ad 1/2 di** , ubicati in tenere di Acate

C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 435*

mq 4.250,00 di superficie x € 3.50/mq= Euro 14.875,00

TOTALE VALORE = Euro 14.875,00

Il valore del lotto va considerato per la sola quota di proprietà pari ad 1/2 del bene indiviso e cioè: **Euro 14.875,00*1/2=7.437,50€.**

D) Terreni di **proprietà pari ad 1/2 di** , ubicati in tenere di Acate

C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 579*

mq 532,00 di superficie x € 3.50/mq= Euro 15.288,00

TOTALE VALORE = Euro 15.288,00

Il valore del lotto va considerato per la sola quota di proprietà pari ad 1/2 del bene indiviso e cioè: **Euro 15.288,00*1/2=7.644,00€.**

E) Terreni di **proprietà pari ad 1/2 di** ubicati in tenere di Acate

C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 580*

mq 532,00 di superficie x € 3.50/mq= Euro 1.862,00

TOTALE VALORE = Euro 1.862,00

Il valore del lotto va considerato per la sola quota di proprietà pari ad 1/2 del bene indiviso e cioè: **Euro 1.862,00*1/2=931,00€.**

F) Fabbricato diruto di **proprietà pari ad 1/2 di** ubicati in tenere di Acate

C.da Dirillo riportati al Catasto Terreni di Acate nella al Foglio 43 *p.lla 228.*

Data la natura dell'immobile viene dato un valore a corpo di **Euro 5.000,00.**

TOTALE VALORE = Euro 5.000,00.

Il valore del lotto va considerato per la sola quota di proprietà pari ad 1/2 del bene indiviso e cioè: **Euro 5.000,00*1/2=2.500,00€.**

RIEPILOGO VALORI DEI LOTTI STIMATI:

Totale valore del bene lotto1:

mq. 36,00 deposito (sub 2) x €350/mq= Euro 12.600,00

mq. 93 deposito (sub 3) x € 350/mq.....= Euro 32.250,00

TOTALE VALORE = Euro 44.850,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale valore del bene lotto 2:

mq. 95 di superficie commerciale x € 350/mq= **Euro 33.250,00**

TOTALE VALORE = Euro 33.250,00

Il valore del lotto va considerato per la sola quota di proprietà pari ad

1/2 del bene indiviso e cioè:

Euro 33.250,00 * 1/2 = Euro 16.625,00.

Totale valore del bene lotto 3:

mq. 98,00 di superficie abitabile x € 500/mq= **Euro 49.000,00**

mq. 25,00 soppalco non abitabile x € 75/mq= **Euro 1.875,00**

mq. 15,00 superficie scoperta x € 50/mq= **Euro 750,00**

TOTALE VALORE = Euro 51.625,00

La stima del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima ammonta a complessive **Euro 51.625,00**

Il valore del lotto va considerato per la sola quota di proprietà pari ad 1/2 del bene indiviso e cioè:

Euro 51.625,00 * 1/2 = 25.812,50.

Totale valore del bene lotto 4:

A+B+C+D+E = 7.665+1.449+304+28.525+16.975 = **Euro 54.918,00**

TOTALE VALORE = Euro 54.918,00

Totale valore del bene lotto 5:

A+B+C+D+E+F = 16.240+630+17.875+15.288+1.862+5.000= **Euro 56.265,00.**

Il valore va considerato per la sola quota di proprietà pari ad 1/2 del bene indiviso e cioè:

Euro 56.265,00 * 1/2 = Euro 28.132,50.

TOTALE STIMA DEPREZZATO DEL 15% PER VIZI OCCULTI

(44.850,00+16.625,00+25.812,50+54.918,00)*0.85= Euro 123.424,67.

Conclusioni

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento necessario.

Allega nel contempo l'usuale documentazione di corredo e quanto depositatogli

Con osservanza.

II C.T.U

(Ing. Aurelio Giurdanella)

ALLEGATI per ogni lotto

- a. Azzonamento;
- b. Rilievo fotografico;
- c. Visure catastali;
- d. Planimetrie catastali;
- e. Ispezione ipotecarie;
- f. Certificato di destinazione urbanistica;
- g. Miscellanea.
 - g.1 Verbale accesso ai luoghi;
 - g.2 Richiesta accesso agli atti;
 - g.3 Dichiarazione comune assenza pratica;
 - g.4 Tabelle OMI;
 - g.5 Raccomandata non ritirata;

Il C.T.U.