

<p>Esec. 158/2023 contro: [REDACTED]</p> <p>Giudice Dott. Carlo Di Cataldo</p> <p>Custode Giudiziario Dott./Avv. Giovanna Siciliano</p> <p>Esperto del procedimento: Agronomo iunior Dott. Fabrizio Iurato</p>	
Diritto	<p>Diritto di proprietà per 1/1 per gli immobili censiti in catasto terreni nel Comune di Ragusa, foglio 344, p.lle 295 sub. 4 e sub. 6 in Contrada Salinella s.n. di proprietà di [REDACTED]</p> <p>Riunione diritti per morte usufruttuario del 08/01/2022. Riunione di usufrutto, Voltura n. 2451.1/2023; Pratica n. RG0014937 in atti dal 14/03/2023.</p> <p>Diritto di proprietà per 1/1 per gli immobili censiti in catasto fabbricati nel Comune di Ragusa, foglio 344, p.lle 297, 299, 302, 306 in Contrada Salinella s.n., di proprietà di [REDACTED]</p> <p>Diritto di proprietà per 1/2 per l'immobile censito in catasto terreni nel Comune di Ragusa, foglio 344, p.lle 304:</p> <p>[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2;</p> <p>[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2.</p> <p>Riunione diritti per morte usufruttuario del 08/01/2022. Riunione di usufrutto, Voltura n. 2451.5/2023; Pratica n. RG0014937 in atti dal 14/03/2023.</p>
Bene	<p>Compendio produttivo di ha 02 are 62 ca 27 costituito da un allevamento di bovini con annessi fabbricati agricoli, a oggi non in attività. Un fabbricato adibito a stalla (Sub. 6), con paddock interno e recinzione in muratura, in parte coperto da tettoia in acciaio, un garage (Sub. 4) e un magazzino (Sub. 6). Stacco di terreno (p.lle 306) di pertinenza all'allevamento adibito a paddock esterno, concimato e porzione di suolo a seminativo. La p.lle 304 è adibita a stradella di ingresso. Stacco di terreno (p.lle 297,299,302) di ha 02 are 01 c.a. 61 adibito a seminativo, a oggi in affitto ad altra ditta.</p> <p>La posizione è collinare con giacitura sub-pianeggiante, forma in pianta del lotto regolare. Il lotto è esposto a Sud ed è inserito in un contesto panoramico e ambientale di pregio, è di forma geometrica regolare, con terreno attualmente a uso agricolo in costante declivio. Il fondo è servito da un accesso diretto dalla Via Degli Artigiani S.P. 59 n. snc.</p>
Ubicazione	<p>Comune di Ragusa, Via Degli Artigiani S.P. 59 n. snc (Coord. Geografiche: (36° 58' 07,57" N., 14° 48' 44,09" E.)</p>



Titolarità

1) 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 **p.lla 295 sub. 4 e sub. 6, per la quota indivisa di 6/9 (sei noni) in piena proprietà** e 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]

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 **p.lla 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 **p.lla 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 le **p.lle 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]



<p>Provenienza ventennale</p>	<p>Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio anche mediante la relazione integrativa prodotta, riscontrandone la regolare continuità, a seguito di donazione ricevuta dalla signora [redacted] (madre) in forza degli atti pervenuti del 04/09/1981 e 22/10/1987, rogati dal Notaio [redacted] di [redacted] e della successione di [redacted]-den. [redacted] vol. [redacted] e den. [redacted] vol. [redacted] i beni oggetto di procedura sono pervenuti all'esecutato mediante atto di donazione del 22/10/2003 trascritto ai reg. gen. [redacted] e successiva divisione, reg. part. [redacted] del 22/10/2003 presso il Notaio [redacted]</p>
<p>Dati Catastali</p>	<p>Catastalmente gli immobili facenti parte del lotto, censiti nel Comune di Ragusa, Sezione Urbana A, risultano intestati a [redacted]</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Foglio 344, p.IIa 295, Subalterno 4 (Sup. totale m² 27): Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23 m², Rendita 57,02; 2) Foglio 344, p.IIa 295, Subalterno 6: Zona censuaria 1, Categoria D/10, Classe 2, Rendita 220,00. <p>Catasto terreni censiti nel Comune di Ragusa, intestati a [redacted]</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) Foglio 344, p.IIa 304 (Sup. totale m² 229): - Qualità seminativo, Classe 5, Superficie m² 229, R.D. 0,35, R.A. 0,12; Intestato a: [redacted] diritto di proprietà per 1/2; [redacted] diritto di proprietà per 1/2. 4) Foglio 344, p.IIa 306 (Sup. totale m² 5.837): - Qualità seminativo, Classe 5, Superficie m² 5.837, R.D. 9,04, R.A. 3,01. 5) Foglio 344, p.IIa 297 (Sup. totale m² 1.315): - Porzione AA, Qualità seminativo arborato, Classe 4, Superficie m² 1.184, R.D. 3,36, R.A. 2,14; - Porzione AB, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie m² 131, R.D. 0,30, R.A. 0,30; 6) Foglio 344, p.IIa 299 (Sup. totale m² 14.510): - Porzione AA, Qualità seminativo, Classe 5, Superficie m² 14.245, R.D. 22,07, R.A. 7,36; - Porzione AB, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie m² 265, R.D. 0,62, R.A. 0,62; 7) Foglio 344, p.IIa 302 (Sup. totale m² 4.336): - Qualità seminativo, Classe 5, Superficie m² 4.336, R.D. 6,72, R.A. 2,24. <p>Dati catastali conformi ai dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati.</p>



Lotto	<p>Il Lotto è formato dai seguenti cespiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato rurale, p.lla n. 295 sub. 4, Cat. C/6, adibito a garage; - Fabbricato rurale, p.lla n. 295 sub. 6, Cat. D/10 adibito a stalla; - Fabbricato rurale, p.lla n. 295 sub. 6, Cat. D/10, adibito a magazzino; - Stradella di accesso, p.lla n. 304 di superficie totale di m² 229,00; - Stacco di terreno, p.lla n. 306, adibito a seminativo con tettoia in acciaio a copertura del paddock interno e tettoia in acciaio confinante con la p.lla 295 sub. 6, di superficie totale m² 5.837; - Seminativo, p.lle 297, 299, 302 di superficie totale di m² 20.161,00.
Occupazione	<p>Le p.lle 295, 306 sono di proprietà (1/1) e nella piena disponibilità dell'esecutato, Sig. ██████████</p> <p>La p.lla 304 (stradella di accesso) è in comproprietà (1/2) con il Sig. ██████████ (1/2).</p> <p>Le p.lle 297, 299, 302 in piena proprietà (1/1) dell'esecutato, sono occupate ██████████ in forza del contratto di affitto di fondo rustico del 3 novembre 2022, registrato in data 08/11/2022. Il Sig. ██████████ 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.</p>
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	<p>La documentazione risulta completa ma non è possibile risalire alla trascrizione di accettazione di tacita eredità per tutte le particelle oggetto di procedura (vedi cap. IIc).</p>
Irregolarità e Abusi	<p>Il fabbricato rurale adibito a stalla, nel foglio 344, p.lla 295, sub 6, presenta non conformità urbanistica, in quanto allo stato di fatto l'immobile risulta interessato da modifiche planimetriche che differiscono dalla planimetria depositata all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, già oggetto di Sanatoria Edilizia n° ██████████ rilasciata il 20/09/1999 e con la planimetria catastale.</p> <p>Tettoia in acciaio di mq 180,00 adibita a paddock interno costruita nella p.lla 306 in aderenza al fabbricato adibito a stalla e Tettoia in acciaio di mq 24,00 ubicata nella p.lla 306 in aderenza con la p.lla 295, sub 6.</p> <p>Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dei fabbricati staggiati.</p> <p>Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico dei fabbricati staggiati.</p>
Immobile sanabile	<p>Il fabbricato rurale adibito a stalla risulta sanabile con nuova procedura di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa,</p> <p>La tettoia in lamiera di mq 180,00 e la tettoia di mq 24,00, in quanto fabbricati a servizio dell'agricoltura, secondo il PRG vigente risultano sanabili.</p>

Titolarità Urbanistica	I fabbricati della p.lla 295, sub 4 e sub 6 adibiti a garage e magazzino sono di realizzazione ante 1967. Il Fascicolo visionato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa risulta carente e non riporta titoli edilizi o disegni tecnici allegati, fatta eccezione per una richiesta di Sanatoria Edilizia n° [REDACTED] e rilasciata il [REDACTED]. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla legittimità dei fabbricati preesistenti, antecedente le leggi urbanistiche.
Agibilità/Abitabilità	Dall'esame del fascicolo consultato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ragusa, si ravvisa l'inesistenza del certificato di agibilità dei cespiti staggiati. I fabbricati della p.lla 295, sub 4 e sub 6 adibiti a garage e magazzino sono stati edificati in epoca immemorabile antecedente le leggi urbanistiche.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Nonostante la presenza di rifiuti speciali e non, le cose da asportare non richiedono il pagamento di ulteriori spese di bonifica o asporto, in quanto inferiori e comprese nell'abbattimento del 15%
Divisibilità	La particella 304 del foglio 344 di Ragusa, pignorata per la quota di 1/2, non risulta comodamente divisibile in quanto adibita a stradella di accesso agli immobili di diverse ditte
Valore di Mercato	€ 67.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 56.900,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	€ 56.900,00
Valore del Canone di Mercato	€ 760,00/mese
Vendibilità e motivo	Trattasi di lotto destinato a seminativo e di annessi fabbricati in muratura e copertura in tegole di coppo siciliano, in ondulato in acciaio e in eternit. Il lotto presenta uno scarso livello di vendibilità a causa dell'accesso e di pertinenze condivise con altre ditte. Inoltre, grava sul lotto il bisogno di sanare le tettoie annesse all'attività agricola e il fabbricato stesso adibito a stalla, per la presenza di non conformità riscontrate in sede di sopralluogo. Altresì, sul lotto ha diritto di accesso un affittuario dei fondi locati dall'esecutato il quale accede utilizzando la stradella presente nella particelle 304 e 295, e attraversando le particelle 306 del lotto staggiato e le p.lle 307, 232 e 234 di altre ditte del foglio 344 di Ragusa.
Vincoli	Dall'analisi del PRG, gli immobili staggiati 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 nella provincia di Ragusa. 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.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade in tale casistica

Titolarità Urbanistica	I fabbricati della p.lla 295, sub 4 e sub 6 adibiti a garage e magazzino sono di realizzazione ante 1967. Il Fascicolo visionato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa risulta carente e non riporta titoli edilizi o disegni tecnici allegati, fatta eccezione per una richiesta di Sanatoria Edilizia n° [REDACTED] e rilasciata il [REDACTED]. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla legittimità dei fabbricati preesistenti, antecedente le leggi urbanistiche.
Agibilità/Abitabilità	Dall'esame del fascicolo consultato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ragusa, si ravvisa l'inesistenza del certificato di agibilità dei cespiti staggiati. I fabbricati della p.lla 295, sub 4 e sub 6 adibiti a garage e magazzino sono stati edificati in epoca immemorabile antecedente le leggi urbanistiche.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Nonostante la presenza di rifiuti speciali e non, le cose da asportare non richiedono il pagamento di ulteriori spese di bonifica o asporto, in quanto inferiori e comprese nell'abbattimento del 15%
Divisibilità	La particella 304 del foglio 344 di Ragusa, pignorata per la quota di 1/2, non risulta comodamente divisibile in quanto adibita a stradella di accesso agli immobili di diverse ditte
Valore di Mercato	€ 67.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 56.900,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	€ 56.900,00
Valore del Canone di Mercato	€ 760,00/mese
Vendibilità e motivo	Trattasi di lotto destinato a seminativo e di annessi fabbricati in muratura e copertura in tegole di coppo siciliano, in ondulato in acciaio e in eternit. Il lotto presenta uno scarso livello di vendibilità a causa dell'accesso e di pertinenze condivise con altre ditte. Inoltre, grava sul lotto il bisogno di sanare le tettoie annesse all'attività agricola e il fabbricato stesso adibito a stalla, per la presenza di non conformità riscontrate in sede di sopralluogo. Altresì, sul lotto ha diritto di accesso un affittuario dei fondi locati dall'esecutato il quale accede utilizzando la stradella presente nella particelle 304 e 295, e attraversando le particelle 306 del lotto staggiato e le p.lle 307, 232 e 234 di altre ditte del foglio 344 di Ragusa.
Vincoli	Dall'analisi del PRG, gli immobili staggiati 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 nella provincia di Ragusa. 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.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade in tale casistica

Oneri	Non è stata riscontrata la presenza di oneri
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I fabbricati rurali sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestazione di prestazione energetica (Ape), in quanto non riguardano gli edifici agricoli o rurali non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (articolo 3, comma 3, lettera c), del D.lgs. 192/2005). Riguardo i terreni agricoli questi non ricadono in tale casistica. Il CDU è stato estratto dagli uffici preposti, n° prot. 125091 in data 05/10/2023
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	- ISCRIZIONE del 17/11/2017 – Registro Generale n° [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO richiesto dall'avvocato [REDACTED] Unità negoziali n° 3 per importo di euro 50.000,00 (sorte capitale di euro 39.360,55) a favore della [REDACTED] con sede a Modica.
	Trascrizioni
	- TRASCRIZIONE del 17/07/2023 – Registro Generale n° [REDACTED] Registro Particolare n° [REDACTED] Pubblico ufficiale: Avvocato [REDACTED] di Modica, Repertorio n° [REDACTED] del 01/07/2023 ATTO GIUDIZIARIO, verbale di pignoramento immobili a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED]

SCHEDA IMMOBILE

Scheda A

Sub. 6 (Stalla)

<p>Descrizione</p>	<p>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 rurale di mq 71,00 circa è realizzato con muri portanti realizzati in blocchi in calcare tenero tipo faccia vista, con pavimentazione in cls e copertura di travi a doppio T e legno con copertura mono-falda di mq 87,00 circa, costituito in parte da lamiera grecata zincata di mq 41,00 (box vitelli e magazzino) e in parte da lastre ondulate in eternit mq 46,00 (stalla e sala vasca).</p> <p>Il paddock è recintato da un muro in blocchi in calcare tenero dell'altezza di m 1,40 circa con cordolo in c.a. e coperto parzialmente da una tettoia in acciaio di mq 180,00, 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.lla n. 306). Il fabbricato presenta un accesso diretto dal cortile comune. Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono sufficienti. Si precisa che la stalla è attualmente in disuso.</p>
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Destinazione			Stalla		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup.(m2)	indice	Sup. Commerc. (m2)	
Superficie principale	S1	82,16	1,0	82,16	



Prospetto principale-A



Prospetto retro-B





Prospetto laterale-C



Prospetto laterale-D

Superficie balconi	SUB	****	****	****	SOMMANO A RIPORTARE
Superficie	SUT	****	****	****	
Superficie pertinenze	SUP	****	****	****	
Superficie commerciale (SUP)				m ² 82,16	
Valore di Mercato				€. 13.083,98	
Valore di stima di VENDITA FORZATA				€. 00.000,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				€. 300,00/mese	



Prospetto interno



Veduta lato ovest



Veduta lato est



Prospetto interno

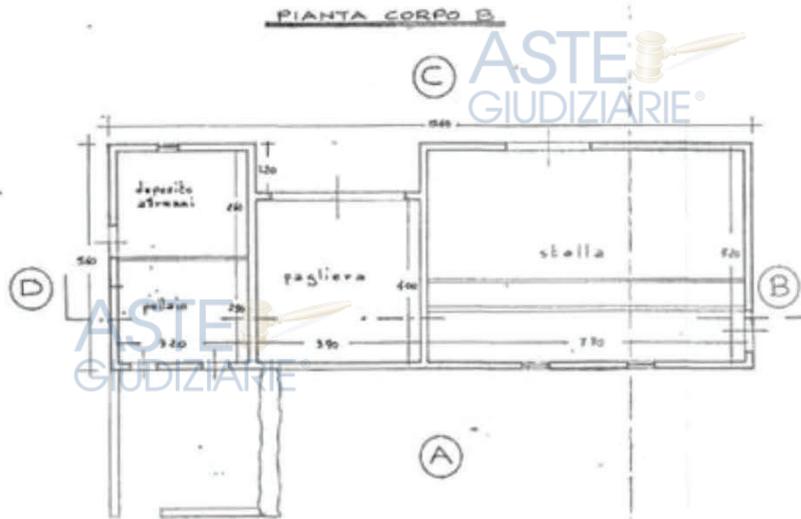


Vitellaio



Pagliera

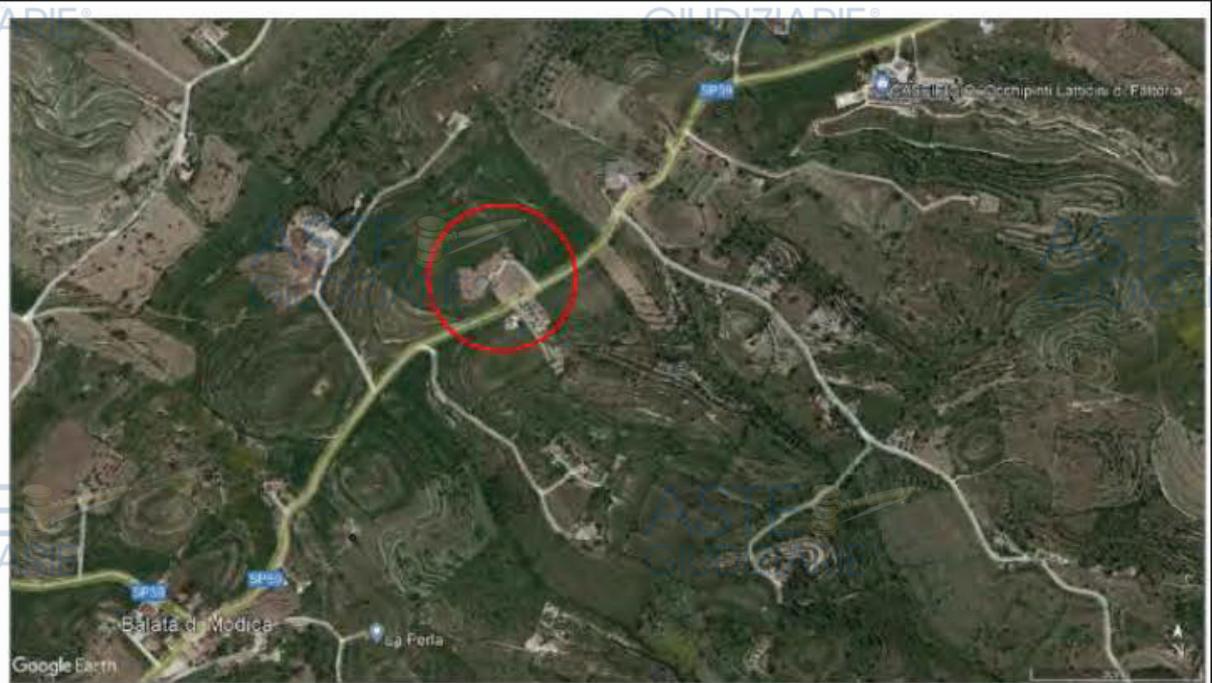




Stato di progetto Stalla



Stato di fatto Stalla



Indicazione compendio immobiliare



Ubicazione immobile



SCHEMA IMMOBILE

Scheda B

Sub. 6 (Magazzino)

Descrizione	<p>Immobile sito in contrada Salinella censito nel Catasto Fabbricati del comune di Ragusa/Sezione A, foglio 344, particella n. 295 sub. 6 con accesso dal cortile comune e destinazione d'uso a magazzino. Risulta accorpato con altro fabbricato rurale adibito a garage di proprietà di ██████████. L'edificio di un unico vano è realizzato con muri portanti in blocchi di calcare tenero intonacato sulla facciata prospiciente il cortile comune, con copertura a due falde 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. Superficie calpestabile di circa mq 24,00, superficie coperta di circa mq 29,00. Altezza interna mt 2,75, al colmo mt 3,60. Lo stato di manutenzione del fabbricato è soddisfacente. Porta di accesso serrata da portone in ferro con finestrelle grigliate e finestra presente sul muro nord senza infisso. Impianto elettrico non a norma e punto acqua con lavandino. È presente un forno a legna con tubo aspirante. Non è verificabile il funzionamento.</p>				
Destinazione		Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup.(m2)	Indice	Sup. Commerc. (m2)	
Superficie principale	S2	24,00	1,00	24,00	
					
Prospetto principale-A		Interno-B			





Prospecto laterale-C



Prospecto laterale-D

Superficie balconi	SUB	****	****	****	
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****	
Superficie pertinenze	SUP	****	****	****	
Superficie commerciale (SUP)					m ² 24,00
Valore di Mercato					€. 2.460,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA					€. 00.000,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)					€. 40,00/mese

SOMMANO A RIPORTARE



Interno lato Nord-Est



Interno lato Sud-Est





Interno lato Sud-Est



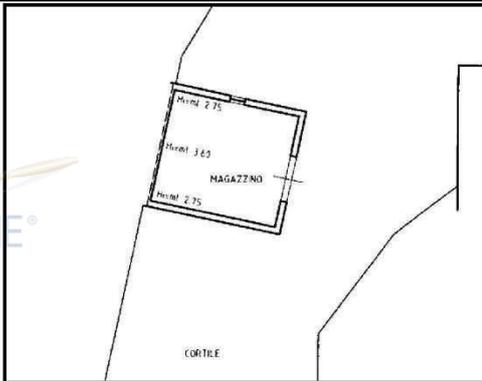
Ingresso



Tetto in legno



Particolare focolare

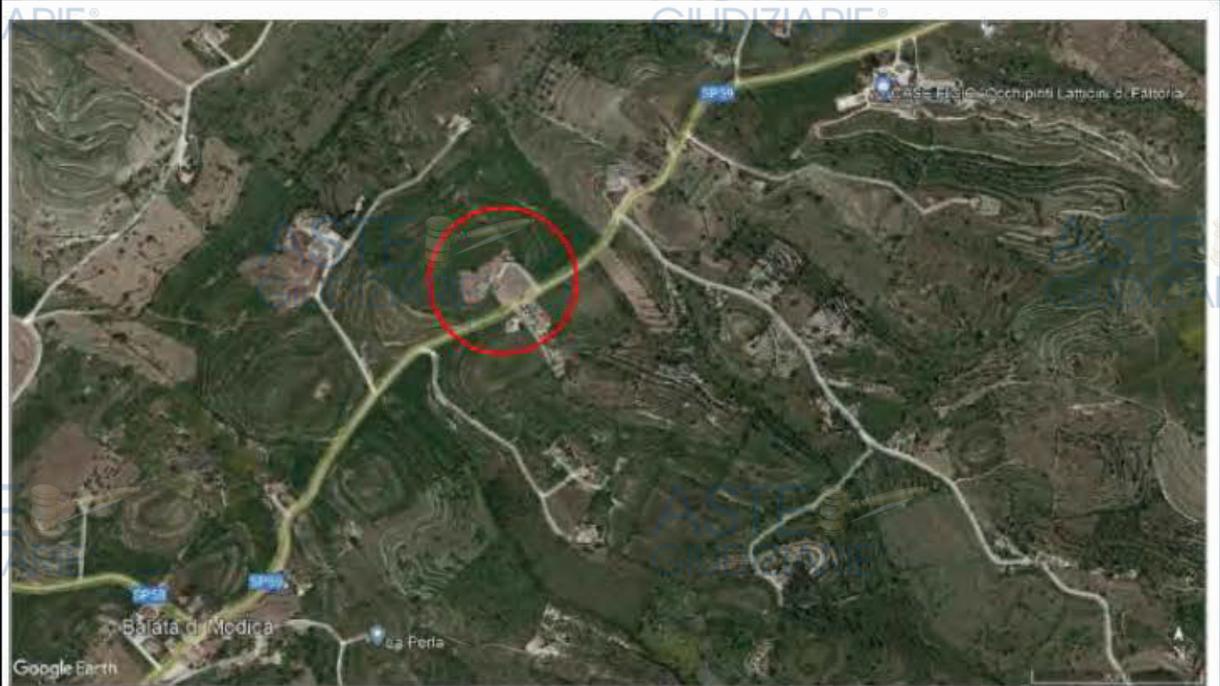


Stato di progetto Magazzino



Stato di fatto Magazzino





Indicazione compendio immobiliare



Ubicazione immobile



SCHEMA IMMOBILE

Scheda C

Sub. 4 (Garage)

Descrizione	<p>Immobile sito in contrada Salinella censito nel Catasto Fabbricati del comune di Ragusa/Sezione A, foglio 344, particella n. 295 sub. 4 con accesso dal cortile comune e destinazione d'uso a garage. Risulta accorpato con altro fabbricato rurale di proprietà del debitore esecutato. Fabbricato con singolo ambiente realizzato in muratura portante in blocchi in calcare tenero faccia vista e intonacato sul lato prospiciente il cortile, con tetto a due falde con travi in legno e copertura in eternit, canali di gronda e tubi pluviali in lamiera (pluviale in rame sul lato cortile) e pavimentazione in cls non rifinito. Altezza interna mt 2,75, al colmo di mt 3,60. Superficie calpestabile di circa mq 23,00, superficie coperta di circa mq 25,00. Lo stato di manutenzione del fabbricato è sufficiente. Porta del garage con serranda a scorrimento laterale a un battente, in acciaio zincato e finestrella sul muro est senza infisso. Presenza dell'impianto elettrico non a norma.</p>				
Destinazione		Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup.(m2)	indice	Sup. Commerc. (m2)	
Superficie principale	S3	23,00	1,00	23,00	
 <p style="text-align: center;">Prospetto - B</p>		 <p style="text-align: center;">Prospetto laterale - C</p>			





Prospetto laterale-D



Pavimento interno

Superficie balconi	SUB	****	****	****
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie pertinenze	SUP	****	****	****
Superficie commerciale (SUP)			m ²	23,00
Valore di Mercato		€. 8.084,50		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€. 00.000,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€. 60,00/mese		

SOMMANO A RIPORTARE



Interno lato Ovest



Interno lato Est





Interno lato Sud



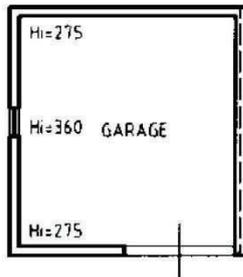
Interno lato Nord



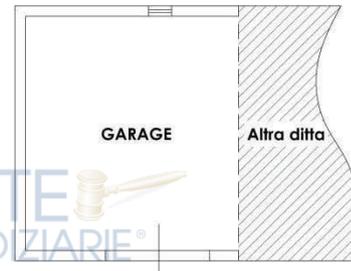
Tetto in Eternit



Particolare finestra chiusa lato Sud

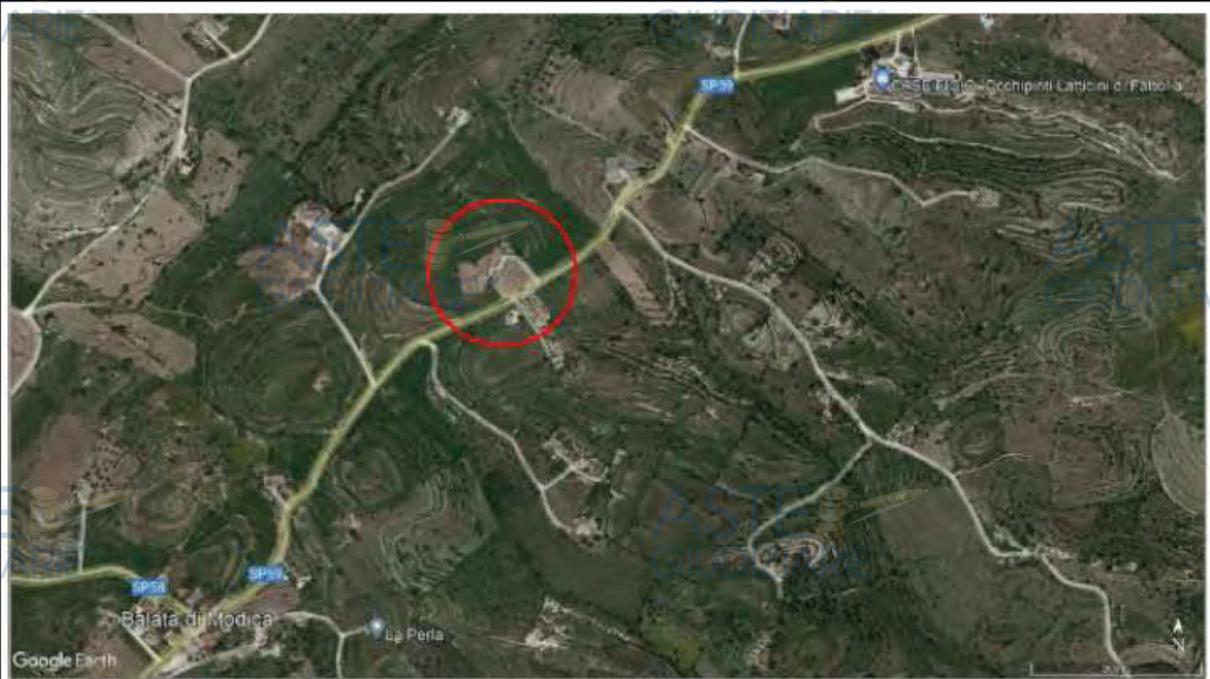


Stato di progetto Garage



Stato di fatto Garage





Indicazione compendio immobiliare



Ubicazione immobile



Particelle 304 e 306 (Seminativo)

<p>Descrizione</p>	<p>La particella 304 (di proprietà per 1/2 dell'esecutato) è adibita a stradella di ingresso e confina con la p.lla 295 facente parte del lotto 1. Stacco di terreno (p.lla n. 306) con tettoia in acciaio mono falda, pilastri e travi principali a doppio T e arcarecci in acciaio, manto di copertura in lamiera grecata zincata. Struttura in aderenza al fabbricato rurale di cui al lotto 1. Superficie coperta tettoia di mq 180,00 circa con pavimentazione costituita da roccia affiorante e terreno di circa 1.800 mq di stretta pertinenza della stalla utilizzato come paddock esterno.</p> <p>Stacco di terreno di circa 500,00 mq confinante con la p.lla 295, allo stato di fatto, utilizzato come pertinenza dei fabbricati presenti nella stessa p.lla 295. Nella porzione di particella sono presenti una fossa biologica verticale in calcestruzzo vibrato armato e una tettoia in travetti di acciaio senza pavimentazione e copertura in lamiera grecata zincata di superficie di circa mq 24,00, limitrofa al lato nord del fabbricato rurale (p.lla n. 295 sub. 4).</p> <p>Stacco di terreno di forma regolare, giacitura sub-pianeggiante e lavorabile della p.lla 306 di circa 2.100,00 mq, confinante con S.P. 59 (Via degli Artigiani) utilizzato in qualità di seminativo. Allo stacco di terreno si accede dall'attigua particella 302 di proprietà dell'esecutato.</p> <p>Concimaia di circa 130,00 mq circa confinante alla p.lla 302 di proprietà dell'esecutato dalla quale vi si accede. La struttura è realizzata con massi ciclopici a scogliera e ad oggi è in disuso.</p>				
<p>Destinazione</p>			<p>Terreno</p>		
<p>CARATTERISTICHE</p>	<p>Acronimo</p>	<p>Sup.(m2)</p>	<p>indice</p>	<p>Sup. Commerciale (m2)</p>	
<p>Terreno agricolo</p>	<p>S4</p>	<p>5.951,50</p>	<p>1,00</p>	<p>5.951,50</p>	
 <p>Tettoia in acciaio</p>		 <p>Tettoia in acciaio</p>			





Tettoia e paddock interno



Tettoia e paddock interno

Superficie paddock interno	SUB	82,72	0,10	8,27	
Superficie					
Tettoia paddock interno	SUP	180,0	0,50	90,00	
Superficie					
Tettoia p.lla 306	SUP	24,00	0,50	12,00	
Superficie					
Cortile	SUP	96,00	0,10	9,60	
Superficie commerciale (SUP)					m ² 119,87
Valore di Mercato				€. 28.662,50	SOMMANO A RIPORTARE
Valore di stima di VENDITA FORZATA				€. 00.000,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				€. 60,00/mese	



Pertinenza e paddock esterno stalla



Pertinenza e paddock esterno stalla





Accesso alla p.lla 304



P.lla 304 a confine con p.lla 295



Stacco terreno e fossa biologica



Stacco terreno e fossa biologica



Tettoia limitrofa al garage



Tettoia limitrofa al garage



Seminativo



Seminativo





Concimaia



Ingresso concimaia



Pneumatici abbandonati



Pannelli di eternit abbandonati

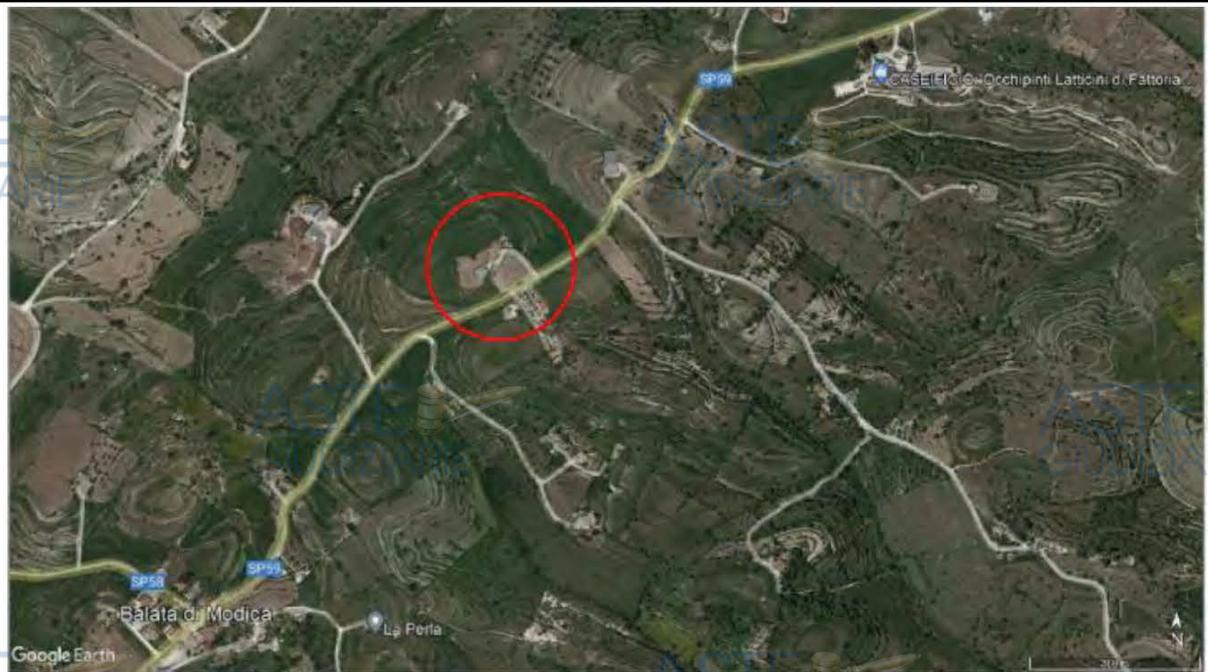
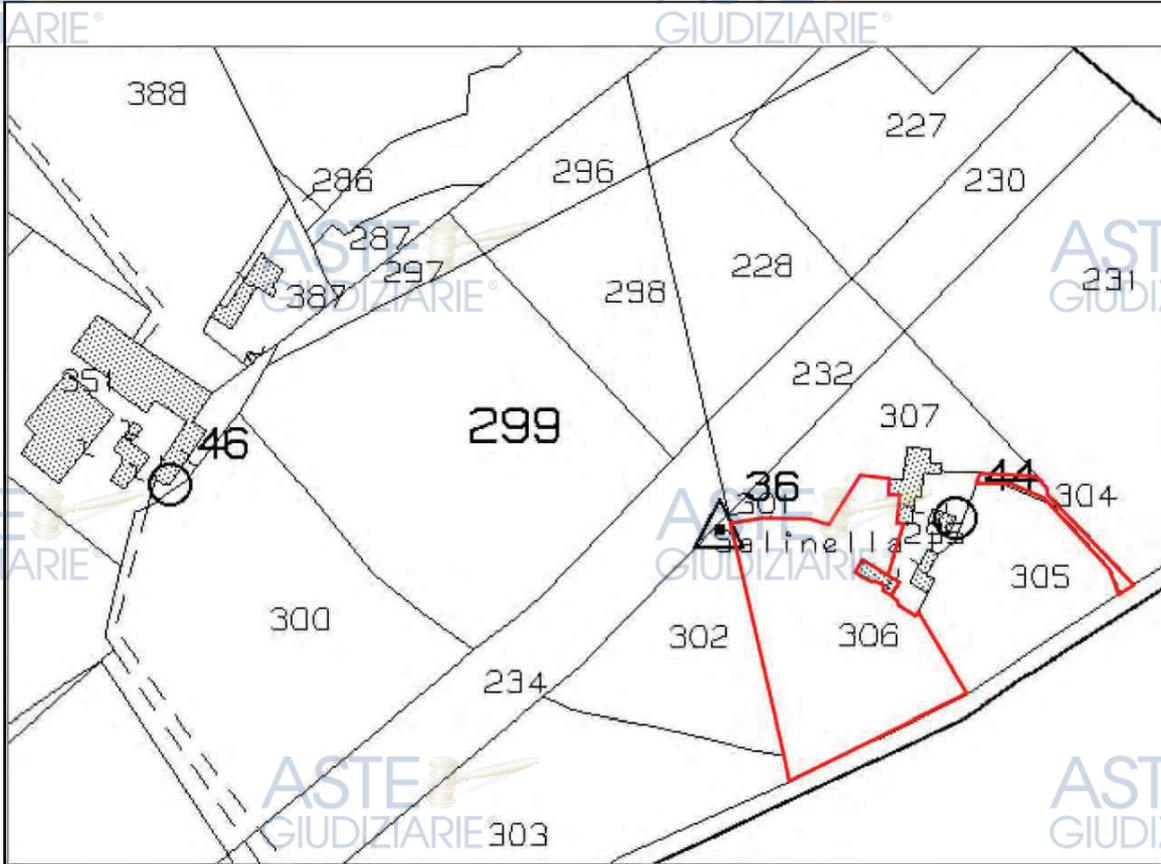


Autoimobile abbandonata



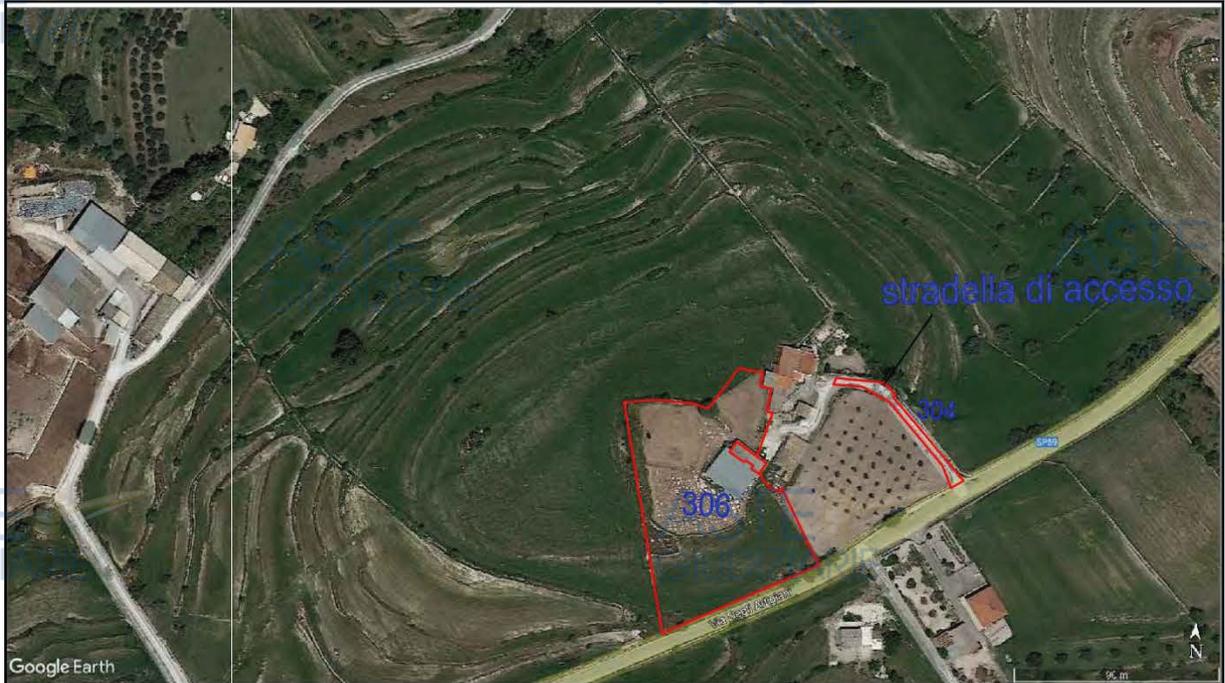
Rifiuti vari abbandonati





Indicazione compendio immobiliare





Ubicazione immobili



SCHEMA IMMOBILE

Scheda E

Particelle 297, 299, 302 (Seminativo)

Descrizione	<p>Terreno censito nel Catasto Terreni del comune di Ragusa, foglio 344, particelle n. 297, 299, 302, con destinazione d'uso a terreno agricolo (seminativo) è ubicato nel comune di Ragusa in località Contrada Salinella confinante al lotto n. 1 e raggiungibile attraverso la strada poderale a nord-ovest confinate con le p.lle 297 e 299 dalle quali si accede al lotto. Si rende noto che la p.la 302 non è contigua alle p.lle 297 e 299 dello stesso lotto del foglio 344 di Ragusa, in quanto insiste tra di esse la p.la 234 di proprietà della ditta [REDACTED]. Il lotto è attualmente coltivato a seminativo con una superficie catastale di m² 20.161,00. La posizione è collinare, giacitura pianeggiante con ciglionamenti, del tutto lavorabile e di forma regolare.</p> <p>Il lotto è occupato [REDACTED] in forza del contratto di affitto di fondo rustico del 3 novembre 2022, registrato in data 08/11/2022.</p>
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Destinazione			Terreno	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup.(m2)	indice	Sup. Commerciale (m2)
Terreno agricolo	S1	20.161,00	1,00	20.161,00



Foto 9



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Superficie commerciale (SUP)	m ² 20.161,00
Valore di Mercato	€. 34.273,70
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€. 00.000,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€. 300,00/mese



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

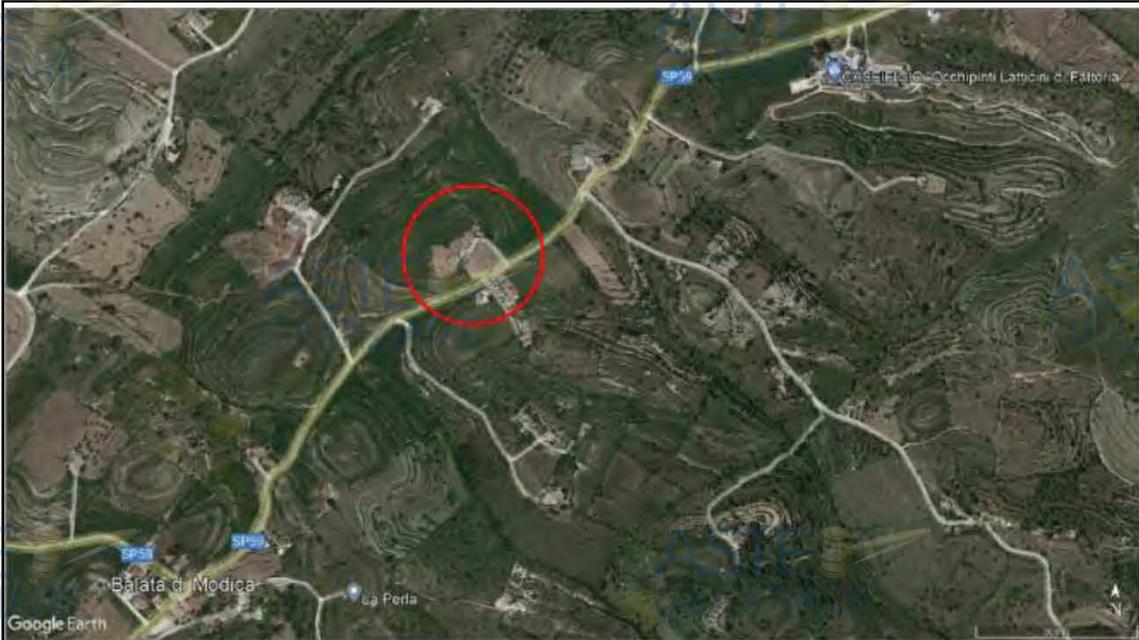


Foto 19

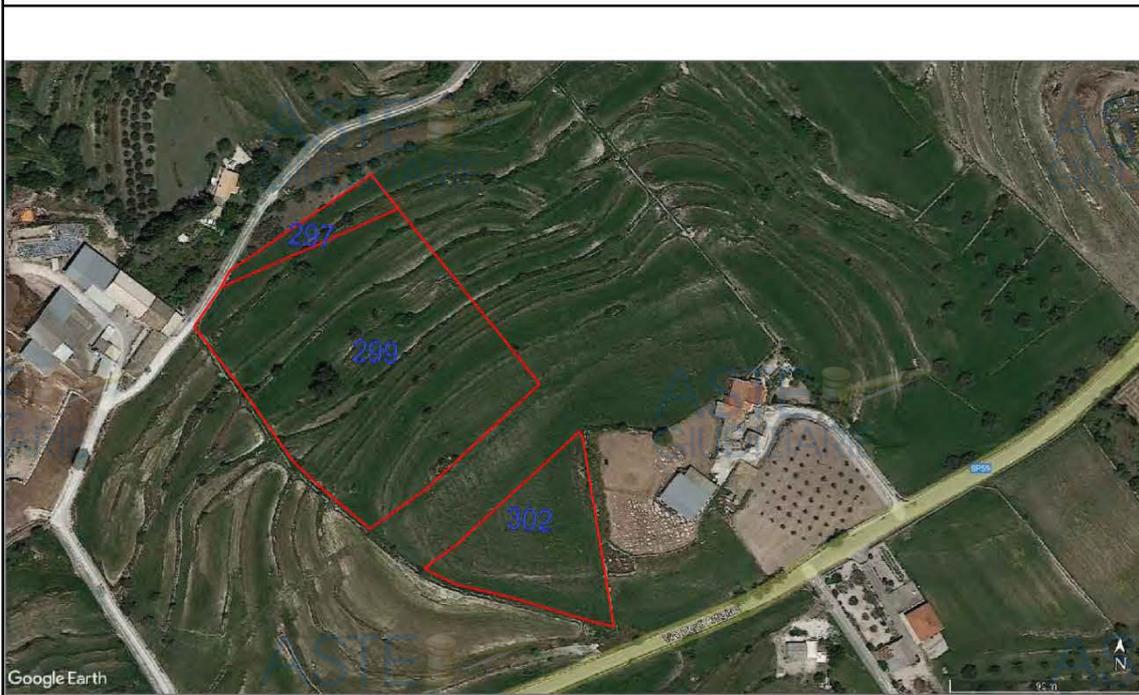


Foto 20





Indicazione compendio immobiliare



Ubicazione immobile



RIEPILOGO DEI BENI STAGGITI Somma schede – Lotto	
Valore di Mercato scheda A – sub 6 (Stalla)	€. 13.083,98
Valore di Mercato scheda B – sub 6 (Magazzino)	€. 2.460,00
Valore di Mercato scheda C – sub 4 (Garage)	€. 8.084,50
Valore di Mercato scheda D – particelle 304, 306 (Seminativo)+Cortile	€. 28.662,05
Valore di Mercato scheda E – particelle 297,299,302 (Seminativo)	€. 34.273,70
€. 86.564,23 che viene arrotondato a:	€. 86.500,00
TOTALE VALORE DI MERCATO – LOTTO STAGGITO	€. 86.500,00
€ 86.500,00 – 19.500,00 (costi da sottrarre al valore venale del lotto) = € 67.064,23 che viene arrotondato a:	€. 67.000,00
€ 67.000,00 – 15% = € 56.950,00 che viene arrotondato a:	€. 56.900,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€. 56.900,00