

Al Sig. Giudice E. del Tribunale di Ragusa, Dott. Carlo Di Cataldo

Riferimento: R.G. Procedura civile n. 158/2023

Parti: [REDACTED], rappresentata e difesa dall' Avv. [REDACTED] (attrice)

[REDACTED], rappresentato e difeso dall' Avv. [REDACTED] (convenuto)

PREMESSO

- che a seguito di ordinanza del Sig. Giudice del Tribunale di Ragusa, Dr. Carlo Di Cataldo del 07/09/2023, io sottoscritto Agronomo iunior **Dott. Fabrizio Iurato**, nato a Scicli (RG) il 20/03/1984 con residenza e studio a Scicli (RG) in contrada San Marco snc, iscritto all'Ordine Provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali di Ragusa al n. 475 B, ho prestato giuramento, accettando l'incarico di C.T.U. nella Causa Civile indicata in epigrafe nelle forme previste all'art. 569 c.p.c., in data 14/09/2023 per via telematica;

- di non aver usufruito del fondo spese assegnato all'esperto dell'importo di euro 600,00;

- che in data 11/10/2023 congiuntamente all'avvocato Giovanna Siciliano, nominata Custode nella p.e. in epigrafe, ho proceduto ad effettuare opportuno sopralluogo tecnico, dopo aver dato comunicazione alle parti con congruo preavviso a mezzo A/R, resa nota alle parti la natura dello stesso, è stata svolta una ricognizione dei luoghi per l'individuazione dei beni e visionato i luoghi oggetto di procedura; sono stati svolti i necessari rilievi di natura topografica e sono state acquisite informazioni e dati necessari alla stesura della relazione, inoltre sono stati prodotti, mediante strumentazione GPS, i rilievi topografici utili alla corretta identificazione dei fondi e prodotta sufficiente documentazione fotografica. Alla fine delle suddette operazioni è stato redatto verbale cartaceo con sottoscrizione di tutti i presenti;

- che il sottoscritto ha rispettato i termini indicati nel mandato depositando per via telematica copia di questa relazione entro il termine prescritto di 30 giorni dalla data dell'udienza, e contestualmente a mezzo posta elettronica certificata alle parti, come richiesto dal Giudice in data 06/09/2023;

- che il sottoscritto rimarrà in attesa di eventuali osservazioni dalle parti che perverranno entro giorni quindici dalla data del deposito e che si procederà al deposito in cancelleria per via telematica di



tale relazione completa delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse entro successivi giorni quindici;

- di aver espletato l'incarico e la stesura della relazione attenendosi scrupolosamente al modello in uso presso il Tribunale;

- che in data 05/06/2024 il G.E. visto l'art. 127 ter, comma 1, c.p.c. introdotto dall'art. 3 comma 10, d.lgs. 149/2022, ha disposto il richiamo dell'esperto stimatore affinché:

- a) ricomprenda gli immobili pignorati in un unico lotto (tenuto conto della contiguità degli immobili e della loro comune destinazione all'esercizio dell'attività agricola, nonché al fine di evitare la formazione di lotti di valore ridotto);

- b) ridetermini il valore di vendita degli immobili pignorati, sottraendo dal valore di stima, in caso di abusi edilizi sanabili, i presumibili costi di sanatoria; utilizzando, in caso di abusi edilizi insanabili, il criterio del c.d. valore d'uso; sottraendo dal valore di stima le presumibili spese tecniche-catastali, nonché i presumibili costi di smaltimento;

- c) chiarisca se sugli immobili pignorati insistano cisterne o fosse Imhoff a servizio di immobili non pignorati e, in caso positivo, proceda ad eventuale riduzione del valore di vendita;

- che pertanto, l'esperto stimatore dovrà depositare nuovamente la relazione peritale, con le integrazioni e le precisazioni appena indicate;

- che l'esperto stimatore depositi nuovamente (almeno 30 giorni prima dell'udienza di rinvio) la relazione peritale, con le integrazioni e le precisazioni richieste dal G.E.;

- che il mandato conferitomi dal Sig. Giudice richiede la stesura di una relazione tecnica contenente le informazioni e i dati indicati a seguire:

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) agli debitori/ esecutori, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

*B) Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

a. la completezza/doneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle



certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile



f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR. II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste

in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

- predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni, le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita 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.;
- 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;

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;

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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



d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta, quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

- 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.;*
- 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);**
- g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica, l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;*
- 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;

- 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;
- j) 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);
- k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- l) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata stanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
- m) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-



mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

- n) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;*
- o) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*
- p) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;*
- q) NB., L'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. allegato n.4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.*

Tutto ciò premesso, io C.T.U., esaminati gli atti e i documenti del processo come richiesto dal Giudice, elaborati i rilievi raccolti in campo, presento la seguente:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

R.G. 158/2023 C.C.

FORMAZIONE DEL LOTTO

Per la natura degli immobili staggiti, tutti ubicati nel comune di Ragusa in Contrada Salinella, costituiti da fabbricati rurali aventi diversa destinazione con relative pertinenze e da un fondo rustico si costituisce un unico lotto, allo scopo di prospettare una migliore vendibilità dello stesso, considerando la conformazione, l'accesso e le caratteristiche intrinseche.

Il Lotto, al quale si accede dalla S.P. 59, si compone di n. 6 particelle (304, 306 e 295 sub 4 e sub 6 e 302) dove insistono, un fabbricato rurale adibito a magazzino, un fabbricato rurale adibito a garage e una stalla per l'allevamento di bovini con appezzamento di terreno, tutti con affaccio su un'unica corte e un appezzamento raggiungibile da un ingresso situato su una strada poderale formato da n. 2 particelle (297, 299), in continuità, con terreno caratterizzato da terrazze naturali, così come illustrato nella seguente mappa:

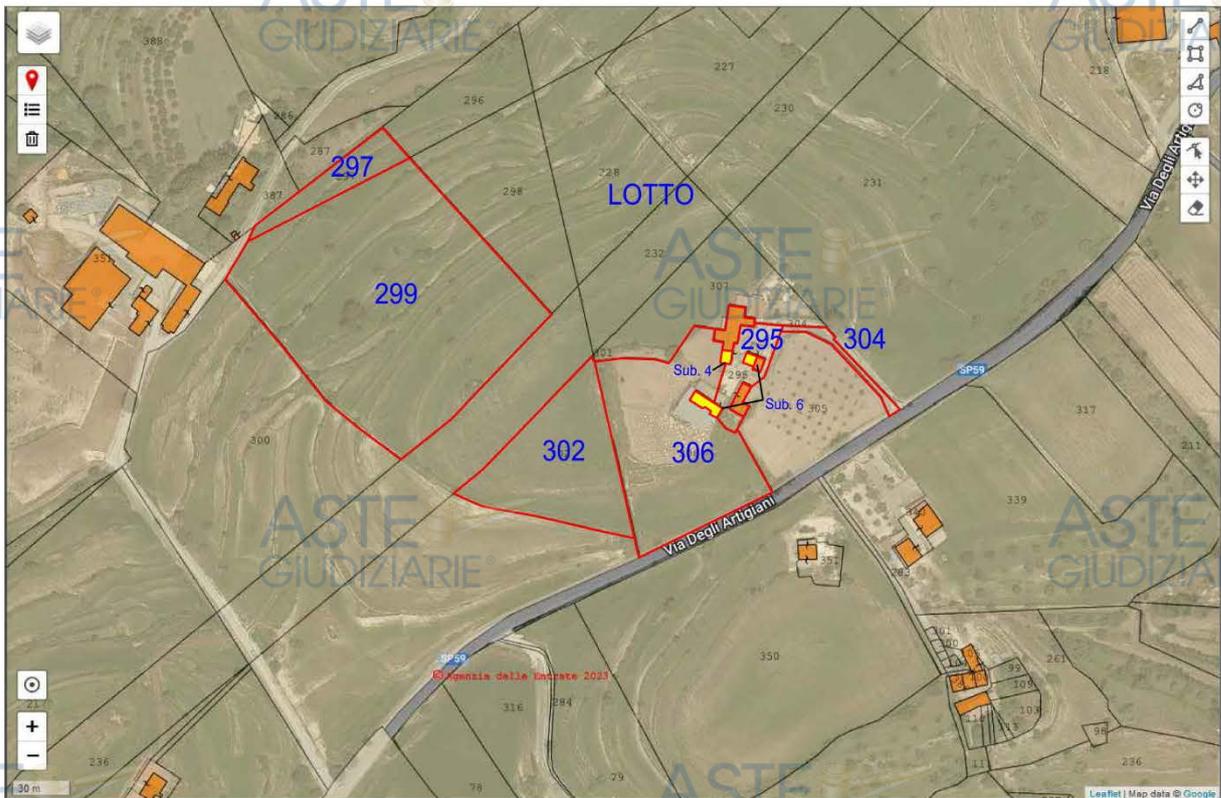


Figura 1 - Localizzazione mappale del lotto con delimitazione dei confini catastali.



I/a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DESCRIZIONE GIURIDICA, CONFINI E DATI**CATASTALI**

Il lotto oggetto di stima è rappresentato da terreni agricoli e fabbricati rurali siti in contrada "Salinella" del Comune di Ragusa (RG): trattasi di un fondo distante circa 14,0 Km dalla città di Ragusa con accesso dalla S.P. 59 (Via degli Artigiani), dalla quale si accede al lotto oggetto di stima attraverso una corta stradella di proprietà. Il fondo è inoltre raggiungibile percorrendo la S.P. 59 partendo da Modica in direzione Giarratana a circa 2,0 km dalla Contrada San Giacomo, quindi imboccando a sinistra l'accesso con i fondi oggetto di C.T.U. La distanza dal centro abitato di Modica è di circa 17,00 Km.

La proprietà consta di una particella adibita a stradella di ingresso (p.Illa 304) e di un cortile comune (p.Illa 295) dove affacciano fabbricati rurali e fabbricati adibiti a civile abitazione con relative pertinenze (p.Illa 306) di proprietà dell'esecutato (Sub. 3, 4 e 6) e di altra ditta [REDACTED] Sub. 2, 5, 7), così come confermato in corso di sopralluogo. Sono oggetto di esecuzione unicamente le particelle 306 e 295 sub. 4 e sub 6 di proprietà di [REDACTED] e la p.Illa 304 di proprietà dell'esecutato per 1/2. La proprietà inoltre presenta seminativi connessi all'attività agricola (p.Ille 297, 299, 302).

Il lotto presenta confini delimitati da muretti a secco con sovrapposta recinzione di filo spinato (vedi immagine satellitare allegata).

Le particelle del **Lotto** (F° 344 p.Ille 295, 304, 306, 297, 299, 302) in esame confinano:

- a nord con le p.Ille 301, 307,351,387,287 dello stesso foglio ([REDACTED]);
- a ovest con la p.Ille 302 ([REDACTED]) e 303 dello stesso foglio ([REDACTED]) e con le p.Ille 234,300,303 ([REDACTED]);
- a sud con la S.P. 59 (Via Degli Artigiani) e con la p.Illa 305 dello stesso foglio (ditta [REDACTED]) e con la p.Illa 303,306 dello stesso foglio (ditta [REDACTED]);
- a est con la p.Illa 307, 231, 296,298,306 dello stesso foglio (ditta [REDACTED]).

Si rende noto che il lotto è interrotto dalla p.Illa 234 di proprietà della ditta [REDACTED] che si interpone alle p.Ille 297 e 299 e alle p.Ille 302, 306,304 e 295 dello stesso lotto del foglio 344 di Ragusa.

Il lotto presenta confini delimitati da muretti a secco con sovrapposta recinzione di filo spinato (vedi immagine satellitare allegata) a sud-ovest, invero senza alcuna delimitazione fisica (muro a secco, recinzione) lungo il confine nord-ovest delle p.Ille 297 e 299, nonché, tra le p.Ille 299 e 302 entrambe confinanti con la p.Illa 234 di proprietà della ditta [REDACTED]

L'area è caratterizzata da giacitura sub pianeggiante e collinare con terrazzamenti naturali ed esposizione a sud-est.

Sotto l'aspetto agronomico il lotto è condotto a seminativo asciutto, con un profilo del suolo bruno-calcareo, media profondità con argilla intorno al 25%, discretamente provvisto di sostanza organica unificata, reazione sub-alcalina, con buone potenzialità di fertilità in relazione agli apporti di concimazione e alle pratiche colturali che si praticano nella zona. La caratterizzazione produttiva dell'area circostante è caratterizzata soprattutto da appezzamenti a indirizzo foraggero-cerealicolo in pieno campo e pascolo, con una minoritaria presenza di coltivazioni arboree specializzate a olivo. L'attitudine colturale naturale del terreno in esame risulta adatta alle coltivazioni da pieno campo e al pascolo.

Il dettaglio del fondo e le particelle interessate sono riportate nella sottostante figura e, nella sua estensione completa, nell'allegato¹.



Figura 2 - Aerofoto dello stato colturale del fondo con particolare dell'estensione e della localizzazione satellitare

¹ Allegato a: Estratto di mappa

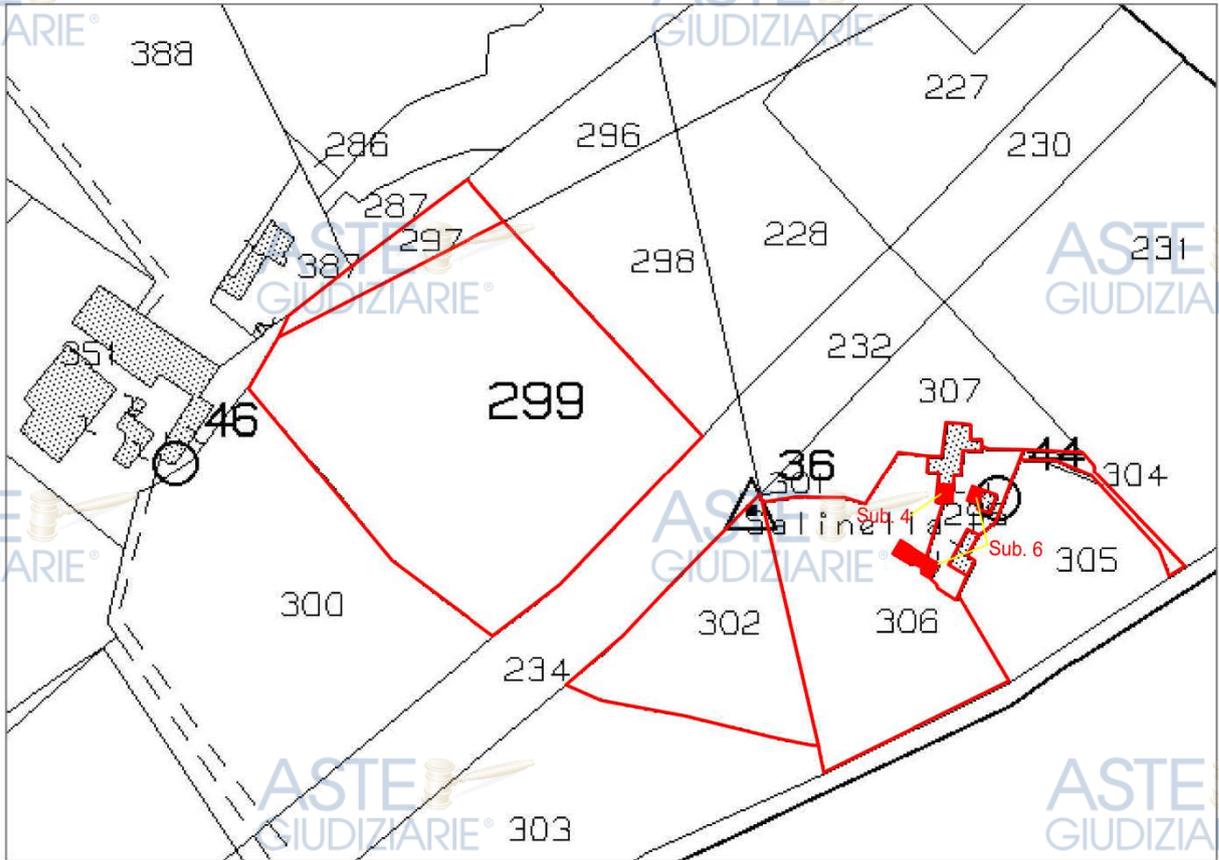


Figura 3 - Localizzazione del lotto su estratto di mappa catastale.

Gli immobili in oggetto di proprietà della ditta [REDACTED] sono censiti² nel Catasto Fabbricati Sez. Urb. A e nel Catasto Terreni del comune di Ragusa, come segue:

Tabella A – CATASTO FABBRICATI						
Fabbricati in ditta [REDACTED]						(Diritto di proprietà per 1/1)
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza m ²	Rendita
344	295	4	C/6	2	23,00	€ 57,02
344	295	6	D/10		-	€ 220,00
Totale Rendita						€ 277,02
TOTALE SUPERFICIE					m² 27,00	

² Allegato b: Visure

Tabella B – CATASTO TERRENI						
Terreni in ditta		(Diritto di proprietà per 1/1)				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	R.D.	R.A.
344	306	Seminativo	5	5.837,00	€ 9,04	€ 3,01
344	297	AA-Seminativo	4	1.184,00	€ 3,36	€ 2,14
		AB-Uliveto	2	131,00	€ 0,30	€ 0,30
344	299	AA-Seminativo	5	14.245,00	€ 22,07	€ 7,36
		AB-Uliveto	2	265,00	€ 0,62	€ 0,62
344	302	Seminativo	5	4.336,00	€ 6,72	€ 2,24
TOTALE SUPERFICIE				25.998,00	€ 42,11	€ 15,67
Terreni in ditta		(Diritto di proprietà per 1/2)				
Terreni in ditta		(Diritto di proprietà per 1/2)				
344	304	Seminativo	5	229,00	€ 0,35	€ 0,12
TOTALE SUPERFICIE				m² 229,00	€ 9,39	€ 3,13

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

Catastalmente gli immobili facenti parte del lotto sopra indicati, risultano intestati a:

- [redacted] proprietà per 1/1,
p.lla 295 Sub. 4 e Sub. 6 e p.lle 306, 297, 299, 302;
- [redacted] proprietà per 1/2,
p.lla 304;
- [redacted] proprietà per 1/2,
p.lla 304.

Sul fondo sono stati rilevati i seguenti manufatti:

- cisterna ubicata nella particella 295 di [redacted] in comproprietà con [redacted] ed anche a servizio di immobili non pignorati delle ditte [redacted] (per gli immobili non oggetto di pignoramento) e [redacted] (altra ditta). Manufatto facente parte del Cortile condiviso con altra ditta con scomodo conteggiato in fase di determinazione del valore venale;
- fossa biologica verticale in calcestruzzo vibrato armato ubicata nella particella 306 di proprietà di [redacted] a servizio di immobili non pignorati. Si stima uno scomodo pari al 15% per servitù di passaggio per ispezione e spurgo fossa biologica;
- tettoia con struttura portante in travetti di acciaio nella particella 306 di proprietà di [redacted] adiacente al sub. 4, non pavimentata con copertura in lamiera grecata zincata della superficie di circa

mq 24,00 adibita ad annesso agricolo;

- tettoia in acciaio mono falda aderente al fabbricato adibito a stalla (sub. 6), di stretta pertinenza della stalla e adibita a paddock esterno (zona di stabulazione all'aperto), con superficie coperta di mq 180,00 circa con pavimentazione costituita da roccia affiorante;

- concimaia ubicata nella particella 306 di [REDACTED], realizzata in massi ciclopici a scogliera a recintare una superficie di circa 130 mq, attualmente non in uso.

Sussiste discordanza tra le qualità catastali delle particelle sopra riportate e nell'atto di pignoramento rispetto alle loro qualità reali. È quindi richiesta denuncia di variazione colturale per l'aggiornamento catastale, con la procedura DOC. TE. Nello specifico la procedura interesserà la sottostante particella:

- particella 304, risultante seminativo, è allo stato di fatto una stradella di accesso.

Si consiglia il passaggio al catasto fabbricati della particella 304.

I costi previsti per l'adeguamento (tipo mappale e denuncia di variazione al catasto fabbricati) sono stimati in €. 1.000,00 per spese tecniche e diritti catastali che possono ritenersi comprese nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

Inoltre, si rende noto che p.lla 295 Sub. 6, Cat. D/10 non riporta in catasto le informazioni relative alla superficie totale oltre alla classe di appartenenza. Per tale ragione la superficie totale indicata in visura catastale pari a mq 27,00, per la p.lla 295, sub. 4 e 6 non è riscontrabile in quanto si conferma che il sub. 4 ha una estensione rilevata di mq 23,00, mentre, il sub. 6 non riporta, come sopracitato, la relativa superficie.

Indicazione del diritto pignorato

Gli immobili pignorati, come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare della ditta [REDACTED] [REDACTED] rappresentata dall'avvocato [REDACTED] notificato al debitore Sig. [REDACTED] [REDACTED] in data 10/07/2023, dall'ufficiale giudiziario Dott. [REDACTED], sono i seguenti:

a) Fabbricato adibito a stalla e fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole in C.da Salinella s.n., censiti al catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 344, particella: 295 sub 4 e sub 6, in capo a [REDACTED] per la piena proprietà (1/1);

b) Stacco di terreno di ettari 0.58.37 in C. da Salinella s.n., censito al catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 344 particella: 306, in capo a [REDACTED] per la piena proprietà (1/1);

c) Stacco di suolo adibito a stradella in C. da Salinella s.n., censito al catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 344 particella: 304, in capo a [REDACTED] per la quota indivisa (1/2);

d) Stacco di terreno di ettari 1.58.25 in Contrada Salinella s.n., censito al catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 344 particelle: 297, 299, in capo a [REDACTED] per la piena proprietà



(1/1).
e) Stacco di terreno di ettari 0.43.36 in Contrada Salinella s.n., censito al catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 344 particelle: 302, in capo a [REDACTED] per la piena proprietà (1/1).

I/b) – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il lotto risulta costituito da un terreno agricolo e da fabbricati rurali ubicati nel comune di Ragusa, località Contrada Salinella, è esposto a nord ed è inserito in un contesto panoramico e ambientale di pregio, di forma geometrica regolare con terreno attualmente a uso agricolo e caratterizzato da una serie di terrazze naturali a giacitura sub pianeggiante, destinazione a seminativo asciutto con sporadiche piante di ulivo e carrubo.

Il lotto si compone di due appezzamenti non contigui, costituiti a nord-ovest dalle p.lle 297 e 299 e a sud-est dalle restanti p.lle 304, 295, 302 e 304. Tra i due appezzamenti si interpone la p.lla 234 di proprietà di altra ditta.

Il fondo è servito da un accesso principale costituito da una corta strada sterrata (p.lla 304) collegata alla S.P. 59 (Via degli Artigiani) e da una strada poderale confinante a nord-ovest con le p.lle 297 e 299 dalla quale le stesse sono raggiungibili. Tuttavia, si ribadisce che la p.lla 302 non è contigua alle p.lle 297 e 299, in quanto insiste tra esse la p.lla 234 di proprietà della ditta [REDACTED]. Le tre p.lle di terreno adibito a seminativo asciutto staggite hanno una superficie catastale di m² 20.161,00.

Particella 304

Particella censita in catasto terreni con qualità seminativo della superficie complessiva di mq 229,00, di proprietà dell'esecutato per 1/2 e di altra ditta per 1/2, è adibita allo stato di fatto a stradella di ingresso al fondo.

Garage (p.lla n. 295 sub. 4)

Fabbricato adibito a garage (particella n. 295 sub. 4) con accesso dal cortile comune, aderente al sub. 3 della stessa particella (non oggetto di C.T.U.) con destinazione a civile abitazione e di proprietà dell'esecutato.

Strutturalmente è composto da muri portanti realizzati in blocchi in calcare tenero faccia vista e intonacati sul lato prospiciente il cortile, con copertura a due falde in eternit (mq 24,00), canali di gronda e tubi pluviali in lamiera e pavimentazione in cls non rifinito. Altezza interna mt 2,75. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono. La porta di accesso del garage consta di una serranda a scorrimento laterale a un battente in acciaio zincato e una finestrella sul muro ovest senza infisso. Presenza dell'impianto elettrico. La superficie calpestabile dell'unico ambiente è di circa mq 23,00.



Magazzino (p.IIa n. 295 sub. 6)

Fabbricato rurale (particella n. 295 sub. 6) con accesso dal cortile comune destinato a magazzino e accorpato con altro fabbricato rurale adibito a garage di proprietà di altra ditta, non oggetto di esecuzione.

Strutturalmente il magazzino è composto da muri portanti realizzati in blocchi in calcare tenero faccia vista con arriccio di malta cementizia, copertura a due falde con tetto in coppo siciliano, canali di gronda e tubi pluviali in plastica e pavimentazione in piastrelle da pavimento terrazzo per interno/esterno, con effetto pietra multicolore. Altezza interna mt 2,75. Lo stato di manutenzione del fabbricato è sufficiente. La porta di accesso consta di un portone in ferro a due battenti e una finestrella presente sul muro nord senza infisso. Presenza dell'impianto elettrico e di punto acqua con lavandino. La superficie calpestabile dell'unico ambiente è di circa mq 24,00. È presente un fornello a legna con tubo aspirante.

Stalla per bovini (p.IIa n. 295 sub. 6)

Fabbricato rurale censito al Catasto Fabbricati con fini strumentali per l'agricoltura, Sez. Urb. A, foglio 344, particella n. 295 sub. 6, Categoria D/10 destinato a stalla per l'allevamento di bovini in contrada Salinella Piano T. snc, nel comune di Ragusa. Numero vani 4: stalla, locale vasca con anticamera pavimentata in grès per deposito e ricovero attrezzature, box vitelli con mangiatoia, magazzino. Il fabbricato, della superficie calpestabile di mq 75,00 circa, è costruito con muri portanti in blocchi in calcare tenero tipo faccia vista, con pavimentazione in cls con tetto mono-falda di complessivi mq 87,00 circa con copertura costituita, in parte da lamiera grecata zincata (mq 41,00) e in parte da lastre ondulate in eternit (mq 46,00).

Il paddock è recintato da un muro in blocchi in calcare tenero dell'altezza di m 1,40 circa e coperto parzialmente da una tettoia in acciaio di mq 180,00 aderente al fabbricato adibito a stalla, con una corsia di foraggiamento e una mangiatoia in tubolari di acciaio e cancelli per il transito. La pavimentazione del paddock è costituita da roccia affiorante naturale. Due aperture consentono l'accesso alla pertinenza esterna (p.IIa n. 306). Il fabbricato presenta un accesso diretto dal cortile comune. L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e di impianto idrico a beneficio della stalla e della sala vasca. Lo stato di manutenzione generale è sufficiente. Si precisa che la stalla è attualmente in disuso.



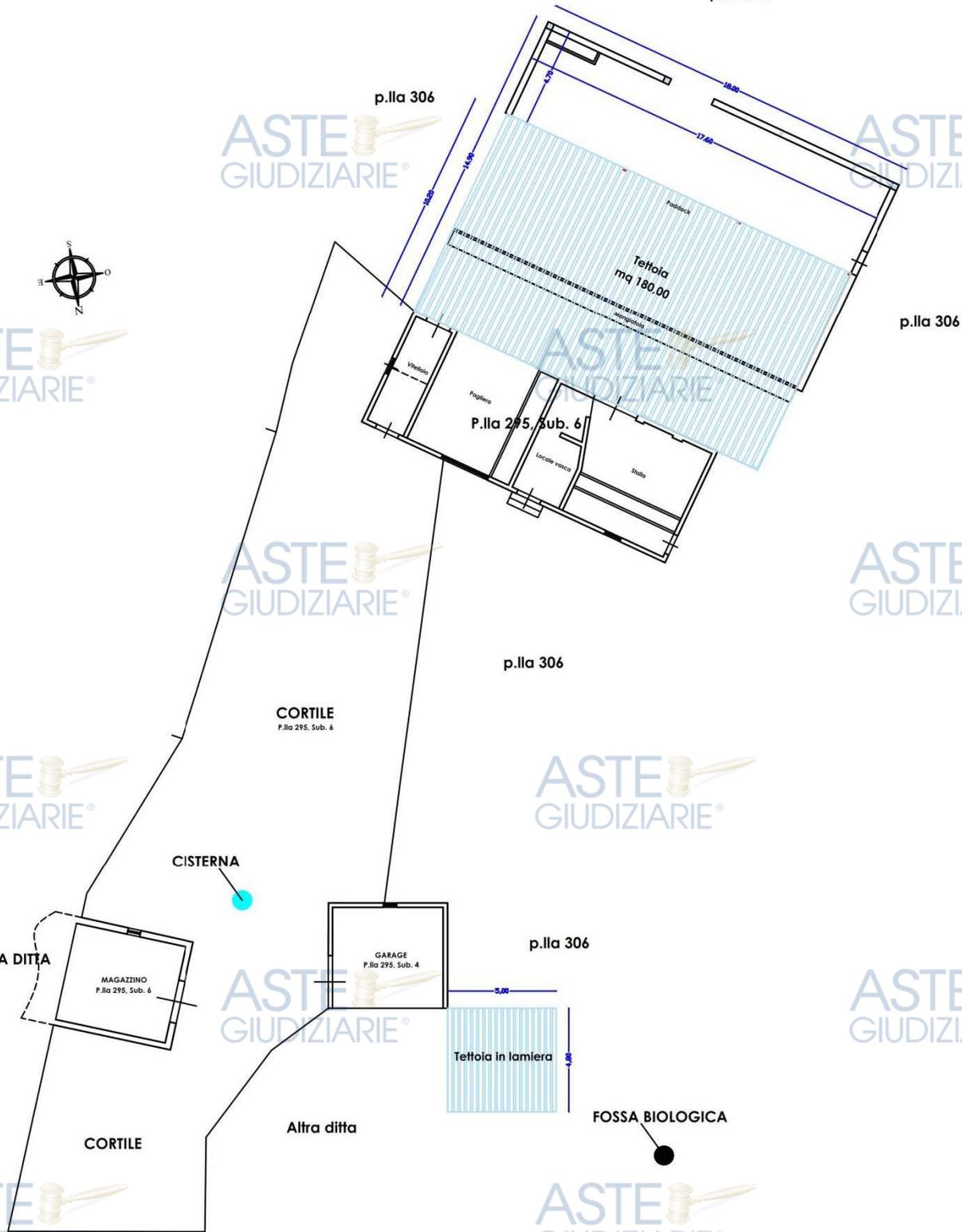


Figura 4 – Stato di fatto della p.Ila 295 e dei fabbricati rurali staggiati

Firmato Da: IURATO FABRIZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1bf267c42613b013



Terreni agricoli

I terreni agricoli sono formati dalle particelle 297, 299, 302 e 306, sono di forma regolare e della superficie complessiva di mq 25.998,00, attualmente a uso agricolo e caratterizzati da una serie di terrazze naturali a giacitura sub pianeggiante, con destinazione a seminativo asciutto con sporadiche piante di ulivo e carrubo.

Il fondo è servito da un accesso costituito da una strada poderale confinante a nord-ovest con la particelle 297 e 299. Si evidenzia che la p.lla 302 non è contigua alle p.lle 297 e 299 dello stesso lotto del foglio 344 di Ragusa, in quanto si frappone tra esse la p.lla 234 di proprietà della ditta [REDACTED]. I terreni agricoli confinano a Sud con la S.P. 59 (Via degli Artigiani).

Uno stacco di terreno (p.lla 306) è di pertinenza al fabbricato rurale adibito a stalla, dove è presente una tettoia in acciaio con copertura in lamiera grecata zincata. La struttura risulta essere in aderenza con il fabbricato adibito a stalla (sub. 6). Una superficie di circa 1.800,00 mq è di stretta pertinenza della stalla e utilizzata come paddock esterno.

Una porzione di terreno della particella di circa 500,00 mq, confinante con la particella 295 è adibito a pertinenza dei fabbricati presenti nella particella 295. Contigua al lato Nord del fabbricato rurale (particella n. 295 sub. 4) è presente una tettoia con struttura in acciaio priva di pavimentazione e copertura in lamiera grecata zincata. Inoltre si ravvisa una concimaia della superficie di 130,00 mq circa, confinante con la particella 302 di proprietà dell'esecutato, dalla quale vi si accede. La struttura è realizzata con massi ciclopici a scogliera e a oggi è in disuso.

Infine, confinante con la S.P. 59 (Via degli Artigiani) risulta utilizzato in qualità di seminativo, un altro stacco di terreno della particella 306 di circa 2.100,00 mq, con giacitura sub-pianeggiante e del tutto lavorabile. Al fondo in oggetto si accede direttamente dalla confinante p.lla 302 di proprietà dell'esecutato.

II/c) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

In merito allo stato di possesso del bene, si riporta che alla data di deposito della presente relazione di consulenza tecnica, gli immobili facenti parte del lotto oggetto di stima, risultano essere nel possesso dell'esecutato Signor [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

1) Atto di divisione, a rogito del Notaio dr. [REDACTED] in data 03/10/2003, rep. [REDACTED] del 16/07/2008, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 22/10/2003 ai nn. [REDACTED] per la **particella 295 sub. 4 e sub. 6, per la quota indivisa di 6/9 (sei noni)** in piena proprietà e per la **quota di 3/9 indivisi in nuda proprietà** in forza dell'Atto di donazione, a rogito del Notaio dr. [REDACTED], in data 03/10/2003, rep. [REDACTED] del 16/07/2008, trascritto

alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 22/10/2003 ai nn. [REDACTED] e per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuaria [REDACTED] che era nata a [REDACTED]

2) Atto di divisione, a rogito del Notaio dr. [REDACTED] in [REDACTED] in data 03/10/2003, rep. [REDACTED] del 16/07/2008, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 22/10/2003 ai nn. [REDACTED] per la **particella 306 per la quota indivisa di 6/9 (sei noni)** in piena proprietà e in forza di titoli in detto atto citati **per la quota indivisa di 3/9 (tre noni)** in nuda proprietà in forza del predetto atto di donazione e per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuaria [REDACTED]

3) Atto di divisione, a rogito del Notaio dr. [REDACTED] in [REDACTED] in data 03/10/2003, rep. [REDACTED] del 16/07/2008, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 22/10/2003 ai nn. [REDACTED] nonché, per la **particella 304 in quota indivisa di 6/18 (sei diciottesimi)** in piena proprietà in forza del predetto atto di divisione e titoli in detto atto citati e per la quota indivisa di **3/18 (tre diciottesimi)** in nuda proprietà in forza del predetto atto di donazione e per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuaria [REDACTED]

4) Atto di divisione, a rogito del Notaio dr. [REDACTED] in [REDACTED] in data 03/10/2003, rep. [REDACTED] del 16/07/2008, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 22/10/2003 ai nn. [REDACTED] per la **particelle 297, 299, 302, per la quota indivisa di 3/9 (tre noni)** in piena proprietà e in forza di titoli in detto atto citati e per la quota indivisa di **6/9 (sei noni)** in nuda proprietà in forza dell'Atto di donazione, a rogito del Notaio dr. [REDACTED] in [REDACTED] in data 03/10/2003, rep. [REDACTED] del 16/07/2008, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 22/10/2003 ai nn. [REDACTED] e per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuaria [REDACTED]

Dalle dichiarazioni dell'esecutato e dal contratto di affitto acquisito in copia fotografica in sede di sopralluogo, risulta che le particelle 297, 299 e 302 sono occupate [REDACTED] in forza del contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 08/11/2022 che ha avuto inizio il 03/11/2022 e che verrà a cessare il 31/08/2025. Il canone di affitto è stato concordato dalle parti in € 300,00 annui che risulta essere congruo rispetto all'andamento del mercato affittuario dei seminativi non irrigui dell'area.

L'affittuario Sig. [REDACTED] dichiara di accedere ai fondi locati dall'esecutato attraverso una strada poderale confinante a nord-ovest con la particella 299 del foglio 344 di Ragusa.

In riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, come già segnalato dal Custode Avvocato Giovanna Siciliano, la relazione notarile depositata dalla parte attrice agli atti non consente la

piena ricostruzione del ventennio; invero, da verifica degli atti di donazione e divisione, rispettivamente trascritti ai reg. gen. n° [REDACTED] e n° [REDACTED] e reg. part. n° [REDACTED] e n° [REDACTED] si evince che i beni oggetto di procedura sono pervenuti all'esecutato mediante atto di donazione e successiva divisione del 22/10/2003 presso il notaio [REDACTED] di [REDACTED] nell'atto di donazione si evince che la signora [REDACTED] dona al figlio [REDACTED] la nuda proprietà e si riserva l'usufrutto durante vita degli immobili:

- 3/9 della p.IIa 306;
- 3/9 della p.IIa 295, sub 4 e sub 6;
- comproprietà della p.IIa 304;
- 6/9 della p.IIa 297, 299 e 302.

In forza dell'atto di divisione 22/10/2003, risulta la proprietà dei seguenti immobili:

- 6/9 della p.IIa 306;
- 6/9 della p.IIa 295, sub 4 e sub 6;
- comproprietà della p.IIa 304;
- 3/9 della p.IIa 297, 299 e 302.

Nell'atto di donazione si evince la piena proprietà degli immobili staggiti e la continuità delle trascrizioni nel ventennio, in quanto donati alla signora [REDACTED] (madre) in forza degli atti del 04/09/1981 e 22/10/1987, rogati dal Notaio [REDACTED] e dalla successione di [REDACTED] -den. [REDACTED] vol. [REDACTED] e den. [REDACTED] vol. [REDACTED] come riportato nell'atto di donazione sopracitato.

Inoltre, analizzata la documentazione integrativa richiesta dal Giudice e successivamente prodotta dalla parte attrice, si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio e, per quanto riguarda la trascrizione dell'accettazione di tacita eredità, nella relazione di visura ipocatastale si certifica che è seguita accettazione tacita di eredità in occasione dell'atto di divisione ricevuto il 3 ottobre 2003 dal Notaio [REDACTED] di [REDACTED] e trascritto a Ragusa il 14/12/2021 ai nn. [REDACTED]

Si evidenzia che nell'ispezione ipotecaria del 5 febbraio 2024 prodotta nella documentazione integrativa dalla parte attrice il 26/04/2024, si evince che la nota di trascrizione [REDACTED] riporta solamente la ex p.IIa 229, oggi annessa alla p.IIa 295 a seguito di frazionamento depositato il 27/11/2002, inoltre, come ulteriori informazioni (sezione D) dello stesso documento viene precisato che a seguito dell'atto del 3/10/2003 (nn. [REDACTED]) il signor [REDACTED] ha acquisito quota della piena proprietà di un immobile facente parte dell'asse ereditario del defunto signor [REDACTED] come da successione trascritta il 19/03/1999 (nn. [REDACTED]), nonché atto di rettifica trascritto il 25/06/2020 (nn. [REDACTED]), compiendo un atto che solo chi è chiamato all'eredità può compiere,

accettandone conseguentemente e tacitamente l'eredità.

Di conseguenza, si evidenzia che nell'ispezione ipotecaria del 5 febbraio 2024 prodotta nella documentazione integrativa dalla parte attrice il 26/04/2024, si evince che la nota di trascrizione [REDACTED] riporta solamente la ex p.lla 223, oggi denominata 297 e la ex p.lla 224 oggi denominata 299 oltre alla 229 oggi annessa alla p.lla 295, tutte a seguito di frazionamento depositato il 27/11/2002; per quanto riguarda la nota di trascrizione [REDACTED] riporta solamente la ex p.lla 223, oggi denominata 297 e le ex p.lle 229 e 233 annesse alla p.lla 295, tutte a seguito di frazionamento depositato il 27/11/2002.

A tale fine non tutte le particelle oggetto di procedura vengono elencate nei documenti prodotti nella documentazione integrativa riguardante le trascrizioni di accettazione di tacita eredità.

l/c) bis - PRESENZA DI BENI O COSE MOBILI

Nella particella 306 si segnala la presenza di rifiuti costituiti da pneumatici e pannelli di eternit, così come risulta anche la presenza di un'automobile senza targa in stato di abbandono (vedi foto allegate).

Considerando una superficie di lastre ondulate di eternit di circa 40,00 mq, i rifiuti sparsi sul suolo e il serbatoio in fibrocemento collocato lungo la recinzione della particella 306, si stima che per lo smaltimento della copertura di amianto siano richiesti € 15,00 al mq, per un costo totale di circa € 600,00.

Considerando la demolizione e lo smaltimento della tettoia del fabbricato adibito a stalla in parte ricoperta da eternit della superficie di 46,00 mq, si stima che per lo smaltimento della copertura di amianto siano richiesti € 15,00 al mq, per un costo totale di circa € 690,00.

La bonifica dei siti interessati dalla presenza dell'eternit deve essere effettuata solamente da personale altamente specializzato e non può essere smaltito nei normali canali che si utilizzano per i rifiuti solidi urbani stante la pericolosità del materiale.

La bonifica dei rottami ferrosi e dei pneumatici, rifiuti speciali non pericolosi derivanti dall'attività produttiva agricola, dovrà essere effettuata da ditte che siano iscritte all'Albo dei gestori ambientali e perciò autorizzate. Si stima un costo di smaltimento pari a € 400,00 (circa n. 80 pneumatici * 5,00 €).

Pertanto, i costi di smaltimento e asporto stimati ammontano complessivamente:

- € 690,00 (demolizione tettoia eternit stalla);
- € 600,00 (smaltimento eternit dalla p.lla 306);
- € 400,00 (bonifica rottami e pneumatici dalla p.lla 306).

Totale € 1.690,00 < al 15% (abbattimento forfettario).



Trattasi di oggetti da asportare che richiedono il pagamento di spese di smaltimento che seppure rappresentati da rifiuti speciali, devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

II/d) - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili in esame sono sottoposti a vincolo idrogeologico e a quelli di natura urbanistica ed edilizia del comune di Ragusa e ricadono in zona denominata "Agricolo produttiva con muri a secco" ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A., e all'interno del livello di tutela 2 (PL 78e) del Piano Paesaggistico degli ambiti regionali 15-16-17 ricadenti nella provincia di Ragusa e non ricadono all'interno del catasto delle aree percorse dal fuoco.

Non sono sottoposti a vincoli discendenti da metanodotti, etilenodotti, linee di alta tensione, ecc., o prescrizioni che possano avere significativa incidenza sulla valutazione dei beni, fatto salvo quanto espressamente dichiarato nella presente relazione.

Dalle dichiarazioni dell'esecutato e dal contratto di affitto acquisito in copia fotografica in sede di sopralluogo, risulta che le particelle 297, 299 e 302 sono occupate dall' [REDACTED] in forza del contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 08/11/2022 che ha avuto inizio il 03/11/2022 e che verrà a cessare il 31/08/2025. Il canone di affitto è stato concordato dalle parti in € 300,00 annui che risulta essere congruo rispetto all'andamento del mercato affittuario dei seminativi non irrigui dell'area.

L'affittuario Sig. [REDACTED] dichiara di accedere ai fondi locati dall'esecutato attraverso una strada poderale confinante a nord-ovest con la particella 299.

II/e) - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Alla data del sopralluogo non sono risultate ulteriori successive formalità contro rispetto a quelle indicate nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Si riportano le formalità pregiudizievoli in atto:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 novembre 2017 ai nn. [REDACTED] per un importo di euro 50.000,00 (sorte capitale di euro 39.360,55) a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED];

- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17

luglio 2023 ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED], contro [REDACTED].

II/f) - INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa sono state reperite le pratiche edilizie degli immobili oggetto di C.T.U.. Trattasi di fabbricati in parte costruiti in epoca antecedente al 1967 e in parte edificati per motivi di necessità negli anni '90 e risanati con Concessione del comune di Ragusa, sanatoria n° [REDACTED] prot. N° [REDACTED] non ricadenti in centro urbano.

Il fabbricato rurale adibito a magazzino (p.IIa n. 295 sub. 6) e il cespite adibito a Garage (p.IIa n. 295 sub. 4), entrambi con accesso dal cortile e di pertinenza dell'unità abitativa di proprietà di [REDACTED] (p.IIa n. 295 sub.3 non oggetto di procedura), sono stati costruiti in epoca antecedente al 1967.

Il fabbricato rurale adibito a stalla (p.IIa n. 295 sub. 6), risulta edificato quale corpo accessorio in assenza di concessione dopo il 1967, presumibilmente durante gli anni '90. Tale immobile, assieme ad altri corpi accessori non pertinenti alla presente procedura, è stato oggetto di richiesta di sanatoria da parte dell'esecutato nella qualità di comproprietario, con successiva Concessione di Sanatoria n° [REDACTED] prot. n° [REDACTED] del comune di Ragusa.

A seguito del sopralluogo sono state verificate difformità e irregolarità urbanistiche dello stato di fatto della stalla che non corrisponde al progetto depositato in comune. Altresì, è stata rilevata la non corrispondenza della planimetria del corpo di fabbrica tra il progetto depositato in comune e la scheda catastale.

Dall'esame del fascicolo consultato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ragusa, si ravvisa l'inesistenza del certificato di agibilità dei cespiti staggiti.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dei fabbricati staggiti.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico dei fabbricati staggiti.

I Fabbricati oggetto della presente perizia, di cui al foglio 344 p.IIa 295, sub. 4 e 6 ricadono in parte in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco", ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38, punto 7 delle N.T.A., e in parte in area denominata "contesti storici e/o storicizzabili - Edifici A2-A3" ai sensi degli art. 38, 38.1, 38.2 delle N.T.A., gravata dal vincolo idrogeologico.

Per quanto attiene i terreni, dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 05/10/2023 si evince che le terre site in territorio di Ragusa (RG) e riportate in Catasto Terreni al Foglio 344 particelle 304, 306, 302, 299, 297 ricadono in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco", ai sensi dell'art. 48



delle N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38, punto 7 delle N.T.A., gravata dal vincolo idrogeologico.

Le particelle sopraindicate, con riferimento al Piano Paesaggistico degli ambiti regionali 15-16-17, ricadono nel Paesaggio Locale 7, ambito 8.e, area con livello di tutela 2.

Altresì, le suddette particelle non ricadono all'interno del catasto delle aree percorse dal fuoco.

Il lotto presenta interventi di realizzazione di tettoie in acciaio, di ristrutturazione e modifica della planimetrica della stalla che avrebbero richiesto atti autorizzativi o concessione edilizia da parte del Comune di Ragusa (ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n° 17/94).

Riguardo la verifica sulla non conformità urbanistica della stalla, analizzata la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, inerente il progetto in sanatoria depositato e autorizzato, che allo stato attuale risulta difforme nella planimetria interna della stalla, consultati gli uffici, l'immobile che risulta interessato da modifiche degli spazi interni, in base alla normativa odierna risulta sanabile attivando ulteriore procedura di sanatoria.

Il C.T.U. suggerisce di sanare l'abuso attivando nuova procedura di sanatoria il cui costo è stimato in circa € 5.000,00 (costi amministrativi e progettuali).

Totale € 5.000,00 < al 15% (abbattimento forfettario).

In aggiunta all'abuso sopradescritto, si rilevano inoltre la presenza di una tettoia di mq 180,00 con intelaiatura in acciaio mono falda e copertura in lamiera grecata zincata (nella p.lla 306) adiacente e in aderenza alla stalla e, sulla particella 306 contigua alla p.lla n. 295 dove insiste un fabbricato rurale (sub. 3) di proprietà di [REDACTED] e non oggetto di esecuzione, una tettoia di mq 24,00 con struttura portante in travetti di acciaio e copertura in lamiera grecata zincata, edificate entrambe senza le necessarie autorizzazioni.

Tali abusi edilizi devono essere regolarizzati mediante pratica in sanatoria e congiunto progetto strutturale di messa in sicurezza presentato al Genio Civile.

In considerazione che le tettoie in lamiera di acciaio risultano essere fabbricati a servizio dell'agricoltura, secondo il PRG del comune di Ragusa vigente risultano pertanto sanabili.

Si stima che i presumibili costi di sanatoria e le spese tecniche relativi agli abusi edilizi rappresentati da entrambe le tettoie sopradescritte, possono essere quantificati in € 12.000,00.

In base alla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, riguardo il fabbricato rurale destinato a stalla, censito al foglio 344 p.lla 295, al quale è stata rilasciata Sanatoria Edilizia n° [REDACTED] relativa alla realizzazione di un fabbricato rurale adibito a stalla sulla particella n° 295 del Foglio di mappa n° 344 sita in Contrada Salinella, si configurano, per quanto sopra esposto, interventi abusivi inerenti difformità nel fabbricato rurale determinati dalla realizzazione del



paddock interno e della tettoia in ferro ivi soprastante e aderente alla stalla.

In merito alle discipline urbanistiche e alle potenzialità edificatorie del bene staggito, si riportano le norme tecniche d'attuazione (P.R.G. Ragusa):

Art. 48 - Agricolo produttivo con muri a secco (articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma h) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005 nonché dall'accoglimento dell'osservazione 18 – eliminazione lotto minimo 10.000 mq)

Sono così definite le aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado.

Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo, quelle previste dall'art.22 della L.R. 71/78 e successive modifiche.

Per gli insediamenti produttivi ex art. 22 della legge regionale n. 71/78, vanno osservate le condizioni di cui all'art. 6, comma 2, della legge regionale n. 17/94.

E' consentita la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq. 0,03 in conformità al D.M. 2.4.68 n°1444 (art. 7).

Nelle zone agricole con colture specializzate è consentita la realizzazione di Manufatti per la funzionalità dell'azienda tenendo conto del tipo di utilizzazione del fondo, a condizione che l'altezza massima non sia superiore a ml. 4,50 ed il rapporto di copertura non sia superiore al 2% della superficie del fondo.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Omissis...

Per i fabbricati a servizio dell'agricoltura (ricovero materiali, attrezzi, macchinari, automobili, conservazione dei prodotti agricoli, ecc.):

- Sc max. = 0,05 (zero zero cinque) mq/mq della superficie fondiaria con la utilizzazione di tipologie a corte per corpi di fabbrica superiore a mq. 1.000 (mille);

- Distanza minima dai fabbricati residenziali = 15,00 (quindici) metri;

Le strutture prefabbricate modulari devono essere adattate alle tipologie edilizie tradizionali per quanto attiene la conformazione dei tetti e delle aperture la realizzazione degli annessi agricoli sarà concessa previa presentazione di idonea documentazione attestante la rispondenza delle costruzioni alle necessità del piano di produzione agricola che dovrà essere omogeneo con il piano zonale agricolo

Omissis..

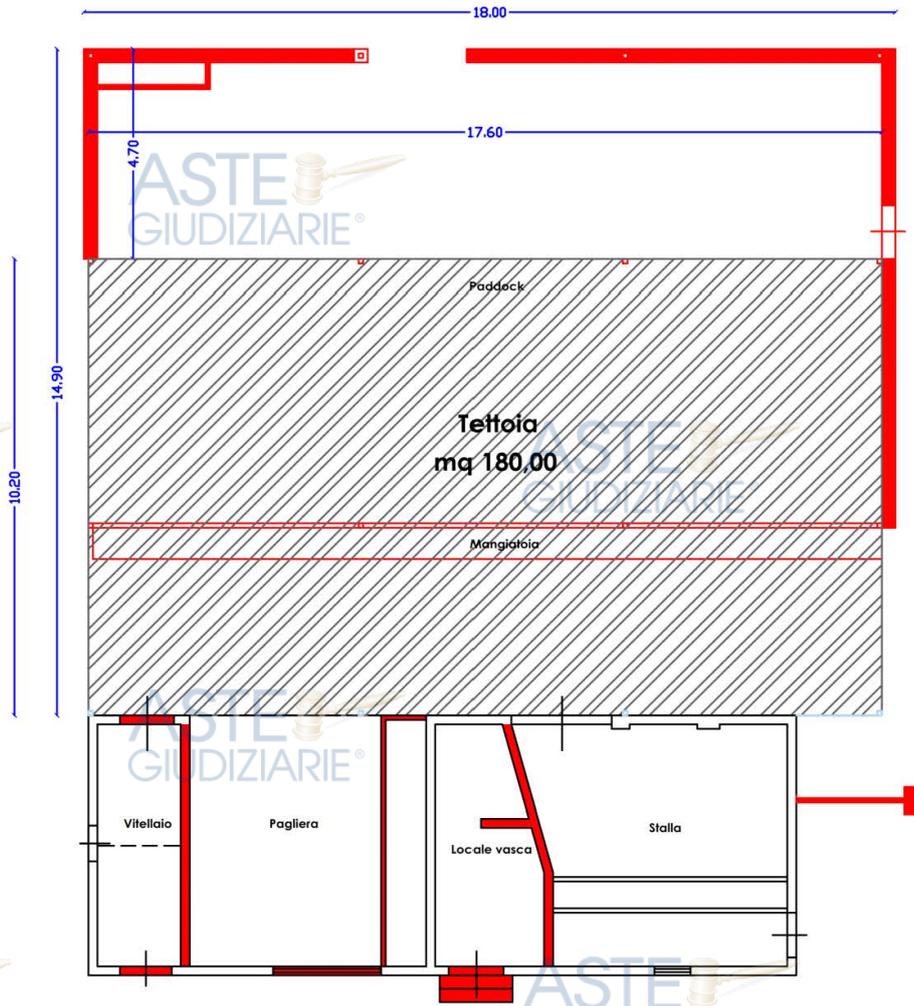
Poiché il fabbricato rurale sopracitato dovrà essere sanato con destinazione a stalla per bovini, la superficie commerciale dello stesso viene computata in base a quella indicata nel progetto approvato con sanatoria dal comune di Ragusa nel 1999.

Superficie commerciale stalla p.Ila 295. mq 82,16.

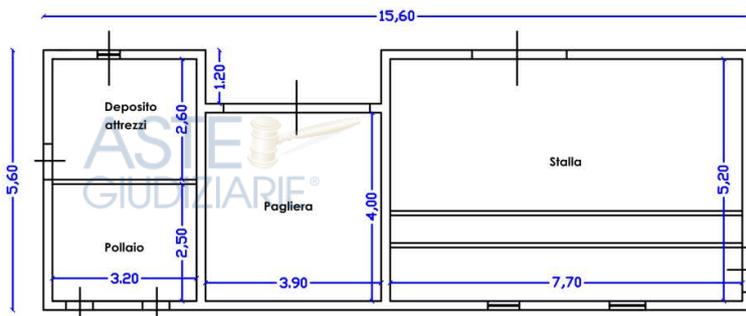
Ai fini della vendita si ritiene opportuno conteggiare la superficie dei corpi abusivi rilevati in sede di sopralluogo, ovvero, la tettoia contigua alla stalla (figura 4) di mq 180,00 con le annesse opere murarie e la tettoia contigua alla particella 295 (figura 5) di mq 24,00, e sottraendo al valore complessivo dei beni i costi della regolarizzazione urbanistica.

Sulla scorta di quanto accertato, al fine di rendere facilmente comprensibili gli interventi si è proceduto con l'elaborazione di una planimetria raffigurante lo stato attuale e lo stato di progetto (figure 4 e 5).





RILIEVO DELLO STATO ATTUALE



STATO DI PROGETTO



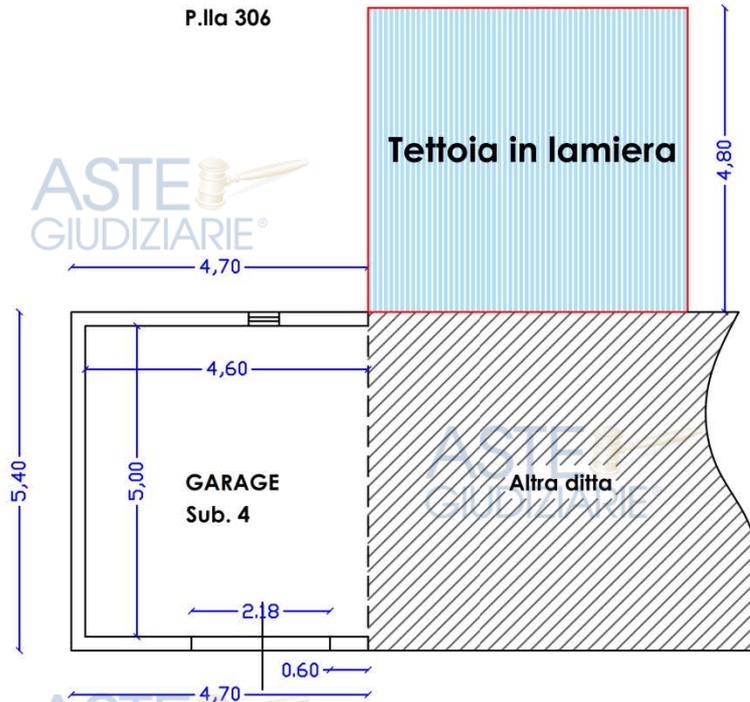
NON CONFORMITA'



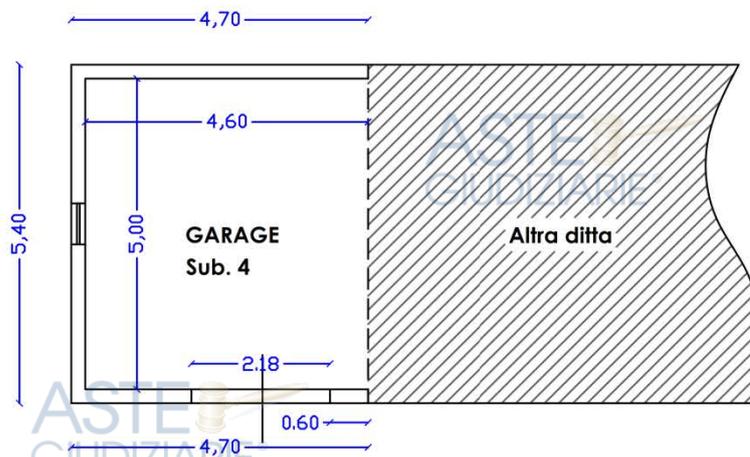
Tettoia

Figura 4 – Planimetrie del fabbricato – Stato attuale/Stato di progetto





RILIEVO DELLO STATO ATTUALE



STATO DI PROGETTO



Tettoia



Altra ditta

Figura 5 – Planimetria del garage – Stato attuale/Stato di progetto



II/g) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA/CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni staggiati sono esclusi dall'obbligo dell'attestazione di prestazione energetica, in quanto, edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (articolo 3, comma 3, lettera c), del D.lgs. 192/2005) e i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

Come restituito nel Certificato di Destinazione Urbanistica il P.R.G. vigente del comune di Ragusa non si riportano vincoli discendenti da metanodotti, etilenodotti, linee di alta tensione, ecc.

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica si rappresenta che in data 24/04/2011 sono decaduti i vincoli del P.R.G. preordinati all'esproprio.

Si rimanda il lettore all'approfondimento mediante analisi del certificato di destinazione urbanistica allegato.

II/h) – ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Come si evince da quanto riportato nella tabella A della presente relazione di consulenza tecnica, il Lotto oggetto di pignoramento ha una superficie complessiva dichiarata di ha 2 are 62 c. a. 27.

Il sottoscritto ha constatato l'effettiva estensione avvalendosi anche di strumenti di misurazione satellitare e conferma la corrispondenza con quanto riportato catastalmente.

Oggetto della presente relazione riguarda l'accertamento del più probabile valore di mercato del patrimonio immobiliare (fabbricati e suolo) con l'applicazione dei valori desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dei valori del Borsino immobiliare per i fabbricati rurali, e con il metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima e altri beni simili, e in ultimo la previsione del valore ottenibile nel caso di vendita forzata.

Riguardo alla valutazione estimativa dei terreni, il sottoscritto C.T.U., dopo avere assunto le informazioni specifiche ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, sfruttando i dati più aggiornati relativi al mercato immobiliare di beni similari e dopo aver comparato quest'ultimi con gli andamenti del mercato relativi all'areale ragusano e modicano, sempre in relazione a beni simili compravenduti di recente, valutando con attenzione le finalità della richiesta, definisce il più probabile valore di mercato dei beni premettendo alcune considerazioni:

- E' possibile effettuare una stima sintetica comparativa relativa al suolo;
- Le caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame non renderebbero oggettiva una stima basata esclusivamente sulle tabelle ufficiali dei VAM per la Provincia di Ragusa della Regione Agraria n°2 denominata "Colline litoranee di Ragusa";



Il reale valore di mercato deve tener conto, oltre all'esclusivo valore materiale del bene, riportato ufficialmente dall'Agenzia delle Entrate, anche di una correzione di questo, dovuta alla domanda e all'offerta di beni simili, compravenduti di recente, siti nella zona di interesse nonché, infine, della funzionalità dello stesso;

- Per la rilevazione di un congruo e aderente valore venale degli immobili, rispetto ai VAM, si ritiene più idonea la comparazione con valori correnti di mercato reperiti anche attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle più recenti compravendite di beni assimilabili;

- Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per la valutazione dei beni oggetto di stima è stata effettuata l'analisi dell'andamento del mercato con riferimento al segmento in cui ricadono i beni;

Trattandosi di terreni, la quantità di transazioni è generalmente più limitata rispetto alla valutazione di fabbricati, pertanto, al fine di reperire un congruo numero di dati attendibili ai fini della presente stima, le indagini sono state estese anche ad anni precedenti, purtuttavia, si è ritenuto di non indagare oltre l'anno 2020, prendendo a riferimento, preferibilmente, terreni ubicati nel Comune di Modica e nel comune di Ragusa nelle contrade adiacenti, aventi destinazione urbanistica analoga a quella dei beni in valutazione.

Sulla base dell'analisi del bene oggetto di stima, dei dati raccolti dal C.T.U. e della funzionalità legata al bene è possibile stimare il valore di mercato delle particelle del lotto come segue:

TERRENO AGRARIO (SUOLO):

- Si procede distinguendo il fondo nella diversa destinazione culturale. In dettaglio, possiamo considerare la p.lla 306 nella sua interezza con destinazione a seminativo, pur distinguendo al suo interno diverse porzioni, mentre la p.lla 304, sempre con destinazione a seminativo, è utilizzata in qualità di stradella di accesso principale al lotto in esame. Nella valutazione si apporteranno le dovute aggiunte e detrazioni dovute alle tare improduttive (stradelle interpoderali, muretti di contenimento, recinzioni naturali o artificiali) che vengono stimate al 5% della superficie totale e assommando al valore di stima le comodità rurali esistenti (disponibilità irrigua, condotte e impianti fertirrigui, ecc.) pari al 15%.

- La rimanente parte dei terreni del lotto, rappresentati dalle p.lle 297, 299 e 302 ha destinazione a seminativo asciutto con presenza di sporadiche piante di ulivo e carrubo. Tale appezzamento di terreno ha una superficie catastale di m² 20.161,00 e ad oggi risulta in affitto ad altra ditta.

FABBRICATI:

Per procedere all'individuazione dei valori di stima dobbiamo individuare le categorie omogenee dei beni componenti il patrimonio immobiliare. In particolare possiamo scindere gli immobili nelle seguenti categorie omogenee:



- Fabbricati ad uso stalla (capannoni tipici) sito in zona agricola nel Comune di Ragusa;
- Fabbricati ad uso magazzino (magazzini) sito nel comune di Ragusa;
- Fabbricati ad uso garage (abitazione di tipo economico) sito nel comune di Ragusa;
- Annessi agricoli ad uso tettoia (capannoni tipici) sito nel comune di Ragusa;
- Annessi agricoli ad uso cortile sub 6, (capannoni tipici) sito nel comune di Ragusa.

Fabbricati rurali e terreno agrario (suolo):

Il lotto è esposto a Sud ed è inserito in un contesto panoramico e ambientale di pregio, di forma geometrica pressoché regolare, con stacco di terreno sub-pianeggiante attualmente a uso agricolo. Il fondo è servito da un accesso diretto mediante stradella nella p.lla 304 in comproprietà con altra ditta.

Nel lotto insiste un complesso di fabbricati rurali adibiti ad annessi agricoli, ubicati in C.da Salinella snc nell'agro del Comune di Ragusa. Sul lato Nord della p.lla 295 si trovano edifici adibiti a civile abitazione intestati all'esecutato e ad altra ditta (non oggetto di esecuzione), in aderenza a questi è collocato il Subalterno 4 adibito a garage, e di fronte, è situato il Subalterno 6 (in aderenza ad altro fabbricato rurale di proprietà di [REDACTED]) adibito a magazzino. A Sud dei Subalterni sopraindicati è collocato il fabbricato rurale adibito a stalla con annessi agricoli corrispondente al Subalterno 6. I fabbricati rurali affacciano tutti nel cortile comune corrispondente al Subalterno 6.

Si riportano di seguito le descrizioni particolareggiate degli immobili staggiti.

Stalla per bovini (p.lla n. 295 sub. 6)

Il fabbricato rurale (particella n. 295 sub. 6) risulta censito al Catasto Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e si compone di una stalla per l'allevamento di bovini, locale vasca con anticamera pavimentata in grès, pagliera con mangiatoia, magazzino. In stretta aderenza alla stalla, ricadente nella particella 306, è presente un'area di stabulazione con pavimentazione costituita da roccia affiorante recintata (paddock interno) da un muro in blocchi in calcare tenero con cordolo in c.a. dell'altezza di m 1,40 circa che consente agli animali, attraverso due aperture, di accedere alla pertinenza esterna (particella n. 306). Nel paddock interno è stata realizzata una corsia di foraggiamento con mangiatoia con barriere tubolari in acciaio e cancelli per il transito al paddock esterno. Il paddock interno è parzialmente coperto da una tettoia in acciaio della superficie di circa mq 180,00. Il fabbricato presenta un accesso diretto dal cortile comune. Si precisa che la stalla è attualmente in disuso. Presenza di impianto elettrico e di impianto idrico a servizio del locale vasca e del locale stalla. Non è verificabile la conformità degli impianti.

Il fabbricato rurale, della superficie lorda di circa mq 91,00 e superficie calpestabile di circa mq 75,00, è realizzato con muri portanti realizzati in blocchi in calcare tenero faccia vista, ha



pavimentazione in cls e presenta travi a doppio T e legno su cui poggia il manto di copertura; il tetto, di complessivi mq 87,00 circa, è ad un'unica falda con copertura costituita, in parte da lamiera grecata zincata (mq 41,00) e in parte da lastre ondulate in eternit (mq 46,00). In particolare, il tetto della stalla e della sala latte è costituito da lastre ondulate in eternit, mentre il box vitelli e il magazzino risultano coperti da lamiera grecata zincata.

Particelle 304 e 306

La particella 304, di proprietà dell'esecutato per 1/2 e di altra ditta per 1/2, è adibita allo stato di fatto a stradella di ingresso ai fondi che, come già precisato in precedenza, risulta censita in C.T. con qualità seminativo. La p.lla 304 indivisa, costituisce uno scomodo per l'accesso al lotto n. 1.

La particella 306 presenta uno stacco di terreno (paddock interno) di pertinenza del fabbricato rurale adibito a stalla con tettoia costituita da intelaiatura in acciaio mono falda, con pilastri e travi principali a doppio T con soprastanti arcarecci a sezione rettangolare, sulla quale è posato il manto di copertura in lamiera grecata zincata. La struttura risulta essere in aderenza con il fabbricato adibito a stalla (sub. 6). La superficie coperta della tettoia è di mq 180,00 circa con pavimentazione costituita da roccia affiorante. Una superficie di circa 1.800,00 mq risulta essere di stretta pertinenza della stalla e utilizzata come paddock esterno.

Uno stacco di terreno di circa 500,00 mq, confinante con la particella 295, è adibito, allo stato di fatto, a pertinenza dei fabbricati presenti nella particella 295. Sul fondo di questo si rileva una fossa biologica verticale in calcestruzzo vibrato armato al servizio del fabbricato utilizzato in qualità di alloggio da parte del signor [REDACTED] e non oggetto di esecuzione.

Contigua al lato Nord del fabbricato rurale (particella n. 295 sub. 6), sempre sulla particella 306, è presente una tettoia con struttura portante in travetti di acciaio a sezione quadrangolare, priva di pavimentazione e copertura in lamiera grecata zincata. La superficie calpestabile della proiezione a terra della struttura è di circa mq 24,00 (figura 5).

Confinante con la S.P. 59 (Via degli Artigiani) risulta utilizzato in qualità di seminativo, un altro stacco della particella 306 di circa 2.100,00 mq. La forma dell'appezzamento è regolare con giacitura sub-pianeggiante e del tutto lavorabile. Al fondo in oggetto si accede direttamente dalla confinante S.P. 59.

Infine, nella particella 306 è presente una concimaia della superficie di 130,00 mq circa, confinante con la particella 302 di proprietà dell'esecutato, dalla quale vi si accede. La struttura è realizzata con massi ciclopici a scogliera e a oggi è in disuso. La sanatoria n° [REDACTED] del comune di Ragusa ha obbligato il proprietario a dismettere la suddetta concimaia e di realizzarne una nuova nella p.lla 306 alla giusta distanza dalla S.P. 59. Detta concimaia non è stata realizzata. Nella seguente foto satellitare si evidenziano le caratteristiche sopradescritte:

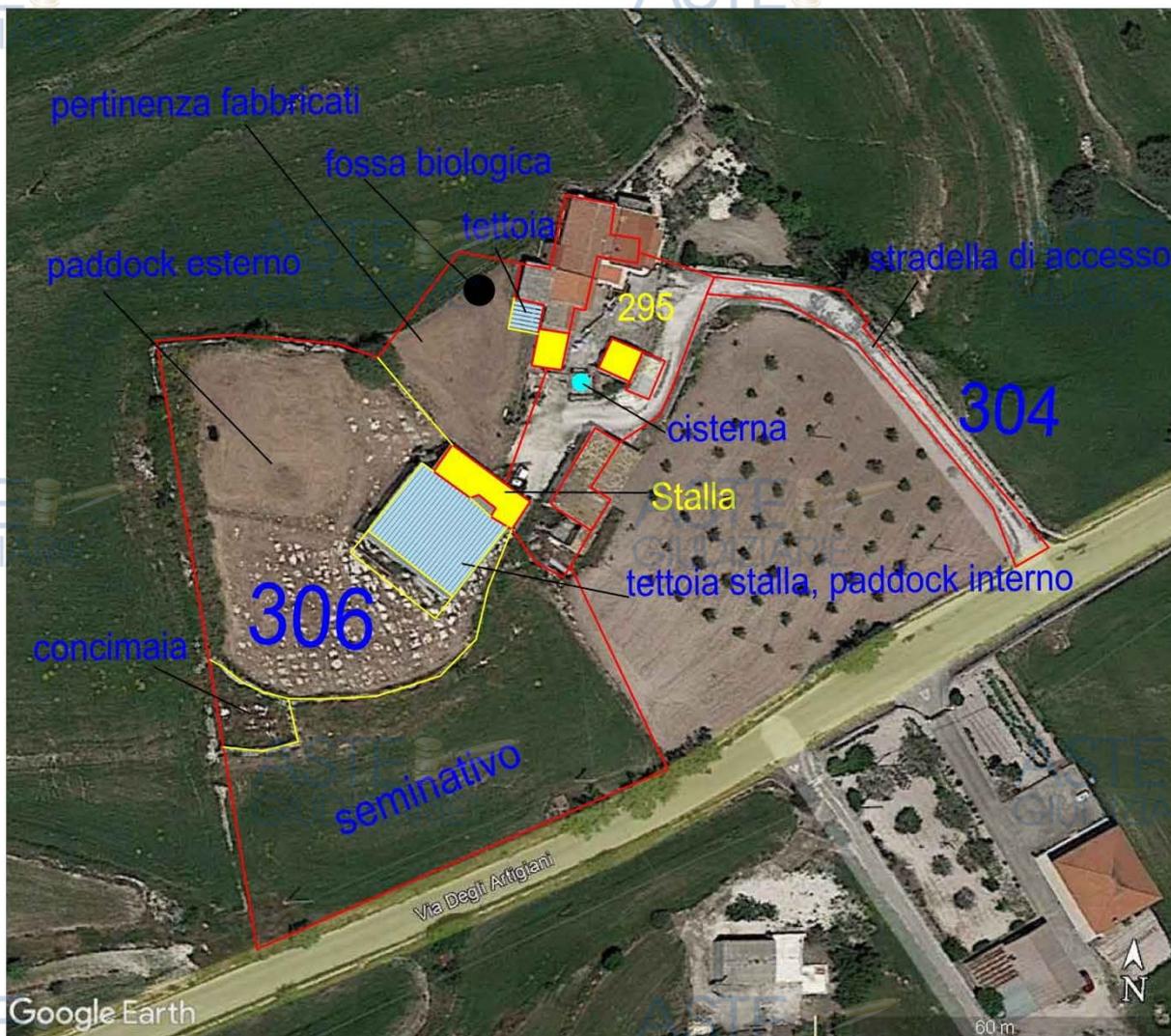


Figura 6 – Aerofoto delle caratteristiche delle particelle 304 e 306 – (mappali in tratto rosso; in tratto giallo fabbricati oggetto di esecuzione)

Magazzino (p.IIa n. 295 sub. 6)

Fabbricato rurale (particella n. 295 sub. 6), con accesso dal cortile comune destinato a magazzino e accorpato con altro fabbricato rurale adibito a garage di proprietà di [REDACTED]. Quest'ultimo non è oggetto di esecuzione.

Strutturalmente il magazzino è composto da muri portanti realizzati in blocchi in calcare tenero faccia vista con ariccio di malta cementizia, con copertura a due falde parte in legno con manto in coppo siciliano, canali di gronda e tubi pluviali in plastica e pavimentazione in piastrelle da pavimento terrazzo per interno/esterno con effetto pietra multicolore. La superficie lorda del manufatto è pari a mq 29,00, la superficie calpestabile dell'unico ambiente è di circa mq 24,00, altezza interna al colmo mt 3,60, altezza muri perimetrali mt 2,75. Lo stato di manutenzione del fabbricato è sufficiente. La porta di accesso con portone in ferro a due battenti con finestrelle grigliate, mentre la finestrella presente sul muro nord non presenta infisso. Presenza dell'impianto elettrico non a norma e di impianto idrico con punto acqua

(lavandino). Non è verificabile la conformità degli impianti. È presente un fornello a legna con tubo aspirante. Non è verificabile il funzionamento.

Garage (p.IIa n. 295 sub. 4)

Ambiente adibito a garage (particella n. 295 sub. 4) con accesso dal cortile comune, aderente al sub. 3 della stessa particella (non oggetto di C.T.U.) con destinazione a civile abitazione e di proprietà dell'esecutato [REDACTED].

Strutturalmente è composto da muri portanti realizzati in blocchi in calcare tenero faccia vista e intonacati sul lato prospiciente il cortile, con copertura a due falde con travi in legno con manto in eternit (mq 24,00), canali di gronda e tubi pluviali in lamiera (pluviale in rame sul lato cortile) e pavimentazione in cls non rifinito. Altezza interna al colmo mt 3,60, altezza muri perimetrali mt 2,75. La superficie lorda del manufatto è pari a mq 27,00, la superficie calpestabile dell'unico ambiente è di circa mq 23,00. Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono. La porta di accesso del garage è chiusa da una serranda a scorrimento laterale a un battente in acciaio zincato, mentre la finestrella presente sul muro est non presenta infisso. Sul lato ovest è presente una finestrella di 0,50x0,60 m non presente nella planimetria catastale, mentre sul lato sud la finestrella originariamente presente nella planimetria catastale risulta essere allo stato di fatto murata. Presenza dell'impianto elettrico.

Terreno agrario (p.IIa n. 297,299,302)

L'appezzamento è costituito da terreno agricolo ubicato nel comune di Ragusa, località Contrada Salinella con esposizione a nord e inserito in un contesto panoramico e ambientale di pregio, di forma geometrica regolare con terreno attualmente a uso agricolo. Il fondo è servito da un accesso diretto raggiungibile attraverso una strada poderale confinante a nord-ovest con la particella 299 del foglio 344 di Ragusa.

La destinazione delle p.IIe 297,299,302 è a seminativo asciutto con sporadiche piante di ulivo e carrubo. Tale appezzamento di terreno ha una superficie catastale di m² 20.161,00.

La posizione è collinare con giacitura pianeggiante e caratterizzato da una serie di terrazze naturali con giacitura sub pianeggiante e del tutto lavorabile. La forma in pianta del fondo è regolare (vedi estratto di mappa), con la dimensione maggiore in direzione sud-ovest e minore in direzione nord-ovest. Il confine delle particelle 297, 299 e 302 a nord-est e sud-est con proprietà di altre ditte, è identificabile per mezzo di paletti in ferro zincato di colore verde.

Si rende noto che il lotto è interrotto dalla p.IIa 234 di proprietà della ditta [REDACTED] che si interpone alle p.IIe 297 e 299 e alle p.IIe 302, 306, 304 e 295 del lotto in esame.

Dalle dichiarazioni dell'esecutato e dal contratto di affitto acquisito in copia fotografica in sede di sopralluogo, risulta che le particelle 297, 299 e 302 sono occupate dall' [REDACTED] in forza del contratto di affitto di fondo rustico registrato in data 08/11/2022 che ha avuto inizio il 03/11/2022 e che verrà a cessare il 31/08/2025. Il canone di affitto è stato concordato dalle parti in € 300,00 annui che risulta essere congruo rispetto all'andamento del mercato affittuario dei seminativi non irrigui dell'area.

METODO DI STIMA

Per il più corretto e oggettivo approfondimento di questo aspetto del mandato, il sottoscritto C.T.U., considerando la situazione di mercato e il metodo di valutazione da applicare, precisa che i codici di valutazione immobiliare così definiscono il valore di mercato: *"È l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Metodo di stima adottato per i terreni

Nella presente relazione il valore dell'immobile scaturisce da indagini comparative, nel rispetto dei principi fissati dagli standard di valutazione internazionali IVS, dal codice di tecno borsa, dal codice ABI e dal codice MOSI dell'agenzia delle entrate, in grado di rilevare i recenti prezzi di mercato di immobili simili definiti comparabili.

Nel caso in oggetto, i beni ricadono all'interno della regione agraria denominata "Colline litoranee di Ragusa", e pertanto in un contesto con caratteristiche geografiche e rurali ben definite e abbastanza omogenee in riferimento all'intero territorio extraurbano di Ragusa.

Pertanto si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione di stima con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, ovvero attraverso la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche similari esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

Il sottoscritto C.T.U., dopo avere assunto le informazioni specifiche ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, sfruttando i dati più aggiornati, relativi dal mercato immobiliare di beni similari, e dopo aver comparato quest'ultimi con gli andamenti del mercato relativi all'areale ragusano, sempre in relazione a beni simili compravenduti di recente, valutando con attenzione le finalità della richiesta, definisce il più probabile valore di mercato del bene premettendo alcune considerazioni:

- Considerando che le caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame non renderebbero oggettiva una stima basata esclusivamente sulle tabelle ufficiali dei V.A.M. (Valore Agricolo Medio) per la

Provincia di Ragusa della Regione Agraria n°2 denominata "Colline litoranee di Ragusa", sulla base delle informazioni e degli elementi acquisiti;

- Il reale valore di mercato deve tener conto, oltre all'esclusivo valore materiale del bene, riportato ufficialmente dall'Agenzia delle Entrate, anche di una correzione di questo, dovuta alla domanda e all'offerta di beni simili, compravenduti di recente, siti nella zona di interesse nonché, infine, della funzionalità dello stesso;

- Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per la valutazione dei beni oggetto di stima è stata effettuata l'analisi dell'andamento del mercato con riferimento al segmento in cui ricadono i beni;

Trattandosi di terreni, la quantità di transazioni è generalmente più limitata rispetto alla valutazione di fabbricati, pertanto, al fine di reperire un congruo numero di dati attendibili ai fini della presente stima, le indagini sono state estese anche ad anni precedenti, purtuttavia, si è ritenuto di non indagare oltre l'anno 2020, prendendo a riferimento, preferibilmente, terreni ubicati nel comune di Ragusa nelle contrade adiacenti e nel comune di Modica confinante al lotto oggetto di stima, aventi destinazione urbanistica analoga a quella dei beni in valutazione.

Sulla base delle informazioni e degli elementi acquisiti, si svolge la stima applicando il metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima e altri beni simili.

Determinazione valore come terreno agricolo (Valore Agricolo Medio)

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma una attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore Agricolo (€/ha)	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore Agricolo Medio (VAM)	Del 28/01/2015 Regione Agraria n. 2, Comune di Ragusa	11.240,00	1,12	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		-	1,12	1,00

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject.

L'ubicazione del fondo in una zona a bassa densità abitativa, le limitazioni imposte dai vincoli paesaggistici e idrologici, oltre a un limitato accesso per la mancanza di una strada poderale che lo



collegli direttamente alla S.P. 59 (Via degli Artigiani), determinano influenze negative sul valore di stima.

Al valore medio ponderato così calcolato si applica, pertanto, un deprezzamento del 15% subito dal fondo a causa dell'affitto in corso e alle influenze negative riscontrate sul lotto in esame inerente la mancanza di un accesso diretto dalla S.P. 59.

In aggiunta a tali considerazioni, si apportano nella valutazione le dovute aggiunte e detrazioni dovute alla tara improduttiva (p.lla 304 stradella interpodereale) che vengono stimate al 5% della superficie totale e si assommano al valore di stima le comodità rurali esistenti pari al 15%. Si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica	Punto di merito	Deprezzamento	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	- 15,0%	0,95	-
Prezzo medio ponderato	-	- 5,0%	1,06	-
Prezzo medio ponderato	-	+ 15,0%	1,29	-
	Prezzo medio corretto		1,10	
		Superficie	26.227,00 m ²	

Ritenendo, pertanto, che l'utilizzo dei V.A.M. generalmente utilizzato per gli espropri, che se metodologicamente corretti, vengono utilizzati unicamente quale riferimento di base, si ritiene tuttavia più idonea la comparazione del valore sopra individuato con il metodo M.C.A. con valori correnti di mercato reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati del settore e delle più recenti compravendite di beni assimilabili nell'area in esame.

Pertanto, il prezzo di compravendita dei seminativi, utilizzati come comparabili, è stato corretto sulla base del valore unitario di mercato dei seminativi nella libera contrattazione reperiti nell'area in esame:

- rilevato che il prezzo di mercato si pone tra 2,20 €/m² e 2,40 €/m²,
- ritenuto congruo utilizzare un valore intermedio tra quelli reperiti, pari a 2,30 €/m².

Ritenendo 2,30 €/mq il prezzo più congruo, risulta:

- $(2,30 \text{ €/m}^2 + 1,10 \text{ €/m}^2) / 2 = 1,70 \text{ €/m}^2$;



Il prezzo medio al mq è pertanto: 1,70 €/m².

STIMA DEL VALORE VENALE

Terreni

Sulla base delle caratteristiche dei comparabili e del Subject, si rileva che:

- La particella 302 di m² 4.336,00 con qualità seminativo si è attribuito un valore di mercato di € 1,70 al m²;
- La particella 297, composta dalla porzione AA di m² 1.184,00 con qualità seminativo arborato e la porzione AB di m² 131,00 con qualità uliveto, che presenta caratteristiche pressoché analoghe rispetto a quelle dei comparabili, si è attribuito un valore di mercato di € 1,70 al m²;
- La particella 299, composta dalla porzione AA di m² 14.245,00 con qualità seminativo e la porzione AB di m² 265,00 con qualità uliveto, che presenta caratteristiche pressoché analoghe rispetto a quelle dei comparabili, si è attribuito un valore di mercato di € 1,70 al m².

Le particelle 297 e 299, che presentano porzioni con Qualità catastale a uliveto, sono sostanzialmente da ritenersi una superficie marginale e non rappresentativa delle caratteristiche reali dei terreni in esame, in quanto costituiti da alberi di olivo sparsi nel terreno.

- La particella 304 di m² 229,00 con qualità seminativo si è attribuito un valore di mercato di € 1,70/m². Il valore viene diviso in considerazione della proprietà indivisa con altra ditta: m² 229,00 x € 1,70/2;

- La particella 306 di m² 5.837,00 con qualità seminativo si è attribuito un valore di mercato di € 1,70/m²;

Pertanto, si attribuisce all'intero Lotto di complessivi m² 26.112,50 (Subject) un paritario valore di mercato di € 1,70/m².

Di seguito la tabella riassuntiva:

Valutazione terreno agricolo						
Comune	Foglio	Particelle	mq	Qualità	Valore unitario (€)	Valore totale (€)
Ragusa	344	297	1.315,00	Seminativo/ Uliveto	1,70	2.235,50
Ragusa	344	299	14.510,00	Seminativo/ Uliveto	1,70	24.667,00
Ragusa	344	302	4.336,00	Seminativo	1,70	7.371,20
Ragusa	344	304	114,50	Seminativo	1,70	194,65
Ragusa	344	306	5.837,00	Seminativo	1,70	9.922,90
Totale superficie			26.112,50	Totale	1,70	44.391,25



**VALORE DEL SEMINATIVO SECONDO STIMA CON I VALORI MCA E DELLA LIBERA
CONTRATTAZIONE NELL'AREA**

- Particella 297 (seminativo/uliveto)		
mq 1.315,00 x € 1,70/mq =	€	2.235,50
- Particella 299 (seminativo/uliveto)		
mq 14.510,00 x € 1,70/mq =	€	24.667,00
- Particella 302 (seminativo/uliveto)		
mq 4.336,00 x € 1,70/mq =	€	7.371,20
- Particella 304 (stradella di accesso al lotto)		
mq 114,50 x € 1,70/mq =	€	194,65
- Particella 306 (seminativo+paddock esterno+pertinenza)		
mq 5.837,00 x € 1,70/mq =	€	<u>9.922,90</u>
sommano in totale	€	44.391,25

Metodo di stima adottato per i fabbricati rurali

Nel caso in oggetto, i beni ricadono all'interno della regione agraria denominata "Colline litoranee di Ragusa", in un contesto con caratteristiche geografiche e rurali ben definite e abbastanza omogenee in riferimento all'intero territorio extraurbano di Ragusa. Pertanto si è ritenuto opportuno procedere alla valutazione di stima con l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, ovvero attraverso la comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili esistenti nella medesima zona e per i quali siano noti i valori di mercato alla data cui è riferita la stima.

La metodologia adottata per la valutazione dei fabbricati rurali è quella della valutazione mediante i parametri O.M.I. e del Borsino Immobiliare. Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, con riferimento a unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea, per unità di superficie riferiti a unità immobiliari in condizioni ordinarie. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

La tipologia prevalente consente di caratterizzare, ciascuna zona omogenea OMI, in base alla specie immobiliare più diffusa tra quelle presenti nel mercato locale. Nella zona omogenea OMI possono essere valorizzate anche altre tipologie rappresentative del mercato.



Il borsino immobiliare è un listino realizzato da tecnici del settore che raccoglie le informazioni sulle transazioni immobiliari effettuate in uno specifico territorio. Tali informazioni si rivelano fondamentali all'interno di un mercato in continua evoluzione, che varia notevolmente da una zona all'altra.

La valutazione mediante i parametri del Borsino Immobiliare fornisce quotazioni, analisi ed informazioni su case e immobili con cadenza trimestrale su ciascun territorio, avvalendosi di una rete di selezionati professionisti e imprese legati alla filiera della compravendita e della gestione degli immobili.

Per ciascuna area, i valori degli immobili in una determinata area, tenendo però conto dei prezzi che rappresentano i valori medi rilevati, riportando un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, con riferimento a unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso, escludendo quelli di picco per un estremo o per un altro. I valori individuati vengono distinti in base alla tipologia di immobile transato (residenziale, commerciale, industriale), all'area dove questo è situato, alle condizioni dell'immobile, alle sue prestazioni energetiche, quanto è datato e anche in relazione al mercato immobiliare della zona nel suo complesso.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato relativa ai fabbricati rurali e degli annessi agricoli, ovvero la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale per capannoni tipici, magazzini/locali deposito, ecc. ubicati in area extraurbana, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al Borsino Immobiliare.it.

Determinazione della superficie commerciale:

Fabbricati a uso agricolo del Lotto n° 1				
Denominazione	Composizione	Superficie (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Stalla	Stalla, locale vasca, pagliera, vitellai e annessi (sub. 6)	82,16	1,00	82,16
Tettoia paddock interno	Tettoia paddock con annesso muro perimetrale e zona di stabulazione	180,00	0,50	90,00
Paddock interno	Paddock interno con annesso muro perimetrale e zona di stabulazione	82,72	0,10	8,27
Tettoia p.lla 306	Tettoia p.lla 306	24,00	0,50	12,00
Locale attività agricola piano terra	Magazzino (sub. 6)	24,00	1,00	24,00
Cortile	Cortile (sub. 6)	96,00	0,10	9,60
Locali attività agricola piano terra	Garage (sub. 4)	23,00	1,00	23,00
TOTALE				249,03 mq

Sulla base dell'analisi del bene oggetto di stima, dei dati raccolti dal C.T.U. e della funzionalità legata al bene è possibile stimare il valore di mercato degli immobili del lotto, si è ritenuto opportuno assumere

i valori medi indicati nelle fonti e operare su di essi la media aritmetica o acquisire il valore più congruo rispetto allo stato di manutenzione dell'immobile.

Il valore unitario €/mq medio in riferimento alla tipologia magazzini e capannoni tipici (stalla e annessi agricoli) e abitazioni di tipo economico (garage) in zona rurale extraurbana, per stato di conservazione normale, viene indicato sulla Banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e sul sito del Borsino Immobiliare.it pari

Banca dati dell'O.M.I. (valore min. e valore max.):

- Capannone tipico (stalla): € 140,00 - € 215,00 = € 177,50/mq (valore medio);
- Tettoia paddock interno: € 140,00 - € 215,00 = € 177,50/mq (valore medio);
- Paddock interno: € 140,00 - € 215,00 = € 177,50/mq (valore medio);
- Tettoia p.lla 306: € 140,00 - € 215,00 = € 177,50/mq (valore medio);
- Magazzino: € 140,00/mq - € 215,00 = € 140,00/mq (valore min.);
- Cortile: € 140,00/mq - € 215,00 = € 140,00/mq (valore min.);
- Garage: € 360,00 - € 540,00 = € 450,00/mq (valore medio).

Borsino Immobiliare.it (valore min. e valore max.):

- Capannone tipico (stalla): € 94,00 - € 188,00 = € 141,00/mq (valore medio);
- Tettoia paddock interno: € 94,00 - € 188,00 = € 141,00/mq (valore medio);
- Paddock interno: € 94,00 - € 188,00 = € 141,00/mq (valore medio);
- Tettoia p.lla 306: € 94,00 - € 188,00 = € 141,00/mq (valore medio);
- Magazzino: € 65,00/mq - € 188,00 = € 65,00/mq (valore min.);
- Cortile: € 94,00 - € 188,00 = € 94,00/mq (valore min.);
- Garage: € 193,00 - € 313,00 = € 253,00/mq (valore medio).

Effettuando la media aritmetica tra i valori indicati si perviene alla seguente quotazione unitaria media:

- 1) Capannone tipico (stalla): € 159,25/mq;
- 2) Tettoia paddock interno: € 159,25/mq;
- 3) Paddock interno: € 159,25/mq;
- 4) Tettoia p.lla 306: € 159,25/mq;
- 5) Magazzino: € 102,50/mq;
- 6) Cortile: € 102,50/mq;
- 7) Garage: € 351,50/mq.

STIMA DEL VALORE VENALE

Fabbricati rurali

Analizzando i valori pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari relativamente al 2° semestre dell'anno 2023 per la zona extraurbana R1, e i dati rilevati dal Borsino Immobiliare immobiliari relativamente al 3° trimestre dell'anno 2023 per l'area indicata, mediando i dati min. e max. si hanno i seguenti valori unitari:

1) Per quanto riguarda il fabbricato rurale adibito a stalla ricadente nel foglio 344 p.lla 295, Sub. 6, sulla scorta delle verifiche relative alla conformità urbanistica, per le quali si è accertata la necessità del ripristino dello stato di progetto, si è computata una superficie commerciale pari a mq 82,16.

Fabbricato rurale adibito a stalla, p.lla 295, Sub 6:

- Superficie calpestabile fabbricato rurale (stalla): mq 71,96
- Superficie commerciale fabbricato rurale (stalla): mq 82,16
- Valore unitario a metro quadrato: € 159,25/mq
- Valore venale fabbricato rurale: € 13.083,98.

2) La tettoia paddock interno ricadente nel foglio 344 p.lla 306, si è computata una superficie commerciale pari a mq 90,00.

Tettoia paddock interno e annessi agricoli, p.lla 306:

- Superficie calpestabile tettoia paddock interno: mq 180,00
- Superficie commerciale tettoia paddock interno: mq 90,00
- Valore unitario a metro quadrato: € 159,25/mq
- Valore venale tettoia paddock interno: € 14.332,50.

3) Il Paddock interno ricadente nel foglio 344 p.lla 306, si è computata una superficie commerciale pari a mq 9,93.

Paddock interno e annessi agricoli, p.lla 306:

- Superficie calpestabile tettoia paddock interno: mq 82,72
- Superficie commerciale tettoia paddock interno: mq 8,27
- Valore unitario a metro quadrato: € 159,25/mq
- Valore venale paddock interno: € 1.317,00.

4) La tettoia ricadente nel foglio 344 p.lla 306, si è computata una superficie commerciale pari a mq 12,00.

Tettoia, p.lla 306:

- Superficie calpestabile tettoia: mq 24,00;
- Superficie commerciale tettoia paddock interno: mq 12,00;

Valore unitario a metro quadrato: € 159,25/mq

- Valore venale fabbricato rurale: € 1.911,00.

5) Il fabbricato rurale adibito a Magazzino ricadente nel foglio 344 p.lla 295, Sub. 6 si è computata una superficie commerciale pari a mq 24,00.

Fabbricato rurale adibito a magazzino, p.lla 295, Sub 6:

- Superficie calpestabile fabbricato rurale (magazzino): mq 24,00
- Superficie commerciale fabbricato rurale (magazzino): mq 24,00
- Valore unitario a metro quadrato: € 102,50/mq
- Valore venale fabbricato rurale: € 2.460,00.

6) Il Cortile ricadente nel foglio 344 p.lla 295, Sub. 6 è computata una superficie commerciale pari a mq 12,00.

- Cortile, p.lla 295, Sub 6:
- Superficie calpestabile: mq 96,00
- Superficie commerciale cortile: mq 9,60
- Valore unitario a metro quadrato: € 102,50/mq
- Valore venale fabbricato rurale: € 984,00.

7) Il fabbricato rurale adibito a Garage ricadente nel foglio 344 p.lla 295, Sub. 4 si è computata una superficie commerciale pari a mq 23,00.

Fabbricato rurale adibito a garage, p.lla 295, Sub 4:

- Superficie calpestabile fabbricato rurale (garage): mq 23,00
- Superficie commerciale fabbricato rurale (garage): mq 23,00
- Valore unitario a metro quadrato: € 351,50/mq
- Valore venale fabbricato rurale: € 8.084,50.

VALORE FABBRICATI SECONDO STIMA CON I VALORI O.M.I e BORSINO IMMOBILIARE DELLA P.LLA 295, SUB 4 E SUB 6

- Fabbricati ad uso Stalla (capannoni tipici)
mq 82,16 x € 159,25/mq = € 13.083,98
- Annessi agricoli ad uso Tettoia paddock interno (capannoni tipici)
mq 90,00 x € 177,50/mq = € 14.332,50
- Annessi agricoli ad uso Paddock interno (capannoni tipici)
mq 8,27x € 159,25/mq = € 1.317,00
- Annessi agricoli ad uso Tettoia p.lla 306 (capannoni tipici)

mq 12,00 x € 177,50/mq =

- Fabbricati a uso Magazzino (magazzini)

mq 24,00 x € 140,00/mq =

- Pertinenza agricola a uso Cortile (capannoni tipici)

mq 9,60 x € 102,50/mq =

- Fabbricati a uso Garage (abitazione di tipo economico)

mq 23,00 x € 351,50/mq =

sommano in totale € 42.172,98

€ 1.911,00

€ 2.460,00

€ 984,00

€ 8.084,50

VALORE VENALE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Il valore complessivo del lotto è di seguito calcolato:

- Fabbricati rurali e annessi agricoli

totale complessivo =

€ 42.172,98

- Particelle con destinazione a seminativo

mq 26.112,50 x € 1,70/mq =

€ 44.391,25

sommano in totale € 86.564,23

Al valore di stima del lotto si sottraggono:

- € 1.000,00 per spese tecniche e diritti catastali procedura DOC. TE p.IIa 304;

- € 1.690,00 (stima costi di smaltimento e asporto eternit e bonifica rottami del fondo non conteggiati in quanto compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15%);

- € 1.500,00 (-15% scomodo fossa biologica nella p.IIa 306);

- € 12.000,00 (stima costi sanatoria tettoie in lamiera di acciaio, p.IIa 306);

- € 5.000,00 (stima costi sanatoria stalla, p.IIa 306);

€ 19.500,00 (Totale stima costi da sottrarre al valore venale del lotto).

Considerando che la cisterna è ubicata nella particella 295 di [REDACTED] in comproprietà con [REDACTED] risulta essere a servizio di immobili non pignorati, nonché, che lo stesso manufatto è situato nel Cortile condiviso con altra ditta, lo scomodo è stato conteggiato in fase di determinazione del valore venale, assegnando un coefficiente riduttivo pari a 0,10 riducendo la superficie commerciale e il conseguente valore venale.

Valore venale complessivo del lotto

€ 86.564,23

Costi da sottrarre al valore venale del lotto

€ 19.500,00 =

€ 67.064,23

che viene arrotondato a

€ 67.000,00



Il valore complessivo del lotto è:

- Lotto (fabbricati rurali, annessi agricoli e seminativi) = € 67.000,00

STIMA DEL VALORE VENALE

Sulla base dell'incarico conferito dal Sig. Giudice al C.T.U. nel presente procedimento, relativo alla nomina, al punto I, c) b/s, si indica nella stima finale due ipotesi di valutazione del valore degli immobili, senza tenere conto dei costi di smaltimento e tenendo conto dei costi di smaltimento:

Non considerando i costi di smaltimento:

1) Ipotesi di stima degli immobili del Lotto staggito, non tenendo conto dei costi di smaltimento:

Il valore di mercato del lotto oggetto di stima è pertanto pari a € 67.064,23 che viene arrotondato a € 67.000,00.

Considerando i costi di smaltimento:

2) Ipotesi di stima dell'immobile Lotto 1 staggito, tenendo conto dei costi di smaltimento:

Il valore di mercato del lotto oggetto di stima è pertanto pari a € 65.374,23 che viene arrotondato a € 65.300,00.

TOTALE STIMA FONDO:

Non considerando i costi di smaltimento:

valore del lotto = € 67.000,00

€ 67.000,00 (euro sessantasette mila virgola zero)

Considerando i costi di smaltimento:

valore del terreno agricolo = € 65.300,00

€ 65.300,00 (euro sessantacinque mila trecento virgola zero)

TOTALE STIMA LOTTO:

Il valore di mercato del lotto oggetto di stima è pertanto pari a € 67.000,00 (euro sessantasette mila virgola zero).

Per garanzia sui vizi occulti l'importo viene ridotto del 15% del valore venale:

= € 67.000,00 – 15% = € 56.950,00 che viene arrotondato a € 56.900,00.

Rispondendo in maniera completa al quesito posto dal Sig. Giudice, si determina un valore venale del Lotto pari a € 56.900,00 (euro cinquantasei mila novecento virgola zero).

VALORE DI VENDITA FORZATA (Prezzo a base d'asta)

Il valore nel caso di vendita forzata del bene,
è quantificato in

€ 56.900,00 (euro cinquantasei mila novecento virgola zero).

II/i) – INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità l'incarico affidatogli e riporta al netto delle predette aggiunte il valore finale del fondo oggetto di valutazione.

Il valore finale del bene, al netto di tutte le necessarie detrazioni e aggiunte,
è quantificato in

€ 56.900,00 (euro cinquantasei mila novecento virgola zero).



ELENCO ALLEGATI

- **Allegato 1:** Verbale di sopralluogo del 11/10/2023;
- **Allegato 2:** Visure catastale e storica ed estratto foglio di mappa;
- **Allegato 3:** Certificato di destinazione urbanistica;
- **Allegato 4:** Documentazione fotografica (allegata alla presente vedasi scheda di controllo);
- **Allegato 5:** Copie fotostatiche documenti reperiti presso gli uffici comunali;
- **Allegato 6:** Contratto di affitto fondo rustico;
- **Allegato 7:** Copie conformi atti di donazione e divisione.

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità l'incarico affidatogli.

Scicli, li 07/09/2024

Il C.T.U.

Fabrizio Iurato
Agronomo junior
Dott. Fabrizio Iurato
documento firmato digitalmente