

**VITTORIO DAVIDE SAVARESE**  
**INGEGNERE**

Via G. Verga, 4 – 97013 Comiso (RG)  
Tel/Fax 0932.966457 - Cell. 334.3367217  
Pec: vittoriodavide.savarese@ingpec.eu

## **TRIBUNALE DI RAGUSA**

### **Causa civile n° 291/2017 riunita alla n° 101/2016**

**OGGETTO:** ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 291/2017.

**Promossa:** **Gianni Biagio** (Persona Fisica) (C.F.: GNNBGI40C927T)

**Contro:** [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione:** DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA.

## **RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

COMISO, L. [REDACTED]

IL C.T.U.

ING. VITTORIO [REDACTED]

**SOMMARIO**

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ACCESSO AGLI ATTI.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>IMMOBILI PIGNORATI.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>COMPOSIZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>SPECIFICHE SUI BENI PIGNORATI INTERCLUSI NEI LOTTI GENERATI.....</b>	<b>11</b>
	LOTTO 1: TERRENO - VIA S. PERTINI ANG. VIA A. SEGNI - [REDACTED] .....	11
	LOTTO 2: TERRENI E UNITÀ COLLABENTE - C/DA SERRAVALLE - [REDACTED] .....	17
	LOTTO 3: APPARTAMENTO - VIA CECHOV - [REDACTED] .....	33
	LOTTO 4: NEGOZIO - C/SO VITT. EMANUELE - [REDACTED] .....	43
	LOTTO 5: APPARTAMENTO - VIA PACE ANG. C/SO VITT. EMANUELE - [REDACTED] .....	55
	LOTTO 6: TERRENI E UNITÀ COLLABENTE - C/DA BILLONA - FOGLIO 4 - [REDACTED] .....	68
	LOTTO 7: TERRENI - C/DA CIFALI - FOGLIO 5 - [REDACTED] .....	80
	LOTTO 8: TERRENI - C/DA CIFALI - FOGLIO 5 - [REDACTED] .....	92
	LOTTO 9: TERRENI - VIA L. SCIASCIA LATO SX - FOGLIO 7 - [REDACTED] .....	100
	LOTTO 10: TERRENI - VIA L. SCIASCIA LATO DX - FOGLIO 7 - [REDACTED] .....	117
	LOTTO 11: TERRENI - C/DA CASCALANA - FOGLIO 6 - [REDACTED] .....	131
	LOTTO 12: TERRENI - C/DA MARGI - FOGLIO 8 - [REDACTED] .....	146
<b>7</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>159</b>

**ELENCO ALLEGATI**

- ✓ Allegato 01 - Atto di matrimonio;
- ✓ Allegato 02 - Certificato Stato di Famiglia;
- ✓ Allegato 03.01 - Mappale Foglio 37 [REDACTED] lotto 1;
- ✓ Allegato 03.02 - Mappale Foglio 112 Part 920 [REDACTED] lotto 2;
- ✓ Allegato 03.03 - Mappale Foglio 13 Part 2269 lotto 3;
- ✓ Allegato 03.04 - Mappale Foglio 75 Part 3356 lotto 4 e 5;
- ✓ Allegato 03.05 - Mappale Foglio 4 [REDACTED] lotto 6;
- ✓ Allegato 03.06 - Mappale Foglio 5 [REDACTED] lotto 7 e 8;
- ✓ Allegato 03.07 - Mappale Foglio [REDACTED] lotto 9;
- ✓ Allegato 03.08 - Mappale Foglio 7 [REDACTED] lotto 10
- ✓ Allegato 03.09 - Mappale Foglio 6 [REDACTED] parte 1;

- ✓ Allegato 03.10 – Mappale Foglio 6 [REDACTED] parte 2;
- ✓ Allegato 03.11 – Mappale Foglio 8 [REDACTED] lotto 12;
- ✓ Allegato 04.01 – Foglio 13 Part. 2269 sub 7 Appartamento lotto 3;
- ✓ Allegato 04.02 – Foglio 13 Part. 2269 sub 13 Box auto lotto 3;
- ✓ Allegato 04.03 – Foglio 75 Part. 3356 sub 1 Attività commerciale lotto 4;
- ✓ Allegato 04.04 – Foglio 75 Part. 3356 sub 4 Attività commerciale lotto 4;
- ✓ Allegato 04.05 – Foglio 75 Part. 3356 sub 5 Garage lotto 5;
- ✓ Allegato 04.06 – Foglio 75 Part. 3356 sub 6 Abitazione lotto 5;
- ✓ Allegato 04.07 – Foglio 75 Part. 3356 sub 7 Abitazione lotto 5;
- ✓ Allegato 05.01 – Visura per Soggetto Comune [REDACTED];
- ✓ Allegato 05.02 – Visura per Soggetto Comune [REDACTED];
- ✓ Allegato 05.03 – Visura per Soggetto Comune di [REDACTED];
- ✓ Allegato 06 – Raccomandata A\_R per sopralluogo;
- ✓ Allegato 07 – Verbali dei sopralluoghi;
- ✓ Allegato 08 – Contratto affitto trascritto;
- ✓ Allegato 09.01 – Contratto di comodato d'uso anno 2016;
- ✓ Allegato 09.02 – Contratto di comodato d'uso anno 2017;
- ✓ Allegato 10 – Separazione consensuale;
- ✓ Allegato 11 – Pianta terreno lotto 1;
- ✓ Allegato 12 – Cert. Dest. Urb. [REDACTED];
- ✓ Allegato 13 - Successione;
- ✓ Allegato 14 – Pianta unità collabente lotto 2;
- ✓ Allegato 15 – Pianta fabbricato fatiscente lotto 2;
- ✓ Allegato 16 - Cert. Dest. Urb. [REDACTED];
- ✓ Allegato 17 – Concessione edilizia n. 493 del 18.10.1977;
- ✓ Allegato 18 - Abitabilità Appartamento Via Cechov;
- ✓ Allegato 19 - Pianta Appartamento C.E. n. 493 del 18.10.1977;
- ✓ Allegato 20 - Pianta subalterni lotto 3;
- ✓ Allegato 21 - APE Appartamento Via Cechov [REDACTED];
- ✓ Allegato 22 - APE negozio C/so Vitt. Emanuele [REDACTED];
- ✓ Allegato 23.01 - Pianta piano terra lotto 4 e 5;
- ✓ Allegato 23.02 - Pianta piano primo lotto 5;
- ✓ Allegato 24 - Foto prospetto Via Pace;
- ✓ Allegato 25 - Cert. Dest. Urb. [REDACTED];

- ✓ Allegato 26 - Concessione pozzi ricadenti su Foglio di mappa 6 - 7 - 8;
- ✓ Allegato 27 – Planimetria con destinazione d’uso lotto 9;
- ✓ Allegato 28 – Planimetria con destinazione d’uso lotto 10;
- ✓ Allegato 29 – Pianta fabbricato fatiscente lotto 10;
- ✓ Allegato 30.01 – Scheda analisi unità edilizie del centro storico;
- ✓ Allegato 30.02 – Norme di attuazione.



## 1 PREMESSA

All'udienza del 12.09.2017 il G.E., Dott. Claudio Maggioni del Tribunale di Ragusa, nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Vittorio [REDACTED] il quale giurava e accettava l'incarico telematicamente per mezzo di pec il 26.09.2017 e riceveva mandato per eseguire la consulenza da consegnare entro il 03.03.2018 cioè trenta giorni prima dell'udienza successiva fissata il 03.04.2018, il 26.02.2018 una settimana prima della consegna e quindi a fine mandato, il sottoscritto riceveva tramite pec revoca del mandato, avendo quasi ultimato il lavoro, pertanto, il sottoscritto è andato a parlare con il G.E. Gilberto Orazio Rapisarda che non era presente ma che tramite il cancelliere è stato contattato e ha fissato un appuntamento per il 20.03.2018 dove il sottoscritto si è recato congiuntamente al CTU della riunita esecuzione immobiliare n. 101/2016 Agr. Salvatore [REDACTED]. In sede si è spiegata la situazione accaduta e fin dove il sottoscritto era arrivato con la sua relazione, allora, il G.E. chiedeva al sottoscritto di scrivere relazionando brevemente l'accaduto da consegnare al successivo incontro avvenuto il 27.03.2018, alla data fissata il sottoscritto ed il CTU Agr. Salvatore [REDACTED] sono andati dal G.E. che dopo un'attenta lettura della relazione autorizzava il sottoscritto a completare il suo mandato, questo perché in caso contrario il risultato sarebbe stato antieconomico, in quanto tutto ciò avrebbe comportato il pagamento della perizia sia al sottoscritto che al CTU Agr. [REDACTED] Salvatore.

## 2 ACCESSO AGLI ATTI

Al fine di poter comprendere quali siano i beni pignorati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 291/2017, il sottoscritto, ha provveduto a fare un accesso agli atti tramite il portale del processo civile telematico e mediante un'attenta lettura degli atti presenti nel fascicolo è riuscito ad individuare quali potevano essere utili per relazionare la presente, scaricandone una copia.

Dalla lettura dei suddetti, si è dedotto che il bene pignorato non è uno solo, bensì una moltitudine di superfici agricole e fabbricati; in particolar modo "dall'atto di pignoramento immobiliare" si è evinto che l'esecutato è proprietario di quote parti indivise degli

Prima di comunicare tramite raccomandata A/R il giorno del sopralluogo, il sottoscritto si è informato presso l'ufficio anagrafe circa la reale residenza dell'esecutato e dei comproprietari visto che nell'ordinanza di incarico si prevede la comunicazione anche ai comproprietari, ulteriormente, il sottoscritto ha richiesto anche il certificato di matrimonio (vedi allegato 01) e lo stato di famiglia (vedi allegato 02), al fine di evitare lungaggini, a seguito, ha fatto richiesta degli estratti di mappa catastale che includono gli immobili oggetto della presente (vedi allegati da 03.01 a 03.11), della planimetria catastale dei fabbricati (vedi allegati da 04.01 a 04.07) e delle visure catastali per soggetto ristretti per comune (vedi allegati 05.01 a 05.03) del bene, ove necessario le visure storiche presso l'agenzia del territorio. A tutti questi atti ne sono succeduti una moltitudine che durante la stesura della presente saranno man mano richiamati.

### 3 IMMOBILI PIGNORATI

Così come anzidetto, gli immobili oggetto della presente sono ubicati in comuni diversi, ed essi sono:

- Terreno incolto ed edificabile sito in Via S. Pertini angolo Via A. Segni in [REDACTED] località balneare frazione di [REDACTED]
- [REDACTED]
- Appartamento ubicato al secondo piano di un condominio composto da nove appartamenti e tre livelli fuori terra con annesso box auto di pertinenza al piano interrato sito in Via A. Cechov angolo Via G. Galilei in [REDACTED] (RG);
- Immobile con attività commerciale, deposito/magazzino e garage a piano terra, abitazione e sottotetto al piano primo sito in Via Pace angolo Corso V. Emanuele in [REDACTED] (RG)
- Terreni coltivati alcuni con pozzi e unità collabenti siti in [REDACTED] nelle contrade Billona, Cifali, Cascalana, Margi, Mendolilla;

Questi cespiti in seguito saranno divisi per costituire dei singoli lotti e per ognuno di essi ne saranno descritte le specifiche.

*Occorre specificare che il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA.*

#### 4 SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Il sottoscritto, previo accordo con il custode Dott. [REDACTED] Emanuele ha comunicato, alla parte esecutata ed ai comproprietari mediante posta raccomandata A.R (vedi allegato 06) presso le residenze riportate nei certificati di residenza ed al legale della parte procedente mediante posta certificata, la data di sopralluogo, che sarebbe dovuto avvenire il giorno 26 del mese di Gennaio, raccomandate che mi sono tornate indietro per compiuta giacenza ad eccezione di quella inviata alla signora [REDACTED] che ha preso la raccomandata. In tale data (vedi allegato 07) dopo aver atteso con il custode ed il collega ing. Raffaele [REDACTED] presso il luogo di appuntamento, il sottoscritto, il custode e il collega si sono recati direttamente presso i cespiti siti al foglio di mappa 6 del comune [REDACTED] in contrada Cascalana ed oggetto di esecuzione immobiliare. Giunti in loco, hanno trovato il sig. [REDACTED] che è stato identificato per mezzo del documento di riconoscimento, subito dopo siamo stati raggiunti dal creditore procedente il sig. [REDACTED] Biagio accompagnato dal geom. Salvatore [REDACTED] nominato in occasione del sopralluogo come tecnico di parte, quest'ultimi identificati anch'essi per mezzo di documento di riconoscimento. Lo stesso ci ha accompagnato nei luoghi oggetto di esecuzione, in tale occasione sono stati richiesti i titoli di proprietà, di locazione ed altro in possesso dell'esecutato di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione. Terminato il sopralluogo per la tarda ora si è fissato il secondo sopralluogo per giorno 02 Febbraio 2018 alle ore 9.00 presso i terreni ubicati al foglio di mappa 4 del comune di [REDACTED]. Successivamente, il sottoscritto è stato contattato telefonicamente dal signor [REDACTED] chiedendomi di spostare il sopralluogo al 07 Febbraio 2018 poiché per motivi di salute era impossibilitato a presenziare ed accompagnarci durante il secondo sopralluogo, il sottoscritto prontamente ha contattato telefonicamente il custode, il tecnico ed il legale di parte del creditore che accordavano la data fissata, a questo contatto telefonico è succeduta pure la comunicazione via pec.

Alla data e all'ora fissata per il secondo sopralluogo il sottoscritto ed il custode si sono recati nel luogo di appuntamento, in loco erano presenti l'esecutato e il creditore procedente accompagnato dal tecnico di parte. In tale occasione in primo luogo sono stati eseguiti i rilievi di rito e le foto dei cespiti siti in [REDACTED] al foglio di mappa 4, 5, 7 e 8, successivamente ci siamo recati nei cespiti siti in [REDACTED] al foglio 112 e per finire nel cespite sito in [REDACTED] al foglio di mappa 37. In occasione del sopralluogo l'esecutato dichiarava che nei cespiti rimanenti (appartamento sito in via A. Cechov e l'immobile sito in Via Pace angolo C/so V. Emanuele) non poteva farci accedere in quanto non era in possesso delle chiavi, ad esclusione del locale commerciale che previo contatto con l'ex conduttore poteva farci accedere. L'esecutato quindi, si impegnava a contattare il sottoscritto per fissare la data dell'ulteriore sopralluogo, contatto avvenuto successivamente dove si era fissata come data utile il 22 Febbraio 2018 per accedere all'appartamento sito in Via A. Cechov e all'attività commerciale sita in C/so V. Emanuele, data che il sottoscritto ha prontamente comunicato prima telefonicamente al custode, al legale e tecnico di parte procedente che convenivano alla data, a questo contatto telefonico è succeduta pure la comunicazione via pec.

Alla data e all'ora fissata per il terzo sopralluogo il sottoscritto ed il custode si sono recati nel luogo di appuntamento, in loco erano presenti la signora [REDACTED] (figlia dell'esecutato) ed il tecnico di parte del creditore procedente, in tale occasione in primo luogo sono stati eseguiti i rilievi di rito e le foto dell'appartamento e del garage siti in [REDACTED] in Via A. Cechov angolo Via G. Galilei, successivamente ci siamo recati nell'attività commerciale sita in [REDACTED] in C/so V. Emanuele dove era presente l'esecutato che ci ha fatto entrare e come di rito si è proceduti con i rilievi. Nei locali era evidente che in essere c'era un'attività commerciale di merceria e così come dichiarato dall'esecutato, il conduttore stava man mano procedendo allo sgombero dei locali per cessione dell'attività e che alla data del sopralluogo non vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso.

Per quanto concerne il sopralluogo dei cespiti rimanenti siti in Via Pace n. 69 angolo C/so V. Emanuele, dopo vari tentativi per entrare in contatto con i due nipoti dell'esecutato in possesso delle chiavi per accedere, si era fissata come data il 03 Marzo 2018 data che

doveva essere comunicata alle parti ed al custode, comunicazione non avvenuta per sopravvenuta revoca del mandato del 26 Febbraio 2018.

Successivamente all'annullamento della revoca i nipoti per sopravvenuti motivi di lavoro erano del tutto impossibilitati ad organizzarsi per il sopralluogo, infatti uno si è negato per i motivi anzidetti, l'altro mi riferiva che era impossibilitato ad organizzarsi giorni prima per fissare la data e che solo la sera prima poteva assicurarci la possibilità di poterci fare entrare, e così è stato. Infatti la sera del 06 Aprile 2018 il signor [REDACTED] mi contatta telefonicamente dandomi la disponibilità per il giorno successivo ad aprirmi nei cespiti siti in Via Pace n. 69 per eseguire il sopralluogo, il sottoscritto prontamente ha contattato la custode della riunita E.I. nrg 101/2016 Dott.ssa [REDACTED] il legale ed il tecnico di parte del creditore procedente dell'E.I. nrg 291/2017 che confermavano la presenza per la mattina successiva.

Giorno 07 Aprile 2018 il sottoscritto così come concordato si è recato in Via Pace n. 69 per [REDACTED]

custode che mi diceva che a causa di improvvisi impegni non poteva essere presente, lo stesso diceva il tecnico di parte, pertanto, assicurato che non sarebbe venuto nessuno si è proceduto con i rilievi di rito con tutte le complicazioni del caso meglio descritte in seguito. Per concludere, durante tutte le operazioni peritali, il sottoscritto ha: fotografato, misurato (dove è stato possibile), individuato i confini e valutato la presenza di accessori e pertinenze annessi ai cespiti stessi, in seguito descritte.

Le fasi di sviluppo dei rilievi prima menzionati, sono stati estremamente utili e necessari per lo studio dei beni e per poter successivamente effettuare i dovuti accertamenti presso gli uffici preposti per singola materia, quali: urbanistica, territorio, acque pubbliche, sovrintendenza, demanio provinciale-regionale-nazionale, agenzia delle entrate ed altro.

## **5 COMPOSIZIONE DEI LOTTI**

Dallo studio della documentazione, dei luoghi e degli immobili, il sottoscritto, visto e considerato che il numero dei cespiti risultava essere corposo e ubicati in comuni diversi, dopo un'attenta e ponderata valutazione, ha ritenuto opportuno oltre che possibile,

suddividere la totalità dei cespiti in 12 lotti, ovviamente, il motivo per la quale si è optato per questa soluzione è dovuto al fatto che singolarmente l'alienazione dei cespiti accorpati in un unico lotto è più facile.

I lotti sono stati divisi in funzione dell'utilizzo immediato o quasi dei beni e non in funzione del valore commerciale degli stessi o dell'uniformità delle superfici e delle strutture produttive presenti.

Inoltre la mancata presenza di pozzi in alcuni dei lotti composti non compromette la conduzione in quanto sarà possibile realizzare pozzi ex-novo. Per quanto riguarda i pozzi presenti essendo tutti regolarmente denunciati, concessionati e ove occorre regolarizzati anche dal punto vista dell'attingimento di essi sarà possibile volturarli e regolarizzarli con il lotto di pertinenza; la vendita separata dei cespiti irrigati grazie ai pozzi presenti in particelle distanti dagli stessi comporta anche l'annullamento degli attraversamenti delle condotte idriche che dai pozzi portano l'acqua in terreni molto distanti, attraversamenti che come dichiarato dall'esecutato durante i sopralluoghi sono stati realizzati senza le dovute autorizzazioni, quindi abusivi.

Per quanto riguarda la conduzione dei fondi così come dichiarato dall'esecutato si ha:

- per le particelle di terreno presenti nei fogli di mappa 5, 6, 7 e 8 di [REDACTED] e al foglio di mappa 112 di [REDACTED] i cui è proprietario per ½ sono dati in locazione con regolare contratto di locazione ultra novennale (vedi allegato 08) della durata di quindici anni a partire dal 11 Febbraio 2016 regolarmente trascritto all'agenzia delle entrate; questi cespiti si estendono per una superficie di circa 61.000mq e comprende pure cespiti non oggetto della presente esecuzione tra cui un fabbricato ad uso strumentale, l'importo del canone d'affitto annuale di questo contratto è di 5.000,00 €/anno, al fine di comprendere se l'importo è congruo o meno si è proceduto ad indagini di mercato per terreni limitrofi dati in affitto per la coltivazione di cereali, foraggi e colture orticole, da tali indagini risulta che il canone d'affitto risulta essere **congruo**;
- per le particelle di terreno presenti nel foglio di mappa 5 di Comiso la cui proprietà è pari ad ¼ è presente un comodato d'uso gratuito (vedi allegato 09.02) regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate.

## 6 SPECIFICHE SUI BENI PIGNORATI INTERCLUSI NEI LOTTI GENERATI

Al fine di rendere più agevole e intuibile la presente relazione, data la complessità, le specifiche dei singoli lotti verranno meglio descritte qui di seguito nelle risposte ai quesiti del G.E, divise per singolo lotto.

### LOTTO 1: TERRENO - VIA S. PERTINI ANG. VIA A. SEGNI – S. C. CAMERINA

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto sono pervenuti al signor [REDACTED] Distefano Glene, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 14.06.1989 con repertorio n. 67262 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 15.06.1989 ai nn. 9359/7834. L'esecutato di tale lotto di terreno ne ha la piena proprietà per ½, l'altro ½ è di proprietà della signora [REDACTED] non eseguita, i due erano sposati giusto atto di matrimonio n. 145 del 18.10.1980 (vedi allegato 01) in regime di comunione dei beni, gli stessi così come si evince dall'atto di matrimonio alla data di richiesta dell'atto stesso, risultano essere separati consensualmente giusto provvedimento del Tribunale di Ragusa del 17.07.1998 (vedi allegato 10).

Il bene oggetto di pignoramento insiste su un lotto avente una superficie catastale complessiva di 479 mq che al netto delle sede viaria è pari a 290mq circa,

Con riferimento agli estremi catastali il cespite che costituisce il lotto risulta censito al NCT di detto Comune al:

- Foglio 37, Particella 122, con: Qualità Seminativo Irriguo, Classe 3, Superficie 479mq, Deduzione B1, Reddito Dominicale 5,69 Euro e Reddito Agrario 1,98 Euro.

Esso ha una forma trapezoidale e confina lungo due lati con via S. Pertini e via A. Segni, i rimanenti due lati con altre ditte (vedi allegato 11).

- b) *sommara descrizione del bene,*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Il bene oggetto del presente lotto è un lotto di terreno edificabile ricadente in zona B3

esso risulta libero ed ineditato, quindi, in tale terreno è possibile edificare rispettando il diritto dei terzi e le varie prescrizioni che insistono, meglio descritte più avanti e riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava recintato ed incolto, erano presenti delle piante che nascono spontaneamente.

*c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Il bene che costituisce questo lotto oggetto di pignoramento risulta essere libero.

*d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere libero da vincoli particolari di natura condominiale, urbanistica, storico-artistico, su di esso insiste un'ipoteca giudiziale registrata a [REDACTED] il 01.02.2016 ai nn. 1095/194 in favore della comproprietaria ed ex moglie, a questa se ne sono aggiunte altre meglio descritte in seguito alla lettera seguente.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla

anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓

- Iscrizione contro del 01/02/2016 Reg. Part. 194 Reg. Gen. 1095  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 1880/1998 del 17/07/1998  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA PER OMOLOGA  
SEPARAZIONE CONSENSUALE CONIUGI
- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 1. Iscrizione n. 483 del 23/02/2017
- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 non si hanno discrepanze in merito.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*

- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Il sottoscritto CTU si è recato presso l'ufficio tecnico comunale di [REDACTED] facendo richiesta del certificato di destinazione urbanistica, il tutto previo versamento dei diritti di segreteria. Dalla documentazione richiesta e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ente (vedi allegato 12), si evince che per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto, esso ricade nella "Zona B3 – zone edificate nella fascia costiera" e nel Piano Paesaggistico della Provincia di [REDACTED] in "Area con livello di Tutela 1", in esso è possibile edificare fabbricati ad uso residenziale, commerciale, ristoro e turismo in genere, il tutto nel rispetto dei seguenti parametri:

- o densità fondiaria massima 2,5 mc/mq;
- o tipologie ammesse, edifici in aderenza, a schiera ed isolati;
- o distanza minima fra i fabbricati: distacco pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 10,00m;
- o distanza minima fra i confini: distacco pari a metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5,00m;
- o numero di piani fuori terra 2;
- o rapporto di copertura 0,50;
- o altezza massima metri 7,00;
- o destinazioni d'uso: residenze stabili, stagionali, case-vacanze, esercizi di affittacamere, esercizi commerciali, locali di ristoro e di svago, attrezzature per il turismo in genere.

Dalla lettura di quanto riportato si evince che in questo lotto di terreno è possibile realizzare un edificio avente una cubatura complessiva pari a 723,75mc (289,50 mq x 2,50 mc/mq).

- g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Per i terreni non occorre l'Attestato di Prestazione Energetica "APE".

- h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Trattasi di un lotto di terreno avente una forma trapezoidale ed una superficie di circa 290 mq.

Per quanto riguarda la stima del cespite, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con immobili con stessa destinazione, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese e costi se presenti.

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, l'edificabilità, la forma ed altro ancora.

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato. Dalle indagini di mercato, per terreni simili, vicini e con gli stessi indici edificatori, si ha un valore di €/mq 600,00, tenuto conto di fattori intrinseci ed estrinseci, si può attribuire un valore molto attendibile pari a **600,00 €/mq**.

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite, per prima cosa procediamo con le misure del terreno da prendere in considerazione, dopo di che li moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo le spese e i costi da sostenere se presenti, il tutto come in seguito riportato:

- **Superficie terreno = 289,50 mq.**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi, di conseguenza, la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore terreno 289,50mq x 600,00€/mq = 173.700 €;**

**Valore lotto 1 nello stato di fatto = 173.700,00 €**

A questo importo complessivo non bisognerà detrarre spese e costi.

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 173.700,00 – 15% = € 147.645,25**

Arrotondando il lotto 1 oggetto di stima ha un probabile valore di **147.000 €**.

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore da porre a base d'asta per il lotto 1 è di **€ 147.000,00**

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

Non è possibile dividere il bene in quote e quindi di alienazione separata.

*m) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

**Foto esterne:**



**Foto 01. Prospetto principale – Terreno**

**LOTTO 2: TERRENI E UNITÀ COLLABENTE - C/DA SERRAVALLE -**

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto di proprietà del signor [REDACTED] r

[REDACTED]

del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale. Nella successione le particelle hanno la seguente numerazione: 71 (ora 805 sub 1), 225 (ora 909, 910, 911 e 912), 325,329 (ora 329 e 425), 332 (ora 663) e la 337 (ora 918, 919, 920 e 921).

Il presente lotto è sito a [REDACTED] in contrada Serravalle ed è costituito da 9 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 112 particelle 325, 329, 425, 663, 909, 911, 918, 920 e 805 sub 1. I cespiti 805 sub 1 e 325 sono accessibili da una trazzera che è la particella 663 che porta fino alla particella 340 (dove si ha il diritto di passaggio) che a sua volta porta alla 805 sub1. Arrivati nella corte della 805, attraversando la particella 284 (dove si ha il diritto di passaggio) si arriva alla 325, quest'ultima particella confina con altre particelle di cui due sempre di proprietà dell'esecutato che sono la 911 e la 920 quest'ultime derivano rispettivamente dal frazionamento della 255 e della 337 riportate nella successione, frazionamento dovuto al fatto che le predette particelle (255 e 337) sono state oggetto di attraversamento di sede viaria per pubblica utilità e quindi di frazionamento ed esproprio, la strada di nuova realizzazione non consente l'accesso diretto alle particelle che confinano, infatti la 911 e la 920 sono raggiungibili per mezzo della 325, analogo discorso vale pure per le particelle 909 e 918 poste dirimpetto e oltre la strada di nuova realizzazione, queste come le precedenti non sono accessibili dalla sede viaria nuova quindi esse così come le particelle 329 e 425 sono accessibili dalla sede viaria esistente tramite accessi di comodo, queste ultime sono separate dalla 918 da un corso d'acqua “fontanazze” a carattere torrentizio.

Per quanto riguarda l'estensione dei cespiti, data l'eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale.

I confini di tutti questi cespiti non sono recintati né tantomeno ben definiti, ad eccezione della particella 559 che risulta essere recintata solo per il lato della strada.

Con riferimento agli estremi catastali dei terreni che costituiscono il lotto risultano censiti al NCT di detto Comune al:

- Foglio 112, Particella 325, (vedi allegato 24) porzione con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 21.555 mq, Reddito Dominicale 317,27 Euro, Reddito Agrario:11,32 Euro;
  - Qualità vigneto, Classe 2, Superficie 105 mq, Reddito Dominicale 1,08 Euro, Reddito Agrario 0,43 Euro;
- Foglio 112, Particella 329, (vedi allegato 24) porzione con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 600 mq, Reddito Dominicale 8,83 Euro, Reddito Agrario:3,10 Euro;
  - Qualità vigneto, Classe 2, Superficie 3.070 mq, Reddito Dominicale 31,71 Euro, Reddito Agrario 12,68 Euro;
- Foglio 112, Particella 425, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 530 mq, Reddito Dominicale 7,80 Euro, Reddito Agrario 2,74 Euro;
- Foglio 112, Particella 663 (trazzera), con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 680 mq, Reddito Dominicale 10,01 Euro, Reddito Agrario 3,51 Euro;
- Foglio 112, Particella 909, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3.767 mq, Reddito Dominicale 55,25 Euro, Reddito Agrario 19,45 Euro;
- Foglio 112, Particella 911, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2.771 mq, Reddito Dominicale 40,64 Euro, Reddito Agrario 14,31 Euro;
- Foglio 112, Particella 918, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 23.025 mq, Reddito Dominicale 337,72 Euro, Reddito Agrario 118,91 Euro;
- Foglio 112, Particella 920 con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2.120 mq, Reddito Dominicale 31,09 Euro, Reddito Agrario 10,95 Euro;

Con riferimento agli estremi catastali dei fabbricati che costituiscono il lotto risultano censiti al NCEU di detto Comune al:

- Foglio 112, Particella 805 sub 1 con:
  - Unità collabente.

Completivamente si ha una estensione di superficie catastale 57.543 mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile, questo dovuto al fatto che non erano presenti recinzioni e punti di riferimento ben chiari.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- La particella 805 sub 1 unità collabente deriva dalla particella 71 ex fabbricato rurale, questo fabbricato inaccessibile, da rilievo eseguito risulta avere una superficie coperta pari a 72,57mq (vedi allegato 14 e foto) per una cubatura complessiva di 257,63mc, dalla tipologia costruttiva si evince che esso è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967.
- Nella particella 325 è presente un fabbricato fatiscente e inaccessibile (vedi allegato 15 e foto), privo di porte, infissi e con parziale copertura con ondolino in eternit, all'interno, dalle macchie presenti risultava evidente che in precedenza era alloggiata una pompa a gasolio che serviva per il sollevamento delle acque dal pozzo trivellato (presente anch'esso all'interno del fabbricato) e per la conseguente irrigazione dei campi, pozzo regolarmente denunciato assieme ad un altro ormai in disuso posto all'esterno del fabbricato che così come dichiarato dall'esecutato sono regolarmente denunciati; questo fabbricato come dichiarato dall'esecutato nel corso del sopralluogo è stato realizzato dopo il 01.09.1967 e senza concessione edilizia così come confermato dal sottoscritto a seguito di accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico di Chiaramonte Gulfi.
- Con riferimento ai due pozzi presenti in questo lotto e ubicati nella particella 325, il sottoscritto ha verificato presso il genio civile di [REDACTED] se gli stessi fossero stati denunciati e muniti di concessione, dalla ricerca effettuata essi risultano essere stati denunciati dalla madre [REDACTED] separatamente il primo ricadente nella particella 255 (ora 909) il 26.04.1961 - denuncia n. 84/CHI - il secondo ricadente nella particella 337 (ora 918) il 23.04.1982 - denuncia n. 689/CHI - questi sono muniti di un'unica concessione n. 1688 rilasciata ai sensi dell'art. 7 del Testo Unico n. 1775/1933 e successivo attingimento n. 2079; l'unica incongruenza rilevata è quella che nella denuncia i pozzi sono erroneamente riportati nelle particelle 337 (ora 918) e 255 (ora 909).
- La particella 325 è servita da una servitù dovuta all'attraversamento del metanodotto (vedi foto 03).

- A cavallo tra la particella 911 e la particella 325 e vicino al fabbricato abusivo è presente un vaso realizzato con pareti in terra e successivamente impermeabilizzato, questo così come dichiarato dall'esecutato è stato realizzato senza le dovute autorizzazioni, in occasione del sopralluogo era vuoto ed in condizioni pessime e risultava evidente che ormai non aveva più le funzioni né tantomeno caratteristiche di un vaso per il semplice fatto che il materiale impermeabilizzante era quasi insistente e all'interno ormai c'erano alberi e piante nate spontaneamente.
- La particella 663 è la trazzera di collegamento con strada secondaria per accedere alle particelle 805 e da lì alla 325, 911 e 920.

*b) sommaria descrizione del bene,*

*una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Come anzidetto il presente lotto, ad eccezione della particella 805 che è un fabbricato e della particella 663 che è una trazzera, è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo, l'irrigazione se necessaria viene garantita dal pozzo non dichiarato e presente all'interno del fabbricato fatiscante presente nella particella 325, la superficie complessiva del lotto è di 57.543mq al netto di fabbricato con la relativa corte e trazzera.

Per quanto riguarda il fabbricato presente, quello dove è presente il pozzo realizzato senza autorizzazioni da edificare, esso è in condizioni strutturali pessime ed inoltre la copertura del tutto in eternit è rotta e deve essere rimossa nel più breve tempo possibile, l'unità collabente è inaccessibile e per renderlo accessibile occorrono realizzare degli interventi strutturali, oppure sfruttare la cubatura del fabbricato, oppure demolire e ricostruire, il tutto previa presentazione delle autorizzazioni agli enti preposti.

*c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*

- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall'esecutato presente al momento del sopralluogo il terreno veniva dato in locazione ultranovennale regolarmente trascritto (vedi allegato 08), contratto che l'esecutato ha consegnato al sottoscritto in occasione del sopralluogo successivo.

Dalla lettura del contratto si evince che le particelle 325, 909, 911, 918 e 920 che costituiscono la maggior parte del presente lotto assieme ad altri cespiti ubicati sul territorio di Comiso (in seguito descritti) risultano essere dati in locazione in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] in Via dei Faggi n. 38 con regolare contratto d'affitto di fondo rustico del 11.02.2016 redatto presso il notaio dott. Giuseppe [REDACTED] con repertorio n. 1715 al fascicolo n. 113, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 16.02.2016 al n. 466 serie 1T e trascritto il 17.02.2016 al Reg. Part. 1159 e al Reg. Gen. 1798. Il predetto contratto ha una validità di quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione e per un importo di annuo di € 5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata agraria, vige il tacito rinnovo per egual periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Le particelle 329, 425, 663 e 805 sub 1 sono escluse dal contratto d'affitto

Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto si è venuto a conoscenza che l'importo del canone d'affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l'importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto, ma anche nei cespiti riportati nei fogli 5, 6, 7 e 8 del Comune di [REDACTED] la cui proprietà dell'esecutato è di ½.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolati da formalità quale:

- le particelle 325, 909, 911, 918 e 920 quello del contratto di locazione di quindici anni come fondo rustico trascritto all'Agenzia delle Entrate;
- la particella 325 è attraversata trasversalmente da metanodotto interrato (vedi fotoxx);
- le particelle 909, 911, 918 e 920 sono gravati da servitù coattiva da parte di Libero Consorzio Comunale di [REDACTED] quanto servitù di passaggio, e di Enel Distribuzione S.p.A. quanto alla servitù di elettrodotto;
- al punto vista urbanistico risulta essere libero da vincoli come cessione di cubatura;
- l'edificazione è consentita nel rispetto delle distanze di rispetto stradale dovuto dalla presenza di sede viaria esistente e di nuova realizzazione;
- dalla presenza nelle vicinanze dell'aeroporto.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per i lotti siti in Chiaramonte Gulfi le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici ristretti al foglio di mappa distinti per fabbricati e terreni, infatti di seguito si elencano:

✓ **Fabbricati distinti in catasto al foglio 112 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE
- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

1. Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del 31/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- ✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 112 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Iscrizione contro del 23/05/2001 Reg. Part. 825 Reg. Gen. 8667

Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Rep 116565 del 21/05/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

1. Comunicazione n. 652 del 20/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009

Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- Trascrizione contro del 28/03/2008 Reg. Part. 4252 Reg. Gen. 6687

Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE Rep 6411 del 18/03/2008

ATTO TRA VIVI – ATTO DI CESSIONE VOLONTARIA PER ESPROPRIAZIONI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Iscrizione contro del 11/02/2009 Reg. Part. 748 Reg. Gen. 3151

Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Rep 41817/12743 del 09/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

1. Comunicazione n. 2887 del 26/10/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/09/2011

Cancellazione totale eseguita in data 27/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Rep 16313/5647 del 10/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Trascrizione contro del 17/12/2015 Reg. Part. 10817 Reg. Gen. 17155

Pubblico ufficiale LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA Rep 222 del 26/11/2015

ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in [REDACTED] RG

- Trascrizione contro del 17/12/2015 Reg. Part. 10818 Reg. Gen. 17156

Pubblico ufficiale LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA Rep 222 del 26/11/2015

ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

Immobili siti i [REDACTED] RG

- Trascrizione contro del 17/12/2015 Reg. Part. 10819 Reg. Gen. 17157

Pubblico ufficiale LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA Rep 222 del 26/11/2015

ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

Immobili siti in [REDACTED] RG

- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798

Pubblico ufficiale MAURO GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016

ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in [REDACTED] RG

- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

- Iscrizione contro del 23/02/2017 Reg. Part. 483 Reg. Gen. 2943

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/1 del 16/02/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

ASTE  
GIUDIZIARIE

- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del  
31/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si hanno le seguenti differenze:

1. Trascrizione contro del 28/03/2008 Reg. Part. 4252 Reg. Gen. 6687  
Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE Rep 6411 del 18/03/2008  
ATTO TRA VIVI – ATTO DI CESSIONE VOLONTARIA PER  
ESPROPRIAZIONI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
2. Trascrizione contro del 17/12/2015 Reg. Part. 10817 Reg. Gen. 17155  
Pubblico ufficiale LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA Rep 222 del  
26/11/2015  
ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
3. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti i [REDACTED] (RG)
4. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del  
31/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Al fine di verificare quali siano e a cosa si riferiscono queste differenze, il sottoscritto ha eseguito la ricerca per singola trascrizione/iscrizione presso la conservatoria dei registri dell'Agenzia delle Entrate, dove si ha:

1. Trascrizione contro del 28/03/2008 Reg. Part. 4252 Reg. Gen. 6687, è una cessione volontaria per espropriazione che interessa particelle non oggetto della presente esecuzione.

2. Trascrizione contro del 17/12/2015 Reg. Part. 10817 Reg. Gen. 17155, è una espropriazione per pubblica utilità che riguarda le particelle 910 e 912 (derivate dalla 255), 424, 919, 921 (derivate dalla 337) tutte non oggetto della presente esecuzione.
3. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862, è il pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare n. 291/2017.
4. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200, è il pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare n. 382/2017 che comprende anche parte delle particelle della presente esecuzione.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 16) si evince che esso ricade nella "Zona E2 – zona destinata in prevalenza a colture specializzate e/o intensive individuata nella zona pianeggiante con caratteristiche di particolare interesse produttivo, anche in relazione all'ampia estensione delle colture prevalenti e delle proprietà.

- Gli indici edificatori per le residenze:
  - densità fondiaria: 0,03 mc/mq senza nessuna deroga;
  - rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
  - altezza massima: ml 4,00;
  - numero di piani fuori terra: in base all'altezza;
  - distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.P.R. n. 495 del 16/12/1992;
  - distacco dai confini del lotto: ml 10,00;
  - distanza da altri fabbricati: ml 20,00;
  - lotto minimo: mq 10.000.

Inoltre l'intero lotto ricade su area che non è sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici.

Per quanto concerne i fabbricati presenti così come prima ampiamente descritto uno è un'unità collabente (particella 805 sub 1) esistente già prima del 01.09.1967 quindi non occorre spendere soldi per sanare urbanisticamente il fabbricato, ma occorrerà spendere tanti soldi per renderlo stabile sismicamente, l'unico vantaggio di questo fabbricato è la possibilità di poter recuperare la cubatura dello stesso demolendolo, l'altro del tutto fatiscente con parziale copertura in eternit che così come dichiarato dall'esecutato non è stato mai denunciato all'ufficio urbanistica del comune competente, quindi abusivo, (ma anche nel caso in cui potrebbe essere sanabile questa soluzione sarebbe troppo onerosa perché occorrerebbe renderlo resistente sismicamente), a parere dello scrivente risulta più vantaggioso "economicamente" demolirlo. I costi per la demolizione ammontano a circa **1.200,00€** onnicomprensivo di scarica e altro, a questi andranno aggiunti i costi di rimozione della copertura in eternit "Amianto" che da indagini ammontano a circa **300,00€** comprensivo di pratiche burocratiche, scarica ecc.

A questi vanno aggiunti quelli per la rimozione dell'invaso ormai privo delle sue caratteristiche principali ed essenziali per il regolare funzionamento, le spese per la rimozione ammontano a circa **2.000,00€**.

g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabenti, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*

– *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitomi dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliari che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le compravendite dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni dotati di stesse caratteristiche, ma senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva, con riferimento anche a stradelle, pozzi, ecc. si è evinto che il prezzo aggira intorno ai **1,50€/mq**, stesso discorso per l'unità collabente presente, potenzialmente la cubatura dello stesso è riutilizzabile, quindi questa ha un valore commerciale che può essere preso in considerazione, pertanto per la stima del presente lotto, il valore della cubatura che si può prendere in considerazione è pari **50,00 €/mc**.

Per la determinazione del valore commerciale, da un'attenta valutazione del sottoscritto, si ritiene opportuno estrapolare la superficie dalla particella 425 in quanto la stessa, dalla sovrapposizione di mappe risulta essere sede di un canale di sgombero acque piovane, quindi dal conteggio fatto in precedenza dove la superficie catastale complessiva risultava essere pari a 57.543mq occorre togliere i 530mq della particella 425, in definitiva la superficie da conteggiare ai fini della determinazione del valore commerciale sarà di **57.013mq**.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

- **Superficie lorda del lotto** = **57.013 mq**
- **Cubatura del fabbricato** = **257,63 mc**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi e di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore dei terreni** 57.013,00mq x 1,50€/mq = **85.519,25 €**;
- **Valore cubatura fabbricato** 257,63mc x 50,00€/mc = **12.881,50 €**.

**Valore lotto 2 nello stato di fatto = 98.401,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di prima meglio descritti.

- **A detrarre**
    - **Spese per Demolizione fabbricato** € **1.200,00**
    - **Spese per Rimozione amianto** € **300,00**
    - **Spese rimozione invaso** € **2.000,00**
- Sommano** € **3.500,00**

Quindi in definitiva per il lotto 2 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 2 = € 98.401,00 - € 3.500,00 = € 94.91,00**

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 94.901,00 - 15% = € 80.665,85**

Arrotondando il lotto 2 oggetto di stima ha un probabile valore di **80.000 €**.

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore del Lotto 2 da porre a base d'asta è di **€ 80.000,00**

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

La divisione potrebbe essere possibile in due lotti ma ciò risulta antieconomico e meno appetibile, quindi l'alienazione separata lo renderebbe antieconomico.

*m) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Foto esterne:**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**Foto 01. Particella 805 Sub 1 unità collabente**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**Foto 02. Fabbricato inaccessibile su particella 325 e pozzo funzionante all'interno**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



Foto 03. Paletto identificativo per attraversamento metanodotto



Foto 04. Pozzo trivellato funzionante e posto all'interno del fabbricato fatiscente



Foto 05. Pozzo denunciato ma in disuso



Foto 06. Invaso (ex) tra la particella 325 e la 911

**LOTTO 3: APPARTAMENTO - VIA CECHOV - [REDACTED]**

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

Il presente lotto è costituito da un appartamento ubicato al piano secondo di un condominio e relativo garage di pertinenza al piano interrato dello stesso, sito in [REDACTED] in Via Cechov, 1 angolo Via G. Galilei angolo Via G. Ungheretti, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 13 la particella 2269 sub 7 l'appartamento e al foglio 13 la particella 2269 sub 13 il box auto.

[REDACTED]

dal notaio G. [REDACTED] con repertorio n. 4494 e trascritto all' Agenzia delle Entrate di Ragusa il 14.05.1986 ai numeri 5776/4785, alla seconda è pervenuta per  $\frac{1}{4}$  per la comunione dei beni con il signor [REDACTED] e per  $\frac{1}{2}$  per la successione in morte del signor [REDACTED] giusta successione n. 123 del volume 9990 del 19.02.2015 registrata a [REDACTED] (RG).

Il box auto è accessibile da una scivola priva di cancello presente in Via G. Galilei, in fondo alla scivola è presente un portone basculante automatizzato da dove si accede ad un'area di manovra comune agli altri box, i box sono tutti chiusi con saracinesca ed indipendenti gli uni dagli altri, il piano interrato non è comunicante con il vano scala.

L'accesso all'appartamento posto al secondo piano di un condominio è garantito dalla scala che vi si accede da Via Cechov, per ogni piano del predetto condominio vi sono tre appartamenti.

Al piano interrato è presente il locale dove in precedenza era sistemata la caldaia a gasolio che serviva per tutti gli appartamenti presenti, caldaia ormai dismessa da anni, ma il locale rimane in comproprietà di tutti i condonimi.

I confini di questi cespiti sono ben definiti con opere murarie.

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCU di detto Comune al:

- Foglio 13, Particella 2269, Sub 7, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 134 mq, Rendita 379,60 Euro – Via Anton Cechov - Piano 2, interno 7;
- Foglio 13, Particella 2269, Sub 13, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza 16 mq, Superficie Catastale 17 mq, Rendita 35,53 Euro – Via Galileo Galilei – Piano 1S, interno 4.

A questi va aggiunto il locale caldaia comune a tutti i condomini.

b) *sommatoria descrizione del bene,*

– *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Questo lotto è costituito da un appartamento e da un box auto pertinenziale allo stesso, essi fanno parte di un condominio costituito da nove appartamenti distribuiti su tre piani (piano terra, primo e secondo) con tre appartamenti per piano, al piano interrato è presente un box auto per ogni appartamento, la copertura dell’intero stabile è a falde con sottotetto basso ed accessibile per mezzo di scala retrattile posta nel soffitto del pianerottolo della scala al secondo piano.

Il fabbricato è ubicato in via A. Cechov una strada importante dal punto di vista commerciale, molto larga, infatti in essa viene fatto il mercatino settimanale e molto transitata, l’intero stabile è stato realizzato giusto nulla osta edilizio n. 315 del 11.05.1976 e successiva concessione edilizia in variante senza aumento di cubatura n. 493 del 18.10.1977 (vedi allegato 17) , la struttura dell’immobile è in cemento armato con solaio in latero cemento gettato in opera collaudata dall’ingegnere Salvatore [REDACTED] il 16.06.1977, collaudo regolarmente depositato presso il genio civile di [REDACTED] il 20.06.1977 con il n. 2264, a questo è succeduto il certificato di agibilità n. 18 del 19.12.1977 (vedi allegato 18).

Dal sopralluogo si è evinto che le rifiniture sia dello stabile che dell’appartamento corrispondono a quelle che si utilizzavano negli anni “70, infatti così come si vede dalle foto di seguito riportate, la pavimentazione è in ceramica maiolica, gli infissi con tapparelle e senza taglio termico e con un solo vetro, le placche degli interruttori con le viti, gli intonaci esterni rifiniti con graffiato plastico, l’impianto termico centralizzato con caldaia a gasolio e tubi Mannesmann (impianto ormai in disuso) ed altro ancora che risalgono alle tecnologie utilizzate in quegli anni.

I due elementi che costituiscono il presente lotto sono l’appartamento ed il box auto, essi sono composti come di seguito meglio descritto:

- l’appartamento accessibile dal vano scala tramite un porta capo scala blindata, appena si entra è presente il soggiorno di 20,97mq comunicante e formante un unico ambiente

con il salotto di 25,48mq dove è presente una porta finestra che porta nell'unico balcone di 12,62mq presente nell'appartamento, balcone raggiungibile anche dalla porta finestra presente nella cucina-pranzo, cucina-pranzo di 11,77mq che vi si accede da un piccolo disimpegno di 1,88mq presente a destra appena si entra dal capo scala, in questo disimpegno vi sono due porte una per il WC/lavanderia di 2,60mq e una per la cucina-pranzo, in fondo e a sinistra del soggiorno c'è una porta che porta nella zona notte, passata tale porta vi è un disimpegno di 4,81mq con cinque porte che servono per accedere alle tre camere da letto di 9,31/17,22 e 10,92mq, al bagno di 4,55mq e ad un piccolo ripostiglio di 2,48mq, questi vani sono presenti su una superficie coperta complessiva di 130,07mq superficie che corrisponde con quella commerciale da prendere in considerazione quando si dovrà valutare il valore commerciale del lotto;

- Il box auto accessibile dalla scivola presente in via G. Galilei è chiuso con porta basculante, al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere, ma così come dichiarato dalla figlia dell'esecutato, esso risulta essere intonacato con gesso e pavimento in calcestruzzo.

Per quanto riguarda la manutenzione dell'intero stabile occorrerebbe eseguire dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria visto che da quando è stato realizzato non si sono mai eseguiti lavori di mantenimento, invece, l'appartamento è abitabile così per come si trova senza interventi edili o altro.

L'immobile essendo stato realizzato prima della legge sulle barriere architettoniche risulta essere privo di ascensore, l'adeguamento dello stesso può essere fatto realizzando una scivola nell'andito che porta dal marciapiede all'ingresso principale della scala e per l'accesso ai piani con una scala servoassistita, dalla lettura del progetto la realizzazione di un vano ascensore comprometterebbe l'area manovra del garage, l'esecuzione di tutte queste opere implicherebbero un costo di € 27.000.

c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di*

*scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

– *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo nell'appartamento non erano presenti persone, ma così come dichiarato dalla figlia dell'esecutato che ci ha aperto ed assistito durante il sopralluogo, l'appartamento è occupato da un collega della signora Di Stefano Glene (proprietaria per  $\frac{3}{4}$ ) a titolo gratuito e senza regolare contratto di comodato registrato, sostenendo che l'inquilino libererebbe l'immobile senza resistenza alcuna.

Dovendo esprimere un giudizio su un eventuale canone d'affitto da applicare all'appartamento con annesso box auto, da indagini di mercato in loco si può asserire che un canone congruo per questo lotto è di 3.000,00 €/anno.

*d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Nel condominio dov'è presente questo lotto non è stato nominato un amministratore di condominio anche se per legge è obbligatorio quando il numero dei proprietari è superiore a 8, la figlia dell'esecutato in occasione del sopralluogo ha dichiarato che il condominio viene gestito in maniera bonaria a turno annualmente da uno dei condomini. Non sono presenti né regolamenti condominiali né tabelle millesimali e questo è consentito pure dalla legge che li rende obbligatori quando i condomini sono più di dieci,

*e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05/02/2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per i cespiti di questo lotto siti in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio 13 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

○ Iscrizione del 01/02/2016 Reg. Part. 194 Reg. Gen. 1095

    Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 1880/1998 del 17/07/1998,

ASTE GIUDIZIARIE® IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA PER OMOLOGA  
ASTE GIUDIZIARIE® SEPARAZIONE CONSENSUALE CONIUGI

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- o Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti i [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- o Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti i [REDACTED] (G)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

- o Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si ha la seguente differenza:

1. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG);

che è la trascrizione del pignoramento pertinente alla presente esecuzione n. 291/2017.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*

– *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Il fabbricato è stato realizzato giusto nulla osta edilizio n. 315 del 11.05.1976 e successiva concessione edilizia in variante n. 493 del 18.10.1977, la struttura dell'immobile è in cemento armato con solaio in latero cemento gettato in opera collaudata dall'ingegnere Salvatore [REDACTED] il 16.06.1977, collaudo regolarmente depositato presso il genio civile di Ragusa il 20.06.1977 con il n. 2264, inoltre è munito di regolare certificato di agibilità n. 18 del 19.12.1977.

Dal confronto degli elaborati allegati alla concessione edilizia (vedi allegato 19) con quelli della planimetria catastale (vedi allegato 04.01) e quelli del rilievo (vedi allegato 20) da me eseguiti non si hanno disformità.

*g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Con riferimento all'appartamento, il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica "APE" (vedi allegato 21) dal quale si evince che la classe di prestazione raggiunta è "G" (E<sub>p</sub>gl, nren = 99,6170 kWh/m<sup>2</sup>anno) quindi bassa, in quanto l'edificio è privo di idonee coibentazioni esterne ed interne per le pareti e gli infissi non rispettano i minimi richiesti sulle prestazioni energetiche.

*h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Come prima riportato la superficie commerciale di questo lotto è dato dalla superficie coperta dell'appartamento che è pari a 130,07mq.

Per quanto riguarda la stima del lotto, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con immobili con stessa destinazione e rifiniti normalmente, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese manutenzione, demolizione, burocratiche ecc., se occorreranno per rendere regolare l'immobile e accessibile.

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: *l'ubicazione, le rifiniture, l'area pertinenziale, l'anno di costruzione, gli accessori, gli impianti, gli infissi, l'isolamento termico delle pareti ed altro.*

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per attività simili con uno stato di *conservazione normale e finiti*, si ha un valore di €/mq 850,00 per gli appartamenti, a parità di condizioni il sito dell'Agenzia delle Entrate da un valore compreso tra i 550,00 €/mq e i 800,00 €/mq per abitazioni civili, tenuto conto di fattori intrinseci (impianti datati, infissi senza taglio termico) ed estrinseci (esempio: ubicazione, rifiniture, struttura, lo stato di conservazione), si può attribuire un valore molto attendibile pari a **850,00 €/mq** per gli appartamenti.

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite, per prima cosa procediamo con le superficie commerciale, dopo di che li moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo i costi da sostenere per dare l'opera rifinita, il tutto come in seguito riportato:

- **Superficie appartamento = 130,07 mq.**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per il valore unitario così da ottenere complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore appartamento** 130,07mq x 850,00€/mq = **110.5509,50 €;**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese tecniche generali ed i costi per l'abbattimento delle barriere architettoniche prima descritte.

- **A detrarre**
  - **Spese per Barriere architettoniche** € 27.000,00 / 9 = € 3.000,00

Quindi in definitiva per il lotto 3 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 3 = € 110.559,50 - € 3.000,00 = € 107.559,50**

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 107.559,50 - 15% = € 91.425,57**

Arrotondando il lotto 3 oggetto di stima ha un probabile valore di **91.000 €**.

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore del Lotto 3 da porre a base d'asta è di **€ 91.000,00**.

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

Non è possibile dividere il bene in quote e quindi di alienazione separata.

*m) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

**Foto esterne:**



**Foto 01. Vista prospetti Via A. Cechov e Via G. Galilei**



Foto 02. Box auto



Foto 03. Salotto - Soggiorno



Foto 04. Disimpegno zona notte



Foto 05. Cucina - Pranzo



**Foto 06. Ingresso dal vano scala**

**LOTTO 4: NEGOZIO – C/SO VITT. EMANUELE – [REDACTED]**

a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*

- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell’usufruttuario vitalizio);*
- *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

Il quarto lotto è un’attività commerciale sita in [REDACTED] in C/so Vittorio Emanuele costituita da due vani distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 75 particella 3356 subalterni 1 e 4, ad essi è annesso un piccolissimo e scomodo bagno. Tali cespiti sono tra di loro confinanti e comunicanti da un’apertura, l’accesso a questa attività avviene da C/so Vitt. Emanuele n. 291 corrispondente al subalterno 4.

I cespiti che costituiscono il presente lotto sono di proprietà del signor Capuzzello Mario per ½ pervenuti per successione della signora Ferreri Giuseppa (madre) morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale. Nella successione le particelle hanno la seguente numerazione: 262 sub 2 (ora 3356 sub 1) e la 262 sub 5 (ora 3356 sub 4).

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCEU di detto Comune al:

- Foglio 75, Particella 3356, Sub 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 33 mq, Rendita 567,07 Euro – C/so Vittorio Emanuele n. 313, Piano T;
- Foglio 75, Particella 3356, Sub 4, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita 374,02 Euro – C/so Vittorio Emanuele n. 205, Piano T.

Delle visure si evince che il numero civico riportato non coincide con quello reale e presente in loco, infatti il subalterno 4 ha il numero civico 291 e il subalterno 1 ha il numero civico 293, per quanto riguarda la superficie dei due vani corrisponde pressappoco a quella catastale, i due subalterni sono stati resi comunicanti grazie alla realizzazione di un'apertura di 80cm nel muro divisorio, inoltre nel subalterno 4 corrispondente a quello dov'è presente l'ingresso dell'attività commerciale, nella parte retrostante è stato ricavato un servizio igienico ottenuto da un piccolo locale presente e riportato nella planimetria catastale al subalterno 6 al piano terra, a questo va aggiunto che nel subalterno 1 è stato realizzato un piccolo soppalco con struttura in ferro accessibile con una scala in ferro, tutti questi interventi sono stati realizzati senza regolare autorizzazione degli enti preposti, quindi abusivamente.

Durante il sopralluogo è stato quasi impossibile prendere le misure, e quelle stesse che sono state prese sicuramente sono inferiori rispetto a quelle reali, questo dovuto al fatto che i locali erano arredati perimetralmente con mobili espositivi dell'attività di merceria in essere. Da rilievo risulta una superficie utile approssimata di 40mq più il bagno di 1,50mq circa, per la vendita si prenderà in considerazione la superficie lorda del locale commerciale comprensiva della superficie del bagno, in seguito sarà meglio descritto come è stata ricavata la superficie.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- nel subalterno 4 è presente un bagno non riportato nella planimetria catastale, bagno sempre di proprietà dell'esecutato, ma riportato nella planimetria catastale del sub 6 piano terra;
- nel subalterno 1 è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro e accessibile con scala in ferro, non riportato nella planimetria catastale, inoltre la presenza di questo soppalco è tale da compromettere l'utilizzo del vano come commerciale perché la

sua realizzazione ha fatto sì che le altezze siano inferiori a quelle previste per legge, oltre al fatto che la sua realizzazione necessitasse di un calcolo strutturale;

- entrambi i subalterni sono stati collegati tramite un'apertura realizzata nel muro divisorio in comune, la realizzazione di questa apertura necessitava di un calcolo strutturale.

In ogni caso tutte le opere dovevano essere autorizzate preliminarmente da vari enti, quali: Comune, Azienda sanitaria, Genio civile e Soprintendenza visto che l'immobile è ubicato nel centro storico ed inoltre è soggetto a vincolo storico architettonico.

*b) sommaria descrizione del bene,*

– una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Trattasi di un locale commerciale composto da due vani tra di loro comunicanti con un'apertura di 80cm con annesso un bagno piccolo e scomodo perché si trova subito dopo la porta. Per entrare in esso vi sono quattro gradini piccoli non lineari, tenuto conto che parliamo di un bagno che ha una superficie utile di 1,50mq compresi i gradini, il bagno è stato necessario in quanto per poter esercitare un'attività occorre necessariamente un bagno, naturalmente questo bagno può essere utile solo per attività dove non occorre un bagno accessibile ai portatori di handicap, che sono le attività senza permanenza dei clienti (tipo: ristoranti, bar con tavolini per consumare ed altro), per l'attività che era presente in precedenza andava bene quello presente.

Il negozio è ubicato a piano terra di un immobile sito nel centro storico di Comiso che nel piano particolareggiato del centro storico di Comiso (vedi allegato 30.01 e 30.02) rientra nella categoria dei “Palazzi residenziali signorili” ed è soggetto a vincoli di natura architettonica in quanto rientra in quelli immobili con valori tipologici e stilistici riconducibili all'epoca della ricostruzione della Val di Noto (così come riportato delle norme tecniche d'attuazione), infatti gli stipiti e gli architravi delle finestre, così come cagnoli dei balconi ed i cantonali sono tutti in pietra, i cagnoli così come qualche architrave sono pure scolpiti, la copertura è con coppo siciliano.

Il negozio prospetta in una delle vie principali sia per la presenza di immobili di un certo valore storico-architettonico che dal punto di vista commerciale, visto che il c/so V. Emanuele è chiamato pure la via dell'oro, dovuto al fatto che la stragrande maggioranza delle oreficerie e gioiellerie del paese si trovano in quella via.

Il fabbricato si trova in uno stato di semi abbandono, infatti necessiterebbe di un restauro conservativo del prospetto, per quanto riguarda la parte strutturale ne parleremo più avanti quanto si procederà alla descrizione del piano primo (lotto 5), per quanto sia stato possibile visionare il locale commerciale esso si presenta in uno stato manutentivo perlopiù discreto, l'accesso non consentiva la possibilità di accedervi con sedie a rotelle, ma ciò può essere superato facendo una piccola scivola nella porta d'ingresso, il costo di ciò si aggira intorno ai **400,00€**.

*c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo nel locale commerciale era presente un'attività commerciale di merceria, durante il sopralluogo la conduttrice ha dichiarato che da lì a poco avrebbe chiuso l'esercizio perché non più redditizio, infatti non ha rinnovato il contratto di locazione scaduto da tempo, la stessa è in attesa che l'esecutato trovi un'altra persona interessata al locale per liberarlo dei mobili e della merce, il sottoscritto ha verificato che veramente l'attività è chiusa, in qualunque ora mi trovo a passare da lì è sempre chiusa.

*d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o*

*provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Il bene in oggetto essendo ubicato nel centro storico qualunque tipo intervento debba essere fatto e vincolato al parere della soprintendenza.

*e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05/02/2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per i cespiti di questo lotto siti in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio 75 per il Comune di Comiso si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESIONE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Iscrizione contro del 23/05/2001 Reg. Part. 825 Reg. Gen. 8667  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 116565 del 21/05/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Immobili siti in [REDACTED] G)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
1. Comunicazione n. 652 del 20/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 24/02/2009  
Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- Iscrizione contro del 11/02/2009 Reg. Part. 748 Reg. Gen. 3151  
Pubblico ufficiale [REDACTED] MARIA GIUSEPPA Rep 41817/12743 del 09/02/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in [REDACTED] RG)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
1. Comunicazione n. 2887 del 26/10/2011 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 09/09/2011  
Cancellazione totale eseguita in data 27/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758

ASTE GIUDIZIARIE®  
 Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Rep 16313/5647 del 10/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- o Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- o Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

- o Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- o Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del 31/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si ha la seguente differenza:

1. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862 che è la trascrizione del pignoramento pertinente alla presente esecuzione n. 291/2017.
2. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200 che è la trascrizione del pignoramento pertinente all'esecuzione n. 382/2017.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*

– *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

L'immobile tenuto conto dell'ubicazione (centro storico), delle tecniche costruttive, della tipologia di volte, degli stipiti, cagnoli, cantonali ed altro si può facilmente asserire che esso è stato realizzato prima del 1942 "anno zero" per l'urbanistica all'interno del perimetro urbano, da ciò si evince che urbanisticamente il fabbricato è a regola.

Per poter valutare se vi sono disformità, l'unico elemento di riscontro sono solo le planimetrie catastali, infatti, dalla lettura di queste così come detto in precedenza i due vani che nello stato di fatto sono comunicanti e costituiscono un solo cespite, al catasto risultano essere due subalterni, questo sta a dire che nel tempo da quando sono stati accatastrati alla data del sopralluogo si sono fatte delle modifiche quali la realizzazione della porta che rende comunicanti i due subalterni tutto ciò senza le dovute autorizzazioni agli enti preposti tra cui la soprintendenza, a questo va aggiunto pure il soppalco presente e non autorizzato che deve essere rimosso.

Per regolarizzare gli interventi occorre autodenunciare i cambiamenti apportati ai vari enti, dal Comune, al genio civile, alla soprintendenza, all'azienda sanitaria provinciale ed al catasto, il costo di tutti queste pratiche comprensive di versamenti, lavori edili e quant'altro non meglio menzionato ammontano a circa **9.000€**, a questi vanno aggiunti i costi per la rimozione del soppalco che si aggira intorno ai **600,00€** comprensivo dei costi di trasporto e scarico in discarica.

Il locale così come dichiarato dell'esecutato è privo anche del certificato di abitabilità.

*g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Con riferimento al negozio, il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica "APE" (vedi allegato 22) dal quale si evince che la classe di prestazione raggiunta è "G" (E<sub>pgl,nren</sub> = 258,3710 kWh/m<sup>2</sup>anno) quindi bassa, in quanto l'edificio è privo di idonee coibentazioni esterne ed interne per le pareti e gli infissi non rispettano i minimi richiesti sulle prestazioni energetiche.

*h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Come prima riportato non è stato possibile misurare i cespiti in maniera dettagliata ed accurata per il semplice motivo che in tutte le pareti erano sistemati i mobili espositivi della merceria, quindi per la loro valutazione si farà riferimento alla superficie catastale dei due vani confrontata con quella ricavata dall'elaborato grafico ottenuto dalle poche misurazioni che il sottoscritto è riuscito a prendere nei soprastanti e corrispondenti vani presenti al piano primo, dopo di chè, per analogia è stato possibile ricavare la pianta del bagno. Nel complesso dai conteggi prima effettuati la superficie commerciale lorda (vedi allegato 23.01) da prendere in considerazione è pari a **70,00€/mq**.

Per quanto riguarda la stima del lotto, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con immobili con stessa destinazione e rifiniti normalmente, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese manutenzione, demolizione, burocratiche ecc., se occorreranno per rendere regolare l'immobile e accessibile.

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: *l'ubicazione, le rifiniture, l'area pertinenziale, l'anno di costruzione, gli accessori, gli impianti, gli infissi, l'isolamento termico delle pareti ed altro.*

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per attività simili con uno stato di *conservazione normale e finiti*, si ha un valore di €/mq 1.200,00 per gli appartamenti, a parità di condizioni il sito dell'agenzia delle entrate da un valore compreso tra i 780,00 €/mq e i 1.150,00 €/mq per

abitazioni civili, tenuto conto di fattori intrinseci (impianti datati, infissi senza taglio termico) ed estrinseci (esempio: ubicazione, rifiniture, struttura, lo stato di conservazione), si può attribuire un valore molto attendibile pari a **1.200,00 €/mq** per gli appartamenti.

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite, per prima cosa procediamo con la superficie commerciale, dopo di che li moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo i costi da sostenere per dare l'opera rifinita, il tutto come in seguito riportato:

- **Superficie lorda del locale commerciale = 70,00 mq.**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per il valore unitario così da ottenere complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore locale commerciale**      70,00mq x 1.200,00€/mq      =      **84.000,00 €;**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese tecniche generali ed i costi per l'abbattimento delle barriere architettoniche prima descritte.

- **A detrarre**

▪ <b>Spese per Barriere architettoniche</b>	€	<b>400,00</b>
▪ <b>Spese per Burocrazia e lavori Edili</b>	€	<b>9.000,00</b>
▪ <b>Spese per rimozione sopralco</b>	€	<b>600,00</b>
<b>Sommano</b>	€	<b>10.000,00</b>

Quindi in definitiva per il lotto 4 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 4 = € 84.000,00 - € 10.000,00 = € 74.000,00**

Eseguito l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 74.000,00 - 15% = € 62.900,00**

Arrotondando il lotto 4 oggetto di stima ha un probabile valore di **63.000 €.**

- i) *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore del Lotto 4 da porre a base d'asta è di **€ 63.000,00.**

- l) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

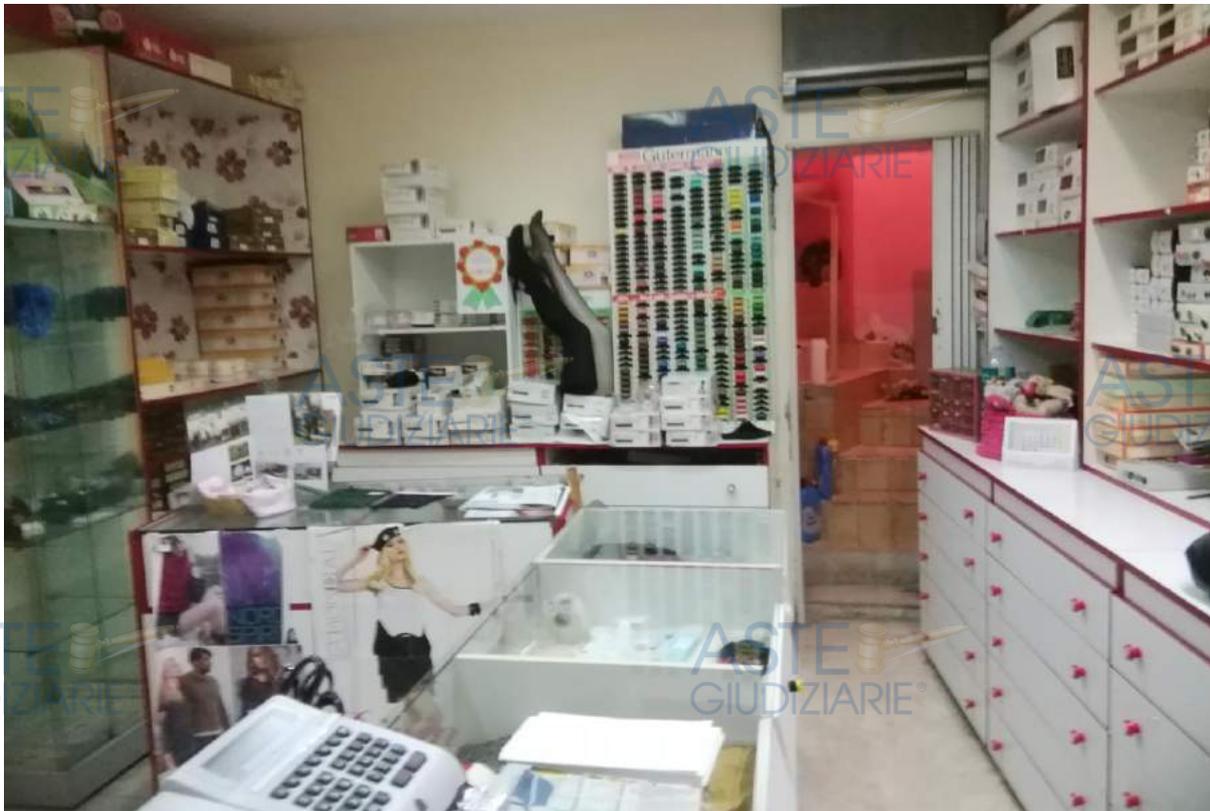
Non è possibile dividere il bene in quote e quindi di alienazione separata.

ASTE GIUDIZIARIE®  
m) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

**Foto esterne:**



**Foto 01. Vista esterna**



**Foto 02. Negozio nel Subalerno 4**

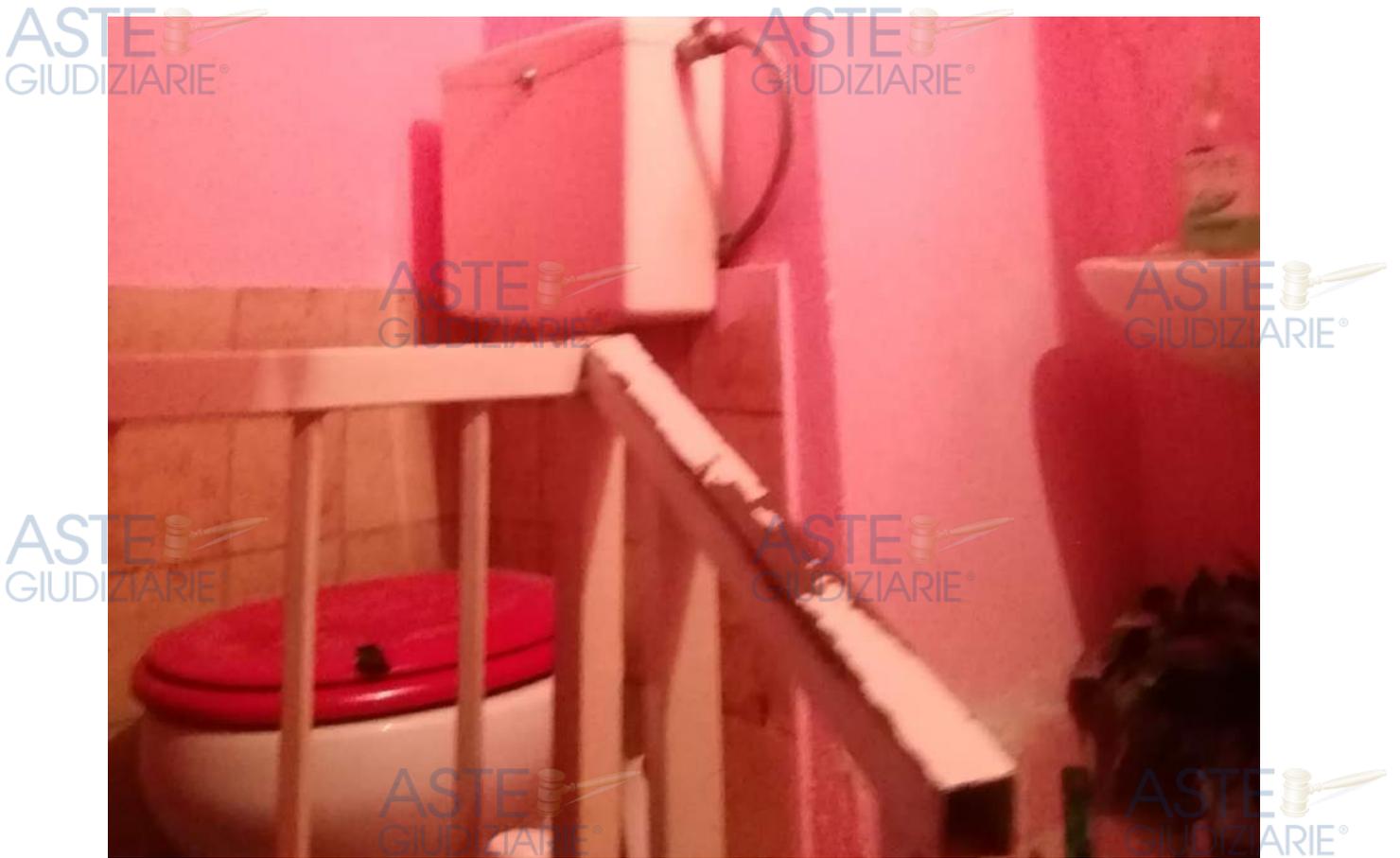


Foto 03. Bagno

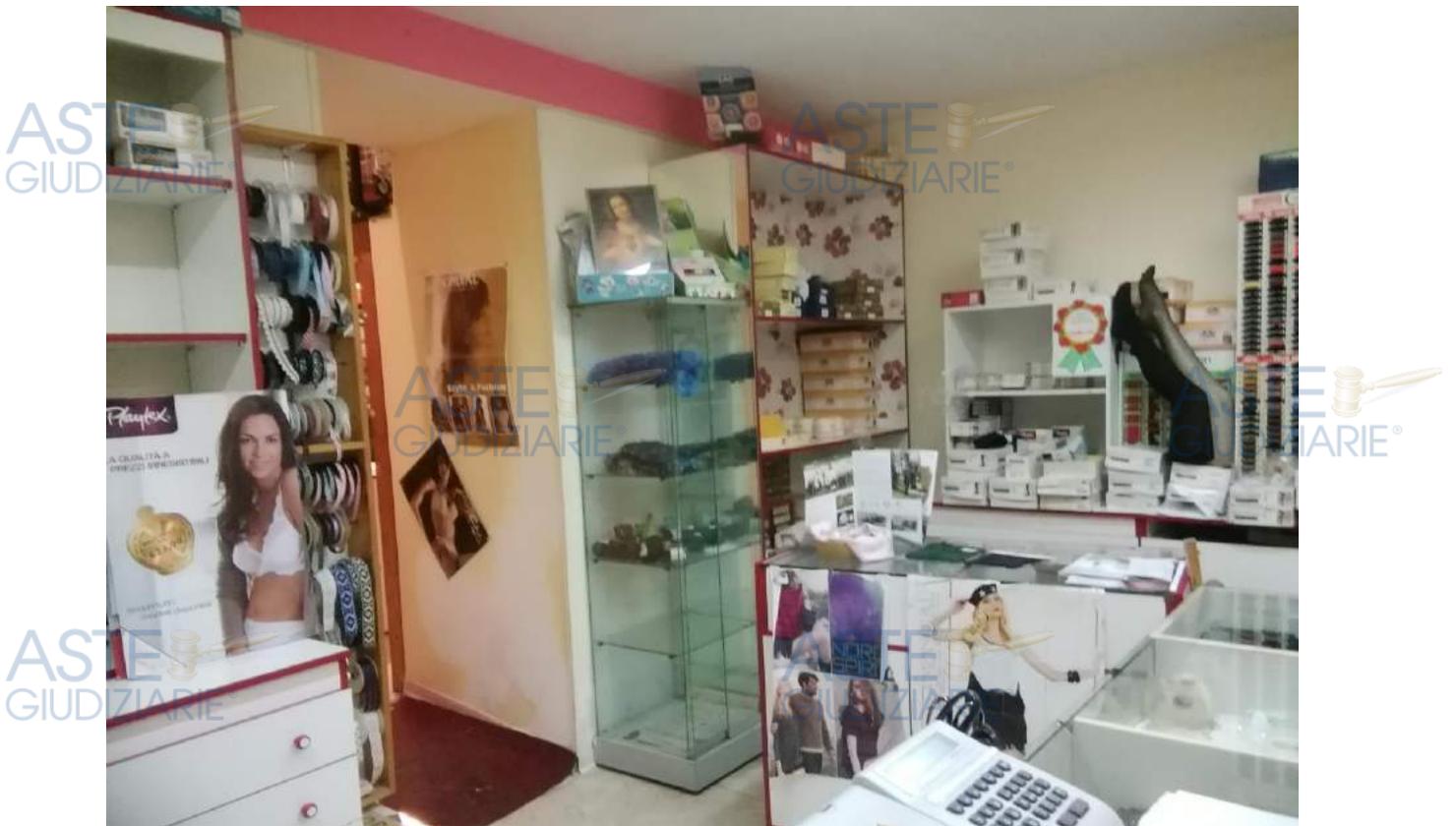


Foto 04. Apertura di comunicazione subalterno 4 con subalterno 1



Foto 05. Negozio nel subalterno 1



Foto 06. Soppalco nel subalterno 1

**LOTTO 5: APPARTAMENTO – VIA PACE ANG. C/SO VITT. EMANUELE – COMISO**

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale. Nella successione le particelle hanno la seguente numerazione: 262 sub 6 (ora 3356 sub 5), la 262 sub 7 graffate 1597 (ora 3356 sub 6) e la 262 sub 8 (ora 3356 sub 7).

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCEU di detto Comune al:

- Foglio 75, Particella 3356, Sub 5, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 24 mq, Rendita 44,42 Euro – Via Biagio Pace n. 71, Piano T;
- Foglio 75, Particella 3356, Sub 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 10,5 vani, Superficie Catastale -----, Rendita 677,84 Euro – Via Biagio Pace n. 69, Piano T-1 interno 1;
- Foglio 75, Particella 3356, Sub 7, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 84 mq, Totale escluse aree scoperte: 81 mq, Rendita 207,87 Euro – Via Biagio Pace n. 69, Piano 1 interno 2;

il nome della via riportata nelle visure è errata il nome corretto è Via Pace.

Durante il sopralluogo è stato quasi impossibile prendere le misure, e quelle stesse che sono state prese non sono tali da garantire un certa veridicità circa l'estensione dell'intero stabile, il motivo per cui è stato pressappoco impossibile effettuare il rilievo sono molteplici, quali, alcuni vani erano inaccessibili perché avevano il controsoffitto crollato (vedi foto) e il rimanente pericolante, alcuni erano al buio completo senza corrente elettrica e senza la possibilità di poter aprire le finestre perché bloccate e/o rotte e con il rischio che nel caso di forzatura le stesse potessero rompersi provocando pure la rottura dei vetri creando rischi per la propria incolumità, alcune erano così piene di mobili e suppellettili sistemati alla rinfusa che non era rimasto nemmeno lo spazio per entrarvi dentro, il cortile non accessibile perché le porte non si aprivano ed inoltre pieno

di sterpaglie ed erba spontanee alte, alcune di queste situazioni costituivano un vero e proprio pericolo al sottoscritto, così ho provveduto a prendere delle misure ove è stato possibile in maniera tale che successivamente allo studio potessi confrontarli con quelli della planimetria catastale, dal confronto si può ritenere che le misure catastali non sono abbastanza veritiere.

Il presente lotto ha come pertinenze ed accessori il garage (sub 5), il cortile interno ed il sottotetto riportato nella planimetria catastale del subalterno 7.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- nella planimetria catastale del subalterno 6 a piano terra è presente un piccolo vano che è accessibile dal cortile interno ed è stato accorpato al subalterno 4 (locale commerciale) ed adibito a bagno, così come descritto in precedenza nel lotto 4;
- nella planimetria catastale nel subalterno 6 a piano terra nel cortile staccato dai locali raggiungibili tramite la scala sono riportati due vani che nello stato dei luoghi non ci sono, essi sono stati demoliti al posto di questi locali sono state realizzate delle fondazioni in cemento armato da dove spiccano i pilastri che sorreggono la cucina e la sala pranzo realizzata abusivamente e raggiungibile dal piano primo tramite un corridoio anch'esso abusivo che in parte si appoggia alla struttura in cemento armato ed in parte alla muratura portante del fabbricato, a sua volta questo corridoio è raggiungibile da un altro corridoio ricavato grazie alla chiusura di una parte di balcone anch'esso abusivo;
- nella planimetria catastale del subalterno 5 che è il garage, sono presenti due vani, ma in loco il tramezzo divisorio non c'era, inoltre, l'accesso che in loco risulta essere di 2,50m nella planimetria questo accesso è presente ma la dimensione non è tale da consentire l'accesso dei mezzi.

In ogni caso tutte le opere dovevano essere autorizzate preliminarmente da vari enti, quali: Comune, Azienda sanitaria, Genio civile, Catasto e Soprintendenza visto che l'immobile è ubicato nel centro storico ed inoltre è soggetto a vincolo storico architettonico.

*b) sommaria descrizione del bene,*

*= una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o*

*superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Il quinto lotto sito in [REDACTED] in C/so Vittorio Emanuele angolo Via Pace è un'unica unità immobiliare con annesso garage a livello stradale e sottotetto, divisa in più subalterni distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 75 particella 3356 subalterni 5, 6 e 7, ad essi vi si accede da una scala accessibile da Via Pace 69, salendo si arriva in una piazzetta con tre porte che in teoria fanno accedere a tre unità separate, ma nella realtà le tre unità sono tra di loro comunicanti con delle porte interne, questo così come dichiarato in fase di sopralluogo dal signor [REDACTED] è dovuto al fatto che le tre unità erano abitate da familiari di primo grado (Mamma e Figlio con relativa famiglia), infatti la porta della scala per scendere ai locali del piano terra tra i quali garage (sub 5), cortile interno e i vari vani presenti (pertinenti al subalterno 6) è ubicata nel piano primo del subalterno 6, quindi se uno degli occupanti dell'altro subalterno 7 doveva andare in garage doveva entrare nell'altro subalterno, analogo discorso per quanto riguarda la porta per accedere alla scala che porta ai locali presenti nel sottotetto essa è ubicata nel subalterno 7.

Così come detto al punto a) non tutti i locali sono stati accessibili e rilevabili a causa del pericolo di crollo delle volte ed intonaci, quindi per quanto riguarda il grado di manutenzione del fabbricato esso risulta perlopiù mediocre, per quanto riguarda la parte strutturale il fabbricato ha una struttura in muratura portante che a vista risulta essere ottima, l'unica pecca è dovuta al fatto che è stato realizzato un corpo aggiunto con struttura in cemento armato ammorsata alla muratura portante dell'immobile, questo reca un pregiudizio perché in caso di oscillazione delle strutture a causa di un sisma si creerebbe l'effetto di martellamento in quanto le strutture hanno due moti di oscillazione diversi che comporterebbe il crollo parziale o per intero del fabbricato, questo può essere superato con la creazione di un giunto tecnico di dilatazione che renderebbe le due strutture indipendenti.

La copertura del fabbricato è realizzato con l'orditura principale in legno circolare ammorsato nel muro posti ad equa distanza uno dall'altro, tra un legno e l'altro sono appoggiate e legate le canne di bambù, sopra le canne è presente il gesso scagliola grossa ed infine il coppo siciliano; in fase di sopralluogo già a vista risulta evidente che i coppi siciliani posti perimetralmente nella linea di gronda e in qualche parte il cornicione sommitale sono pericolanti e a rischio di caduta, questo perché nel tempo non è stata fatta l'adeguata manutenzione, infatti la copertura non assolve più la sua funzione di

impermeabilizzazione, provocando infiltrazioni all'interno del fabbricato che con il tempo a sua volta genera crolli alla volte come si vede in una delle foto, il crollo all'interno del fabbricato è marginale visto che è disabitato, ma il crollo all'esterno di coppi e/o cornicioni su pubblica via e pericolosissimo principalmente per le persone oltre che per i mezzi visto che si tratta di una via principale e molto transitata, in merito a ciò si preme mettere in evidenza che c'è la necessità di un intervento immediato atto ad eliminare il pericolo di crollo.

Tenuto conto che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1942 risulta evidente che non vi è installazione alcuna di ascensore, il superamento delle barriere architettoniche è fattibile con l'installazione di un servo scala, il costo presunto ammonta a circa **5.000,00€**.

*c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo e così come prima menzionato l'immobile è disabitato e tra l'altro non è nemmeno nelle condizioni idonee per essere abitato.

*d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Il bene in oggetto essendo ubicato nel centro storico qualunque tipo intervento debba essere fatto su di esso è vincolato al parere della soprintendenza, esempio non è ammesso demolire e ricostruire.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.* Da indagini effettuate in data 05/02/2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per i cespiti di questo lotto siti in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio 75 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE  
Immobili siti i [REDACTED] (RG)
- Iscrizione contro del 23/05/2001 Reg. Part. 825 Reg. Gen. 8667  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 116565 del 21/05/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Immobili siti in [REDACTED] G)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
1. Comunicazione n. 652 del 20/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 24/02/2009  
Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- Iscrizione contro del 11/02/2009 Reg. Part. 748 Reg. Gen. 3151  
Pubblico ufficiale [REDACTED] MARIA GIUSEPPA Rep 41817/12743 del 09/02/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
1. Comunicazione n. 2887 del 26/10/2011 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 09/09/2011  
Cancellazione totale eseguita in data 27/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758

ASTE GIUDIZIARIE®  
 Pubblico ufficiale [REDACTED] MARIA Rep 16313/5647 del 10/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del 31/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si ha la seguente differenza:

1. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862 che è la trascrizione del pignoramento pertinente alla presente esecuzione n. 291/2017.
2. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200 che è la trascrizione del pignoramento pertinente all'esecuzione n. 382/2017.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

L'immobile tenuto conto dell'ubicazione (centro storico), delle tecniche costruttive, della tipologia di volte, dei stipiti, cagnoli, cantonali ed altro si può facilmente asserire che esso è stato realizzato prima del 1942 "anno zero" per l'urbanistica all'interno del perimetro urbano, da ciò si evince che urbanisticamente il fabbricato è a regola.

Per poter valutare se vi sono disformità l'unico elemento di riscontro sono solo le planimetrie catastali, infatti, dalla lettura di queste così come detto in precedenza alla lettera a) del presente lotto, si evince che vi sono:

- porte che nella planimetria sono disegnati nella parete ma allocate in punto diverso dove sono realmente, trattandosi di parete divisorie e non portanti non recano pregiudizio statico e burocraticamente sono facilmente risolvibili essendo delle variazioni di opere interne;
- la planimetria catastale del garage riporta un muro divisorio formando due vani, ma in loco il tramezzo divisorio non c'era, non essendo un muro portante non recano pregiudizio statico e burocraticamente sono facilmente risolvibili;
- la planimetria catastale del garage riporta un accesso da via Pace di dimensioni minori a quello realmente presente in loco, infatti l'apertura riportata nella planimetria catastale non è tale da consentire l'accesso dei mezzi, poiché occorre fare fede alla planimetria catastale questo allargamento costituisce un abuso edilizio e poiché è stato realizzato in un muro portante richiede la verifica strutturale e ove occorra l'adeguamento strutturale;
- dal prospetto di via Pace proprio sopra all'ingresso del garage è presente un piccolo vano chiuso (vedi allegato 24) non riportato nella planimetria catastale, inoltre l'accesso a questo vano avviene dalla cucina che è inaccessibile poiché il controsoffitto è totalmente caduto e non consente la possibilità di entrarvi e quindi di poter prendere visione e misurare la stessa e il piccolo vano chiuso, questo vano quindi è abusivo e deve essere rimosso, inoltre è anche pericoloso poiché il piano di calpestio è sorretto da due puntoni che scaricano proprio sopra l'architrave dell'accesso al garage che come si può vedere dalla foto risulta essere già

compromessa, quindi prima ancora che si proceda alla vendita occorre mettere in sicurezza il manufatto poiché il crollo comporterebbe gravi danni alle persone e a cose;

- nella planimetria catastale del subalterno 6 a piano terra è presente un piccolo vano che era accessibile dal cortile interno ed è stato accorpato al subalterno 4 (locale commerciale) ed adibito a bagno, il muro dove è stata realizzata la porta di collegamento negozio/bagno è un muro portante quindi necessita di verifica strutturale e se occorre anche di adeguamento strutturale, così come descritto in precedenza nel lotto 4;
- nella planimetria catastale del subalterno 6 a piano terra nel cortile sono riportati due vani staccati e di fronte ai locali che sono accessibili tramite la scala che arriva dal piano primo, essi di fatto non ci sono più, infatti sono stati demoliti e al posto di questi locali sono state realizzate delle fondazioni in cemento armato da dove spiccano i pilastri che sorreggono la cucina e la sala pranzo realizzata abusivamente e raggiungibile dal piano primo tramite un corridoio anch'esso abusivo che in parte si appoggia alla struttura in cemento armato ed in parte alla muratura portante del fabbricato, a sua volta questo corridoio è raggiungibile un altro corridoio ricavato grazie alla chiusura di una parte di balcone anch'esso abusivo tutte queste opere sono insanabili perché comportano un aumento di cubatura non ammessi nelle norme e regolamenti del centro storico, perché nel centro storico sono ammessi ristrutturazioni e risanamenti conservativi. Per comprendere meglio la situazione (vedi allegato 04.06 – 23.01 e 23.02).

Per regolarizzare gli interventi occorre autodenunciare i cambiamenti apportati ai vari enti dal Comune, al genio civile, alla soprintendenza, all'azienda sanitaria provinciale e al catasto, il costo di tutte queste pratiche comprensive di versamenti e quant'altro non meglio menzionato ammontano a circa **15.000€**. A questi vanno aggiunti i costi per la rimozione ed il ripristino dei locali alla condizione ottimale che da conti fatti in separati fogli ammontano a circa **70.000€**, oltre ai lavori di adeguamento strutturale per le opere realizzate e sanabili che sommano a circa **37.000€**.

Il locale così come dichiarato dell'esecutato è privo del certificato di abitabilità.

- g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art.*

569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

L'immobile nelle condizioni in cui si trova, rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE.

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Come prima ampiamente descritto e riportato non è stato possibile ispezionare e misurare tutti i vani che costituiscono il presente lotto, quindi tramite il programma di disegno e grafica ho trasferito le planimetrie catastali del cespite su file, tramite questa trasposizione si sono rapportate le misure che sono state rilevate e così mi è stato possibile ricavare un disegno di massima (vedi allegato 23.01 e 23.02) da dove si sono estrapolate le superfici dei vani, ma soprattutto la superficie commerciale lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale del lotto che risulta essere, per l'abitazione circa **395,00€/mq**, il sottotetto circa 30,00mq, la cantina/deposito/magazzino a piano terra circa 140,00mq ed infine per il garage pari a circa 34,00mq.

Per quanto riguarda la stima del lotto, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con immobili con stessa destinazione e rifiniti normalmente, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese manutenzione, demolizione, burocratiche ecc., che occorrono per rendere l'immobile regolare e accessibile.

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: *l'ubicazione, le rifiniture, l'area pertinenziale, l'anno di costruzione, gli accessori, gli impianti, gli infissi, l'isolamento termico delle pareti ed altro.*

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagini di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per attività simili con uno stato di *conservazione normale e finiti*, si ha un valore di €/mq 1.000,00 per gli appartamenti, a parità di condizioni il sito dell'agenzia delle entrate da un valore compreso tra i 580,00 €/mq e i 800,00 €/mq per abitazioni civili, tenuto conto di fattori intrinseci (impianti datati, infissi senza taglio termico, il pregio di palazzo signorile) ed estrinseci (esempio: ubicazione, rifiniture, struttura, lo stato di conservazione), si può attribuire un valore molto attendibile pari a **1.000,00 €/mq** per gli appartamenti.

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite, per prima cosa procediamo con le superficie commerciale, dopo di che li moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo i costi da sostenere per dare l'opera rifinita, il tutto come in seguito riportato:

- **Superficie piano primo residenziale = 395,00 mq;**
- **Superficie sottotetto = 30,00 mq;**
- **Superficie cantina/deposito ecc.. = 140,00mq.**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per il valore unitario e per i relativi coefficienti così da ottenere complessivo dello stato di fatto, vediamo:

• <b>Valore locale residenziali</b>	395,00mq x 1.000,00€/mq	= <b>395.000,00 €;</b>
• <b>Valore sottotetto</b>	30,00mq x 1.000,00€/mq x 0,50	= <b>15.000,00 €;</b>
• <b>Valore garage</b>	34,00mq x 1.000,00€/mq x 0,55	= <b>18.700,00 €;</b>
• <b>Valore deposito/magazzino</b>	140,00mq x 1.000,00€/mq x 0,60	= <b>84.000,00 €;</b>

**Sommano 512.700,00 €**

**Valore del lotto 5 nello stato di fatto = 512.700,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese tecniche generali ed i costi per l'abbattimento delle barriere architettoniche prima descritte.

- **A detrarre**
  - **Spese per servo scala** € **5.000,00**
  - **Spese per burocrazia** € **15.000,00**
  - **Spese per ripristino ottimale** € **70.000,00**
  - **Spese per adeguamento strutturale** € **37.000,00**

**Sommano € 127.000,00**

Quindi in definitiva per il lotto 5 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 5 = € 512.700,00 - € 127.000,00 = € 385.700,00**

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 385.700,00 - 15% = € 327.845,00**

Arrotondando il lotto 5 oggetto di stima ha un probabile valore di **325.000 €**.

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore del Lotto 5 da porre a base d'asta è di **€ 325.000,00**.

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

Non è possibile dividere il bene in quote e quindi di alienazione separata.

*m) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

**Foto esterne:**



**Foto 01. Prospetto via Pace con ingresso vano scala e garage**



Foto 02. Prospetto Via Pace angolo C/so Vittorio Emanuele



Foto 03. Vano con parziale controsoffitto crollato



Foto 04. Arrivo nel deposito a piano terra dalla scala



Foto 05. Cucina pranzo abusiva



**Foto 06. Cortile interno con detriti ed inaccessibile**

**LOTTO 6: TERRENI E UNITÀ COLLABENTE - C/DA BILLONA – FOGLIO 4 -**

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto sono di proprietà del signor [REDACTED] per  $\frac{1}{4}$  sono pervenuti allo stesso, per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, alla stessa sono pervenuti per la quota di  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà per successione testamentaria di Ferreri Mario (nonno dell'esecutato) deceduto il 28.06.1978, testamento olografo pubblicato dal notaio Maria [REDACTED]  $\frac{1}{2}$  il 15.11.1978 e registrato il 17.11.1978, giusta denuncia di successione n. 504 volume 192 del 12.01.1979 presso l'ufficio registro di [REDACTED] e trascritto all'agenzia de territorio di Ragusa il 05.02.1979 ai nn. 2006/183, e riunione alla nuda proprietà dell'usufrutto generale di [REDACTED] Elisa deceduta il 20.02.1989.

Nella successione le particelle hanno la seguente numerazione: 5, 122 sub 1 e la 7 sub 2 (ora sub 3).

Il presente lotto è sito a [REDACTED] in contrada Billona ed è costituito da 3 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 4 particella 5 e al Catasto Fabbricati al foglio 122 sub 1 e 7 sub 3. I cespiti sono accessibili da una stradella secondaria raggiungibile dall'ex ingresso della base nato di [REDACTED] o in alternativa da una strada che collega contrada Billona vecchia alla nuova

Per quanto riguarda il terreno, vista la sua eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale, per quanto concerne le unità collabente esse come si vede dalle foto di seguito allegate sono pericolanti ed inaccessibili all'interno, stesso discorso per l'esterno che a parte qualche parete, tutte le altre erano inavvicinabili per la troppa e voluminosa sterpaglia, quindi al fine di stimare la loro cubatura si prenderà in considerazione la superficie ricavata dall'estratto di mappa.

I confini di tutti questi cespiti non sono recintati né tantomeno ben definiti, ad eccezione della particella 5 che risulta essere recintata solo lungo i due lati confinanti con l'aeroporto.

Con riferimento agli estremi catastali il terreno che costituisce il lotto risulta censito al NCT di detto Comune al:

- Foglio 4, Particella 5, porzione con:
  - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA Classe 3, Superficie 14884 mq, Reddito Dominicale 245,98 Euro, Reddito Agrario 57,65 Euro;
  - Qualità uliveto, Porz. AB Classe 3, Superficie 106 mq, Reddito Dominicale 0,30 Euro, Reddito Agrario 0,22 Euro;

i fabbricati sono censiti al NCEU di detto Comune al:

- Foglio 4, Particella 7, Sub 3, Categoria Unità Collabenti, Classe -, Consistenza --, Superficie Catastale -- mq, Rendita ---Euro – C/da Cifali snc, Piano T -1;
- Foglio 4, Particella 122, Sub 1, Zona Censuaria --, Categoria Unità Collabenti, Classe -, Consistenza --, Superficie Catastale -- mq, Rendita ---Euro – C/da Billona snc, Piano T.

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 14.990 mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile, questo dovuto al fatto che non erano presenti recinzioni e punti di riferimento ben chiari

soprattutto nel lato strada. La cubatura dei fabbricati, dai conteggi fatti, risulta essere approssimativamente pari a 2.500mc il subalterno 7 e 850mc il subalterno 122 per complessivi 3.350mc.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- la particella 7 ex fabbricato rurale, dal sopralluogo risultava evidente essere un ex casato di campagna, questo fabbricato inaccessibile e inavvicinabile, da misurazione eseguite nell'estratto di mappa risulta avere una cubatura approssimativa pari a 2.500mc circa, dalla tipologia costruttiva si evince che esso è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967;
- la particella 122 ex fabbricato rurale, dal sopralluogo risultava evidente essere ex alloggi per gli operai che lavoravano per conto dei proprietari del casato, questo fabbricato inaccessibile e inavvicinabile, da misurazione eseguite nell'estratto di mappa risulta avere una cubatura approssimativa pari a 2.500mc circa, dalla tipologia costruttiva si evince che esso è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967;
- I due fabbricati hanno il cortile interno in comune.

*b) sommaria descrizione del bene,*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Come anzidetto il presente lotto, ad eccezione delle particelle 7 e 122 che sono unità collabenti, è costituito prevalentemente da terreno coltivato con seminativo a pieno campo, per tale tipo di coltivazione l'irrigazione non è necessaria ma qualora dovesse servire essa viene garantita dai pozzi denunciati e con regolare concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007, pozzi ubicati in altre particelle ed altri fogli di mappa che raggiungono questo terreno tramite attraversamenti di sede viarie pubbliche non autorizzate, così come dichiarato verbalmente dallo stesso esecutato durante il sopralluogo.

Le condizioni strutturali dei fabbricati presenti risultano essere pessime ed inoltre alcuni stipiti ed architravi così come la pavimentazione sono stati oggetti di furti essendo di particolare pregio, le unità collabenti essendo inaccessibili, affinché si rendano

accessibili occorre realizzare degli interventi strutturali, oppure sfruttare la cubatura del fabbricato demolendo e ricostruendo, il tutto previa autorizzazione degli enti preposti.

c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall’esecutato presente al momento del sopralluogo il terreno veniva dato in comodato d’uso gratuito regolarmente registrato (vedi allegato 09.02), con esattezza quando è stato redatto il verbale del terzo sopralluogo l’esecutato ha dichiarato testualmente “in tutti i cespiti in cui è proprietario per  $\frac{1}{2}$  è presente un contratto d’affitto ultranovennale regolarmente trascritto, in quelli in cui è proprietario per  $\frac{1}{4}$  è presente un contratto di comodato d’uso gratuito regolarmente registrato”, contratto ultranovennale che lo stesso ha consegnato breve manu al sottoscritto perché ne era in possesso, del contratto di comodato d’uso non ne aveva copia; copia che il sottoscritto ha ottenuto previa richiesta presso l’Agenzia delle Entrate di Vittoria (vedi allegato 09.01) prima e presso l’Agenzia delle Entrate di Ragusa (vedi allegato 09.02) dopo; dalla lettura dei comodati d’uso registrati si evince che le particelle ricadenti nel foglio di mappa 4 non sono riportati, quindi per sincerarmi della situazione ho contattato telefonicamente l’esecutato per farmi chiarire la situazione visto che il terreno risultava coltivato. Lo stesso, telefonicamente diceva che lo utilizzava il comodatario e che sicuramente è stato un errore a non essere stato inserito nel comodato d’uso. Quindi il terreno così come i fabbricati si possono ritenere liberi.

Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto

si è venuto a conoscenza che i canoni sono circa 200 €/ha annui, quindi tenuto conto che l'estensione di questo lotto è pari a 14.990mq pari a circa 1,5 ettari, per l'importo unitario si ha che per la conduzione di questo lotto occorrerebbero 300 €/anno. Questo è l'importo che si potrebbe richiedere in caso di affitto a terzi per la semina a pieno campo invernale dove non occorre irrigare.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolati da formalità quali:

- dal punto vista urbanistico risulta essere libero da vincoli come cessione di cubatura;
- l'edificazione è consentita nel rispetto delle distanze di rispetto stradale dovuto dalla presenza di sede viaria esistente e di eventuale nuova realizzazione;
- dalla presenza nelle vicinanze dell'aeroporto.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 4 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Immobili siti in [REDACTED] G)

- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 non si hanno discrepanze in merito.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 25) si evince che esso ricade nella "Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro".

• Gli indici edificatori per le residenze:

- densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;
- rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
- altezza massima: ml 4,00;
- numero di piani fuori terra: n.2;

- distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;
- distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 3.000.
- indice di piantumazione: Ip= 80P/ha

Inoltre l'intero lotto ricade su area che non è sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici.

Per quanto concerne i fabbricati presenti così come prima ampiamente descritto sono delle unità collabenti (vedi foto) esistenti già prima del 01.09.1967 quindi non occorre spendere soldi per sanare urbanisticamente i fabbricati, ma occorrerà spendere tanti soldi per renderli stabili sismicamente e rifinirli per essere abitabili, l'unico vantaggio di questi fabbricati è la possibilità di poter recuperare la cubatura degli stessi demolendoli, quindi a parere dello scrivente risulta "economicamente" più vantaggioso demolirli. I costi per la demolizione ammontano a circa **25.000,00€** onnicomprensivo di discarica e altro.

*g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabenti, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

*h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitimi dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliare che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, tuttavia gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le compravendite dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Cs dotati di stesse caratteristiche, ma senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva, uno stato di conservazione perlopiù pessimo, con riferimento anche a fabbricati, stradelle, ecc. privi di lottizzazione si è evinto che il prezzo aggira intorno ai **12,00 €/mq**, stesso discorso per l'unità collabente presente potenzialmente la cubatura dello stesso è riutilizzabile, quindi questa ha un valore commerciale che può essere preso in considerazione per la stima del presente lotto, il valore della cubatura che si può prendere in considerazione pari **50,00 €/mc**.

Per la determinazione del valore commerciale, così come detto in precedenza si prenderà in considerazione la superficie catastale complessiva che risultava essere pari 14.990mq.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

- **Superficie lorda del lotto = 14.990 mq;**
- **Cubatura del fabbricato = 3.350 mc.**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi e di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore dei terreni** 14.990,00 mq x 12,00€/mq = **179.880 €;**
- **Valore cubatura fabbricato** 3.350,00 mc x 50,00€/mc = **167.500 €**

**Valore del lotto 6 nello stato di fatto = 347.380,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi prima meglio descritti.

- **A detrarre**
  - **Spese per Demolizione fabbricato** € **25.000,00**

Quindi in definitiva per il lotto 6 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 6 = € 347.380,00 - € 25.000,00 = € 322.380,00**

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 322.380,00 - 15% = € 274.023,00**

Arrotondando il lotto 6 oggetto di stima ha un probabile valore di **274.023 €**.

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore del Lotto 6 da porre a base d'asta è di **€ 274.000,00**

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

La divisione potrebbe essere possibile in due lotti ma ciò risulta antieconomico e meno appetibile, visto che nel caso in cui fosse diviso comporterebbe maggiore difficoltà per una futura edificazione, quindi l'alienazione separata lo renderebbe antieconomico.

*m) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

**Foto esterne:**



**Foto 01. Unità collabente particella 7**



**Foto 02. Unità collabente particella 122**



Foto 03. Baglio



Foto 04. Interno unità collabente particella 7



Foto 05. Strada per arrivare i cespiti del foglio 4



Foto 06. Terreno particella 5

**LOTTO 7: TERRENI - C/DA CIFALI - FOGLIO 5 -**

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

Alcuni dei cespiti che costituiscono il presente lotto sono di proprietà del signor [REDACTED] per  $\frac{1}{4}$ , ricadenti all'interno del Foglio 5 del comune di [REDACTED] riportati al catasto terreni e sono le seguenti particelle la 52, 55, 109, 110, 111, 230, 231,

[REDACTED] volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, alla stessa sono pervenuti per la quota di  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà per successione testamentaria di [REDACTED] deceduto il 28.06.1978, testamento olografo pubblicato dal notaio Maria [REDACTED]  $\frac{1}{2}$  il 15.11.1978 e registrato il 17.11.1978, giusta denuncia di successione n. 504 volume 192 del 12.01.1979 presso l'ufficio registro di Vittoria e trascritto all'agenzia de territorio di Ragusa il 05.02.1979 ai nn. 2006/183, e riunione alla nuda proprietà dell'usufrutto generale di [REDACTED] deceduta il 20.02.1989; gli altri cespiti che costituiscono il presente lotto sono di proprietà del signor [REDACTED] per  $\frac{1}{2}$ , ricadenti anch'essi all'interno del foglio 5 del comune di [REDACTED] riportati al catasto terreni e sono le seguenti particelle la 53 e la 233 pervenuti allo stesso  $\frac{2}{6}$  per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro

[REDACTED] registri di Vittoria al n. 417 volume 202 e trascritta all'agenzia del territorio di Ragusa il 05.02.1988 ai nn. 16765/13997. Ai su citati de cuius sono pervenuti giusto atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] Giovanni di Vittoria il 25.05.1984 con repertorio 48690, trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 17.10.1984 ai nn. 12982/11297.

Il presente lotto è sito a [REDACTED] contrada Cifali ed è costituito da 12 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 5 particelle 52, 53, 55, 109, 110, 111, 230, 231, 233, 234, 235 e 236 con esclusione della 109, 235 e 236 esse sono tutte confinanti tra di loro e le particelle più esterne sono perimetrate da strade asfaltate, essi sono accessibili dalla

stradella che porta al lotto 6 (foglio 4) ed è raggiungibile da varie strade tra cui quella che porta all'ingresso dell'ex base nato o dal prolungamento di via dei caduti di Nassiria, tutto il perimetro di questo lotto non risulta bene recintato, in qualche lato sono presenti i resti di un muro di pietra a secco in altri da sterpaglia.

Per quanto riguarda l'estensione dei cespiti data l'eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale.

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCT di detto Comune al:

- Foglio 5, Particella 52, con:
  - Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 16258 mq, Reddito Dominicale 58,78 Euro, Reddito Agrario 29,39 Euro;
- Foglio 5, Particella 53, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 43989 mq, Reddito Dominicale 908,74 Euro, Reddito Agrario 249,90 Euro;
- Foglio 5, Particella 55, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 30770 mq, Reddito Dominicale 635,66 Euro, Reddito Agrario 174,81 Euro;
- Foglio 5, Particella 109, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA, Classe 2, Superficie 423 mq, Reddito Dominicale 8,74 Euro, Reddito Agrario 2,40 Euro;
  - Qualità seminativo, Porz. AB, Classe 2, Superficie 3637 mq, Reddito Dominicale 13,15 Euro, Reddito Agrario 6,75 Euro;
- Foglio 5, Particella 110, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2487 mq, Reddito Dominicale 51,38 Euro, Reddito Agrario 14,13 Euro;
- Foglio 5, Particella 111, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 9059 mq, Reddito Dominicale 187,14 Euro, Reddito Agrario 51,46 Euro;
- Foglio 5, Particella 230, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA, Classe 2, Superficie 172 mq, Deduz. D/1, Reddito Dominicale 3,32 Euro, Reddito Agrario 0,98 Euro;
  - Qualità seminativo, Porz. AB, Classe 2, Superficie 172 mq, Reddito Dominicale 0,62 Euro, Reddito Agrario 0,31 Euro;
- Foglio 5, Particella 231, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 9093 mq, Deduz. D/1, Reddito Dominicale 175,64 Euro, Reddito Agrario 51,66 Euro;
- Foglio 5, Particella 233, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2871 mq, Reddito Dominicale 59,31 Euro, Reddito Agrario 16,31 Euro;

- Foglio 5, Particella 234, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 73 mq, Reddito Dominicale 1,51 Euro, Reddito Agrario 0,41 Euro;
- Foglio 5, Particella 235, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 177 mq, Reddito Dominicale 3,66 Euro, Reddito Agrario 1,01 Euro;
- Foglio 5, Particella 236, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 24 mq, Reddito Dominicale 0,50 Euro, Reddito Agrario 0,14 Euro;

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 119.205 mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile, questo dovuto al fatto che non erano presenti recinzioni e punti di riferimento ben chiari.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- Le particelle 231, 233, 234, 235 e 236 che derivano dal frazionamento rispettivamente delle particelle 52, 53, 110 e 111 frazionamento che ha generato delle strisce di terreno dove insiste interrata una condotta idrica che porta l'acqua al comune di Vittoria, infatti dalla visura della particella 232 essa risulta di proprietà del comune di Vittoria, dalla lettura dell'estratto di mappa tale condotta risulta insistere nelle particelle 230, 232, 234 e 235 di questo lotto;
- All'interno di questo lotto perimetrato da sede viaria è presente una piccola particella la 112 che non è di proprietà dell'esecutato, questa è derivata dal frazionamento che ha generato la sede viaria;
- Nella particella 55 come si vede dall'estratto di mappa è presente un punto fiduciario n. 9, questo è in corrispondenza di un fabbricato oramai totalmente diruto con accanto un pozzo vasca ormai dismesso, il fabbricato non era altro che il locale delle pompe di sollevamento ed irrigazione, entrambi non sono stati raggiungibili per la troppa sterpaglia e per il pericolo di crollo o sprofondamento;
- Il lotto risulta essere attraversato dall'elettrodo ad alta tensione, infatti nelle particelle 110 e 111 sono presenti due tralicci posizionati in prossimità della sede viaria;
- La particella 109 risulta essere in parte il piazzale esterno all'ingresso dell'ex base nato e la maggior parte ricadente all'interno dell'ex base nato.

b) *sommatoria descrizione del bene,*

– *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la*

*presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Come anzidetto il presente lotto è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo per tale tipo di coltivazione l'irrigazione non è necessaria ma qualora dovesse servire essa viene garantita dai pozzi dichiarati e denunciati con concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007, pozzi ubicati in altre particelle ed altri fogli di mappa che raggiungono questo terreno tramite attraversamenti di sede viarie pubbliche non autorizzate, così come dichiarato verbalmente dallo stesso esecutato durante il sopralluogo.

Per quanto riguarda il fabbricato presente è totalmente diruto ed il pozzo vasca è ormai dismesso perché privo di acqua; pertanto occorrerà demolire il fabbricato e riempire il pozzo vasca, anche perché essendo privo di recinzione potrebbe costituire un pericolo per eventuali terzi che vi accedono.

*c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall'esecutato presente al momento del sopralluogo il terreno veniva dato in parte in comodato d'uso gratuito ed in parte con contratto d'affitto, entrambi regolarmente registrati, con esattezza quando è stato redatto il verbale del terzo sopralluogo l'esecutato ha dichiarato testualmente “in tutti i cespiti in cui è proprietario per  $\frac{1}{2}$  è presente un contratto d'affitto novennale regolarmente trascritto (vedi allegato 08), in quelli di cui è proprietario per  $\frac{1}{4}$  è presente un contratto di

comodato d'uso gratuito regolarmente registrato (vedi allegato 09.02)", il contratto ultranovennale lo ha consegnato breve manu al sottoscritto perché ne era in possesso, del contratto di comodato d'uso non ne aveva copia e che il sottoscritto ne ha ottenuto una previa richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] (vedi allegato 09.01) prima e presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] (vedi allegato 09.02) dopo.

Dalla lettura del contratto novennale si evince che le particelle 53 e 233 che costituiscono la parte centrale del presente lotto assieme ad altri cespiti ubicati sul territorio di [REDACTED] (in seguito descritti) e di [REDACTED] (prima descritti) risultano essere dati in locazione in favore della [REDACTED] con sede i [REDACTED] in Via dei Faggi n. 38 con regolare contratto d'affitto di fondo rustico del 11.02.2016 redatto presso il notaio dott. Giuseppe [REDACTED] n repertorio n. 1715 al fascicolo n. 113, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 16.02.2016 al n. 466 serie 1T e trascritto il 17.02.2016 al Reg. Part. 1159 e al Reg. Gen. 1798. Il predetto contratto ha una validità di quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione e per un importo annuo di € 5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata agraria, vige il tacito rinnovo per egual periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto si è venuto a conoscenza che l'importo del canone d'affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l'importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto.

*d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolato da formalità quali:

- le particelle 230, 234 e 235, costituiscono l'attraversamento della condotta d'acqua interrata che è l'acquedotto comunale di [REDACTED] queste costituiscono una servitù per il presente lotto;

- il lotto è attraversato dall'elettrodotto ad alta tensione che in caso di realizzazione di attività lavorative dove si utilizzano mezzi con bracci sollevatori essi comportano un rischio elevato per la salute e la sicurezza dei lavoratori;
- le particelle 110, 111 e 231 così come risulta evidente dall'estratto di mappa sono state ritagliate per realizzare una strada che è stata asfaltata, strada che consente di raggiungere i cespiti del lotto 6;
- la particella 109 ricade su area interna ed in parte di pertinenza del ex base nato.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 5 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCESSIONE  
Immobili siti i [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016  
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE
- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti i [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Iscrizione n. 483 del 23/02/2017
- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017

ASTE GIUDIZIARIE  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del  
31/07/2017

ASTE GIUDIZIARIE  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si ha la seguente differenza:

1. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862 che è la trascrizione del pignoramento pertinente alla presente esecuzione n. 291/2017.
2. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200 che è la trascrizione del pignoramento pertinente all'esecuzione n. 382/2017.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 25) si evince che esso ricade nella "Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro".

- **Gli indici edificatori per le residenze:**
  - densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;
  - rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
  - altezza massima: ml 4,00;
  - numero di piani fuori terra: n.2;
  - distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle

ASTE  
GIUDIZIARIE®

distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;

- distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 3.000.
- indice di piantumazione: Ip= 80P/ha.

Inoltre l'intero lotto ricade su area che non è sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici.

Per quanto concerne il fabbricato presente che così come prima descritto esso è totalmente diruto ed era un vano tecnico a servizio del pozzo vasca accanto ormai secco, il fabbricato va demolito ed il pozzo riempito. I costi per la demolizione ammontano a circa **1.000,00€** onnicomprensivo di discarica e altro, il costo per il riempimento ammonta approssimativamente a **1.500,00€**.

g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabente, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitomi dagli Uffici dell' Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliari che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le compravendite dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Cs dotati di stesse caratteristiche, senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva ecc. privi di lottizzazione si è evinto che il prezzo si aggira intorno ai **15,00€/mq.**

Per la determinazione del valore commerciale, da un'attenta valutazione del sottoscritto si ritiene opportuno estrapolare la superficie delle particelle 235 e 236 avente un'estensione rispettivamente di 177mq e 24mq in quanto esse in realtà non sono coltivabili e del tutto inutilizzabili, in detrazione si porterà pure la particella 109 che ha un'estensione di 4.060mq in quanto ricade in parte all'interno dell'ex base nato ed in parte nell'area antistante l'ingresso dell'ex base nato, a differenza di queste tre particelle che vanno detratte si aggiungerà l'estensione della particella 232 che dalla visura risulta essere pari a 360mq questo perché in realtà anche se di proprietà del comune di Vittoria essa realmente è una servitù di attraversamento così come per le particelle 230 e 234, quindi dal conteggio fatto in precedenza dove la superficie catastale complessiva risultava essere pari 119.205mq occorre togliere i 4.261mq delle particelle 235, 236 e 109 ed aggiungere quella della 232 che è pari a 360mq, in definitiva la superficie da conteggiare ai fini della determinazione del valore commerciale sarà di **115.304mq.**

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

• **Superficie lorda del lotto = 115.304 mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

• **Valore dei terreni = 115.304,00 mq x 15,00 €/mq = 1.729.560 €;**

**Valore del lotto 7 nello stato di fatto = 1.729.560,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di prima meglio descritti.

• **A detrarre**

▪ **Spese per demolizione fabbricato € 1.000,00**

▪ **Spese per riempimento pozzo € 1.500,00**

**Sommano € 2.500,00**

Quindi in definitiva per il lotto 7 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 7 = € 1.729.560,00 - € 2.500,00 = € 1.727.060,00**

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 1.727.060,00 - 15% = € 1.468.001,00**

Arrotondando il lotto 7 oggetto di stima ha un probabile valore di **1.465.000 €**.

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore del Lotto 7 da porre a base d'asta è di **€ 1.465.000,00**

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

La divisione potrebbe essere possibile in due lotti ma ciò risulta antieconomico e meno appetibile, quindi l'alienazione separata lo renderebbe antieconomico.

*m) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**Foto esterne:**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**Foto 01. Immobile diruto con accanto un ex pozzo vasca**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



**Foto 02. Vista laterale fabbricato diruto**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



Foto 03. Vista dalla strada che porta ai cespiti del foglio 4



Foto 04. Vista da Via caduti di Nassirya angolo stradina che porta a Billona

**LOTTO 8: TERRENI - C/DA CIFALI – FOGLIO 5 -**

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto sono di proprietà del signor [REDACTED] per  $\frac{1}{4}$ , ricadenti all'interno del Foglio 5 del comune di Comiso riportati al catasto terreni e sono le seguenti particelle la 54, 134, 171 e 228, pervenuti allo stesso per successione della signor [REDACTED] orta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, alla stessa sono pervenuti per la quota di  $\frac{1}{2}$  in piena proprietà per successione testamentaria di [REDACTED] eceduto il 28.06.1978, testamento olografo pubblicato dal notaio Maria [REDACTED]  $\frac{1}{2}$  il 15.11.1978 e registrato il 17.11.1978, giusta denuncia di successione n. 504 volume 192 del 12.01.1979 presso l'ufficio registro di Vittoria e trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 05.02.1979 ai nn. 2006/183, e riunione alla nuda proprietà dell'usufrutto generale di S [REDACTED] deceduta il 20.02.1989.

Il presente lotto è sito in [REDACTED] contrada Cifali ed è costituito da 4 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 5 particelle 54, 134, 171 e 228 ad esclusione della 228 esse sono tutte confinanti tra di loro, la 228 è separata dalla 134 dalla particella 229 che così come per il lotto 7 è la particella dove c'è l'attraversamento della condotta idrica interrata del comune di Vittoria, per l'accesso di questo lotto così come per tutti gli altri non è presente un vero e proprio varco con cancello ed altro ma solo accesso libero visto che non risulta presente nessun recinto, questo lotto è raggiungibile da varie strade tra cui quella che porta all'ingresso dell'ex base nato o dal prolungamento di via dei caduti di Nassiria, tutto il perimetro di questo lotto non risulta bene recintato, in qualche lato sono presenti i resti di un muro di pietra a secco in altri da sterpaglia ed il lato della particella 228 confinante con la particella 350 edificata è delimitata con un muro di recinzione.

Per quanto riguarda l'estensione dei cespiti data l'eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale.

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCT di detto Comune al:

- Foglio 5, Particella 54, con:

- Qualità seminativo irriguo, Porz. AA, Classe 2, Superficie 3873 mq, Deduz. D1, Reddito Dominicale 74,81 Euro, Reddito Agrario 22,00 Euro;
- Qualità seminativo, Porz. AB, Classe 2, Superficie 3737 mq, Reddito Dominicale 13,51 Euro, Reddito Agrario 6,75 Euro;
- Foglio 5, Particella 134, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2570 mq, Reddito Dominicale 53,09 Euro, Reddito Agrario 14,60 Euro;
- Foglio 5, Particella 171, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA, Classe 2, Superficie 10027 mq, Reddito Dominicale 207,14 Euro, Reddito Agrario 56,96 Euro;
  - Qualità seminativo, Porz. AB, Classe 3, Superficie 10423 mq, Reddito Dominicale 26,92 Euro, Reddito Agrario 13,46 Euro;
- Foglio 5, Particella 228, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 940 mq, Reddito Dominicale 19,42 Euro, Reddito Agrario 5,34 Euro;

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 31.570 mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile, questo dovuto al fatto che non erano presenti recinzioni e punti di riferimento ben chiari.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- La particella 228 che deriva dal frazionamento della particella 134 frazionamento che ha generato delle strisce di terreno dove insiste interrato una condotta idrica che porta l'acqua al comune di Vittoria, infatti dalla visura alla particella 229 essa risulta di proprietà del comune di Vittoria, dalla lettura dell'estratto di mappa tale condotta risulta insistere nelle particelle 230, 232, 234 e 235 del lotto 7.

*b) sommaria descrizione del bene,*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Come anzidetto il presente lotto è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo per tale tipo di coltivazione l'irrigazione non è necessaria ma qualora dovesse servire essa viene garantita per le particelle 53 e 233 dai pozzi dichiarati e denunciati con concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007, pozzi ubicati in altre particelle ed altri fogli di mappa che raggiungono questo terreno tramite

attraversamenti di sede viarie pubbliche non autorizzate, così come dichiarato verbalmente dallo stesso esecutato durante il sopralluogo.

c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall’esecutato presente al momento del sopralluogo i terreni la cui proprietà è per ¼ veniva dato in parte comodato d’uso gratuito regolarmente registrato (vedi allegato 09.02)”, contratto di comodato d’uso che il sottoscritto ha ottenuto copia previa richiesta presso l’agenzia dell’entrate di Vittoria (vedi allegato 09.01) prima e presso l’agenzia delle entrate di Ragusa (vedi allegato 09.02) dopo. Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto si è venuto a conoscenza che l’importo del canone d’affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l’importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolato da formalità quali:

- la particella 229 costituisce l'attraversamento della condotta d'acqua interrata che è l'acquedotto comunale di Vittoria, queste costituiscono una servitù per il presente lotto;
- il lotto è attraversato dall'elettrodotto ad alta tensione che in caso di realizzazione di attività lavorative dove si utilizzano mezzi con bracci sollevatori essi comportano un rischio elevato per la salute e la sicurezza dei lavoratori.

*e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 5 per il Comune di Comiso si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016  
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] (G)  
SOGGETTO DEBITORE
- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Iscrizione n. 483 del 23/02/2017
- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017

ASTE GIUDIZIARIE® ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del 31/07/2017

ASTE GIUDIZIARIE® ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si ha la seguente differenza:

1. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862 che è la trascrizione del pignoramento pertinente alla presente esecuzione n. 291/2017.
2. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200 che è la trascrizione del pignoramento pertinente all'esecuzione n. 382/2017.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Comiso (vedi allegato 25) si evince che esso ricade nella “Zona Cs – Le aree peregruate per la residenza stagionale nell’agro”.

- Gli indici edificatori per le residenze:
  - densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;
  - rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
  - altezza massima: ml 4,00;
  - numero di piani fuori terra: n.2;
  - distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell’art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle

ASTE  
GIUDIZIARIE

distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147  
ss.mm.ii;

- distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 3.000.
- indice di piantumazione: Ip= 80P/ha.

Inoltre l'intero lotto ricade su area non sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici.

*g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabente, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

*h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati forniti dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento

del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima menzionato è stata quella di contattare le agenzie immobiliari che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le compravendite dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni dotati di stesse caratteristiche per le zone Cs, ma senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva, con riferimento anche a stradelle ecc. privi di lottizzazione si è evinto che il prezzo si aggira intorno ai **15,00€/mq**.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

• **Superficie lorda del lotto = 31.570mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

• **Valore dei terreni** 31.570,00 mq x 15 €/mq = **473.550 €**;

**Valore del lotto 8 nello stato di fatto = 473.550,00 €**

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 473.550,00 – 15% = € 402.517,50**

Arrotondando il lotto 8 oggetto di stima ha un probabile valore di **402.000 €**.

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore del Lotto 8 da porre a base d'asta è di **€ 402.000,00**

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

La divisione potrebbe essere possibile in due lotti ma ciò risulta antieconomico e meno appetibile, quindi l'alienazione separata lo renderebbe antieconomico.

*m) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

**Foto esterne:**



**Foto 01. Vista dei cespiti dalla fine di Via caduti di Nassirya**



**Foto 02. Vista dal lato ex base nato**

**LOTTO 9: TERRENI – VIA L. SCIASCIA LATO SX – FOGLIO 7 -**

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto di proprietà del signor [REDACTED] r ½ sono le particelle 22, 24, 117, 119, 149 e 298 pervenuti allo stesso nel seguente modo:

- [REDACTED]  
volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, e per 2/6 per successione di [REDACTED] orto il 10.04.1987, denuncia registrata il 12.11.1988 all'ufficio registri di Vittoria al n. 417 volume 202 e trascritta all'agenzia del territorio di Ragusa il 05.02.1988 ai nn. 16765/13997. Nella successione la particella 298 ha la numerazione 78 e la particella 112 è annoverata al foglio 6 anziché 7;
- le restanti particelle per successione della signora [REDACTED] orta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, pervenute a sua volta la particella 24 giusto atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] con repertorio n. 63514 il 17.09.1988 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.09.1988 ai nn. 12886/10796, la particella 117 per atto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] con repertorio n. 3147 il 01.02.1951 e registrato il 20.02.1951 al n. 765, ed infine le particelle 22, 119 e 149 per atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] on repertorio n. 3147 il 01.02.1951 e registrato il 20.02.1951 al n. 769.

Il presente lotto è sito in [REDACTED] in Via L. Sciascia (SP 7 - [REDACTED] ed è costituito da 6 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 7 particelle 22, 24, 117, 119, 149 e 298. Questi terreni non sono tutti confinanti tra di loro, infatti si ha che la particella 298 è posta a circa 300m delle altre, la particella 117 è separata dalle rimanenti particelle dalla particella 118 e solo per un tratto confina con la particella 24, le rimanenti particelle sono confinanti e vicine tra di loro, per quanto riguarda gli accessi abbiamo che la particella 298 risulta recintata ed inglobata nella particella 323 che è un capannone (vedi foto) ad essa si accede da un cancello scorrevole, cancello di cui l'esecutato ha le chiavi così come dichiarato dallo stesso, inoltre in questa particella è presente un pozzo trivellato ed in disuso regolarmente denunciato con concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007 (vedi allegato 26) insieme ad altri 10 pozzi presenti in altre

particelle, quello presente nella particella 22 invece non è riportato nella concessione preferenziale prima menzionata quest'ultimo risulta essere utilizzato per irrigare i terreni ed inoltre è dotato di contatore, l'accesso alle rimanenti particelle avviene da via L. Sciascia tramite una rientranza dove è posta una sbarra di ferro a mo' di cancello chiusa con il lucchetto.

Nelle particelle 24 e 149 nella parte terminale e più lontana dalla sede viaria e confinante con il foglio 8 di mappa è presente un striscia di terreno che è una stradina utilizzata ai tempi per raggiungere i terreni più interni con il carretto la cosiddetta "carrata o mulattiera".

Per quanto riguarda l'estensione dei cespiti data l'eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale.

I confini di tutti questi cespiti non sono recintati né tantomeno ben definiti, essi sono recintati sul fronte strada con paletti in ferro bassi e rete metallica, dopodiché, ad eccezione della particella 22 che ha un lato delimitato da costruzioni di terzi realizzati a confine, la particella 149 confina con la particella 455 con muro in cemento armato ed inoltre esso non risulta congruo a quanto riportato nell'estratto di mappa (vedi allegato 27) come se il proprietario della particella 455 abbia realizzato il muro perfettamente a 90° prendendo così parte del terreno della particella 149, il confine con la particella 524 non è altro che un rilevato/terrapieno realizzato per recuperare quota rispetto al piano stradale per posizionare il capannone.

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCT di detto Comune al:

- Foglio 7, Particella 22, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2570 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 22,56 Euro, Reddito Agrario 14,60 Euro;
- Foglio 7, Particella 24, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 10340 mq, Reddito Dominicale 213,61 Euro, Reddito Agrario 58,74 Euro;
- Foglio 7, Particella 117, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA Classe 2, Superficie 6620 mq, Reddito Dominicale 136,76 Euro, Reddito Agrario 37,61 Euro;
  - Qualità vigneto, Porz. AB Classe 2, Superficie 380 mq, Reddito Dominicale 3,93 Euro, Reddito Agrario 1,57 Euro;
- Foglio 7, Particella 119, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 6760 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 59,35 Euro, Reddito Agrario 38,40 Euro;

- Foglio 7, Particella 149, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3640 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 31,96 Euro, Reddito Agrario 20,68 Euro;
- Foglio 7, Particella 298, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA Classe 2, Superficie 166 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 1,467 Euro, Reddito Agrario 0,94 Euro;
  - Qualità seminativo, Porz. AB Classe 3, Superficie 70 mq, Reddito Dominicale 0,18 Euro, Reddito Agrario 0,09 Euro;

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 30.546 mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile, questo dovuto al fatto che non erano presenti recinzioni e punti di riferimento ben chiari, ed in ogni caso si prenderà in considerazione la minore che tra queste è quella ricavata dall'elaborato grafico (vedi allegato 27) necessario per quantificare le superfici dei cespiti ricadenti nelle varie zone a destinazione urbanistica diversa, meglio descritta in seguito.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- La particella 298 che è inglobata e recintata con la particella 323 dov'è presente un capannone con annesso pozzo munito di concessione preferenziale;
- Nella particella 22 è presente un pozzo munito di regolare contatore, inoltre sono presenti dei manufatti ormai fatiscenti, pericolanti ed inaccessibili essi erano sicuramente un ex vano tecnico dove veniva alloggiato il motore per sollevare ed irrigare i campi e delle colonne in muratura annesse a tale vano tecnico avente delle funzioni. Con riferimento al pozzo presente in questo lotto è ubicato nella particella 22, il sottoscritto ha verificato presso il genio civile di Ragusa se lo stesso fosse stato denunciato e munito di concessione, dalla ricerca effettuata esso risulta essere stato denunciato dalla madre [REDACTED] il 19.06.1957 - denuncia n. 33/COM - e successiva concessione preferenziale n. 7616, a seguito della morte della madre il tutto è stato volturato a nome di Capuzzello Giorgio (fratello e comproprietario per la restante ½ parte) il 29.07.1994 giusto protocollo n. 21176.
- La recinzione di confine della particella 149 con la particella 455 non è conforme a quella riportata nell'estratto di mappa, manca della superficie anche se poca rispetto alla sua estensione.

b) *sommara descrizione del bene,*

– *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o*

*superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Come anzidetto il presente lotto, è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo ad eccezione della 298 che risulta essere un piazzale/area manovra del capannone riportato in catasto fabbricati con particella 323, l'irrigazione se e quando è necessaria viene garantita dal pozzo non dichiarato che è presente nella particella 22, la superficie complessiva del presente lotto è di 30.546mq.

*c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall'esecutato presente al momento del sopralluogo il terreno veniva dato in locazione ultranovennale regolarmente trascritto (vedi allegato 08), contratto che l'esecutato ha consegnato al sottoscritto in occasione del sopralluogo successivo.

Dalla lettura del contratto si evince che le particelle che costituiscono la maggior parte del presente lotto assieme ad altri cespiti ubicati sul territorio di [REDACTED] e di [REDACTED] (in precedenza descritti) risultano essere dati in locazione in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] in Via dei Faggi n. 38 con regolare contratto d'affitto di fondo rustico del 11.02.2016 redatto presso il notaio dott. Giuseppe [REDACTED] con repertorio n. 1715 al fascicolo n. 113, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 16.02.2016 al n. 466 serie 1T e trascritto il 17.02.2016 al Reg. Part. 1159 e al Reg. Gen. 1798. Il predetto contratto ha una validità di quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione e per un importo di annuo di €

5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata agraria, vige il tacito rinnovo per egual periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto, si è venuto a conoscenza che l'importo del canone d'affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l'importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto.

*d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolato da formalità quali:

- le particelle sono date in affitto con regolare contratto di locazione ultranovennale per la durata di quindici anni come fondo rustico regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate;
- le particelle sono attraversate da elettrodotti ed è presente pure un palo cabina dell'Enel nella particella 22;
- l'edificazione è consentita nel rispetto delle distanze di rispetto stradale dovuto dalla presenza di sede viaria esistente e di nuova realizzazione previa lottizzazione;
- dalla presenza nelle vicinanze dell'aeroporto.

*e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 7 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005

ASTE  
GIUDIZIARIE

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 08/06/2000 Reg. Part. 7069 Reg. Gen. 8812

Pubblico ufficiale PROVINCIA REGIONALE DI RAGUSA Rep 21072 del  
25/05/2000

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] RG

SOGGETTO VENDITORE

- Iscrizione contro del 23/05/2001 Reg. Part. 825 Reg. Gen. 8667

Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 116565 del 21/05/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO

Immobili siti in [REDACTED] RG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

1. Comunicazione n. 652 del 20/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 24/02/2009

Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4142 Reg. Gen. 6717

Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep. 130841/41252 del 24/02/2007,

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO VENDITORE

- Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4143 Reg. Gen. 6718

Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Rep. 130841/41252 del 24/02/2007,

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- Iscrizione contro del 11/02/2009 Reg. Part. 748 Reg. Gen. 3151

Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 41817/12743 del 09/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED] RG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

1. Comunicazione n. 2887 del 26/10/2011 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 09/09/2011

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



Cancellazione totale eseguita in data 27/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)



- Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758  
Pubblico ufficiale [REDACTED] MARIA Rep 16313/5647 del 10/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE
- Trascrizione a favore del 13/05/2013 Reg. Part. 4598 Reg. Gen. 6680  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Rep. 109/9990 del 15/02/2013,  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE  
Immobili siti in [REDACTED] G)
- Trascrizione a favore del 23/05/2013 Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 7255  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 110/9990 del 15/02/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 16/07/2013 Reg. Part. 6956 Reg. Gen. 10154  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 3190/2270 del 28/06/2013  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in Comiso (RG)  
SOGGETTO VENDITORE
- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016  
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  
Immobili siti in [REDACTED] G)
- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE
- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Iscrizione n. 483 del 23/02/2017



- o Iscrizione contro del 23/03/2017 Reg. Part. 723 Reg. Gen. 4455  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 410 del 08/03/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] )  
SOGGETTO DEBITORE  
Accettata con riserva:  
Annotazione n. 780 del 14/04/2017 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)
- o Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] G)
- o Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del 31/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si hanno le seguenti differenze:

1. Trascrizione contro del 08/06/2000 Reg. Part. 7069 Reg. Gen. 8812  
Pubblico ufficiale PROVINCIA REGIONALE DI RAGUSA Rep 21072 del 25/05/2000  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] RG  
SOGGETTO VENDITORE
2. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4142 Reg. Gen. 6717  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep. 130841/41252 del 24/02/2007,  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] RG)  
SOGGETTO VENDITORE
3. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4143 Reg. Gen. 6718  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep. 130841/41252 del 24/02/2007,  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE

4. Trascrizione a favore del 13/05/2013 Reg. Part. 4598 Reg. Gen. 6680  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Rep. 109/9990 del 15/02/2013,  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
5. Trascrizione a favore del 23/05/2013 Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 7255  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 110/9990 del 15/02/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
6. Trascrizione contro del 16/07/2013 Reg. Part. 6956 Reg. Gen. 10154  
Pubblico ufficiale RANDAZZO FRANCESCA Rep 3190/2270 del 28/06/2013  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO VENDITORE
7. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
8. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del  
31/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Al fine di verificare quali siano e a cosa si riferiscono queste differenze, il sottoscritto ha eseguito la ricerca per singola trascrizione/iscrizione presso la conservatoria dei registri dell'agenzia delle Entrate, dove si ha:

1. Trascrizione contro del 08/06/2000 Reg. Part. 7069 Reg. Gen. 8812 che è l'atto di compravendita delle particelle 371, 385 e 387 in favore della Provincia di Ragusa necessaria per allargare la Strada Provinciale n. 7 [REDACTED] le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.
2. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4142 Reg. Gen. 6717 che è l'atto di compravendita delle particelle 39 e 41 in favore di terzi, le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.

3. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4143 Reg. Gen. 6718 che è l'atto della particella 30 in favore dell'esecutato per la quota di  $\frac{1}{2}$ , la predetta particella non è oggetto della presente esecuzione.
4. Trascrizione a favore del 13/05/2013 Reg. Part. 4598 Reg. Gen. 6680 che è il certificato di denuncia di successione del padre dell'esecutato relativamente ad un fabbricato rurale particella 35 passato all'urbano ma non è oggetto della presente esecuzione.
5. Trascrizione a favore del 23/05/2013 Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 7255 che è il certificato di denuncia di successione della madre dell'esecutato relativamente ad un fabbricato rurale particella 35 passato all'urbano ma non è oggetto della presente esecuzione.
6. Trascrizione contro del 16/07/2013 Reg. Part. 6956 Reg. Gen. 10154 che è l'atto di compravendita delle particelle 32, 193, 517, 518 e 540 in favore di terzi, le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.
7. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862, è il pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare n. 291/2017.
8. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200, è il pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare n. 382/2017 che comprende anche parte delle particelle della presente esecuzione.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 25) si evince che i cespiti che costituiscono il presente lotto ricadono in zone diverse che sono:

- “Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro”
  - Gli indici edificatori per le residenze:
    - densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;



- rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
- altezza massima: ml 4,00;
- numero di piani fuori terra: n.2;
- distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;
- distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 3.000.
- indice di piantumazione: Ip= 80P/ha.

- “Zona D2 – Le aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata”:

- Gli indici edificatori per le attività produttive ecc.:

- rapporto di copertura: mq 0,30 ;
- altezza massima: m 10,00;
- numero di piani fuori terra: n. 2;
- distanza dai confini stradali (viabilità di penetrazione): = m 5;
- distanza dal filo stradale di transito : m 20;
- distacco dai confini del lotto: metà dell'altezza degli edifici ma non inferiore a m 5,00;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 1.500;
- superficie minima dell'intervento: 1ha;
- indice di piantumazione: Ip = almeno 1/8 della superficie totale;
- Vincolo di protezione dalla strada di transito a verde, pista ciclabile e marciapiede per una fascia profonda 20 m.

- “Fasce di rispetto stradali”

Inoltre l'intero lotto ricade su area non sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici.

Per quanto concerne i fabbricati presenti così come prima descritto sono fatiscenti ed obsoleti, inoltre essi ricadono nella fascia di rispetto stradale, quindi devono essere rimossi. I costi per la demolizione ammontano a circa **2.000,00€** onnicomprensivo di discarica e altro.

g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabente, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitomi dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliare che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, tuttavia gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le

compravendite dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Cs dotati di stesse caratteristiche, ma senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva, con riferimento anche a stradelle, pozzi, ecc. privi di lottizzazione si evince che il prezzo aggira intorno ai **10€/mq**, analogo discorso per i cespiti ricadenti in zona D2 per terreni privi di lottizzazione, quindi, prima di poter edificare occorre lottizzare realizzando strade, parcheggi, illuminazione ed altro previa progettazione esecutiva approvata dal comune di Comiso, dell'area interessata dal presente lotto, per questa zona il prezzo aggira attorno a **35 €/mq**, da esso risulta evidente che rispetto alla strada esistente su entrambi i lati occorrerà lasciare una fascia di rispetto di 20m per realizzare le strade di servizio per le attività che si insidieranno ed oltre a questi 20m un'altra striscia di 100m da destinare a zona D2 dove previa realizzazione di strade e servizi vari sarà possibile edificare corpi di fabbrica per attività produttive, per l'area destinata a sede viaria il valore sarà pari al 25% di quello della zona D2. Seguendo questo discorso prima di procedere alla valutazione occorrerà determinare anche se approssimativamente l'estensione dei cespiti ricadenti in zona D2, in zona Cs e nella fascia di rispetto stradale.

Al fine di poter estrapolare le estensioni si è fatto un elaborato grafico (vedi allegato 27) da dove è stato possibile estrapolare le superfici complessive commerciali da moltiplicare per i prezzi ricavati da indagini di mercato, da questo elaborato si evince che:

- Zona D2 = 15.378 mq;
- Zona Cs = 12.398 mq;
- Fascia rispetto stradale = 2.642 mq;

per un'estensione complessiva di 30.418mq leggermente diversa rispetto a quella ricavata dalla somma delle singole superfici catastali, quest'ultima sarà quella presa in considerazione per la determinazione del valore commerciale del presente lotto.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

- **Superficie della zona D2** = **15.378 mq**
- **Superficie della zona Cs** = **12.398 mq**

- **Superficie fascia di rispetto stradale** = **2.642 mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore zona D2** 15.378,00 mq x 35,00 €/mq = **538.230 €**;
- **Valore zona Cs** 12.398,00 mq x 10,00 €/mq = **123.980 €**
- **Valore fascia rispetto** 2.642,00 mq x 35,00 €/mq x 0,25 = **23.117 €**

**Valore del lotto 9 nello stato di fatto = 685.327,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di prima meglio descritti.

- **A detrarre**

- **Spese per Demolizione fabbricato** € **2.000,00**

Quindi in definitiva per il lotto 9 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 9 = € 685.327,00 - € 2.000,00 = € 683.327,00**

Eseguito l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 683.327,00 - 15% = € 580.827,95**

Arrotondando il lotto 9 oggetto di stima ha un probabile valore di **580.000 €**.

- i) *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore del Lotto 9 da porre a base d'asta è di **€ 580.000,00**

- l) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

La divisione potrebbe essere possibile in due lotti dove uno fosse costituito solo dalla particella 298 ma ciò comporterebbe uno svantaggio in quanto è presente un pozzo a servizio di altri cespiti, pozzo che ritorna utile visto che quello presente nella particella 22 non è regolare, quindi l'alienazione separata risulta antieconomica.

- m) *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

**Foto esterne:**



Foto 01. Particella 298 inglobata alla 323



Foto 02. Vista confine della particella 22 con immobili



Foto 03. Vista dei cespiti dall'ingresso della strada



Foto 04. Pozzo trivellato presente nella particella 22



Foto 05. Vista dei cespiti dal pozzo verso via L. Sciascia



Foto 06. Vista dei cespiti dal pozzo verso lato retrostante

**LOTTO 10: TERRENI – VIA L. SCIASCIA LATO DX – FOGLIO 7 -**

- f) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto di proprietà del signor [REDACTED] per ½ sono le particelle 112, 130, 370, 384 e 388 pervenuti allo stesso nel seguente modo:

- [REDACTED]  
volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, e per 2/6 per successione di [REDACTED] orto il 10.04.1987, denuncia registrata il 12.11.1988 all'ufficio registri di Vittoria al n. 417 volume 202 e trascritta all'agenzia del territorio di Ragusa il 05.02.1988 ai nn. 16765/13997. Nella successione la particella 384 ha la numerazione 107 e la particella 112 è annoverata al foglio 6 anziché 7;
- [REDACTED]  
volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, pervenute a sua volta la particella 24 giusto atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] con repertorio n. 63514 il 17.09.1988 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.09.1988 ai nn. 12886/10796, la particella 117 per atto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] con repertorio n. 3147 il 01.02.1951 e registrato il 20.02.1951 al n. 765, ed infine le particelle 22,119 e 149 per atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] con repertorio n. 3147 il 01.02.1951 e registrato il 20.02.1951 al n. 769.

Il presente lotto è sito in [REDACTED] n Via L. Sciascia (SP 7 - [REDACTED] ed è costituito da 5 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 7 particelle 112, 130, 370, 384 e 388. Questi terreni non sono tutti confinanti tra di loro, infatti si ha che le particelle 112, 130, 370 e 384 sono confinanti e separati con la particella 388 dalla particella 390 (vedi allegato 28), per quanto riguarda gli accessi abbiamo che le quattro particelle confinanti sono accessibili dalla particella 384 da via L. Sciascia tramite una rientranza dove è posta una sbarra di ferro a mo' di cancello chiusa con il lucchetto, posto di fronte all'accesso del lotto 9, nell'accesso della particella 388 non è presente nessun cancello e/o sbarra.

Nella particella 122 sono presenti 4 pozzi, nella particella 384 un altro degli 11 regolarmente denunciati e muniti di concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007 (vedi allegato 26), dei quattro solo uno era munito di contattore e

funzionante, infatti gli altri tre non sono utilizzati lo si evinceva dalle tubazioni staccate dal tubo di pesca (vedi foto), il pozzo della particella 384 non è stato ispezionabile perché era totalmente ricoperto da un albero di ulivo ma di cui l'esecutato ha dichiarato di non essere funzionante, nella particella 122 è presente un fabbricato piccolo (vedi allegato 29) privo di infissi, porte ed intonaci e privo di autorizzazione per costruire.

I confini con via L. Sciascia sono recintati con paletti in ferro alti un metro e rete metallica così come pure per alcune particelle (130 e 388) che confinano con reggia trazzera [redacted] strada di collegamento mercato ortofrutticolo con zona P.I.P.), dopodiché i confini delle particelle 384 e 122 con altre ditte sono recintati con muro in arenaria sormontata da rete metallica.

Per quanto riguarda l'estensione dei cespiti data l'eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale.

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCT di detto Comune al:

- Foglio 7, Particella 112, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3580 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 31,43 Euro, Reddito Agrario 20,34 Euro;
- Foglio 7, Particella 130, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 8750 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 76,82 Euro, Reddito Agrario 49,71 Euro;
- Foglio 7, Particella 370, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 5050 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 44,34 Euro, Reddito Agrario 28,69 Euro;
- Foglio 7, Particella 384, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3370 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 29,59 Euro, Reddito Agrario 19,15 Euro;
- Foglio 7, Particella 388, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 13400 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 117,65 Euro, Reddito Agrario 76,13 Euro;

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 34.150 mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile, questo dovuto al fatto che non erano presenti recinzioni e punti di riferimento ben chiari, ed in ogni caso si prenderà in considerazione la minore tra queste che è quella ricavata dall'elaborato grafico (vedi allegato 28) necessario per quantificare le superfici dei cespiti ricadenti nelle varie zone a destinazione urbanistica diversa, meglio descritta in seguito.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- Nella particella 112 sono presenti quattro pozzi muniti di concessione preferenziale;
- Nella particella 384 è presente un pozzo munito di concessione preferenziale;
- Nella particella 112 è presente un fabbricato abusivo e fatiscente;
- All'interno della particella 388 (vedi allegato 29) è presente un fabbricato totalmente diruto di proprietà di altri il cui accesso avviene proprio dalla particella stessa.

g) *sommara descrizione del bene,*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Come anzidetto il presente lotto, è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo ad eccezione della 112 e della 384 che risultano incoltivabile perché vi è una presenza eccessiva di pietre, infatti in sede di sopralluogo queste due particelle erano incolte e lo stesso esecutato ha dichiarato che l’eccessiva presenza di materiale lapideo lo rende incoltivabile.

h) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall’esecutato presente al momento del

sopralluogo il terreno veniva dato in locazione ultranovennale regolarmente trascritto (vedi allegato 08), contratto che l'esecutato ha consegnato al sottoscritto in occasione del sopralluogo successivo.

Dalla lettura del contratto si evince che le particelle che costituiscono la maggior parte del

d'affitto di fondo rustico del 11.02.2016 redatto presso il notaio dott. Giuseppe [REDACTED] con repertorio n. 1715 al fascicolo n. 113, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 16.02.2016 al n. 466 serie 1T e trascritto il 17.02.2016 al Reg. Part. 1159 e al Reg. Gen. 1798. Il predetto contratto ha una validità di quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione e per un importo di annuo di € 5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata agraria, vige il tacito rinnovo per equal periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto si è venuto a conoscenza che l'importo del canone d'affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l'importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto.

*i) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolato da formalità quali:

- le particelle sono date in affitto con regolare contratto di locazione ultranovennale per la durata di quindici anni come fondo rustico regolarmente trascritto all'agenzia delle entrate;
- le particelle sono attraversate da elettrodotti ed è presente pure un palo cabina dell'ened nella particella 388;

- l'edificazione è consentita nel rispetto delle distanze di rispetto stradale dovuto dalla presenza di sede viaria esistente e di nuova realizzazione previa lottizzazione;
- la presenza di pozzi che servono per irrigare terreni non facenti parte del presente lotto.

j) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 7 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 08/06/2000 Reg. Part. 7069 Reg. Gen. 8812  
Pubblico ufficiale PROVINCIA REGIONALE DI RAGUSA Rep 21072 del 25/05/2000  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti i [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO VENDITORE
- Iscrizione contro del 23/05/2001 Reg. Part. 825 Reg. Gen. 8667  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 116565 del 21/05/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
1. Comunicazione n. 652 del 20/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009  
Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4142 Reg. Gen. 6717  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep. 130841/41252 del 24/02/2007,  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO VENDITORE
- Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4143 Reg. Gen. 6718

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Rep. 130841/41252 del 24/02/2007,  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- Iscrizione contro del 11/02/2009 Reg. Part. 748 Reg. Gen. 3151

Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 41817/12743 del 09/02/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

1. Comunicazione n. 2887 del 26/10/2011 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 09/09/2011

Cancellazione totale eseguita in data 27/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758

Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 16313/5647 del 10/08/2011 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED] (G)

SOGGETTO DEBITORE

- Trascrizione a favore del 13/05/2013 Reg. Part. 4598 Reg. Gen. 6680

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Rep. 109/9990 del 15/02/2013,  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione a favore del 23/05/2013 Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 7255

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 110/9990 del 15/02/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 16/07/2013 Reg. Part. 6956 Reg. Gen. 10154

Pubblico ufficiale RANDAZZO FRANCESCA Rep 3190/2270 del 28/06/2013  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO VENDITORE

- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798

Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016  
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti i [REDACTED] (G)

- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

- Iscrizione contro del 23/03/2017 Reg. Part. 723 Reg. Gen. 4455  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 410 del 08/03/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Accettata con riserva:

Annotazione n. 780 del 14/04/2017 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)

- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del 31/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si hanno le seguenti differenze:

1. Trascrizione contro del 08/06/2000 Reg. Part. 7069 Reg. Gen. 8812 che è l'atto di compravendita delle particelle 371, 385 e 387 in favore della Provincia di Ragusa necessaria per allargare la Strada Provinciale n. 7 [REDACTED] le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.
2. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4142 Reg. Gen. 6717 che è l'atto di compravendita delle particelle 39 e 41 in favore di terzi, le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

3. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4143 Reg. Gen. 6718 che è l'atto della particella 30 in favore dell'esecutato per la quota di  $\frac{1}{2}$ , la predetta particella non è oggetto della presente esecuzione.
4. Trascrizione a favore del 13/05/2013 Reg. Part. 4598 Reg. Gen. 6680 che è il certificato di denuncia di successione del padre dell'esecutato relativamente ad un fabbricato rurale particella 35 passato all'urbano ma non è oggetto della presente esecuzione.
5. Trascrizione a favore del 23/05/2013 Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 7255 che è il certificato di denuncia di successione della madre dell'esecutato relativamente ad un fabbricato rurale particella 35 passato all'urbano ma non è oggetto della presente esecuzione.
6. Trascrizione contro del 16/07/2013 Reg. Part. 6956 Reg. Gen. 10154 che è l'atto di compravendita delle particelle 32, 193, 517, 518 e 540 in favore di terzi, le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.
7. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862, è il pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare n. 291/2017.
8. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200, è il pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare n. 382/2017 che comprende anche parte delle particelle della presente esecuzione.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

*j) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 25) si evince che i cespiti che costituiscono il presente lotto ricadono in zone diverse che sono:

- “Zona Tr5 – Le aree risorsa turistico-ricettiva perequate”

○ Gli indici edificatori per le residenze:

- Indice volumetrico territoriale:  $I_{vt} = 0,25 \text{ mc/mq}$  applicabile unicamente ai fini turistico – ricettivi, produttivi, commerciali e direzionali, restando invece, fissato il parametro edificatorio ai fini residenziali nei limiti di  $1/3$  del precedente, ovvero  $0,08 \text{ mc/mq}$ ;
- rapporto di copertura:  $0,25 \text{ mq/mq}$  della superficie fondiaria;
- altezza massima: m 13,00;
- numero di piani fuori terra: n. 4;
- distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.P.R. n. 495 del 16/12/1992;
- distacco dai confini del lotto: ml 10,00;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato ma non inferiore a m 10,00;
- distacco dai confini del lotto: m 5,00;
- distanza dai confini stradali: come da DM 1444/68;
- lotto minimo: indicata graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente secondo le indicazioni fornite in Tabella 3 nelle “ Schede norma”. Ovviamente, il proponente l'ultimo intervento si sub-comparto disponibile non ha l'obbligo del rispetto della superficie minima.
- indice di piantumazione:  $I_p = 70 \text{ P/ha}$ .

● “Zona D2 – Le aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata”:

○ Gli indici edificatori per le attività produttive ecc.:

- rapporto di copertura:  $0,30 \text{ mq}$  della superficie fondiaria;
- altezza massima: m 10,00;
- numero di piani fuori terra: n. 2;
- distanza dai confini stradali (viabilità di penetrazione): 5 m;
- distanza dal filo stradale di transito : m 20;
- distacco dai confini del lotto: metà dell'altezza degli edifici ma non inferiore a m 5,00;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 1.500;
- superficie minima dell'intervento: 1ha;
- indice di piantumazione:  $I_p =$  almeno  $1/8$  della superficie totale;
- Vincolo di protezione dalla strada di transito a verde, pista ciclabile e marciapiede per una fascia profonda 20 m.

● “Fasce di rispetto stradali”

Inoltre l'intero lotto ricade su area non sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici.

Per quanto concerne il fabbricato presente così come prima descritto abusivo e fatiscente occorre demolirlo. I costi per la demolizione ammontano a circa **500,00€** onnicomprensivo di discarica e altro.

k) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabente, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

l) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitomi dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima

menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliare che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le compravendite dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Tr5 dotati di stesse caratteristiche, senza annessi fabbricati e pertinenze utili, con riferimento anche a stradelle, pozzi, ecc. privi di lottizzazione si evince che il prezzo aggira intorno ai **25€/mq**, analogo discorso per i cespiti ricadenti in zona D2 per terreni privi di lottizzazione, quindi, prima di poter edificare occorre lottizzare realizzando strade, parcheggi, illuminazione ed altro previa progettazione esecutiva approvata dal comune di [REDACTED] dell'area interessata dal presente lotto, per questa zona il prezzo si aggira attorno a **35 €/mq**, da esso risulta evidente che rispetto alla strada esistente su entrambi i lati occorrerà lasciare una fascia di rispetto di 20m per realizzare le strade di servizio per le attività che si insidieranno ed oltre a questi 20m un'altra striscia di 100m da destinare a zona D2 dove previa realizzazione di strade e servizi vari sarà possibile edificare corpi di fabbrica per attività produttive, per l'area destinata a sede viaria il valore sarà pari al 25% di quello della zona D2. Seguendo questo discorso prima di procedere alla valutazione occorrerà determinare anche se approssimativamente l'estensione dei cespiti ricadenti in zona D2, in zona Cs e nella fascia di rispetto stradale.

Al fine di poter estrapolare le estensioni si è fatto un elaborato grafico (vedi allegato 28) da dove è stato possibile estrapolare le superfici complessive commerciali da moltiplicare per i prezzi ricavati da indagini di mercato, da questo elaborato si evince che:

- Zona D2 = 14.140 mq;
- Zona Tr5 = 17.021 mq;
- Fascia rispetto stradale = 2.912 mq;

per un'estensione complessiva di 34.073mq leggermente diversa rispetto a quella ricavata dalla somma delle singole superfici catastali, quest'ultima sarà quella presa in considerazione per la determinazione del valore commerciale del presente lotto.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

- **Superficie della zona D2** = **14.140 mq**
- **Superficie della zona Tr5** = **17.021 mq**
- **Superficie fascia di rispetto stradale** = **2.912 mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore zona D2** 14.140,00 mq x 35,00 €/mq = **494.900 €;**
- **Valore zona Tr5** 17.021,00 mq x 25,00 €/mq = **425.525 €**
- **Valore fascia rispetto** 2.912,00 mq x 35,00 €/mq x 0,25 = **25.480 €**

**Valore lotto 10 nello stato di fatto = 945.905,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi prima meglio descritti.

- **A detrarre**
  - **Spese per Demolizione fabbricato** € **500,00**

Quindi in definitiva per il lotto 10 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 10 = € 945.905,00 - € 500,00 = € 945.405,00**

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 945.405,00 - 15% = € 803.594,25**

Arrotondando il lotto 10 oggetto di stima ha un probabile valore di **800.000 €**.

*m) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore del Lotto 10 da porre a base d'asta è di **€ 800.000,00**

*n) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

La divisione potrebbe essere possibile in due lotti ma ciò comporterebbe uno svantaggio, quindi l'alienazione separata risulta antieconomica.

*o) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

Foto esterne:



Foto 01. Pozzo su particella 112 in disuso



Foto 02. Altro pozzo in disuso nella particella 112



Foto 03. Fabbricato fatiscente presente nella particella 112



Foto 04. Vista dal fabbricato verso via L. Sciascia



Foto 05. Vista dal pozzo in uso verso la particella 390

**LOTTO 11: TERRENI - C/DA CASCALANA – FOGLIO 6 -**

a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*

- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
- *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto di proprietà del signor [REDACTED] per ½ pervenuti allo stesso nel seguente modo:

- le particelle 48, 87, 90, 96 (ex 13), 97 (ex 13), 148 (ex 49 e 68), 149 (ex 55 e 56), 156

[REDACTED]  
volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, e per 2/6 per successione di [REDACTED] morto il 10.04.1987, denuncia registrata il 12.11.1988 all'ufficio registri di Vittoria al n. 417 volume 202 e trascritta all'agenzia del territorio di Ragusa il 05.02.1988 ai nn. 16765/13997;

- la particella 153 deriva dalla soppressione e successiva riunione in un unico appezzamento delle ex particelle 4, 5, 7, 8, 33 e 34, dove:

- le ex 4, 5 e 8 per successione della signora [REDACTED] dell'executato;
- le ex 7 e 33 con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] il 07.01.2006 con repertorio n. 128700/39737 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.01.2006 ai nn. 1609/1017;
- la ex 34 con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] il 07.01.2006 con repertorio n. 128700/39737 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.01.2006 ai nn. 1610/1018;
- la particella 152 deriva dalla soppressione e successiva riunione in un unico appezzamento delle ex particelle 3, 29, 62, 63, 64, 50 e 54, dove:
  - le ex 50 e 54 per 1/6 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993 e per 2/6 per successione di [REDACTED] morto il 10.04.1987;
  - le ex 3, 29, 62, 63 e 64 con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] il 07.01.2006 con repertorio n. 128700/39737 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.01.2006 ai nn. 1609/1017;

Il presente lotto è sito in [REDACTED] n contrada Cascanella ed è costituito da 13 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 6 particelle 48, 87, 90, 96, 97, 134, 148, 149, 152, 153, 154, 155 e 156. Le particelle 152, 155 e 156 sono confinanti con via caduti di Nassirya e ad esse si accede mediante accessi avventati e realizzati nel tempo, infatti lungo questo confine non è presente nessuna recinzione, i terreni sono delimitati dalla strada con sterpaglia e qualche residuo di muro a secco, tramite questi accessi è possibile arrivare alle altre particelle (134, 153 e 154) confinanti con queste. Le rimanenti particelle sono separate da quest'ultime particelle, da altre non oggetto della presente esecuzione n. 291/2017, tali particelle che dividono le suddette particelle sono oggetto di un'altra esecuzione immobiliare, che unitamente a tutte le particelle presenti saranno oggetto di studio e composizione di lotti da parte del CTU nominato nell'esecuzione n. 101/216 il Dottore Agronomo Salvatore [REDACTED]. Infatti tutte le particelle presenti nell'esecuzione nn. 101/2016, 291/2017 e 382/2017 ricadenti nel foglio 6 saranno oggetto di studio ed approfondimento da parte del CTU Agr. Salvatore [REDACTED] che a sua discrezione ne comporrà i lotti che potrebbero interessare anche le particelle ricadenti nel foglio 8 e confinanti con quelli del foglio 6. L'accesso principale di queste proprietà avviene tramite un cancello presente lungo la strada che collega via L. Sciascia con l'ingresso dell'ex base nato e per mezzo di un trazzera si arriva nei caseggiati, fienili, caseificio, stalle, magazzini ed altro di pertinenza all'attività agricola e zootecnica,

quest'ultimi locali così come prima riportato sono oggetto di esecuzione immobiliare riunita alla presente esecuzione.

Per quanto riguarda l'estensione dei cespiti data l'eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale.

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCT di detto Comune al:

- Foglio 6, Particella 48, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 53640 mq, Reddito Dominicale 1.108,11 Euro, Reddito Agrario 304,73 Euro;
- Foglio 6, Particella 87, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2765 mq, Reddito Dominicale 57,12 Euro, Reddito Agrario 15,71 Euro;
- Foglio 6, Particella 90, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA Classe 2, Superficie 100 mq, Reddito Dominicale 2,07 Euro, Reddito Agrario 0,57 Euro;
  - Qualità vigneto, Porz. AB Classe 3, Superficie 19 mq, Reddito Dominicale 0,10 Euro, Reddito Agrario 0,07 Euro;
- Foglio 6, Particella 96, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 11394 mq, Reddito Dominicale 188,30 Euro, Reddito Agrario 44,13 Euro;
- Foglio 6, Particella 97, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 36 mq, Reddito Dominicale 0,59 Euro, Reddito Agrario 0,14 Euro;
- Foglio 6, Particella 134, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 32 mq, Reddito Dominicale 0,66 Euro, Reddito Agrario 0,18 Euro;
- Foglio 6, Particella 148, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 51230 mq, Reddito Dominicale 1.058,32 Euro, Reddito Agrario 291,04 Euro;
- Foglio 6, Particella 149, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 22560 mq, Reddito Dominicale 466,05 Euro, Reddito Agrario 128,16 Euro;
- Foglio 6, Particella 152, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 14020 mq, Reddito Dominicale 289,63 Euro, Reddito Agrario 79,65 Euro;
- Foglio 6, Particella 153, con:

- Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 13830 mq, Reddito Dominicale 285,70 Euro, Reddito Agrario 78,57 Euro;
- Foglio 6, Particella 154, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 9370 mq, Reddito Dominicale 193,57 Euro, Reddito Agrario 53,23 Euro;
- Foglio 6, Particella 155, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 7183 mq, Reddito Dominicale 148,39 Euro, Reddito Agrario 40,81 Euro;
- Foglio 6, Particella 156, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 14065 mq, Reddito Dominicale 290,57 Euro, Reddito Agrario 79,90 Euro.

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 200.244 mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile, questo dovuto al fatto che non erano presenti recinzioni e punti di riferimento ben chiari, ed in ogni caso si prenderà in considerazione la minore, che tra queste è quella ricavata dal portale WebGis del comune di ██████████ necessario per quantificare le superfici dei cespiti ricadenti nelle varie zone a destinazione urbanistica diversa, meglio descritta in seguito.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- La particella 96 è un vaso per la raccolta ed approvvigionamento di acqua, esso come dichiarato dall'esecutato e confermato dal sottoscritto tramite un'indagine eseguita presso il genio civile è stato realizzato abusivamente e senza le dovute autorizzazioni;
- La particella 97 era un fabbricato ormai inesistente ed infatti risulta censita al catasto terreni;
- La particella 90 è un piccolissimo lembo di terra divisa dalle altre particelle dal corso d'acqua a carattere torrentizio e del tutto inutilizzabile.

*b) sommaria descrizione del bene,*

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Come anzidetto il presente lotto, ad eccezione della particella 96 che è un vaso ed la particella 90 inaccessibile, è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo, l'irrigazione se necessaria viene garantita dai 3 pozzi dichiarati regolarmente denunciati e muniti di concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007 (vedi allegato 26), ricadenti nelle particelle non oggetto della presente esecuzione n. 291/2017.

c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall'esecutato presente al momento del sopralluogo il terreno veniva dato in locazione ultranovennale regolarmente trascritto (vedi allegato 08), contratto che l'esecutato ha consegnato al sottoscritto in occasione del sopralluogo successivo.

Dalla lettura del contratto si evince che le particelle che costituiscono la maggior parte del presente lotto assieme ad altri cespiti ubicati sul territorio di [REDACTED] e nel territorio di [REDACTED] (in seguito/precedenza descritti) risultano essere dati in locazione in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] in Via dei Faggi n. 38 con regolare contratto d'affitto di fondo rustico del 11.02.2016 redatto presso il notaio dott.

Giuseppe [REDACTED] con repertorio n. 1715 al fascicolo n. 113, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 16.02.2016 al n. 466 serie 1T e trascritto il 17.02.2016 al Reg. Part. 1159 e al Reg. Gen. 1798. Il predetto contratto ha una validità di quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione e per un importo di annuo di € 5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata

agraria, vige il tacito rinnovo per egual periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto si è venuto a conoscenza che l'importo del canone d'affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l'importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto.

*d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolati da formalità quali:

- le particelle sono date in locazione come fondo rustico per quindici anni con regolare contratto trascritto all'agenzia delle entrate;
- alcune delle particelle ricadenti nel foglio 6 sono state oggetto di concessione edilizia per la realizzazione di stalle, caseificio ed altro, quindi nulla toglie che per la realizzazione di questi edifici sia stata vincolata urbanisticamente superficie di altre particelle limitrofe, questo sarà il CTU dell'esecuzione n. 101/2016 ad accertarne l'esistenza o meno.

*e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 6 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione a favore del 20/01/2006 Reg. Part. 1016 Reg. Gen. 1608  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 128700/39737 del 07/01/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
- Trascrizione a favore del 20/01/2006 Reg. Part. 1017 Reg. Gen. 1609  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 128700/39737 del 07/01/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
- Trascrizione a favore del 20/01/2006 Reg. Part. 1018 Reg. Gen. 1610  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 128700/39737 del 07/01/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (G)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
- Trascrizione contro del 11/03/2006 Reg. Part. 3461 Reg. Gen. 6092  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 129073/39974 del 04/03/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO VENDITORE
- Trascrizione contro del 21/09/2006 Reg. Part. 13260 Reg. Gen. 22471  
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] GIOVANNI Rep 130083 del  
18/09/2006  
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Immobili siti i [REDACTED] (RG)
- Iscrizione contro del 27/12/2006 Reg. Part. 7991 Reg. Gen. 30384  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 11113/2668 del 22/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Immobili siti i [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
- Trascrizione contro del 02/01/2007 Reg. Part. 13 Reg. Gen. 58  
Pubblico ufficiale COMUNE DI [REDACTED] Rep 9868 del 18/12/2006  
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA  
Immobili siti i [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 22/11/2007 Reg. Part. 15723 Reg. Gen. 25997  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 131965/42185 del 14/11/2007  
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 20/12/2007 Reg. Part. 17220 Reg. Gen. 28321

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pubblico ufficiale COMUNE DI [REDACTED] Rep 10299 del 03/12/2007

ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758

Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 16313/5647 del 10/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798

Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016

ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 16/03/2016 Reg. Part. 2123 Reg. Gen. 3270

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep 819/2016 del 25/02/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMETO IMMOBILI

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del 31/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si hanno le seguenti differenze:

1. Trascrizione contro del 11/03/2006 Reg. Part. 3461 Reg. Gen. 6092 che è l'atto di compravendita delle particelle 2, 127, 129, 133, 131 e 133 in favore di terzi, le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.
2. Trascrizione contro del 21/09/2006 Reg. Part. 13260 Reg. Gen. 22471 che è un atto di vincolo di destinazione della particella 9, dove l'esecutato facendo seguito al parere espresso dalla commissione edilizia del 06.07.2006 pratica. 210, si obbliga a vincolare per intero la predetta particella per la realizzazione di stalle ed altro, dopo la realizzazione la particella è stata frazionata passando parte all'urbano con il n. 146 e parte rimasta ai terreni con il numero 142, comunque in ogni caso la presente trascrizione non è oggetto della presente esecuzione.
3. Iscrizione contro del 27/12/2006 Reg. Part. 7991 Reg. Gen. 30384, che è un'ipoteca volontaria sulle particelle 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 36, 15, 37 e 38 a garanzia di mutuo a favore di Monte Paschi di Siena, di tutti queste particelle una parte di esse nel tempo sono state soppresse e hanno costituito un'unica particella quali ad esempio la 152, 153, 154, 155 e 156 oggetto della presente esecuzione.
4. Trascrizione contro del 02/01/2007 Reg. Part. 13 Reg. Gen. 58, che è la trascrizione della concessione edilizia relativa al fabbricato realizzato sulla particella 9, che non è oggetto della presente esecuzione.
5. Trascrizione contro del 22/11/2007 Reg. Part. 15723 Reg. Gen. 25997 che è un atto di vincolo di destinazione della particella 25, dove l'esecutato facendo seguito al parere espresso dalla commissione edilizia del 15.06.2007 pratica. 309, si obbliga a vincolare per intero la predetta particella per la realizzazione di stalle ed altro, la predetta particella e relativa trascrizione non è oggetto della presente esecuzione.
6. Trascrizione contro del 20/12/2007 Reg. Part. 17220 Reg. Gen. 28321 della concessione edilizia relativa ai precedenti punti 2 e 5, che così come riportato prima non sono oggetto della presente esecuzione.
7. Trascrizione contro del 16/03/2016 Reg. Part. 2123 Reg. Gen. 3270 è il pignoramento relativo esecuzione immobiliare n. 101/2016.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep 819/2016 del 25/02/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

8. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862, è il pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare n. 291/2017.

9. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200, è il pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare n. 382/2017 che comprende anche parte delle particelle della presente esecuzione.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Comiso (vedi allegato 25) si evince che i cespiti che costituiscono il presente lotto ricadono in zone diverse che sono:

• “Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell’agro”

○ Gli indici edificatori per le residenze:

- densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;
- rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
- altezza massima: ml 4,00;
- numero di piani fuori terra: n.2;
- distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell’art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;
- distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 3.000.
- indice di piantumazione: Ip= 80P/ha.

- “Zona E4 – Le aree per le attività agricole a valenza ambientale”:

- Gli indici edificatori per le attività produttive ecc.:

- Indice volumetrico fondiario:  $I_vf = 0,03$  mc/mq;
- altezza massima: m 6,50;
- numero di piani fuori terra: n. 2;
- distanza dai confini stradali: in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs n. 285/92 (nuovo codice della strada) e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. n. 495 del 16/12/1992, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 e ss.mm.ii.;
- distacco dai confini del lotto: m 5,00;
- distanza da altri fabbricati: m 10,00;

- Zona D2 – Le aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata”:

- Gli indici edificatori per le attività produttive ecc.:

- rapporto di copertura: 0,30 mq della superficie fondiaria;
- altezza massima: m 10,00;
- numero di piani fuori terra: n. 2;
- distanza dai confini stradali (viabilità di penetrazione): 5 m;
- distanza dal filo stradale di transito : m 20;
- distacco dai confini del lotto: metà dell'altezza degli edifici ma non inferiore a m 5,00;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 1.500;
- superficie minima dell'intervento: 1ha;
- indice di piantumazione:  $I_p =$  almeno 1/8 della superficie totale;
- Vincolo di protezione dalla strada di transito a verde, pista ciclabile e marciapiede per una fascia profonda 20 m.

Inoltre alcune delle particelle tra cui la 134, 152, 153, 154, 156 e parzialmente la 149 ricadono su area sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici, a questo va aggiunto che le particelle 48, 87, 90, 96, 97, 148 e 149 sono vincolate dalla fascia di rispetto per i corsi d'acqua, torrenti ecc..

Come detto in precedenza la particella 96 è un vaso dove viene approvvigionata l'acqua per irrigare, questa vasca è abusiva e non può essere sanata poiché è confinante con un alveo a carattere torrentizio e così come riportato dal Regio Decreto n. 523/1904 essi non possono essere realizzati entro 10 metri dalla sponda dell'alveo, misura non rispettata in questo caso, motivo per cui deve essere rimosso e se occorre realizzato nei termini di legge, le spese per la rimozione ammontano a circa **7.500,00€**.

g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabente, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitomi dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliari che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le compravendite

dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Cs dotati di stesse caratteristiche, senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva ecc. privi di lottizzazione si è evinto che il prezzo aggira intorno ai **15,00€/mq**, analogo discorso per quanto riguarda i terreni ricadenti in zona E4 dalle indagini effettuate si è evinto che il prezzo si aggira intorno a **2,00€/mq** e per le zone D2 il prezzo si aggira intorno a **35,00€/mq**.

Per la determinazione delle superfici ricadenti nelle due aree ci si è avvalso del portale WebGis del comune di ██████████ v'è presente il piano regolatore ed è possibile determinare le estensioni, nel dettaglio abbiamo:

- nella **zona Cs** ricadono per intero le seguenti particelle: 134, 152, 153, 154, 155 e 156 che sommano una superficie catastale pari a 58.500mq a cui vanno aggiunti parti delle particelle 48, 87, 148 e 149 per un'estensione rispettivamente di 20.787mq, 790mq, 11.165mq e 2.675mq, che sommate alle precedenti danno un superficie complessiva di **93.917mq**;
- nella **zona E4** ricadono per intero le seguenti particelle: 90, 96, 97 che sommano una superficie complessiva 11.549mq a cui vanno aggiunti parti delle particelle 48, 87, 148 e 149 per un'estensione rispettivamente di 31.768mq, 1.975mq, 39.630mq e 19.885mq, che sommate alle precedenti danno un superficie complessiva di **104.807mq**;
- nella **zona D2** ricadono parzialmente ed a confine con il foglio 6 le particelle 48 e 148 per un'estensione rispettivamente di 1.085mq e 435mq che sommano complessivamente **1.520mq**;

per una superficie complessiva di 200.244mq coincidente con quella ricavata catastalmente.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

- **Superficie della zona Cs** = **93.917 mq**
- **Superficie della zona E4** = **104.807 mq**
- **Superficie della zona D2** = **1.520 mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

• <b>Valore zona Cs</b>	93.917 mq x 15,00 €/mq	= <b>1.480.755 €</b>
• <b>Valore zona E4</b>	104.807 mq x 2,00 €/mq	= <b>209.614 €</b>
• <b>Valore zona D2</b>	1.520 mq x 35,00 €/mq	= <b>53.200 €</b>

**Sommano 1.743.569,00**

**Valore del lotto 11 nello stato di fatto = 1.743.569,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di prima meglio descritti.

• **A detrarre**

- **Spese rimozione invaso**

**€ 7.500,00**

Quindi in definitiva per il lotto 11 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 11 = € 1.743.569,00 - € 7.500,00 = € 1.736.069,00**

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 1.736.069,00 - 15% = € 1.475.658,65**

Arrotondando il lotto 11 oggetto di stima ha un probabile valore di **1.475.000 €**.

i) *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

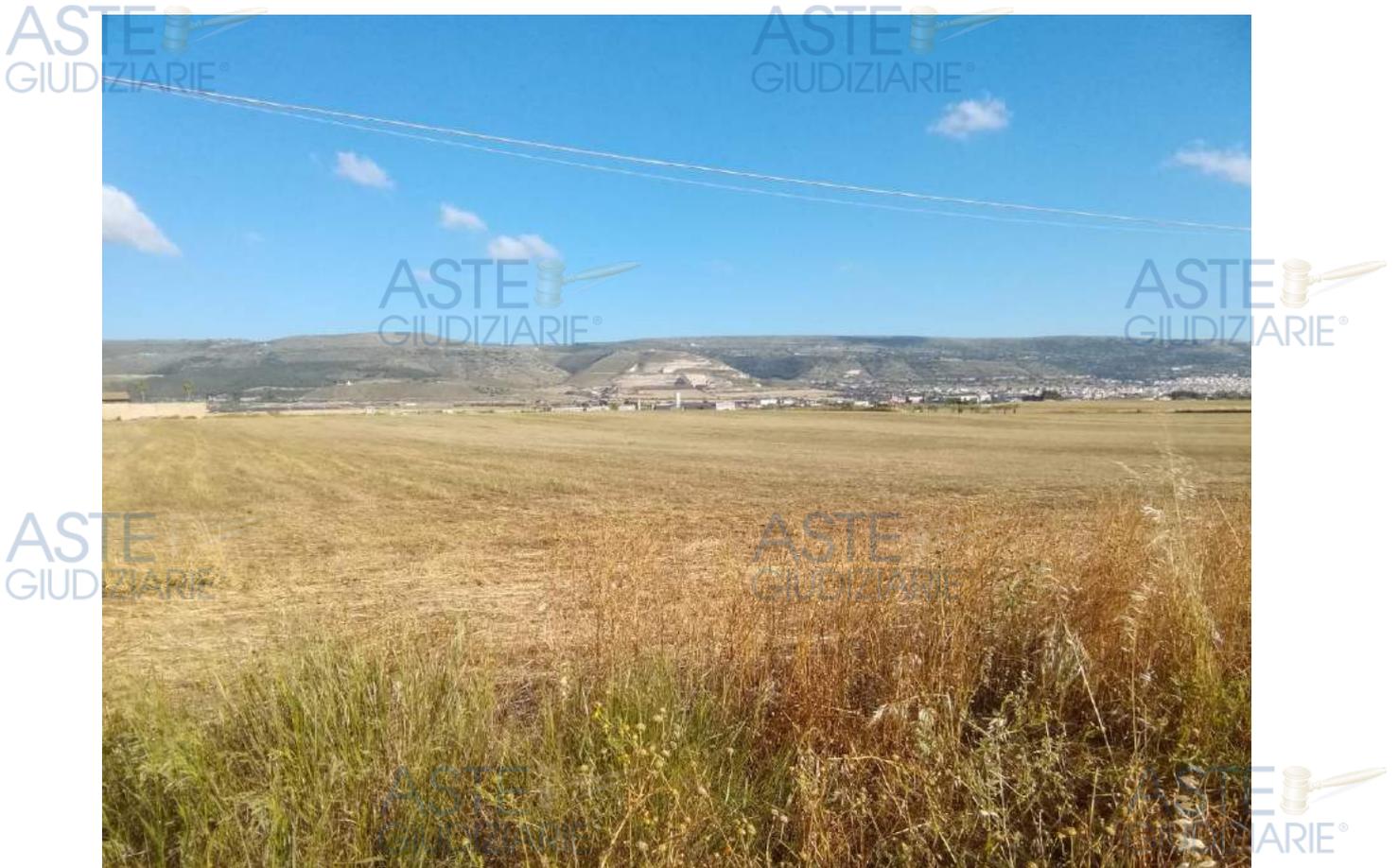
Il valore del Lotto 11 da porre a base d'asta è di **€ 1.475.000,00**.

l) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

La divisione potrebbe essere possibile in più lotti ma ciò è possibile inglobando queste particelle con quelle ricadenti nel foglio 8 confinanti e con quelle presenti nell'esecuzione immobiliare n. 101/2016, infatti così come discusso con il G.E. sarà il CTU dell'esecuzione n. 101/2016 l'Agr. Barone Salvatore a comporre più lotti così da rendere l'alienazione separata economicamente vantaggiosa.

m) *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

**Foto esterne:**



**Foto 01. Vista da Via caduti di Nassirya verso foglio 7**



**Foto 02. Vista da via caduti di Nassirya verso foglio 8**

**LOTTO 12: TERRENI - C/DA MARGI – FOGLIO 8 -**

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto sono 7 e sono distinti in Catasto Terreni al

[REDACTED]

- le particelle 40 e 402 con quest'ultima che deriva dalla soppressione e successiva riunione in un unico appezzamento delle ex particelle 10, 21, 22, 23, 24, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 146, 147, 149, 153, 154, 172, 173, 185, 188, 206, 278 e 352 dove a sua volta:

- le ex 41 e la 40 per 2/6 per successione della signora [REDACTED] orta il 09.12.1993 e per 1/6 per successione di [REDACTED] morto il 10.04.1987;

- [REDACTED]

padre le particelle 37, 38, 147 e 188 con atto di permuta rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] il 08.08.1983 con repertorio n. 41841 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 12.08.1983 ai nn. 10890/9878, la particella 39 con atto di permuta rogato dal notaio [REDACTED] il 22.01.1982 con repertorio n. 3476 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 01.02.1982 ai nn. 1491/1296, la ex 24 con atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] il 04.12.1981 con repertorio n. 3029/1056 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 19.12.1981 ai nn. 17826/15953;

- le ex 10, 185 per 1/2 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, pervenuta alla stessa con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] il 08.09.1989 con repertorio n. 68199 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 11.09.1989 ai nn. 14129/11838;

- [REDACTED]

- la ex 352 per 1/2 per successione della signora [REDACTED] orta il 09.12.1993 ed alla stessa con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni

ASTE GIUDIZIARIE®  
██████████ il 16.12.1991 con repertorio n. 78662 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 17.12.1991 ai nn. 17314/14147;

- la ex 22 e 36 per 1/2 per successione della signora ██████████ orta il 09.12.1993 ed alla stessa con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni ██████████ il 29.03.1991 con repertorio n. 75471 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 02.04.1991 ai nn. 4863/4065;
- la ex 278 per 1/2 per successione della signora ██████████ orta il 09.12.1993 ed alla stessa con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni ██████████ il 09.07.1991 con repertorio n. 76901 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 10.07.1991 ai nn. 9943/8175;
- la ex 153, 154, 173 e 206 per 1/2 giusto atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni ██████████ il 18.06.2006 con repertorio n. 130082/40628 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.09.2006 ai nn. 22302/13203;
- la particella 277 giusto atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni ██████████ il 25.05.2009 con repertorio n. 134089/43877 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 04.06.2009 ai nn. 12011/7054;
- le particelle 388 e 389 (ex 11) giusto atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni ██████████ il 16.07.2007 con repertorio n. 131516/41810 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 23.07.2007 ai nn. 17604/10534.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Le particelle sono confinanti tra di loro e costituiscono un unico appezzamento, l'accesso avviene da via caduti di Nassirya e dalla lettura della mappa catastale dovrebbe essere garantita dalla particella 263 che a vista d'occhio risulta evidente che essa è una striscia di terreno che porta alla particella 351 di proprietà dell'esecutato, in fase di sopralluogo invece l'accesso ai cespiti è avvenuto da un passaggio presente e che attraversa le particelle 143 e 4 quest'ultima prospiciente su strada, attraversamento realizzato nel tempo con il continuo passaggio dei mezzi, tale accesso risulta essere libero e privo di cancello e/o sbarre, tale passaggio, non è consentito all'eventuale nuovo acquirente, pertanto occorrerà ripristinare il passaggio legale. Dal lato opposto alla sede viaria le particelle 40 e 402 sono confinanti e delimitati da un corso d'acqua a carattere torrentizio.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Così come detto per il lotto 11 che costituito da cespiti ricadenti nel confinante foglio 6 che comprende anche particelle oggetto di altre esecuzioni immobiliari iscritti al nrg ai nn. 101/2016 e 382/2017 e saranno oggetto di studio e composizione di lotti da parte del CTU nominato nell'esecuzione n. 101/2016 il Dottore Agronomo Salvatore ██████████ Infatti tutte le particelle presenti nell'esecuzione nn. 101/2016, 291/2017 e 382/2017 ricadenti nel foglio

8 saranno oggetto di studio ed approfondimento da parte del CTU Agr. Salvatore [REDACTED] che a sua discrezione ne comporrà i lotti che potrebbero interessare anche le particelle ricadenti nel foglio 6 e confinanti con quelli del foglio 8.

Per quanto riguarda l'estensione dei cespiti data l'eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale.

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCT di detto Comune al:

- Foglio 8, Particella 40, con:
  - Qualità seminativo, Classe 1, Superficie 250 mq, Reddito Dominicale 1,63 Euro, Reddito Agrario 0,90 Euro;
- Foglio 8, Particella 277, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 1900 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 29,93 Euro, Reddito Agrario 10,79 Euro;
- Foglio 8, Particella 279, con:
  - Qualità vigneto, Classe 3, Superficie 75 mq, Reddito Dominicale 0,41 Euro, Reddito Agrario 0,27 Euro;
- Foglio 8, Particella 351, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 140 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 2,21 Euro, Reddito Agrario 0,80 Euro;
- Foglio 8, Particella 388, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 1607 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 25,31 Euro, Reddito Agrario 9,13 Euro;
- Foglio 8, Particella 389, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2473 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 38,95 Euro, Reddito Agrario 14,05 Euro;
- Foglio 8, Particella 402, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 58235 mq, Reddito Dominicale 1.203,03 Euro, Reddito Agrario 330,83 Euro;

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale 64.680mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- La particella 279 era un fabbricato ormai inesistente ed infatti risulta censita al catasto terreni;
- Nella particella 402 è presente un pozzo dichiarato e regolarmente denunciati e muniti di concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007 (vedi allegato 26).

b) *sommatoria descrizione del bene,*

*una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Come anzidetto il presente lotto, ad eccezione della particella 279 che è un fabbricato totalmente diruto che non può essere considerato come unità collabente e quindi non può essere attribuito un valore sulla cubatura disponibile in caso di demolizione, infatti esso è privo anche di parziale copertura e all’interno è presente un albero.

c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall’esecutato presente al momento del sopralluogo il terreno veniva dato in locazione ultranovennale regolarmente trascritto (vedi allegato 08), contratto che l’esecutato ha consegnato al sottoscritto in occasione del sopralluogo successivo.

Dalla lettura del contratto si evince che le particelle che costituiscono la maggior parte del presente lotto assieme ad altri cespiti ubicati sul territorio di [REDACTED] e nel territorio di [REDACTED] (in seguito/precedenza descritti) risultano essere dati in locazione in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] in Via dei Faggi n. 38 con regolare contratto d’affitto di fondo rustico del 11.02.2016 redatto presso il notaio dott.

Giuseppe [REDACTED] con repertorio n. 1715 al fascicolo n. 113, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 16.02.2016 al n. 466 serie 1T e trascritto il 17.02.2016 al Reg. Part. 1159 e al Reg. Gen. 1798. Il predetto contratto ha una validità di quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione e per un importo di annuo di € 5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata agraria, vige il tacito rinnovo per egual periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto si è venuto a conoscenza che l'importo del canone d'affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l'importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto.

*d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolati da formalità quali:

- le particelle sono date in locazione come fondo rustico per quindici anni con regolare contratto trascritto all'agenzia delle entrate.

*e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 8 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione a favore del 20/09/2006 Reg. Part. 13203 Reg. Gen. 22320

Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 130082/40628 del 18/09/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] (G)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- Trascrizione a favore del 23/07/2007 Reg. Part. 10534 Reg. Gen. 17604

Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 131516/41810 del 16/07/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] (G)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- Trascrizione a favore del 04/06/2009 Reg. Part. 7054 Reg. Gen. 12011

Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 134089/43877 del 25/05/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] (G)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- Trascrizione contro del 13/04/2011 Reg. Part. 4014 Reg. Gen. 6437

Pubblico ufficiale [REDACTED] p 45174/17315 del 29/03/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] (G)

SOGGETTO VENDITORE

- Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758

Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 16313/5647 del 10/08/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798

Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016

ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200

Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del  
31/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti i [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si hanno le seguenti differenze:

1. Trascrizione contro del 13/04/2011 Reg. Part. 4014 Reg. Gen. 6437 che è l'atto di compravendita della particella 75 in favore di terzi, la predetta particella non è oggetto della presente esecuzione.
2. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862, è il pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare n. 291/2017.
3. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200, è il pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare n. 382/2017 che comprende anche parte delle particelle della presente esecuzione.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 25) si evince che i cespiti che costituiscono il presente lotto ricadono in zone diverse che sono:

- “Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell’agro”
  - Gli indici edificatori per le residenze:
    - densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;
    - rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
    - altezza massima: ml 4,00;
    - numero di piani fuori terra: n.2;
    - distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell’art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;
    - distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
    - distanza da altri fabbricati: pari all’altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
    - lotto minimo: mq 3.000.
    - indice di piantumazione: Ip= 80P/ha.
- “Zona E4 – Le aree per le attività agricole a valenza ambientale”:
  - Gli indici edificatori per le attività produttive ecc.:
    - Indice volumetrico fondiario: Ivf = 0,03 mc/mq;
    - altezza massima: m 6,50;
    - numero di piani fuori terra: n. 2;
    - distanza dai confini stradali: in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell’art. 2 del D.Lgs n. 285/92 (nuovo codice della strada) e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. n. 495 del 16/12/1992, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 e ss.mm.ii;
    - distacco dai confini del lotto: m 5,00;
    - distanza da altri fabbricati: m 10,00;

Inoltre tutte le particelle del presente lotto ricadono su area sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici, a questo va aggiunto che le particelle 40 e 402 sono vincolate dalla fascia di rispetto per i corsi d'acqua, torrenti ecc..

A questi vanno aggiunti quelli per la rimozione delle macerie del fabbricato per utilizzare il suolo, costi che si aggirano a circa **1.000,00€** comprensivo di trasporto e conferimento in discarica.

g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabente, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitomi dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto

di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliari che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le compravendite dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Cs dotati di stesse caratteristiche, senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva ecc. privi di lottizzazione si è evinto che il prezzo aggira intorno ai **15,00€/mq**, analogo discorso per quanto riguarda i terreni ricadenti in zona E4 dalle indagini effettuate si è evinto che il prezzo si aggira intorno a **2,00€/mq**.

Per la determinazione delle superfici ricadenti nelle due aree ci si è avvalso del portale WebGis del comune di Comiso dov'è presente il piano regolatore ed è possibile determinare le estensioni, nel dettaglio abbiamo:

- nella **zona Cs** ricadono per intero le seguenti particelle: 134, 152, 153, 154, 155 e 156 che sommano una superficie catastale pari a 58.500mq a cui vanno aggiunti parti delle particelle 48, 87, 148 e 149 per un'estensione rispettivamente di 20.787mq, 790mq, 11.165mq e 2.675mq, che sommate alle precedenti danno un superficie complessiva di **32.966mq**;
- nella **zona E4** ricadono per intero le seguenti particelle: 90, 96, 97 che sommano una superficie complessiva 11.549mq a cui vanno aggiunti parti delle particelle 48, 87, 148 e 149 per un'estensione rispettivamente di 31.768mq, 1.975mq, 39.630mq e 19.885mq, che sommate alle precedenti danno un superficie complessiva di **31.714mq**;

per una superficie complessiva di 200.244mq coincidente con quella ricavata catastalmente.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

- **Superficie della zona Cs** = **32.966 mq**

• **Superficie della zona E4** = **31.714 mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

• <b>Valore zona Cs</b>	32.966 mq x 15,00 €/mq	= <b>494.490 €</b> ;
• <b>Valore zona E4</b>	31.714 mq x 2,00 €/mq	= <b>63.428 €</b>
	<b>Sommano</b>	<b>557.918 €</b>

**Valore del lotto 12 nello stato di fatto = 557.918,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di prima meglio descritti.

• **A detrarre**

▪ **Spese per Demolizione fabbricato** € **1.500,00**

Quindi in definitiva per il lotto 12 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 12 = € 557.918,00 - € 1.000,00 = € 556.918,00**

Eseguito l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 556.918,00 - 15% = € 473.380,30**

Arrotondando il lotto 12 oggetto di stima ha un probabile valore di **473.000 €**.

*i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

Il valore del Lotto 12 da porre a base d'asta è di **€ 473.000,00**.

*l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*

La divisione potrebbe essere possibile in più lotti ma ciò è possibile inglobando queste particelle con quelle ricadenti nel foglio 6 confinanti e con quelle presenti nell'esecuzione immobiliare n. 101/2016, infatti così come discusso con il G.E. sarà il CTU dell'esecuzione n. 101/2016 l'Agr. Barone Salvatore a comporre più lotti così da rendere l'alienazione separata economicamente vantaggiosa.

*m) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

**Foto esterne:**



Foto 01. Immobilità diruta



Foto 02. Vista verso foglio 6



Foto 03. Vista verso foglio 7



Foto 04. Vista verso foglio 6 e 7

## 7 CONCLUSIONI

Per concludere, riepilogando si può sintetizzare che:

- ❖ L'importo del canone d'affitto riportato nel contratto d'affitto ultranovennale è congruo; esso comprende la quasi totalità dei cespiti oggetto della presente esecuzione ricadenti nei fogli 5, 6, 7 e 8 del Comune di [REDACTED] nel foglio 112 del Comune di [REDACTED] di cui l'esecutato è proprietario per metà, nello stesso sono pure riportati altri cespiti ricadenti nel foglio 6 e oggetto di esecuzione immobiliare n. 101/2016 a cui è stata riunita la presente.
- ❖ Per il lotto 2 – terreni siti a [REDACTED]
  - Occorre transennare gli immobili poiché essi sono pericolanti e fatiscenti, motivo di pericolo per il conduttore, i lavoratori e terzi;
  - Vi è la presenza di pozzo in disuso il cui foro sommitale è sporgente dal suolo e non è stato ostruito, questo può essere fonte di pericolo di sprofondamento, all'interno del locale fatiscente è presente un altro foro nelle stesse condizioni ma non si comprende se esso è relativo da un altro pozzo (non denunciato) o cisterna, nel dubbio si consiglia di ostruire anche questi due fori.
- ❖ Il lotto 3 relativo all'appartamento sito in [REDACTED] in Via A. Cechov angolo Via G. Galilei, questo risulta essere privo di contratto d'affitto registrato o altro, quindi lo si può ritenere libero.
- ❖ Il lotto 4 relativo al negozio così come per il lotto 3 lo si può ritenere libero.
- ❖ Per il lotto 5 relativo all'immobile sito in Via Pace angolo C/so V. Emanuele, si ha:
  - Rimuovere l'abuso presente in Via Pace sopra l'architrave del garage, perché è molto pericoloso ed il crollo potrebbe causare seri danni alle persone alle cose;
  - Verificare l'integrità e/o l'idoneità dell'intonaco, dei balconi, dei cagnoli e dei cornicioni prospicienti su pubblica via, operazione necessaria per evitare che un eventuale distacco improvviso possa provocare danni a persone e cose;
  - Verificare la stabilità e l'integrità delle tegole (coppo siciliano) di gronda prospicienti su pubblica via, ove occorre sistemare e/o sostituire e/o integrare, operazione necessaria per evitare che un eventuale caduta improvvisa possa provocare danni a persone e cose.
- ❖ Per il lotto 6 relativo ai cespiti siti al foglio 4 del Comune di [REDACTED] si ha:
  - In riferimento alla unità collabenti è opportuno e necessario impedirne e vietarne l'accesso nonché la delimitazione perimetrale posta ad opportuna distanza, questo perché si tratta di fabbricati pericolanti ed in uno stato di totale abbandono, questi immobili costituiscono un serio pericolo di crollo per chi vi accede e/o vi si avvicina;
  - Come anzi detto in questo terreno non vi è nessuno contratto in essere.

- ❖ Nel lotto 7 sono presenti dei fabbricati fatiscenti e pericolanti posti vicino ad un pozzo vasca (ormai asciutto) non visibile poiché è contornato da sterpaglia alta, è opportuno delimitare/transennare/ostruire/vietare l'avvicinamento per pericolo di crollo dei fabbricati e/o sprofondamento nel pozzo vasca.
- ❖ Nel lotto 9 accanto al pozzo ubicato nella particella 22 è presente un fabbricato con annesse strutture in murature alte che essenso in uno stato pessimo e pericolanti, così per i fabbricati precedenti è opportuno delimitare/transennare/ostruire/vietare l'avvicinamento per pericolo di crollo del fabbricato e del manufatto vicino.
- ❖ Gli immobili oggetto della esecuzione immobiliare sono stati individuati e caratterizzati dal punto di vista urbanistico, strutturale e catastale;
- ❖ È stata verificata la regolarità dei titoli di proprietà e la mancanza di regolarità dell'immobile dal punto di vista urbanistico;
- ❖ Si è dato un parere sull'opportunità di procedere alla vendita dei cespiti in più lotti;
- ❖ Si è riportata una adeguata documentazione fotografica;
- ❖ Si è stabilito come il bene pignorato non rientri nel campo di applicazione dell'IVA;
- ❖ Si è verificata la correttezza della trascrizione dell'atto di pignoramento.

Per concludere, si riporta qui di seguito una tabella che sintetizza i valori stimati secondo i criteri giustamente riportati in relazione, indicando per ciascun lotto il valore definitivo di vendita e quindi comprensivo di detrazioni:

<b>Lotto 1: Terreno - Via S. Pertini - [REDACTED]</b>	<b>147.000,00 €</b>
<b>Lotto 2: Terreni e Unità Collabente - C/da Serravalle - [REDACTED]</b>	<b>80.000,00 €</b>
<b>Lotto 3: Appartamento - Via Cechov - [REDACTED]</b>	<b>91.000,00 €</b>
<b>Lotto 4: Negozio - C/so Vitt. Emanuele - [REDACTED]</b>	<b>63.000,00 €</b>
<b>Lotto 5: Appartamento - Via Pace - [REDACTED]</b>	<b>325.000,00 €</b>
<b>Lotto 6: Terreni e Unità Coll. - C/da Billona - Foglio 4 - [REDACTED]</b>	<b>274.000,00 €</b>
<b>Lotto 7: Terreni - C/da Cifali - Foglio 5 - [REDACTED]</b>	<b>1.465.000,00 €</b>
<b>Lotto 8: Terreni - C/da Cifali - Foglio 5 - [REDACTED]</b>	<b>402.000,00 €</b>
<b>Lotto 9: Terreni - Via L. Sciascia lato Sx - Foglio 7 - [REDACTED]</b>	<b>580.000,00 €</b>
<b>Lotto 10: Terreni - Via L. Sciascia lato Dx - Foglio 7 - [REDACTED]</b>	<b>800.000,00 €</b>
<b>Lotto 11: Terreni - C/da Cascalana - Foglio 6 - [REDACTED]</b>	<b>1.475.000,00 €</b>
<b>Lotto 12: Terreni - C/da Margi - Foglio 8 - [REDACTED]</b>	<b>473.000,00 €</b>

Ritenendo espletato il mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione, rimanendo a disposizione per un qualsiasi ulteriore ed eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Alla presente si allegano:

- ✓ Allegato 01 – Atto di matrimonio;
- ✓ Allegato 02 – Certificato Stato di Famiglia;
- ✓ Allegato 03.01 - Mappale Foglio 37 [redacted] lotto 1;
- ✓ Allegato 03.02 – Mappale Foglio 112 Part 920 [redacted] lotto 2;
- ✓ Allegato 03.03 - Mappale Foglio 13 Part 2269 lotto 3;
- ✓ Allegato 03.04 - Mappale Foglio 75 Part 3356 lotto 4 e 5;
- ✓ Allegato 03.05 - Mappale Foglio 4 [redacted] lotto 6;
- ✓ Allegato 03.06 – Mappale Foglio 5 [redacted] lotto 7 e 8;
- ✓ Allegato 03.07 – Mappale Foglio 7 [redacted] lotto 9;
- ✓ Allegato 03.08 – Mappale Foglio 7 [redacted] lotto 10
- ✓ Allegato 03.09 – Mappale Foglio [redacted] parte 1;
- ✓ Allegato 03.10 – Mappale Foglio [redacted] parte 2;
- ✓ Allegato 03.11 – Mappale Foglio 8 [redacted] lotto 12;
- ✓ Allegato 04.01 – Foglio 13 Part. 2269 sub 7 Appartamento lotto 3;
- ✓ Allegato 04.02 – Foglio 13 Part. 2269 sub 13 Box auto lotto 3;
- ✓ Allegato 04.03 – Foglio 75 Part. 3356 sub 1 Attività commerciale lotto 4;
- ✓ Allegato 04.04 – Foglio 75 Part. 3356 sub 4 Attività commerciale lotto 4;
- ✓ Allegato 04.05 – Foglio 75 Part. 3356 sub 5 Garage lotto 5;
- ✓ Allegato 04.06 – Foglio 75 Part. 3356 sub 6 Abitazione lotto 5;
- ✓ Allegato 04.07 – Foglio 75 Part. 3356 sub 7 Abitazione lotto 5;
- ✓ Allegato 05.01 – Visura per Soggetto Comune [redacted]
- ✓ Allegato 05.02 – Visura per Soggetto Comune [redacted]
- ✓ Allegato 05.03 – Visura per Soggetto Comune di [redacted]
- ✓ Allegato 06 – Raccomandata A\_R per sopralluogo;
- ✓ Allegato 07 – Verbali dei sopralluoghi;
- ✓ Allegato 08 – Contratto affitto trascritto;
- ✓ Allegato 09.01 – Contratto di comodato d'uso anno 2016;
- ✓ Allegato 09.02 – Contratto di comodato d'uso anno 2017;
- ✓ Allegato 10 – Separazione consensuale;

- ✓ Allegato 11 – Pianta terreno lotto 1;
- ✓ Allegato 12 – Cert. Dest. Urb. [REDACTED];
- ✓ Allegato 13 - Successione;
- ✓ Allegato 14 – Pianta unità collabente lotto 2;
- ✓ Allegato 15 – Pianta fabbricato fatiscente lotto 2;
- ✓ Allegato 16 - Cert. Dest. Urb. [REDACTED];
- ✓ Allegato 17 – Concessione edilizia n. 493 del 18.10.1977;
- ✓ Allegato 18 - Abitabilità Appartamento Via Cechov;
- ✓ Allegato 19 - Pianta Appartamento C.E. n. 493 del 18.10.1977;
- ✓ Allegato 20 - Pianta subalterni lotto 3;
- ✓ Allegato 21 - APE Appartamento Via Cechov Comiso;
- ✓ Allegato 22 - APE negozio C/so Vitt. Emanuele Comiso;
- ✓ Allegato 23.01 - Pianta piano terra lotto 4 e 5;
- ✓ Allegato 23.02 - Pianta piano primo lotto 5;
- ✓ Allegato 24 - Foto prospetto Via Pace;
- ✓ Allegato 25 - Cert. Dest. Urb. [REDACTED];
- ✓ Allegato 26 - Concessione pozzi ricadenti su Foglio di mappa 6 - 7 - 8;
- ✓ Allegato 27 – Planimetria con destinazione d’uso lotto 9;
- ✓ Allegato 28 – Planimetria con destinazione d’uso lotto 10;
- ✓ Allegato 29 – Pianta fabbricato fatiscente lotto 10;
- ✓ Allegato 30.01 – Scheda analisi unità edilizie del centro storico;
- ✓ Allegato 30.02 – Norme di attuazione.

[REDACTED] li 07.05.2018

Il C.T.U.

Ing. Vittorio [REDACTED]