

Dott. Agr. FABIO CATALDI

Via Risorgimento n. 110

97015 - M O D I C A (RG)

e-mail: fabiocataldi1@virgilio.it

pec: f.cataldi@epap.conafpec.it

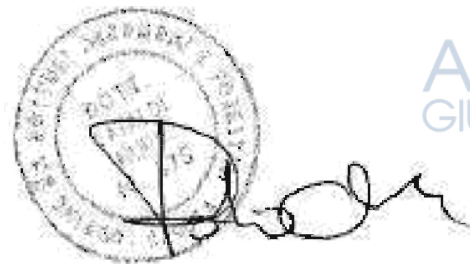
**PERIZIA DI STIMA
IMMOBILIARE**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 21/2014

G. E.: DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

- **TERRENI E FABBRICATI IN AGRO DI VITTORIA (RG).**



Il Tecnico Incaricato
Dott. Agr. Cataldi Fabio

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

La presente relazione estimativa è stata redatta dal sottoscritto, Dott. Agr. Fabio Cataidi regolarmente iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Ragusa al n. 375, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal Giudice Dott. Rapisarda Gilberto Orazio del Tribunale di Ragusa è finalizzato della determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento nelle procedure esecutive riunite n. 21/2014, 410/2013 e 422/2015, residui dalle precedenti operazioni di vendita, descritte nella relazione redatta dal P.D. in data 21/10/2023, in seno alla quale sono stati messi in evidenza gli immobili che saranno oggetto di descrizione e valutazione nel presente elaborato estimativo, già identificati nell'elaborato peritale a redatto dal [redacted]

[redacted] Lotto 9 e Lotto 10.

Gli immobili che compongono i lotti che saranno oggetto di identificazione e descrizione, nell'ambito del presente elaborato sono stati pignorati in virtù dei seguenti titoli:

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 11/12/2013 al nn. 15453/11122, a favore di Centro Seia srl.

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 19/11/2015 al nn. 9862/15707, a favore di Unicredit spa.

contro:

I sig.ni [redacted]

in regime di comunione legale dei beni con la moglie, sig.ra [redacted]

[redacted]

Il presente elaborato si compone della relazione generale e delle relazioni specifiche relative a ciascun lotto.

RELAZIONE GENERALE

Gli immobili oggetto di pignoramento, residui dalle precedenti vendite e per i quali viene conferito incarico di stima con dispositivo di nomina del 02/11/2023, sono stati identificati nell'istanza n. 47, redatta dal P.D. in data 21/10/2023, in coerenza con quanto riportato nella relazione di CTU redatta dal Geom Di Pietro, sono i seguenti:

lot. cat.	Comune	fg	p. fa	sub	categoria	sup. este urbano	estremi pignoramenti
07	Vittoria	112	831 ex 102	2 ex sub 1	1/3	0,0014	sp. Centro Seia 11/12/2013 p. n. 15453/11122
07	Vittoria	112	502	1	1/2	0,0079	sp. Unicredit 19/11/2015 p. n. 9862/15707
Intestazione catastale:							
[redacted]							

id cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	mt. Dom.	mt. Agr.	estremi pignoramenti	
NCT	Vittoria	112	543	terza	0,1577	106,94	34,21	pg. Centro Iste del 11/11/2015 perla proprietà	pg. Univ. Iste del 14/11/2015 perla proprietà
NCT	Vittoria	112	544	terza	0,1577	106,95	34,21	pg. Centro Iste del 11/11/2015 perla proprietà	pg. Univ. Iste del 14/11/2015 perla proprietà
NCT	Vittoria	112	545	terza	0,1576	110,02	34,23	pg. Centro Iste del 11/11/2015 perla proprietà	pg. Univ. Iste del 14/11/2015 perla proprietà
NCT	Vittoria	112	958 ex 102	terza	0,1264	38,12	27,42	pg. Centro Iste del 11/11/2015 perla proprietà	pg. Univ. Iste del 14/11/2015 perla proprietà
Sup. totale					0,5996				

Intestazione catastale:
 [REDACTED]

id cat.	Comune	fg	p.za	sub.	categoria	sup. eme urbano	estremi pignoramenti	
CF	Vittoria	112	958 ex 102	1	F/3	0,0018		

Intestazione catastale:
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

id cat.	Comune	fg	p.za	sub.	categoria	sup. eme urbano	estremi pignoramenti	
CF	Vittoria	112	687	1	F/3	0,0038		
CF	Vittoria	112	687	2	F/2			

Intestazione catastale:
 [REDACTED]
 [REDACTED]

id cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	mt. Dom.	mt. Agr.	estremi pignoramenti	
NCT	Vittoria	112	84	terza	0,6752	421,68	145,46	pg. Centro Iste del 11/11/2015 perla proprietà	pg. Univ. Iste del 14/11/2015 perla proprietà
NCT	Vittoria	112	440	terza	0,3680	229,97	79,42	pg. Centro Iste del 11/11/2015 perla proprietà	pg. Univ. Iste del 14/11/2015 perla proprietà
NCT	Vittoria	112	445	terza	0,1760	110,44	38,18	pg. Centro Iste del 11/11/2015 perla proprietà	pg. Univ. Iste del 14/11/2015 perla proprietà
Sup. totale					1,2192				

Intestazione catastale:
 [REDACTED]
 [REDACTED]

id cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	mt. Dom.	mt. Agr.	estremi pignoramenti	
NCT	Vittoria	112	438	sem lingua	0,0649	12,28	4,80	pg. Centro Iste del 11/11/2015 perla proprietà	pg. Univ. Iste del 14/11/2015 perla proprietà

Intestazione catastale:
 [REDACTED]

NCT	Vittoria	112	584	sem irriguo	0,0130	4,48	1,68	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area proprietà	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area proprietà
NCT	Vittoria	112	941	vigneto	0,1700	6,15	5,71	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area proprietà	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area proprietà
NCT	Vittoria	112	437	sem irriguo	0,1705	25,81	9,48	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area proprietà	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area proprietà
NCT	Vittoria	112	466	vigneto	0,1690	5,97	5,54	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area proprietà	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area proprietà
NCT	Vittoria	112	578	sem irriguo	0,0134	1,38	0,48	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area proprietà	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area proprietà
NCT	Vittoria	112	575	sem irriguo	0,0056	0,58	0,20	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area proprietà	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area proprietà
NCT	Vittoria	112	80	sem irriguo	0,0862	9,21	3,19	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area proprietà	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area proprietà
NCT	Vittoria	112	82	sem irriguo	0,3413	49,35	18,51	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area proprietà	
NCT	Vittoria	112	580	sem irriguo	0,0064	0,66	0,23	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area proprietà	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area proprietà
NCT	Vittoria	112	583	sem irriguo	0,0095	0,57	0,20	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area proprietà	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area proprietà
Sup. totale					1,0898				

Intestazione catastale:
 [REDACTED]

nt cat.	Comune	fg	p. fa	qualità	sup	mt. Dm.	mt. Ag.	estremi pignoratizi	
NCT	Vittoria	112	71	fab. distr.	0,0030			pg. Centro Sola del 11/11/2015 area usufrutto	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area usufrutto
NCT	Vittoria	112	73	sem irriguo	0,2500	25,82	9,04	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area usufrutto	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area usufrutto
NCT	Vittoria	112	75	vigneto	0,5600	20,37	19,47	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area usufrutto	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area usufrutto
NCT	Vittoria	112	77	sem irriguo	0,4120	42,58	14,89	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area usufrutto	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area usufrutto
NCT	Vittoria	112	344	sem irriguo	0,1290	13,32	4,66	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area usufrutto	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area usufrutto
NCT	Vittoria	112	345	sem irriguo	0,5140	53,30	18,65	pg. Centro Sola del 11/11/2015 area usufrutto	pg. Univ. cat. del 19/11/2005 area usufrutto
Sup. totale					1,8900				

Intestazione catastale:
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

id cat.	Comune	fg	p.lla	sub	categoria	sup. eme urbano	estremi pignoramento	
C	Vittoria	112	954 ex 342	1	1/2	0,0030	pg. Centro Sira del 14/11/2013 L5	pg. Unirent del 14/11/2013 L5

Intestazione catastale:

[REDACTED]

id cat.	Comune	fg	p.lla	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr.	estremi pignoramento	
NCT	Vittoria	112	610	storia	0,0056				pg. Unirent del 14/11/2013 L5

[REDACTED]

id cat.	Comune	fg	p.lla	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr.	estremi pignoramento	
NCT	Vittoria	112	418	sen irriguo	0,0056	0,58	0,20	pg. Centro Sira del 14/11/2013 L5	pg. Unirent del 14/11/2013 L5
NCT	Vittoria	112	587	sen irriguo	0,0181	2,82	0,96		pg. Unirent del 14/11/2013 L5
NCT	Vittoria	112	585	sen irriguo	0,0140	2,82	0,76		pg. Unirent del 14/11/2013 L5
NCT	Vittoria	112	81	sen irriguo	0,0181	1,66	0,58	pg. Centro Sira del 14/11/2013 L5	pg. Unirent del 14/11/2013 L5
					0,0518				

Intestazione catastale:

[REDACTED]

id cat.	Comune	fg	p.lla	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr.	estremi pignoramento	
NCT	Vittoria	112	418	sen irriguo	0,0774	7,99	2,80	pg. Centro Sira del 14/11/2013 L5	pg. Unirent del 14/11/2013 L5
					0,0774				

Intestazione catastale:

[REDACTED]

E' stata effettuata la verifica delle quote di proprietà in capo al soggetto esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed il sottoscritto ha rilevato la completa coerenza con le sopra enunciate intestazioni catastali.

In merito alle quote di diritto pignorate ed agli immobili sottoposti a pignoramento, in seguito all'esame dei sopra enunciali atti di pignoramento e relative note di trascrizione, limitatamente agli immobili che sono stati identificati nella perizia in atti, redatta dal

precedente CTU, con i lotti 9 e 10, tutti ricadenti all'interno del foglio n. 112 del territorio di Vittoria, il sottoscritto ha rilevato le seguenti discrasie:

a) Gli Immobili in Vittoria fg 112 p.lle 84, 440 e 441 sono di Prop. $\frac{1}{2}$ [REDACTED]

[REDACTED] sono stati pignorati per intero, in virtù dell'atto di pignoramento redatto da Unicredit spa reg.to ai nn. 15707/9862. Con l'atto di pignoramento emesso da "Centro Seia" detti immobili sono stati invece pignorati solo per l'usufrutto; L'aspetto sopra enunciato ai fini della redazione dell'elaborato peritale non costituisce n elemento determinante, il sottoscritto procederà a valutare detti immobili nella quota di 1/1, specificando separatamente per gli stessi, nella relazione specifica di lotto, il valore dell'usufrutto.

Per il resto le quote pignorate coincidono con le quote di proprietà. In merito agli immobili enunciati nel prospetto precedente, descritti e valutati nella relazione di consulenza Tecnica e inseriti nella relazione del P.D., si rileva inoltre quanto segue:

b) La particella n. 502 del fg. 112, inclusa nel lotto 10, seppure sia stata tralata al catasto fabbricati in data 04/10/2018, successivamente agli atti di pignoramento, di fatto all'epoca dei pignoramenti risultava già presente poiché censita al NCT. Considerato che il mappale non è inserito negli atti di pignoramento, ne esiste un pignoramento successivo in rettifica, finalizzato alla sua inclusione, il sottoscritto ritiene che la stessa non costituisca di fatto parte integrante del compendio oggetto di valutazione ma si ritiene necessario, nella descrizione del fabbricato atfiguo, oggetto dei citati pignoramenti, id. con il mappale n. 831/2, effettuare le necessarie precisazioni indicate nella relazione specifica del lotto 10.

In riferimento alla criticità sopra enunciata, considerata l'ubicazione spaziale della p.la n. 502, la quale costituisce l'unico ingresso al lotto 10, dalla strada comunale posta a nord dello stesso, il sottoscritto al fine di non penalizzare eccessivamente la valutazione del lotto in questione, ritiene opportuno, salvo diversa decisione che il GE volesse assumere, che venga disposta l'estensione del pignoramento anche a carico della p.la 502.



c) la particella n. 959 sub 1, generata in occasione della tralazione al CF, avvenuta in data 04/10/2018, successivamente agli atti di pignoramento, la stessa non era compresa all'interno della originaria p.la 102 e di conseguenza dalle particelle dalla stessa derivate, già presenti nell'atto di pignoramento, poiché costruita su proprietà di terzi, lo scrivente ritiene che essa non costituisca parte integrante del compendio oggetto di valutazione ma al ritiene necessario, nella descrizione del fabbricato atiguo, oggetto dei citati pignoramenti p.la 831 sub. 2 effettuare le necessarie precisazioni.

Si precisa altresì che la particella in esame, seppure risulta strettamente correlata alla p.la 831 sub. 2, poiché dalla stessa è dall'interno accessibile, considerata la esigua superficie e la mancanza del titolo di proprietà, in capo al debitore esecutato, poiché realizzata su terreni di terzi e di conseguenza la mancata inclusione negli atti di pignoramenti, si ritiene opportuno, salvo diversa decisione che il GE volesse assumere, che venga esclusa dalle operazioni di vendita, descrivendo in modo esplicito nell'avviso di vendita la reale situazione dei luoghi al fine di mettere preliminarmente a conoscenza gli eventuali soggetti interessati all'acquisto.

La successiva ricostruzione storica della p.la 102 consente di avere evidenza che la particella n. 958 derivante dalla prima, censita al NCT, generata nel 2018, costituisce parte integrante del compendio pignorato e pertanto sarà oggetto di valutazione.

Le particelle n. 543, 544, 545, 958 e 831 (ente urbano), derivano dalla originaria particella n. 102. Il mappale n. 831 sub. 1 è stato invece generato d'ufficio in data 07/12/2011, dall'Agenzia delle Entrate ufficio territorio, con attribuzione di rendita presunta, ai sensi dell'art. 19, comma 10, del d.L. 78/2010, avente superficie dell'ente urbano di mq. 314. Successivamente con tipo mappale del 21/08/2018 pratica n. RG0054878, è stata confermata l'identificazione della p.la 831 e nell'occasione è stato variato il subalterno 1 in sub 2.

In seguito all'approvazione del tipo mappale del 03/10/2018 pratica n. RG0057275 sono state inoltre generate la p.la 959 sub. 1 (fabbricato realizzato su terreno di terzi) e la p.la 959, terreno esteso ha 0.12.84 derivato dalla originaria p.la 102.

Pertanto, la sommatoria delle superfici delle particelle censite al NCT ed al CF (ente urbano) coincidono con la superficie complessiva della originaria p.la 102, pari a mq. 6310.

Segue uno stralcio della visura catastale storica della p.la 102 dall'impianto:

Situazione dell'unità immobiliare dell'impianto catastografico

n°	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSIFICATIVI				DATI DESCRITTIVI	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Categoria	Superficie (m²)	Valore	Colore	Stato	Altre informazioni
1	102	101		RESIDENTE	1	6310		Esse 1021 L. 04.10.18	Esse 1028 L. 04.10.18	Segretario: www.serviziocatastrale.it 20150403

Segue un prospetto che enuncia le superfici di ciascuna delle particelle derivate:

Id cat.	Comune	Fig.	p.la	sub	categoria	sup. area urbano	
CF	Vittorio	112	958 ex 102	2 ex sub 1	F/3	0,0014	
PCT	Vittorio	112	549	parta	0,1577	100,05	94,21
PCT	Vittorio	112	544	parta	0,1877	100,00	94,21
PCT	Vittorio	112	545	parta	0,1570	110,02	94,29
PCT	Vittorio	112	958 ex 102	parta	0,1284	00,18	27,43
Sup. totale					0,5896	4,0014	
superficie originaria p.la 102						0,0014	

Così come precedentemente riportato, la superficie della p.la 958 censita al CF, avente una superficie di mq. 18, generata nel 2016, non risulta compresa tra gli immobili oggetto di pignoramento e per tale ragione, lo scrivente ritiene che detto immobile non sia parte integrante del compendio immobiliare oggetto di stima. Segue uno stralcio dell'edm storico:



Segue uno stralcio dell'edm attuale:



d) Relativamente alla p.la 887 sub. 1 e sub. 2, inclusa nella relazione peritale in atti come lotto 9 corpo A, considero che l'unità immobiliare già alla data del pignoramento

fosse presente, poiché derivante dalla ex p.la 84 ed inserita con tabella di variazione del 02/12/2002, rif. visura catastale storica al 01/01/2013 (data antecedente i pignoramenti generanti le procedure): seppure la stessa all'epoca fosse censita con qualità ente urbano, priva di intestazione, nonostante fosse stata accertata la proprietà della stessa in capo al debitore **esecutato**, alla luce della mancata enunciazione dell'immobile nei sopra enunciati verbali di pignoramenti, il sottoscritto P.E. ritiene che, alla data attuale, non rientri tra gli immobili oggetto di pignoramento e di conseguenza non verrà valutata e compresa tra gli immobili oggetto di vendita.



Visura storica per immobili
Situazione degli atti informativi al 01/01/2013

Doc. 2003/004/04-12/01/13
Sezione Terza - Fog. 1

Procedura giudiziaria	Numero di Tribunale e numero del verbale di pignoramento (Decreto ingiuntivo di pagamento n. 8403/13)
Causa Social	Foglio 112 Subalterno 82

N.	SUD INTERVENIENTI				SUD CARICAMENTI				SUD CARICAMENTI DA	
	Tipologia	Partenza	Sal	Per	Quota/Quota	Importo/Importo	Saldo	Importo	Saldo	Importo
1	82	82				100,00				

Sud carichi e pignoramenti ipotecari e altri gravami
Nessuno

Stato Tributario e Contabile
Nessuno

N.	SUD INTERVENIENTI				SUD CARICAMENTI				SUD CARICAMENTI DA	
	Tipologia	Partenza	Sal	Per	Quota/Quota	Importo/Importo	Saldo	Importo	Saldo	Importo
1	82	82				100,00				

- Di seguito si enunciano ulteriori aspetti ritenuti poco rilevanti ai fini della valutazione:
- e) il terreno identificato al NCT del Comune di Vittoria fg 112 p.la 82 risulta incluso tra gli immobili oggetto di pignoramento formulato dal Centro Seia in 11/12/2013 e reg.to al nn. 16463/11112 e non risulta incluso tra gli immobili oggetto di pignoramento formulato da Unicredit. spa in 19/11/2015 e reg.to ai nn. 15707/9862.
 - f) i terreni identificati al NCT del Comune di Vittoria fg 112 p.la 619, 583, 585 risultano inclusi tra gli immobili oggetto di pignoramento formulato Unicredit. spa in 19/11/2015 e reg.to ai nn. 15707/9862 e non risulta incluso tra gli immobili oggetto di pignoramento formulato da Centro Seia in 11/12/2013 e reg.to ai nn. 16463/11112.

(A) Gli immobili sono stati visionati nel corso di un unico accesso effettuato in data 01/12/2023, dal P.D. dottoressa La Raffa Maria e dal sottoscritto PE e con la presenza del debitore esecutato [REDACTED]

Il sottoscritto ha preso visione dei fondi oggetto di accertamento, atenzionando i confini, le condizioni di coltivazione, lo stato di vetustà complessivo degli immobili e tutti i manufatti ivi presenti. Sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari e sono state acquisite, da parte del debitore esecutato, tutte le informazioni ritenute utili in ordine alla presenza di fonti idriche, comproprietà, diritti di terzi ecc.

Gli aspetti relativi ai gravami in capo ai soggetti esecutati ed ai relativi beni oggetto di pignoramento sono stati approfonditi nelle relazioni specifiche di ciascun lotto al paragrafo: e) esistenza di formalità.

a) Completezza dei documenti in atti:

Il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali mediante il supporto della documentazione presente nel fascicolo e al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento ha eseguito le seguenti ricerche presso le amministrazioni pubbliche:

Ufficio	Documentazione richiesta
Agenzia delle Entrate ufficio territoriale	Visure catastali attuali e storiche ed estratti di mappa; richiesta elaborati planimetrici
Conservatoria del Registro	Ispezione ipotecaria elenchi sintetici relativi ai soggetti esecutati; Ricerca titoli di provenienza per la ricostruzione delle trascrizioni dell'ultimo ventennio ed al fine di verificare l'esistenza di servitù o diritti.
Archivio Notarile	Visione e lettura titoli di provenienza Notaio Valentini e Notaio Longobardo al fine di verificare la titolarità degli stessi in capo ai debitori e di accertare la presenza di servitù o diritti che andranno ceduti assieme ai beni. Ricerca titoli di provenienza per la ricostruzione delle trascrizioni dell'ultimo ventennio
Comune di Vittoria	Acquisizione delle informazioni inerenti la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.
Genio Civile	Ricerca pratiche di autorizzazioni alle ricerche idriche, denunce di rinvenimento e autorizzazioni all'utilizzo delle acque intestate ai soggetti esecutati al fine di verificare la presenza di risorse idriche autorizzate all'interno dei fondi oggetto di pignoramento.
Agenzia delle Entrate	Richiesta di tutti i contratti di affitto o di comodato e denunce cumulative relative agli immobili oggetto di esecuzione. Ed estrazione di copia che è stata allegata alla presente relazione

b) Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;

Mediante il sopralluogo in campo, come precedentemente esposto, è stata verificata la rispondenza della documentazione catastale con la documentazione rilevata sui luoghi.

- Sono state verificate le separazioni di confine con le proprietà limitrofe, sono state verificate le dotazioni dei fondi e le tipologie delle colture in essere e potenzialmente attuabili.

E' stata presa visione dei fabbricati già censiti al Catasto Fabbricati rilevandone lo stato di manutenzione, la eventuale presenza di corpi di fabbrica non censiti e che necessitano di regolarizzazione urbanistica e catastale; di seguito sono stati quantificati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale. Le informazioni specifiche rilevate sono state descritte nel paragrafo "b) descrizione dei beni" "f) informazioni sulla regolarità edilizia, presente nelle relazioni specifiche di seguito esposte;

c) Corrispondenza con le certificazioni catastali, ai dati indicati nell'atto di pignoramento, ed eventuali regolarizzazioni occorrenti;

Le intestazioni degli immobili, rilevabili dalle visure catastali, coincidono con le reali quote di proprietà degli immobili, pertanto, non sono necessarie regolarizzazioni catastali.

d) Note di trascrizione e titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni specifiche descrittive di ciascun lotto, all'interno del paragrafo denominato:

"Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio."

e) Verifica della sussistenza di diritti di comproprietà o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive all'atto di pignoramento.

Relativamente alla sussistenza di diritti di comproprietà gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento lo scrivente non ha riscontrato nessun elemento da rilevare.

Relativamente alla presenza di iscrizioni ipotecarie, riferite agli immobili oggetto di pignoramento, trascritte in data successiva al pignoramento, dagli accertamenti effettuati non è emersa nessuna formalità.

f) Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione descrittiva di seguito esposta. All'interno del paragrafo:

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

(C) Verifica, mediante acquisizione di informazioni da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragusa, sulla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati.

Relativamente alla regolarità urbanistica dei fabbricati si rimanda alla relazione descrittiva specifica di ciascun Lotto di seguito esposta.

Paragrafi: b) descrizione del bene,
 f) informazioni sulla regolarità edilizia,

(D1) Verifica dell'inquadramento urbanistico degli immobili oggetto di pignoramento:

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni descrittive specifiche di seguito esposte nel paragrafo: **destinazione urbanistica;**

(D2) Verifica della regolarità urbanistica e nel caso di immobili ad uso abitativo, verifica se l'immobile è stato edificato in regime di edilizia convenzionata o agevolata. (rif. circolare GG.EE del 28/06/2021 – Tribunale di Ragusa)

L'aspetto relativo alla regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stato approfondito nel paragrafo dedicato, all'interno delle relazioni specifiche di lotto di seguito esposte.

Relativamente alle verifiche in merito alle edificazioni in regime di edilizia convenzionata o agevolata, il sottoscritto, relativamente ai fabbricati oggetto di pignoramento, può affermare che la condizione non sussiste in quanto nessuno dei fabbricati è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata.

(E) effettuati gli accessi ai luoghi, il sottoscritto assieme al Professionista Delegato, ha adempiuto ai punti a, b, c, d, e, f del dispositivo di nomina.

(F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale,

Dalle informazioni acquisite non è emersa la presenza di alcun regolamento condominiale sull'utilizzo delle aree comuni presenti all'interno dei beni oggetto di pignoramento.

(G) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni descrittive specifiche di seguito esposte. All'interno del paragrafo: **Stato di possesso del bene.**

(H) Verifica presso la Cancelleria del Tribunale sull'attuale pendenza di cause relative a domande trascritte

Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari, il sottoscritto ha rilevato che non sono presenti pendenze relative a ulteriori domande trascritte.

Allegati comuni:

- Allegato 1: Ispezione ipotecaria, elenco sintetico in capo ai soggetti eseguiti;
- Allegato 2: Richiesta di accesso agli atti Agenzia delle Entrate;
- Allegato 3: Visure catastali per soggetto e visure storiche;
- Allegato 4: relazione estimativa con omissione dati sensibili (privacy).

Di seguito un prospetto sintetico che attribuisce ciascun immobile ai lotti che verranno nel presente elaborato descritti e valutati:

Lotto 9/a

Lotto	id cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr
9/a	NCT	Vittoria	112	34	terra	0,0752	423,68	146,48
9/a	NCT	Vittoria	112	440	terra	0,3680	229,67	79,82
9/a	NCT	Vittoria	112	441	terra	0,1760	110,44	38,18
Sup. totale						1,2192		
Intestazione catastale:								
[REDACTED]								
[REDACTED]								
Lotto	id cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr
9/a	NCT	Vittoria	112	438	sem irriguo	0,0846	12,28	4,60
9/a	NCT	Vittoria	112	584	sem irriguo	0,0110	1,48	1,68
9/a	NCT	Vittoria	112	341	vigneto	0,1700	6,15	5,71
9/a	NCT	Vittoria	112	437	sem irriguo	0,1785	25,81	9,68
9/a	NCT	Vittoria	112	466	vigneto	0,3650	3,97	5,54
9/a	NCT	Vittoria	112	578	sem irriguo	0,0134	1,38	0,48
9/a	NCT	Vittoria	112	579	sem irriguo	0,0056	0,58	0,20
9/a	NCT	Vittoria	112	80	sem irriguo	0,0882	3,11	3,19
9/a	NCT	Vittoria	112	82	sem irriguo	0,3413	49,35	18,51
9/a	NCT	Vittoria	112	580	sem irriguo	0,0064	0,66	0,23
9/a	NCT	Vittoria	112	581	sem irriguo	0,0055	0,57	0,20
Sup. totale						1,0898		
Intestazione catastale:								
[REDACTED]								
Lotto	id cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr
9/a	NCT	Vittoria	112	816	sem irriguo	0,0056	0,58	0,20
9/a	NCT	Vittoria	112	583	sem irriguo	0,0182	2,62	0,98
9/a	NCT	Vittoria	112	585	sem irriguo	0,0140	1,02	0,76
9/a	NCT	Vittoria	112	81	sem irriguo	0,0163	1,68	0,58
Sup. totale						0,0538		
Intestazione catastale:								
[REDACTED]								
[REDACTED]								
[REDACTED]								

Lotto	id cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr
9/α	NCT	Vittorio	112	415	sem. irriguo	0,0774	7,90	2,80
						0,0774		
Intestazione catastale:								
[REDACTED]								
[REDACTED]								

Lotto 9/β

Lotto	id cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr
9/β	NCT	Vittorio	112	71	fab. sfruto	0,0030		
9/β	NCT	Vittorio	112	73	sem. irriguo	0,2500	25,82	9,04
9/β	NCT	Vittorio	112	75	vigneto	0,5800	20,97	19,47
9/β	NCT	Vittorio	112	77	sem. irriguo	0,4120	42,54	14,89
9/β	NCT	Vittorio	112	344	sem. irriguo	0,3290	33,32	4,66
9/β	NCT	Vittorio	112	345	sem. irriguo	0,5160	53,30	18,65
Sup. totale						1,8900		
Intestazione catastale:								
[REDACTED]								
[REDACTED]								
[REDACTED]								

Lotto	id cat.	Comune	fg	p.za	sub.	categoria	sup. ante urbano
9/β	CF	Vittorio	112	956 ex 342	1	7/2	0,0030
Intestazione catastale:							
[REDACTED]							
[REDACTED]							
[REDACTED]							

Lotto	id cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr
9/β	NCT	Vittorio	112	415	autovla	0,0056		
Intestazione catastale:								
[REDACTED]								
[REDACTED]								
[REDACTED]								

Lotto 10

Lotto	id cat.	Comune	fg	p/fg	sub	categoria	sup. edificatorio	
10	CF	Vittoria	112	831 ex 102	2 ex sub 1	f/3	0,0114	
	CF	Vittoria	112	502	1	f/2	0,0270	
intestazione catastale: [REDACTED]								
Lotto	id cat.	Comune	fg	p/fg	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr.
10	NCT	Vittoria	112	543	senza	0,1577	109,95	34,21
10	NCT	Vittoria	112	544	senza	0,1577	109,95	34,21
10	NCT	Vittoria	112	545	senza	0,1578	110,82	34,25
10	NCT	Vittoria	112	958 ex 102	senza	0,1264	88,11	27,42
Sup. totale						0,5996		
intestazione catastale: [REDACTED]								
Lotto	id cat.	Comune	fg	p/fg	sub	categoria	sup. edificatorio	
	CF	Vittoria	112	959 ex 102	1	f/3	0,0018	
intestazione catastale: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]								

Le U.I. n. 959 sub. 1 e 502 sub. 1 sono state menzionate nel sopra esposto prospetto ma non sono menzionate nei pignoramenti che hanno generato la procedura riunita n. 21/2014.

Modifica li: 02/04/2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Agr. Cataldi Fabio



Di seguito si espone la relazione tecnico descrittiva specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 9 alfa**

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali ed indicazione del diritto pignorato:**

Lotto 9 α Terreni in c.da Alcerito agro di Vittoria

Lotto	M.cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr.	numero pignoramento	
9/α	NCT	Vittoria	112	54	terra	8,6752	471,68	146,46	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	440	terra	9,3680	229,99	79,82	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	441	terra	9,1790	120,44	38,18	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
Sup. totale						1,2192				
Intestazione catastale:										
[REDACTED]										
[REDACTED]										

Lotto	M.cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr.	numero pignoramento	
9/α	NCT	Vittoria	112	438	sem irrigui	9,0649	11,26	4,60	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	568	sem irrigui	9,0510	4,48	1,48	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	341	vigneto	9,1700	6,15	5,71	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	437	sem irrigui	9,1785	25,81	9,68	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	466	vigneto	9,1680	5,97	5,34	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	576	sem irrigui	9,0134	1,38	0,48	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	579	sem irrigui	9,0056	0,58	0,20	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	89	sem irrigui	9,0882	9,11	1,19	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	50	sem irrigui	9,3413	46,15	18,51	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	580	sem irrigui	9,0064	0,66	0,23	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
9/α	NCT	Vittoria	112	581	sem irrigui	9,0055	0,57	0,20	ipg. Centro Seta del 11/11/2013 seta pignorata	ipg. Univasel del 16/11/2015 seta pignorata
Sup. totale						1,0898				
Intestazione catastale:										
[REDACTED]										

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cotaldi Fabio

Lotto	M.cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	mt. Dem.	rest. Agr.	estremi pignoramento	
9/α	NCT	Vittoria	112	415	sem irriguo	0,056	0,58	0,20	pg. Centro Sola del 21/12/2013 1/3	pg. Unico del 26/12/2013 1/3
9/α	NCT	Vittoria	112	583	sem irriguo	0,0181	2,62	0,58		pg. Unico del 26/12/2013 1/3
9/α	NCT	Vittoria	112	585	sem irriguo	0,0140	2,02	0,76		pg. Unico del 26/12/2013 1/3
9/α	NCT	Vittoria	112	81	sem irriguo	0,0181	1,66	0,58	pg. Centro Sola del 21/12/2013 1/3	pg. Unico del 26/12/2013 1/3
						0,0538				
Intestazione catastale:										
[REDACTED]										
[REDACTED]										
[REDACTED]										
Lotto	M.cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	mt. Dem.	rest. Agr.	estremi pignoramento	
9/α	NCT	Vittoria	112	415	sem irriguo	0,0774	7,99	2,80	pg. Centro Sola del 21/12/2013 1/3	pg. Unico del 26/12/2013 1/3
						0,0774				
Intestazione catastale:										
[REDACTED]										
[REDACTED]										

Superficie complessiva dei terreni in piena proprietà del debitore esecutato:

ha 2.30.90 (Ha 1.08.98 + Ha 1.21.92)

Superficie dei terreni in proprietà in ragione di 1/3 del debitore esecutato:

Ha 0.13.12 (Ha 0.05.38 + Ha 0.07.74)

Coordinate:

Lat. 36,944321

Lon. 14,409164

Descrizione del criterio adottato per la costituzione del lotto 9 alfa.

Le particelle che sono state incluse all'interno del lotto 9 alfa sono prevalentemente in proprietà del debitore esecutato e sono state pignorate interamente. Le particelle in proprietà parziale del debitore esecutato, pignorate in misura di 1/3, sono estese ha 0.13.12 rappresentano il 5 % della superficie complessiva del lotto pari a ha 2.44.02.

Le motivazioni che hanno indotto lo scrivente a includere nel lotto 9 alfa le particelle in comproprietà sono le seguenti:

La p.za 585 si caratterizza per la presenza al proprio interno di una vasca in cemento armato utilizzata per lo stoccaggio delle acque prelevate dal pozzo trivellato ubicato all'interno della p.za 580.




Le particelle n. 583, 416 e 81 costituiscono il tracciato della stradina comune che dalla strada



Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

provinciale, passando attraverso le particelle n. 580 e 581, giunge alla vasca di raccolta sopra enunciata e consente l'accesso a tutto il lotto 9 alfa.

La particella n. 415 costituisce l'unica particella produttiva per la quale, vista la ridotta estensione, non si giustificerebbe la costituzione di un lotto indipendente. Sup. ha 0.07.74 di cui solo 1/3 indiviso è oggetto di pignoramento.

Confini:

Lotto 9 α			
p.lla 80 - 415	nord	79	
	est	77	
	sud	77	
	ovest		strada provinciale

p.lle residue	nord	77		
		76		
		74		
	est	344		
		345		
	Strada Comunale			
	sud	675		
		676		
		264		
		86		
ovest		strada provinciale		

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr Cataldi Fabio

3 aprile 2024

3

LOTTO 9 alfa

Indicazione del diritto pignorato:

Pignorata, in virtù dei seguenti verbali di pignoramento:

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale, di Ragusa in data 11/12/2013 al nn. 16463/11122, a favore di Centro Seia srl,

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale, di Ragusa in data 19/11/2015 al nn. 9862/15707, a favore di Unicredit spa.

la piena proprietà, in capo a

degli

immobili identificati al NCT del Comune di Vittoria foglio n. 112 particelle:

438, 584, 341, 437, 466, 578, 579, 80, 82, 580, 581 estese ha **1.08.98**.

In virtù del **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale, di Ragusa in data 11/12/2013 al nn. 16463/11122, a favore di Centro Seia srl, è stato pignorato l'**usufrutto** degli immobili identificati al NCT del Comune di Vittoria fg 112 p.lla 440, 441, 84 estese ha **1.21.92**.

In virtù del **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso da Unicredit, il 19/11/2015 al nn. 9862/15707, è stata pignorata la piena proprietà dei sopra enunciati immobili identificati al NCT del Comune di Vittoria fg 112 p.lla 440, 441, 84 estese ha **1.21.92**.

In virtù dei sopra enunciati verbali di pignoramento, emessi da Centro Seia e da Unicredit spa è stata pignorata la quota di 1/3 dei seguenti immobili, identificati al NCT del Comune di Vittoria fg 112 p.lla **416, 81, 415**;

In virtù dei soli pignoramenti emessi da Unicredit spa, è stata pignorata la quota di 1/3 dei seguenti immobili, identificati al NCT del Comune di Vittoria fg 112 p.lla **583 e 585**.

Il terreno identificato al NCT del Comune di Vittoria fg 112 p.lla 82 risulta incluso tra gli immobili oggetto del pignoramento formulato dal Centro Seia in 11/12/2013 e reg. lo al nn. 16463/11122 e non risulta incluso tra gli immobili oggetto del pignoramento fatto da Unicredit spa il 19/11/2015 al nn. 9862/15707

- **descrizione giuridica:**

Terreno agricolo in passato utilizzato per la coltivazione di ortaggi in ambiente protetto, attualmente in stato di non coltivazione. Esso presenta al proprio interno una superficie di circa mq. 20.000 di strutture serricole realizzate in paletti di cemento e struttura orizzontale in legno, vetusti e non utilizzabili.

Inoltre, la particella n. 415, pignorata in misura di 1/3, dispone al proprio interno una struttura serricola con analoghe caratteristiche delle già descritte serre, utilizzata per la coltivazione di piante ornamentali.

b) Descrizione del bene

Il lotto n. B alfa è composto da terreni ubicati in agro di Vittoria sez. A, c.da Alcerito, identificati al foglio n. 112 p.lie n. 440, 441, 64, 438, 584, 341, 437, 466, 578, 579, 80, 82, 580, 581 avente una estensione complessiva di ha 2.30.90, in piena proprietà dell'esecutato e pignorato per 1/1.

Terreni in Vittoria sez. A, c.da Alcerito, identificati al foglio n. 112 p.lie 415, 416, 583, 585, 61 estese ha Ha 0.13.12 in proprietà parziale dell'esecutato e pignorato per 1/3.

Le sopra menzionate particelle sono tutte contigue e costituiscono un unico appezzamento di forma irregolare, in passato utilizzato per la coltivazione di ortaggi in ambiente protetto.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastrale con sovrapposizione ortofotografica dal quale si può avere evidenza dello sviluppo dell'appezzamento:



Per le particelle identificate con i numeri di colore nero sono in piena proprietà del debitore esecutato; Le particelle di colore rosso sono particelle in comproprietà con terzi, le quali sono state pignorate in misura di 1/3.

All'interno del fondo si rileva una superficie complessiva di circa mq. 20.000 di strutture serricole realizzate in palletti di cemento e strutture orizzontali in legno, in pessime condizioni di manutenzione. Le stesse non sono state coltivate da diversi anni e evidenziano uno stato di manutenzione pessimo tanto da poterle definire non utilizzabili. In passato dette strutture venivano impiegate per la coltivazione di ortaggi in ambiente protetto.

Il lotto in esame confina a ovest con la strada Provinciale, dalla quale è comodamente accessibile e ad ovest con una strada vicinale.

Seguono alcune foto del fondo dalle quali si possono evincere le condizioni di manutenzione delle

struttura serricale:



Tribunale di Reggio – E.L. 21/2014 – Relazione del C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

3 aprile 2024

6

LOTTO 9 mila



In base a quanto rilevato in occasione delle ricerche effettuate presso il Giudice Civile di Ragusa all'interno della particella n. 580 del fig 112, in piena proprietà del debitore esecutato, è presente un pozzo travellato regolarmente denunciato con Denuncia di rinvenimento, emessa ai sensi dell'art.

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di G.T.U. redatta dal dot. Agr Cataldi Fabio

3 aprile 2024

7

LOTTO II mila

103 del TU n. 1775 del 11/12/1933, n. 4654/Vittoria, intesta ai precedenti comproprietari della particella n. 580 sig.ri [REDACTED] nella quale è stata certificata una portata di l.s. 1,5.

Segue uno stralcio ortofotografico particolare con l'ubicazione del pozzo:



Esclusivamente al fine di mettere a conoscenza eventuali aggiudicatari del lotto, lo scrivente segnala che il pozzo allo stato attuale è pienamente funzionante e viene utilizzato dall'attuale intestatario della denuncia di rinvenimento, sig. [REDACTED] seppure lo stesso non ne risulti essere formalmente comproprietario.

Inoltre, in seguito alla richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Genio Civile è emersa l'esistenza, all'interno della p.lla n. 84 del foglio n. 112, di un pozzo trivellato avente portata di l.s. 2,00, con Denuncia di rinvenimento, rilasciata ai sensi dell'art. 103 del T.U. n. 1775 del 11/12/1933, n. 359/Vittoria, del 03/03/1994, intestata a [REDACTED] conseguente ad una precedente Denuncia di Rinvenimento intestata all'ex proprietario, sig. [REDACTED]. In occasione dell'accesso il sottoscritto, a causa dello stato di non coltivazione del fondo, non ha potuto rilevare la precisa ubicazione dello stesso.

Sui luoghi, è stata invece rilevata la presenza di un antico pozzo vasca, realizzato all'interno della particella n. 440 del foglio n.112 del Comune di Vittoria. Dalle ricerche effettuate presso il Genio Civile di Ragusa non è emersa evidenza di pratiche di autorizzazione o denunce di rinvenimento inerenti detto manufatto. Il mancato ritrovamento della pratica non esclude comunque con assoluta certezza che il pozzo possa essere in regola.

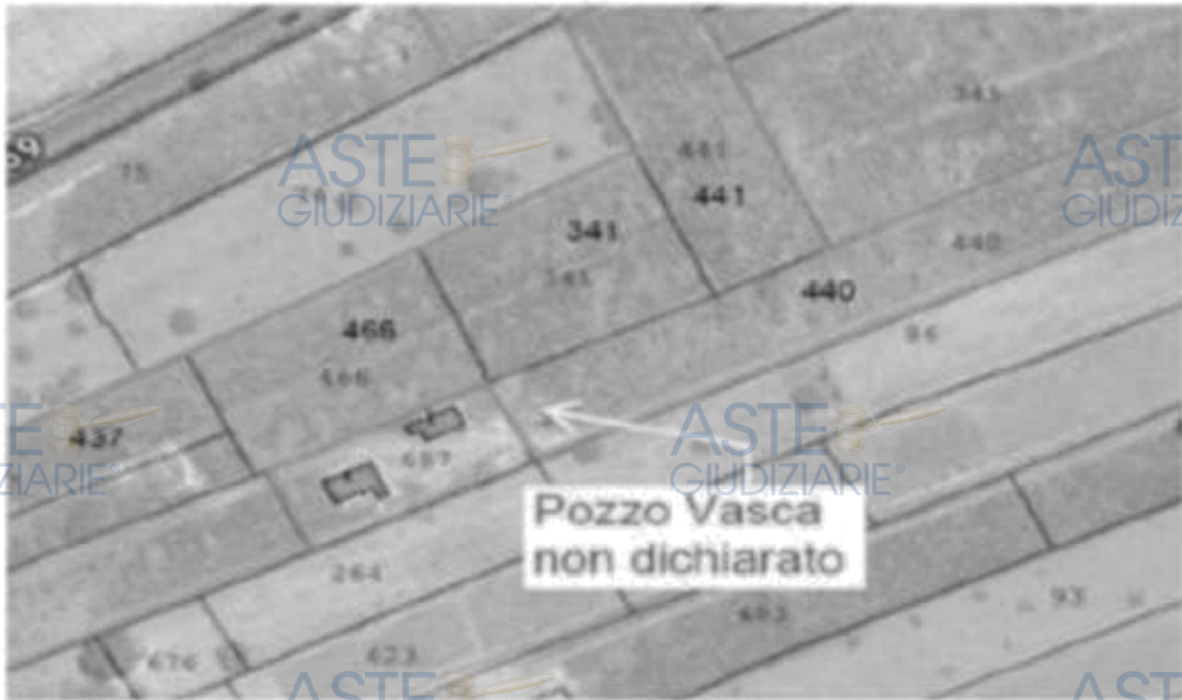
Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

3 aprile 2024

8

LOTTO 9 alfa

Segue uno stralcio ortofotografico dal quale si può evincere l'ubicazione del pozzo vasca;



Infine, facendo riferimento a quanto riportato alle pagine 9 e 10 della relazione generale, nelle quali viene sottolineato che la particella n. 687, all'interno della quale insistono n. 2 fabbricati, censiti al Catasto Fabbricati con i subalterni n. 1 e 2, non risulta essere inclusa nel lotto 9 alfa poiché non è stata oggetto dei sopra enunciati pignoramenti, seppure la stessa già dal 02/12/2002, disponesse di identificativo catastale autonomo e risultasse priva di intestazione, poiché ente urbano.

L'attuale proprietà del sopra enunciato mappale risulta in capo al sig. [REDACTED] [REDACTED] gli stessi accedono a detti fabbricati attraverso una stradella non asfaltata, realizzata all'interno della particella n. 440, inclusa nel lotto 9-alfa, che si sviluppa lungo tutto il confine sud della p.la 440 dalla strada vicinale alla particella 687. Segue uno stralcio ortofotografico particolare con evidenziato, in colore magenta, il tracciato della stradella.



Descrizione delle particelle in comproprietà, pignorate in misura di 1/3:

La p.lle. 585 si caratterizza per la presenza, al proprio interno, di una vasca in cemento armato utilizzata per lo stoccaggio delle acque prelevate dal pozzo trivellato ubicato all'interno della p.lle. 580.



Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Carmelo Fabio

3 aprile 2024

10

LOTTO 9 mila

Le particelle n. 583, 416 e 61 costituiscono il tracciato della stradina comune che dalla strada provinciale, passando attraverso le particelle n. 580 e 581, giunge alla vasca di raccolta sopra enunciata e consente l'accesso a tutto il lotto 9 alfa.



La particella n. 415 costituisce una particella avente una superficie di ha 0,07,74, di cui solo 1/3 indiviso è oggetto di pignoramento. La particella è quasi completamente occupata da una struttura serriola in paletti di cemento e struttura orizzontale in legno in discrete condizioni di coltivazione e potenzialmente produttiva.

Computo delle superfici funzionali alle operazioni di valutazione:

descrizione	dettaglio superfici	diritto pignorato
Serra	2,00,00	piena proprietà
Area di manovra e viabilità	0,30,90	piena proprietà
Serra p.la 415	0,07,00	1/3
Area di manovra e viabilità	0,06,12	1/3
Superficie complessiva lotto 9 alfa	2,44,02	

Destinazione urbanistica

Le particelle che compongono il lotto 9 alfa risultano interamente ubicate in c.da Alcerio, agro di Vittoria ricadono tutte in ZTO E: "zone prevalentemente destinate agli usi agricoli" di cui all'art. 44 delle NTA del PRG del Comune di Vittoria. Segue uno stralcio:

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di G.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

3 aprile 2024

11

LOTTO 9 alfa

ART. 44 Z.T.O E
ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI

La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbano ed extraurbano prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nella zona "E" sono ammesse, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari a cinque 0,01; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoncolo di sopravvillanazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali pertici, logge, etc.;

b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;

c) la costruzione di impianti o manufatti edili destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:

- rapporti di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati o impianti non inferiori a ml 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495;
- parcheggi in serra non inferiori ad un quinto dell'area interessata;
- rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretata dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15.

d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore ai venti unità.

Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi:

○ nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale, a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;

○ per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 3° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.

○ per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

Inoltre, una ridotta fascia attigua alla Strada Provinciale, che interessa esclusivamente le particelle n. 84, 82, 887, 81 e 82, ricade in zona G₂: "zone sottoposte al vincolo di protezione del nastro stradale" di cui all'art. 58 delle NTA del PRG del Comune di Vittoria. Segue una estratto:

ART. 56 Zona G₂
ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

In osservanza del D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495, le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione ortogonale sono:

1) fuori dai centri abitati, come definiti ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml. 60,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 40,00 per le strade di tipo B;
- c) ml. 30,00 per le strade di tipo C;
- d) ml. 20,00 per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n° 32 del codice;
- e) ml. 10,00 per le strade vicinali di tipo F.

2) fuori dai centri abitati, come definiti ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone B, C e D, le distanze dal confine stradale, da rispettare per gli interventi di cui al punto 1), non possono essere inferiori a:

- a) ml. 30,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 20,00 per le strade di tipo B;
- c) ml. 10,00 per le strade di tipo C.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla protezione di eventuali finis o scarpate e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area del triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel precedente comma del presente articolo, riferimenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Lungo le strade extraurbane è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti per autostrazione, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

Per gli edifici esistenti, regolarmente costruiti o per i quali è stato rilasciato provvedimento in sanatoria edilizia, ricadenti entro la fascia di protezione delle strade di cui al presente articolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di demolizione e riedificazione comunque senza aumento del volume edificato e modificazione della forma esterna preesistente.

L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico né da vincolo del Piano Paesaggistico (zona bianca).

Il costo stimato di richiesta ed ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica necessario per la predisposizione del decreto di trasferimento sarà il seguente:

Diritti di segreteria	€ 51,65
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 32,00
Competenze tecniche	€ 250,00
Totale costo ottenimento CDU	€ 333,65

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato verrà sottratto al valore di stima dell'immobile.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Gli immobili censiti al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lla 84, 440 e 441, estese complessivamente ha 1.21.92 sono di proprietà dei signori sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in misura di ¼ ciascuno in regime di comunione legale dei beni in virtù dell'atto di vendita rep. 5227 del 11/07/1990, rogato dal Notaio Mana Di Matteo di Vittoria trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Ragusa il 14/07/1990 al nn. 0535/7835 da potere di [REDACTED] nato a Vittoria (RG) il 19/05/1939.

Gli immobili censiti al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lla 438 e 584, estese complessivamente ha 0.11.59 sono divenute di proprietà dei signori sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] in misura di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni in virtù dell'atto di vendita del 10/12/1998 rogato dal notaio M. Di Matteo trascritto il 30/12/1998 al nn. 16033/12705 da potere di [REDACTED]

Gli immobili censiti al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lla 437, 466, 578, estese ha 0.35.69 sono divenute di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in misura di ¼ ciascuno in regime di comunione legale dei beni in virtù del decreto di trasferimento Immobili del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 22/02/2000 al nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED] nata a Vittoria il 18/09/1951 e in virtù dell'atto di vendita del 10/12/1998, rogato dal Notaio M. Di Matteo di Vittoria, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 30/12/1998 al nn. 16033/12705 da proprietà di [REDACTED] nato a Vittoria il 01/07/1912.

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

L'immobile censito al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lle 341, estese ha 0.17.00 sono divenute di proprietà del sig. [REDACTED] della moglie [REDACTED] in misura di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni in virtù del decreto di trasferimento immobili del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 22/02/2000 al nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED] e in virtù dell'atto di vendita del 10/12/1998 rogato dal Notaio M. Di Matteo di Vittoria trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 30/12/1998 ai nn. 16034/12706 da proprietà di [REDACTED]

L'immobile censito al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lle 579, esteso ha 0.00.56 è divenuto di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni in virtù del decreto di trasferimento immobili del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 22/02/2000 al nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED]

Al sig. Sanzone Salvatore detto immobile è pervenuto in virtù della successione testamentaria, den. n. 273 vol. 207, in morte di [REDACTED] deceduta il 11/12/1992, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 28/04/1994 ai nn. 4902/3807.

L'immobile censito al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lle 415 e 416, estese ha 0.08.30 è divenuto di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in misura di 1/3 (pari a 1/6 in capo a ciascun coniuge), assieme a Sanzone Angelo e Sanzone Bernardo in virtù del decreto di trasferimento immobili del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 22/02/2000 al nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED]

Al dante causa gli immobili sono pervenuti in virtù della successione, den. n. 273 vol. 207, in morte di [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 28/04/1984 ai nn. 4902/3807.

Nella relazione notarile redatta per il pignoramento disposto da centro seià srl, a firma del Notaio Di Matteo, si riporta erroneamente a pag. 5 che la p.lle 579 deriva dalla 416, il sottoscritto dalla lettura dei titoli sopra enunciati ha evinto che sono due particelle distinte aventi identica superficie e redditi ma provenienze e quote di proprietà diverse.



L'immobile censito al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lle 81, esteso ha 0.01.61 è divenuto di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, nella misura complessiva di 1/3 (pari a 1/6 in capo a ciascun coniuge), in virtù decreto di trasferimento di immobili del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 22/02/2000 al nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED] e in virtù dell'atto di vendita del 10/12/1998, rogato dal Notaio M. Di Matteo di Vittoria, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 30/12/1998 al nn. 16033/12705 da proprietà di [REDACTED]

L'immobile censito al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lle 80, esteso ha 0.08.62 è divenuto di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni in virtù del decreto di trasferimento immobili del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 22/02/2000 al nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED]

Ai signori Sanzone e Ferma l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Valentini in data 15/01/1988 da proprietà dei signori [REDACTED]

L'immobile censito al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lle 82, esteso ha 0.34.13 è divenuto di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni in virtù del decreto di trasferimento immobili del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 22/02/2000 al nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED]

Ai signori Sanzone e Ferma l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Longobardo in data 12/11/1986 da proprietà dei signori [REDACTED]

Gli immobili censiti al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lle 580 e 581, estese ha 0.01.19, sono divenuti di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni in virtù del decreto di trasferimento immobiliare del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 22/02/2000 al nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED] nato a Vittoria il 23/03/1949 e in virtù dell'atto di vendita rogato in data 10/1/1998, dal Notaio M. Di Matteo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 30/12/1998 ai nn. 16034/12706 da proprietà di [REDACTED]

Gli immobili censiti al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lle 583, 585 estese ha 0.03.21, sono divenuti di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in misura di 1/3 complessivo, in virtù dell'atto rep. 30457 del 10/12/1998, rogato dal Notaio Maria Di Matteo, dal sig. [REDACTED]

Dalla visura catastale si fa menzione della presenza del successivo atto rep. 73569 del 21/10/2013 Notaio Maria Di Matteo, che non riguarda il debitore esecutato ma una delle due quote complementari.

c) Stato di possesso del bene.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, inerenti il lotto in esame, lo scrivente ha inoltrato in data 19/02/2024 istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquisita al prot. n. 14949;

Al momento della predisposizione del presente elaborato il sottoscritto non ha ricevuto risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, pertanto, si ritiene che non sussistano contratti di locazione in corso di validità riferiti agli immobili in esame e che gli immobili siano nella piena disponibilità del debitore esecutato

Al momento del sopralluogo i terreni ed i fabbricati si mostravano in stato di completo abbandono e non utilizzo. E' stato inoltre rilevato che il pozzo presente all'interno della p.la 580 era in funzione.

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 attività edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, so stesso risulta essere autonomo ed indipendente.

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.**

Relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto 9 alfa dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità:

***Ipoteca legale* iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04/02/2004 ai nn. 1860/434, per una somma di euro 469.221,34, a favore di Montepaschi serit. gravante sulle p.lle 438, 584, 341, 437, 466, 578, 579, 580, 581, 80, 82, 415, 416, 81, 583, 585;**

***Ipoteca legale* iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 22/02/2005 ai nn. 4418/1962, per una somma di euro 118.905,62, a favore di Montepaschi serit. gravante sulle p.lle 438, 584, 341, 437, 466, 578, 579, 580, 581, 80, 82, 415, 416, 81, 583, 585;**

***Ipoteca legale* iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 19/03/2010 ai nn. 5435/1486, per una somma di euro 214.167,42, a favore di Serit Sicilia. gravante sulle p.lle 80, 82;**

***Ipoteca giudiziale* derivante da decreto ingiuntivo iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21/06/2012 ai nn. 10103/1364, per una somma di euro 240.000,00, a favore di Unicredit spa, gravante sulle p.lle 438, 584, 341, 437, 466, 578, 579, 580, 581, 80, 415, 416, 81, 583, 585;**

***Verbale di pignoramento immobiliare*, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 11/12/2013 ai nn. 16463/11122, a favore di Centro Seia srl, gravante sulle p.lle 438, 584, 341, 437, 466, 578, 579, 580, 581, 80, 82, 415, 416, 81, 84, 440, 441;**

***Verbale di pignoramento immobiliare*, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 19/11/2015 ai nn. 9862/15707, a favore di Unicredit spa, gravante 438, 584, 341, 437, 466, 578, 579, 580, 581, 80, 415, 416, 81, 84, 440, 441, 583, 585;**

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 11/12/2013 **€ 294,00**

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 19/11/2015 **€ 294,00**

Costo complessivo cancellazione gravami € 588,00

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

All'interno degli immobili che compongono il lotto 9 alfa, pignorati in virtù dei sopra enunciati verbali di pignoramento non sono presenti fabbricati per i quali si rende necessario procedere a regolarizzazione edilizia.

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr Cataldi Fabio

g) attestazione di prestazione energetica;

Alla luce di quanto espresso al punto f) la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica non è necessaria.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti gli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati presi in considerazione:

I valori agricoli medi aggiornati al 2024, formulati dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate nell'ultima seduta del 2015;

Sono state acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona; E' stata presa visione, al fine del confronto, di rogiti di compravendita, stipulati in tempi recenti, riferiti a proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, al fine di potere effettuare un confronto sui valori di recenti valori di compravendita di beni con analoghe caratteristiche e potenzialità di produttive.

Il sottoscritto ha tenuto altresì conto della presenza all'interno del fondo dei pozzi trivellati, regolarmente denunciati, di cui nella parte descrittiva sono stati indicati i riferimenti delle pratiche, e della vasca in cemento armato per lo stoccaggio delle acque irrigue i cui valori sono stati computati nel complesso della valutazione. (terreno in possesso di disponibilità idrica)

Quanto sopra esposto è stato sintetizzato nel prospetto di valutazione che segue.

Si specifica infine che il valore al mq applicato non costituisce la media tra i valori agricoli medi e i valori acquisiti dal mercato immobiliare ma è stato determinato dal sottoscritto tenendo conto dei diversi aspetti presi in esame, lo stesso tiene conto della presenza delle strutture serricole in pessime condizioni e del costo presunto di smaltimento e bonifica dell'area.

Ai fini della valutazione, il parametro preso in esame dei valori agricoli medi è stato quello relativo alla coltura "SERRA", ed è stato riferito alla superficie attualmente occupata da strutture serricole, pari a ha 2.00.00.

Per la valutazione delle superfici residue e delle aree destinate a viabilità e manovra è stato attribuito un valore per ettaro pari a 18.000,00 per ettaro.

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione		diritto pignorato
serre	2.00.00	piena proprietà
aree di manovra e viabilità	0.30.90	piena proprietà
serre	0.07.00	1/3
aree di manovra e viabilità	0.06.12	1/3

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr Cataldi Fabio

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attribuiti a giugno 2012	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore complessivo	diritto pignorato	Valore di mercato
			Max	Min					
Serre	46.226,00	52.047,93	50000,00	65000,00	2,0000	55.000,00	110.000,00	1/1	110.000,00
aree di manovra e viabilità					0,3090	18.000,00	5.562,00	1/1	5.562,00
serre	46.226,00	52.047,93	50000,00	65000,00	0,0700	55.000,00	3.850,00	1/3	1.283,33
aree di manovra e viabilità					0,0612	18.000,00	1.101,60	1/3	367,20
					2,4402				117.212,53

Considerato che nel verbale di pignoramento del 11/12/2013 legato al n. 16463/11122 di Centro Seai e p.ile n. 440, 441, 84 sono state pignorate solo per l'usufrutto di seguito il sottoscritto, limitatamente per dette particelle, estese ha 1.21.91, ha provveduto al calcolo dell'usufrutto.

A tale fine il sottoscritto applicando la stessa incidenza delle aree destinate a viabilità sulle aree coltivate a serre ha spittato la superficie occupata dalla coltura "serre" dalla superficie destinata a viabilità e tenendo conto dell'età dell'usufruttuario per 1/3 sig. [redacted] (73 anni) e della sig.ra [redacted] (69 anni) ha determinato quanto segue:

Assegnazione qualità colturale ai fini della		Aree pignorate	
Coltura	Superficie	Diritto	Superficie
Serre	1.07,29	usufrutto	
aree di manovra e viabilità	0,14,63	usufrutto	

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attribuiti a giugno 2012	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore complessivo	diritto pignorato	Valore dell'usufrutto Computato (100/72)	Valore del usufrutto Prop. (art. 87)	Valore reale proprietà
			Max	Min							
Serre	46.226,00	52.047,93	50000,00	65000,00	1,8720	55.000,00	59.995,50	usufrutto	58.326,66	12.277,54	36.405,70
aree di manovra e viabilità					0,1463	18.000,00	2.635,40	usufrutto	466,95	592,52	1.280,33
superficie complessiva p.ile 84, 440, 441					2,1183	61.640,00			23.012,17	12.870,06	37.380,23

i) **indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.**

LOTTO	descrizione	Valore €	segno
9 alfa	Terreni in agro di Vittoria c.da Alcerito. Fg 112 p.lle 84, 440, 441, 438, 584, 341, 437, 466, 578, 579, 80, 82, 580, 581, 416, 583, 585, 81, 415.	117212,53	
	Valore complessivo lotto 9 alfa	117.212,53	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	17.581,88	=
	Totale valore del Lotto 9 alfa al netto dell'abbattimento forfettario	99.630,65	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	333,65	-
	Valore complessivo netto lotto 9 alfa	99.297,00	

Costo complessivo cancellazione formalità € 588,00

j) **motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene**

Le superfici che costituiscono il lotto 9 alfa sono prevalentemente in piena proprietà e pertanto, per queste, non si ravvisa la necessità di procedere alla valutazione di comoda divisibilità.

Relativamente alle superfici in comproprietà con terzi, in ragione di 1/3, costituite dalle p.lle 416, 583, 585, 81, le stesse costituiscono aree comuni adibite a viabilità per le quali non risulta possibile prevedere una possibilità di ripartizione in tre quote.

Quanto descritto è altresì rilevabile dal seguente stralcio ortofotografico particolare nel quale dette particelle sono identificate in rosso:



Relativamente alla p.lla n. 415, la stessa è interamente occupata da una unica struttura serricola che si sviluppa anche sulle particelle n. 78 e 79, di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento. Alla luce della presenza della struttura serricola e dell'impianto di irrigazione unico e ad altri impianti accessori funzionali per l'intera struttura, considerata la ridotta dimensione della particella mq.774 ed il conseguente esiguo valore complessivo di stima (pari a circa € 3.670,00), lo scrivente ritiene poco applicabile ed estremamente antieconomico provvedere alla rimodulazione della struttura serricola e degli impianti con la stessa connessi al fine di una suddivisione della descritta particella. Pertanto, fatte salve le eventuali determinazioni che Il G.E. vorrà assumere, a stessa costituirà parte integrante del compendio immobiliare oggetto di vendita nelle quote già indicate nei paragrafi precedenti.

h) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso, di cui nel corso della relazione specifica di lotto si è data evidenza.

Conclusioni:

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto B alfa e si allegano di seguito documenti che

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di G.T.U. redatta dal dot. Agr Cetaldi Fabio

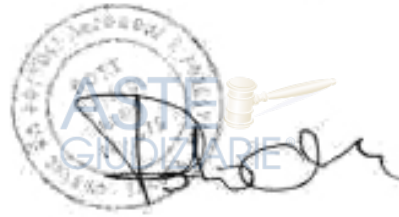
ne costituiscono parte integrante.

- 6 Elaborato fotografico lotto 9 alfa,
- 6 Stralcio ortofotografico lotto 9 alfa,
- 7 Estratto di mappa catastale lotto 9 alfa,
- 8 Denuncia rinvenimento n. 359 pozzo all'interno della p.la 84,
- 9 Denuncia di rinvenimento n. 4654 pozzo all'interno della p.la 580.

Tanto si doveva.

Modica li: 03/04/2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio



Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr Cataldi Fabio

3 aprile 2024

22

LOTTO 9 alfa

Di seguito si espone la relazione tecnico descrittiva specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 9 beta**

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali ed indicazione del diritto pignorato:**

Lotto 9 β Terreni in c.da Alcerito agro di Vittoria

Lotto	id.cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr.	estremi pignoramento	
9/β	NCT	Vittoria	112	71	fab. diruta	0,0030			reg. Centro Sole del 21/12/2012 solo usufrutto	reg. Univas del 26/11/2013 solo usufrutto
9/β	NCT	Vittoria	112	73	sem. irriguo	0,2500	25,82	9,04	reg. Centro Sole del 21/12/2012 solo usufrutto	reg. Univas del 26/11/2013 solo usufrutto
9/β	NCT	Vittoria	112	75	vigneto	0,5800	20,97	19,47	reg. Centro Sole del 21/12/2012 solo usufrutto	reg. Univas del 26/11/2013 solo usufrutto
9/β	NCT	Vittoria	112	77	sem. irriguo	0,4120	42,56	14,89	reg. Centro Sole del 21/12/2012 solo usufrutto	reg. Univas del 26/11/2013 solo usufrutto
9/β	NCT	Vittoria	112	344	sem. irriguo	0,1250	11,32	4,66	reg. Centro Sole del 21/12/2012 solo usufrutto	reg. Univas del 26/11/2013 solo usufrutto
9/β	NCT	Vittoria	112	345	sem. irriguo	0,5160	51,30	18,65	reg. Centro Sole del 21/12/2012 solo usufrutto	reg. Univas del 26/11/2013 solo usufrutto
Sup. totale						1,8900				
intestazione catastale:										
[redacted]										
[redacted]										
[redacted]										

Lotto	id.cat.	Comune	fg	p.za	sub.	categoria	sup. ente urbano	estremi pignoramento		
9/β	CP	Vittoria	112	556 ex 343	1	1/1	0,0000	reg. Centro Sole del 21/12/2012 L/4	reg. Univas del 26/11/2013 L/4	
intestazione catastale:										
[redacted]										
[redacted]										
[redacted]										

Lotto	id.cat.	Comune	fg	p.za	qualità	sup.	red. Dom.	red. Agr.	estremi pignoramento	
9/β	NCT	Vittoria	112	613	autovia	0,0056			reg. Univas del 26/11/2013 L/4	
intestazione catastale:										
[redacted]										
[redacted]										
[redacted]										

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cotaldi Fabio

3 aprile 2024

1

LOTTO 9 beta

Superficie complessiva dei terreni in usufrutto del debitore esecutato e della moglie:

ha 1.89.00

Terreno in proprietà parziale del debitore esecutato, in misura di 1/4 (p.lla 619 del NCT):

Ha 0.00.56

Fabbricato in proprietà parziale del debitore esecutato, in misura di 1/4 (p.lla 956 sub. 1 del CF):

Ha 0.00.30

Coordinate:

Lat. 36,946933

Lon. 14,414037

Descrizione del criterio adottato per la costituzione del lotto 9 beta.

Le particelle di terreno incluse all'interno del lotto 9 beta, ad esclusione della p.lla 619 e della p.lla 956 sub. 1, sono accomunate dal diritto di proprietà in capo al debitore esecutato e della moglie, costituito dall'usufrutto.

Sono state incluse nel lotto 9 Beta poiché ritenuti di modesto valore i seguenti immobili:

- la p.lla n. 619, costituita da un piccolo frustolo di terreno in proprietà parziale del debitore esecutato in ragione di ¼;
- la p.lla 956 sub. 1, costituito da un fabbricato ex rurale, in proprietà parziale del debitore esecutato in ragione di 1/4.

Confini:

Lotto 9 β		
Nord		strada provinciale
est		strada vicinale
sud	440, 441, 81, 416, 580, 581, 583, 585, 438	CAMPANELLA GIUSEPPE nato a VITTORIA (RG) il 15/05/1950; PEPI GIUSEPPA nata a VITTORIA (RG) il 24/02/1955
	74, 75	eredi Barrano
ovest	415, 80	CAMPANELLA GIUSEPPE nato a VITTORIA (RG) il 15/05/1950; PEPI GIUSEPPA nata a VITTORIA (RG) il 24/02/1955
		strada provinciale

Indicazione del diritto pignorato:

In virtù dei seguenti verbali di pignoramento:

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale, di Ragusa in data 11/12/2013 al nn. 16463/11122, a favore di Centro Seia srl,

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale, di Ragusa in data 19/11/2015 al nn. 9862/15707, a favore di Unicredit spa,

è stato pignorato l'usufrutto, in capo ai signori [REDACTED]

degli immobili identificati al NCT del Comune di Vittoria foglio n. 112 particelle:

71, 73, 75, 77, 344, 345 estese ha 1.89.00:

In virtù dei seguenti verbali di pignoramento:

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale, di Ragusa in data 11/12/2013 al nn. 16463/11122, a favore di Centro Seia srl,

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale, di Ragusa in data 19/11/2015 al nn. 9862/15707, a favore di Unicredit spa,

è stato pignorato ¼ della piena proprietà dell'immobile identificato al NCT del Comune di Vittoria fg 112 p.lla 342. (oggi p.lla 956 sub. 1)

In virtù del seguente verbale di pignoramento:

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale, di Ragusa in data 19/11/2015 al nn. 9862/15707, a favore di Unicredit spa,

è stato pignorato ¼ della piena proprietà dell'immobile identificato al NCT del Comune di Vittoria fg 112 p.lla 619.

descrizione giuridica:

Terreno agricolo in passato utilizzato per la coltivazione di ortaggi in ambiente protetto, attualmente in stato di non coltivazione con all'interno una superficie di circa mq. 1.60.00 di strutture serricole realizzate in parte in elementi tubolari metallici ed in parte in paletti di cemento e struttura orizzontale in legno, vetusti e non utilizzabili.

Inoltre, la particella n. 619, pignorata in misura di 1/4, è costituita da un piccolo frustolo di terreno, esteso ha 0.00.56, ubicato in adiacenza della strada Provinciale.

La particella n. 342 del NCT, oggi identificata al CF 956 sub. 1, è costituita da un piccolo fabbricato ex rurale pignorato in misura di 1/4.

b) Descrizione del bene

Il lotto n. 9 beta è composto da terreni ubicati in agro di Vittoria sez. A, c.da Alcerito, identificati al foglio n. 112 p.lla n. 71, 73, 75, 77, 344, 112 avente una estensione complessiva di ha 1.89.00, pignorato per il diritto di usufrutto in capo al debitore esecutato ed alla moglie.

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

3 aprile 2024

3

LOTTO 9 beta

Il lotto in esame confina a ovest e a Nord con la strada Provinciale e ad est con una strada vicinale. Le possibilità di accesso sono diverse anche se attualmente l'accesso dalla strada vicinale sembra essere stato quello maggiormente utilizzato.

Le sopra menzionate particelle sono tutte contigue e costituiscono un unico appezzamento di forma irregolare, in passato utilizzato per la coltivazione di ortaggi in ambiente protetto.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale con sovrapposizione oriofotografica dal quale si può avere evidenza dello sviluppo dell'appezzamento:



All'interno del fondo in occasione dell'accesso il sottoscritto ha rilevato la presenza di strutture serricole, per una superficie complessiva di ha 1.00.00 circa, aventi diverse caratteristiche costruttive, una porzione delle strutture presenta strutture portante in paletti di cemento e struttura orizzontale in legno, la porzione residua è costituita da strutture in elementi tubolari metallici. Entrambe le tipologie di apprestamenti serricoli non vengono coltivati da diversi anni e versano in condizioni di manutenzione pessime. In particolare, le serre in struttura metallica, probabilmente a causa di eventi atmosferici avversi, sono state interamente abbattute o piegate e pertanto sono state rese inutilizzabili.

Le superfici non occupate dalle strutture serricole presentano una superficie di ha 0.29.00, sono costituite da aree di manovra, piazzali in terra battuta e viabilità interna.

Seguono alcune foto dell'appezzamento dalle quali si può evincere lo stato di vetustà dei manufatti, in passato produttivi:



Tribunale di Ragusa – E.L. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

3 aprile 2024

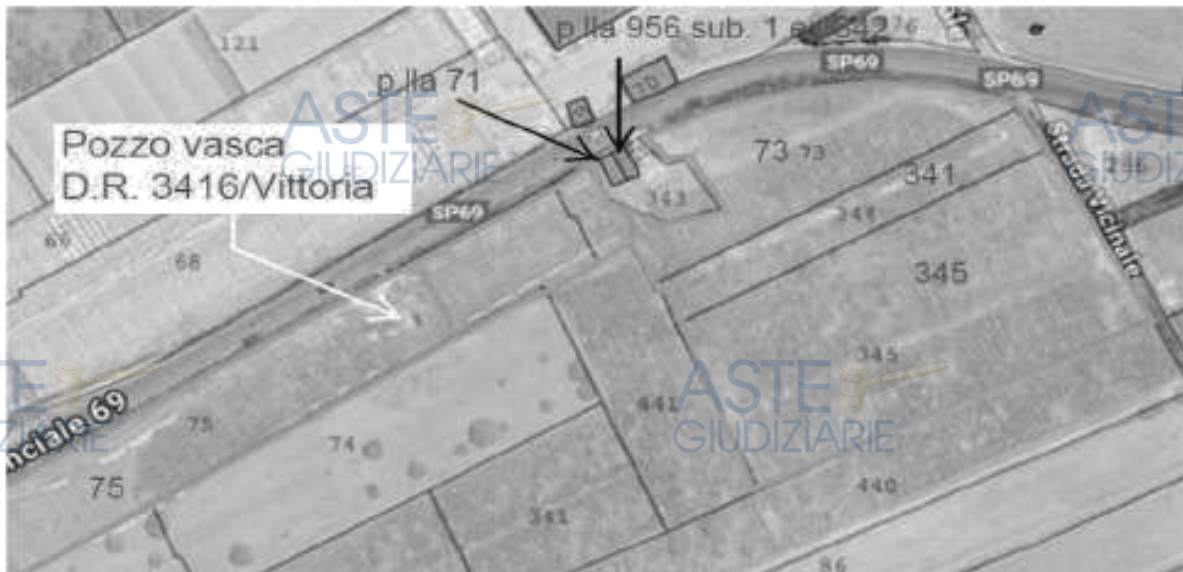
5

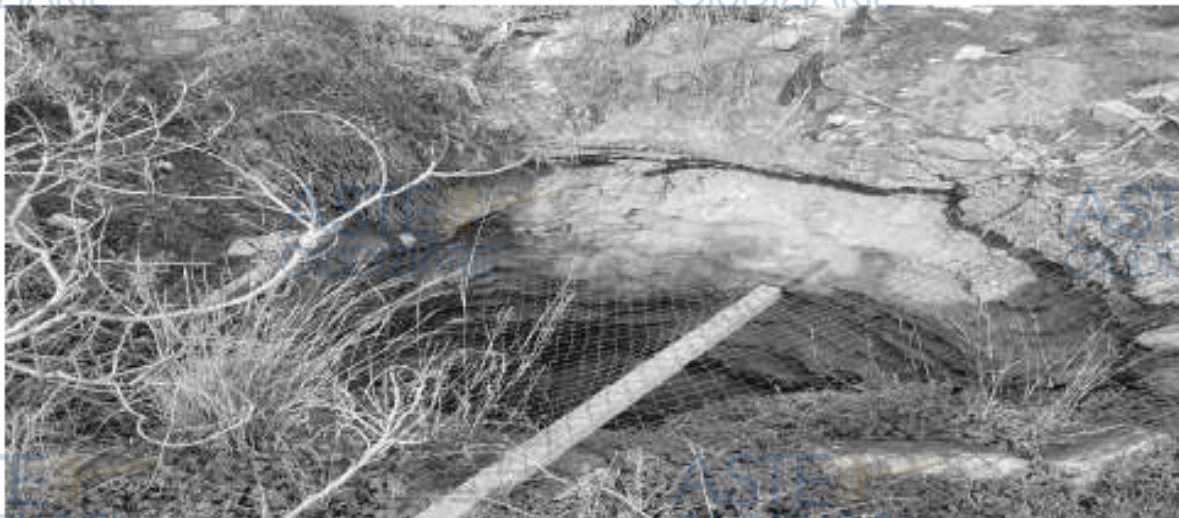
LOTTO # beta



In base a quanto emerso dalle ricerche effettuate presso il Genio Civile di Ragusa è emerso che all'interno della particella n. 77 del fg 112, è presente un pozzo vasca regolarmente denunciato con Denuncia di rinvenimento, n. 3416/Vittoria emessa ai sensi dell'art. 103 del TU n. 1275 del 11/12/1933, in data 27/11/1986, intestata a [REDACTED] nella quale è stata certificata una portata di l.s. 3.925.

Segue una stralcio ariofotografico particolare con l'ubicazione del pozzo:





Costituisce parte integrante degli immobili che compongono il lotto 9 beta la particella 71, costituita da un rudere di un ex fabbricato rurale, avente una superficie catastale di mq. 30. Della costruzione si evidenziano solo i resti, poiché risulta completamente crollata. Segue una foto:

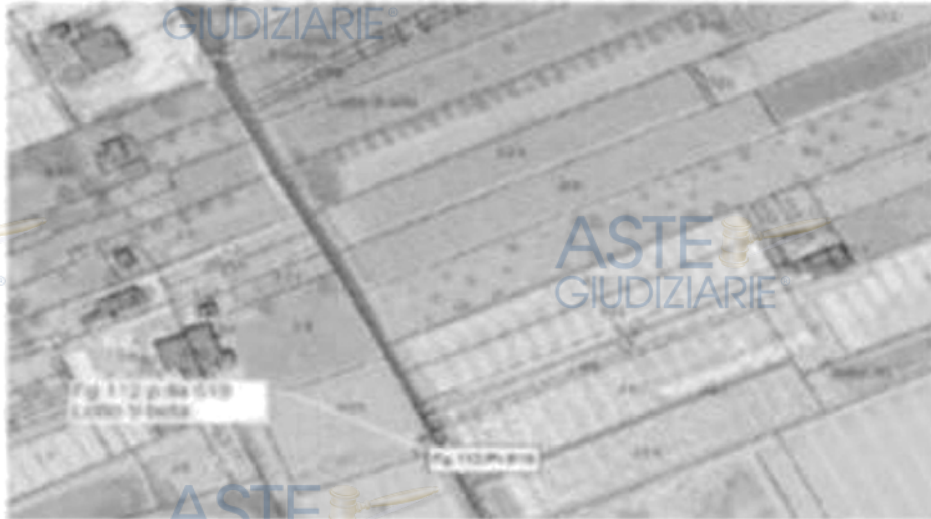


Inoltre risulta incluso nel lotto 9 beta, un piccolo frustolo di terreno, identificato al NCT del Comune di Vittoria fg 112 p.lla 619 avente una superficie di ha 0.00.55, ubicato a breve distanza dal corpo Tribunale di Ragusa - E.I. 21/2014 - Relazione di G.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

principale dell'appezzamento, con qualità catastale "autovia". La particella in esame in parte risulta essere già occupata dalla sede viaria "SP 31" con la quale confina dal lato Est.

Sui lati Nord e ovest confina con la particella n. 695, sul lato sud confina con la particella n. 30 entrambe di proprietà di [REDACTED]

Segue uno stralcio ortografico con l'ubicazione della particella:



Descrizione del fabbricato censito al CF del Comune di Vittoria fg 112 p.la 956 sub. 1, derivante dalla particella n. 342, avente una superficie catastale di mq. 30.

Il fabbricato sopra enunciato dal punto di vista catastale deriva dalla particella n. 342 in seguito all'approvazione della variazione catastale del 28/09/2018 pratica RG0056119, attigua alla particella 71, costituita da un fabbricato rurale diruto, già descritto nel presente elaborato, poiché parte integrante del lotto 9 beta. Segue uno stralcio dell'orm. storico dal quale si vede l'ubicazione del fabbricato.



Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale attuale:

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio



Al fine di avere certezza di quanto affermato il sottoscritto ha esaminato l'estratto di mappa rilevando che in coincidenza del cantonale sud del mappale n. 958, comune ai due fabbricati (id. con i mappali 71 e 958 sub. 1), è stato istituito in data 05/09/2018, il punto fiduciario n. 40 del quale di seguito si espone la monografia:

Punto Fiduciario		40/1120/M038A	
Ufficio Provinciale di RAGUSA		Sportello di RAGUSA Comune di VITTORIA VITTORIA	
Comune: VITTORIA VITTORIA		Foglio: 112	Allegato: 8
Sezione: A		Particellare: 71,342,343	
Cassini-Soliver X: 29815873 Y: 24986379 Origine: Attribuito: 18	Cassini-Soliver Nord EIC Fuso:	Quota s.l.m. 48,871 Attribuito: 4	UTR-W038A Nord Est. Fuso: G. v.lla:
Particellare: SPISOL FABBRICATO S.O. Altre note: BARE FABBRICATO GIUGIA TERRA			
Note: Istituito: 05-09-2018 Verificato: Approvato:			

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Carmelo Fabio

Ne consegue che il fabbricato in blocchi di calcare tenero e malta, provvisto di copertura, ubicato a est della particella 956 sub. 1 (nella foto a dx della p.lla 956 sub. 1), è stato realizzato all'interno della particella n. 343, non oggetto di pignoramento e che di conseguenza nella presente relazione non verrà descritto e valutato.



Computo delle superfici funzionali alle operazioni di valutazione:

descrizione	dettaglio superfici	diritto pignorato
Serra	1.60.00	usufrutto
Area di manovra e viabilità FR diritto	0.29.00	usufrutto
mappale 619 fg 112	0.00.56	1/4
fabbricato Id. mappale 956 sub. 1	0.00.30	1/4
Superficie complessiva lotto 9 alfa	1.89.86	

Destinazione urbanistica

le particelle che compongono il lotto 9 beta risultano interamente ubicate in c.da Alcorito, agro di Vittoria ricadono tutte in ZTO E: "zone prevalentemente destinate agli usi agricoli" di cui all'art. 44 delle NTA del PRG del Comune di Vittoria. Segue uno stralcio:

ART. 44 Z.T.O. E
ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI

La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbano ed extraurbano prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nella zona "E" sono ammesse, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari a circa 0,02; altezza massima ml. 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml. 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm. 50; il volume edificato corrispondente a detto zoncolo di sopravvillanazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali pertici, logge, etc.;

b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, box, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;

c) la costruzione di impianti o manufatti edili destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:

- peggiora di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati o impianti non inferiori a ml. 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495;
- parcheggi in sintonia non inferiori ad un quinto dell'area interessata;
- rispetto dalle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12/06/1976, n° 78, come interpretata dall'art. 2 della L.R. 30/04/1991 n° 15.

d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore ai venti unità.

Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi:

○ nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale, a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc. 300;

○ per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 3° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.

○ per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

Inoltre, una ridotta fascia di terreno attigua alla Strada Provinciale, ricade in zona G₂: "zona sottoposta al vincolo di protezione del nastro stradale" di cui all'art. 56 delle NTA del PRG del Comune di Vittoria. Segue uno stralcio:

ART. 56 Zona G₂
ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE

In osservanza del D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495, le distanze da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione ortogonale sono:

1) fuori dai centri abitati, come definiti ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml. 60,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 40,00 per le strade di tipo B;
- c) ml. 30,00 per le strade di tipo C;
- d) ml. 20,00 per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n° 32 del codice;
- e) ml. 10,00 per le strade vicinali di tipo F.

2) fuori dai centri abitati, come definiti ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone B, C e D, le distanze dal confine stradale, da rispettare per gli interventi di cui al punto 1), non possono essere inferiori a:

- a) ml. 30,00 per le strade di tipo A;
- b) ml. 20,00 per le strade di tipo B;
- c) ml. 10,00 per le strade di tipo C.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla protezione di eventuali finis o scarpate e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area del triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel precedente comma del presente articolo, afferenti alle rispettive strade e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Lungo le strade extraurbane è consentita la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti per autostrazione, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

Per gli edifici esistenti, regolarmente costruiti o per i quali è stato rilasciato provvedimento in sanatoria edilizia, ricadenti entro la fascia di protezione delle strade di cui al presente articolo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di demolizione e riedificazione comunque senza aumento del volume edificato e modificazione della forma esterna preesistente.

L'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico né da vincolo del Piano Paesaggistico (zona bianca).

Il costo stimato di richiesta ed ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica necessario per la predisposizione del decreto di trasferimento sarà il seguente:

Diritti di segreteria	€ 51,65
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 32,00
Competenze tecniche	€ 250,00
Totale costo ottenimento CDU	€ 333,65

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato verrà sottratto al valore di stima dell'immobile.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Gli immobili censiti al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lie 71, 73, 75, 77, 344, 345, estese ha 1.89.00, sono divenuti di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
in virtù dell'atto di vendita rep. 12229 del 20/12/2007 rogato dal Notaio Scifo di Vittoria, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. il 18/01/2008 al n. 951.1/2008, da proprietà della società [REDACTED] con sede a Vittoria.

Gli immobili sono pervenuti alla società venditrice in virtù di un decreto di trasferimento del Tribunale di RG del 07/12/2007 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di RG il 12/12/2007 ai nn. 27615/16769. Da proprietà di [REDACTED] ai quali il fondo è pervenuto in virtù dell'atto di vendita del 30/06/1983, rogato dal Notaio Longobardo, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Ragusa il 27/07/1983 ai nn. 9995/9032.

Il fabbricato censito al CF del Comune di Vittoria fg 112 p.lia 956 sub. 1, risulta essere di proprietà, del sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in misura di 1/4 complessivo pari a 1/8 in capo a ciascun coniuge, in virtù del decreto di trasferimento immobili del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 22/02/2000 ai nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED] e in virtù dell'atto di vendita rogato in data 10/12/1998, dal Notaio M. Di Matteo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 30/12/1998 ai nn. 16033/12705 da proprietà di [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] detto immobile era pervenuto in virtù della successione, den. n. 273 vol.

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

207, in morte di [REDACTED] nata a Vittoria l'1/8/1919 deceduta l'11/11/1992, trascritta presso la Conservatoria dei RR. li. di Ragusa il 29/04/1984 al nn. 4902/3807.

Il terreno censito al NCT del territorio del Comune di Vittoria fg 112 p.lla 619 estese ha 0.00.59, sono divenuti di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, in misura di 1/4 complessivo, in virtù dell'atto rep. 5227/1392 dell'11/07/1990 Notaio Maria Di Matteo, nel citato atto la particella in esame è stata indicata con l'identificativo provvisorio 29/b giusto frazionamento redatto dal geom Sgarlata sull'estratto di mappa n. 51498/79.

c) Stato di possesso del bene.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, inerenti il lotto in esame, lo scrivente ha inoltrato in data 19/02/2024 istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquista al prot. n. 14949.

Al momento della predisposizione del presente elaborato il sottoscritto non ha ricevuto risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, pertanto, si ritiene che non sussistano contratti di locazione in corso di validità riferiti agli immobili in esame e che gli immobili siano nella piena disponibilità del debitore esecutato.

Al momento del sopralluogo i terreni ed i fabbricati si mostravano in stato di completo abbandono e non utilizzo.

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

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, so stesso risulta essere autonomo ed indipendente.

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.

Relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto 9 beta dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità:

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04/02/2004 ai nn. 1860/434, per una somma di euro 469.221,34, a favore di Montepaschi serit. gravante sulle p.lle 71, 73, 75, 77, 344, 345, ;

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 22/02/2005 ai nn. 4418/1962, per una somma di euro 118.905,62, a favore di Montepaschi serit. gravante sulle p.lle 71, 73, 75, 77, 344, 345, ;

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21/06/2012 ai nn. 10103/1364, per una somma di euro 240.000,00, a favore di Unicredit spa, gravante sulle p.lle 71, 73, 75, 77, 344, 345, 342 oggi 956 sub. 1, 619;

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 11/12/2013 ai nn. 16463/11122, a favore di Centro Seia srl, gravante sulle p.lle 71, 73, 75, 77, 344, 345, 342 oggi 956 sub. 1;

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 19/11/2015 ai nn. 9862/15707, a favore di Unicredit spa, gravante sulle p.lle 71, 73, 75, 77, 344, 345, 342 oggi 956 sub. 1, 619;

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 11/12/2013 € **294,00**

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 19/11/2015 € **294,00**

Costo complessivo cancellazione gravami € 588,00

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

All'interno degli immobili che compongono il lotto 9 beta, pignorati in virtù dei sopra enunciati verbali di pignoramento, è presente un rudere di fabbricato rurale censito al NCT con il mappale n. 71 e un fabbricato censito al CF, derivante dalla p.lla 342, oggi p.lla 956 sub. 1, in pessimo stato conservativo e privo di copertura, entrambe realizzati in epoca antecedente il 1967.

Entrambe le costruzioni non necessitano di regolarizzazione urbanistica.

g) attestazione di prestazione energetica;

Alla luce di quanto espresso al punto f) la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica non è necessaria.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti gli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati presi in considerazione:

I valori agricoli medi attualizzati al 2024, formulati dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate nell'ultima seduta del 2015.

Sono state acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona; E' stata presa visione, di rogiti di compravendita, stipulati in tempi recenti, riferiti a proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, al fine di potere effettuare un confronto sui valori di recenti valori di compravendita di beni con analoghe caratteristiche e potenzialità di produttive.

Il sottoscritto ha tenuto altresì conto della presenza all'interno del fondo del pozzo vasca, regolarmente denunciato, di cui nella parte descrittiva sono stati indicati i riferimenti della Denuncia di Rinvenimento il cui valore è stato computato nel complesso della valutazione. (terreno in possesso di disponibilità idrica)

Quanto sopra esposto è stato sintetizzato nel prospetto di valutazione che segue.

Si specifica infine che il valore per ettaro applicato non costituisce la media tra i valori agricoli medi e i valori acquisiti dal mercato immobiliare ma è stato determinato dal sottoscritto tenendo conto dei diversi aspetti presi in esame, lo stesso tiene conto della presenza delle strutture sarricole in pessime condizioni e del costo presunto di smaltimento e bonifica dell'area.

Ai fini della valutazione, il parametro preso in esame, dei valori agricoli medi, è stato quello relativo alla coltura "SERRA", ed è stato riferito alla superficie attualmente occupata da strutture sarricole, pari a ha 1.60.00,

Per la valutazione delle superfici residue e delle aree destinate a viabilità, manovra e area di sedime del fabbricato diruto id. con il mappale 71, è stato attribuito un valore per ettaro pari a 18.000,00 per ettaro.

Per la determinazione del valore di mercato del fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, identificato con il mappale n. 956 sub. 1, è stato applicato un valore medio al mq. pari a € 300,00.

Al fine di determinare il valore dell'usufrutto degli immobili identificati in catasto al fg 112 p.lle 71, 73, 75, 77, 344, 345 estese complessivamente ha 1.89.00 di cui ha 1.60.00 destinati a serre e ha 0.29.00 costituiti da aree di manovra, viabilità e fabbricato diruto (p.la 71), il sottoscritto ha tenuto conto dell'età degli usufruttuari: sig. [REDACTED] (73 anni) e della sig.ra [REDACTED] (69 anni);

descrizione		dettaglio superfici		diritto pignorato							
Serre		1.60.00		usufrutto							
Aree di manovra e viabilità FR		0.29.00		usufrutto							
mappale 619 fg 112		0.00.56		1/4							
fabbricato id. mappale 956 sub. 1		0.00.30		1/4							
Superficie complessiva lotto 9 beta		1.89.86									
coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attualizzati a giugno 2022	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore complessivo	diritto pignorato	Valore nuda proprietà	Valore nuda proprietà	Valore nuda proprietà
			Max	Min							
Serre	46.226,00	52.047,93	50000,00	65000,00	1,6000	55.000,00	88.000,00	usufrutto	15.400,00	19.800,00	52.800,00
aree di manovra e viabilità					0,2900	18.000,00	5.220,00	usufrutto	913,50	1.174,50	3.132,00
mappale 619 fg 112					0,0056	18.000,00	100,80	1/4 proprietà	25,20		
fabbricato id. mappale 956 sub. 1					0,0030	300,00	9.000,00	1/4 proprietà	2.250,00		
					1,8986		102.320,80		39.563,20		

i) **indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.**

LOTTO	descrizione	Valore €	segno
9 beta	Terreni in agro di Vittoria c.da Alcerito. Fg 112 p.lle (71, 73, 75, 77, 344, 345) valore usufrutto; Fg 112 p.lle (956 sub. 1, 619) valore della quota di 1/4.	39.563,20	
	Valore complessivo lotto 9 beta	39.563,20	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	5.934,48	=
	Totale valore del Lotto 9 beta al netto dell'abbattimento forfettario	33.628,72	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	333,65	-
	Valore complessivo netto lotto 9 alfa	33.295,07	

Costo complessivo cancellazione formalità € 588,00

j) **motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene**

Le superfici che costituiscono il lotto 9 beta sono in parte in usufrutto in capo al debitore esecutato ed alla moglie, per questi non appare necessario procedere a valutare la comoda divisibilità del bene.

Le p.lle 956 sub. 1 (fabbricato vetusto), e la p.lle 619, sono in proprietà parziale, in ragione di 1/4, in capo al debitore esecutato ed alla moglie. Vista la natura, la consistenza e le caratteristiche fisiche degli immobili **si ritiene non agevole** procedere ad una divisione in natura degli immobili.

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr Cataldi Fabio

10 eseguire almeno nr. 6 fotografie del manufatto e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso, di cui nel corso della relazione specifica di lotto si è data evidenza.

Conclusioni:

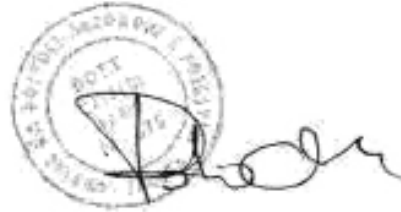
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 9 beta e si allegano di seguito documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 10 Elaborato fotografico lotto 9 beta,
- 11 Stralcio ortofotografico lotto 9 beta,
- 12 Estratto di mappa catastale lotto 9 beta,
- 13 Elaborato planimetrico mappale 956 sub. 1,
14. Denuncia di rinvenimento pozzo.

Tanto si doveva.

Modica il: 03/04/2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio



Di seguito si espone la relazione tecnico descrittiva specifica degli immobili che compongono il **LOTTO DIECI**

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali ed indicazione del diritto pignorato:**

Lotto 10 Terreni e fabbricati in c.da Aicerito agro di Vittoria

Lotto	cf cat.	Comune	fg	p.ta	sub	categoria	sup. ente urbano	estremi pignoramento	
10	CF	Vittoria	112	811 ex 302	2 ex sub 1	F/3	0,0314	sig. Castro Sole del 11/11/2013 piena proprietà	sig. Univasiti del 10/11/2015 piena proprietà
Intestazione catastale: [REDACTED]									

Lotto	cf cat.	Comune	fg	p.ta	qualità	sup. mt. Som.	mt. Agr.	estremi pignoramento		
10	NCT	Vittoria	112	541	sema	0,1577	105,95	34,21	sig. Castro Sole del 11/11/2013 piena proprietà	sig. Univasiti del 10/11/2015 piena proprietà
10	NCT	Vittoria	112	544	sema	0,1577	105,95	34,11	sig. Castro Sole del 11/11/2013 piena proprietà	sig. Univasiti del 10/11/2015 piena proprietà
10	NCT	Vittoria	113	545	sema	0,1578	130,02	34,23	sig. Castro Sole del 11/11/2013 piena proprietà	sig. Univasiti del 10/11/2015 piena proprietà
10	NCT	Vittoria	112	998 ex 302	sema	0,1264	88,13	27,42	sig. Castro Sole del 11/11/2013 piena proprietà	sig. Univasiti del 10/11/2015 piena proprietà
Sup. totale						0,5996				
Intestazione catastale: [REDACTED]										

Segue l'identificazione catastale di due immobili, non oggetto di pignoramento, in riferimento ai quali, in ordine alla necessità di inserirli nel compendio immobiliare oggetto di valutazione, nella presente relazione lo scrivente esprimerà il proprio parere.

Lotto	cf cat.	Comune	fg	p.ta	sub	categoria	sup. ente urbano	estremi pignoramento	
	CF	Vittoria	112	502	1	F/3	0,0270		
Intestazione catastale: [REDACTED]									

Lotto	cf cat.	Comune	fg	p.ta	sub	categoria	sup. ente urbano	estremi pignoramento	
	CF	Vittoria	112	999 ex 302	1	F/3	0,0018		
Intestazione catastale: [REDACTED]									

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

03/04/2024

1

LOTTO 10

Superficie complessiva dei terreni agricoli pignorati: ha 00.59.96

Coordinate:

Lat. 36,944884

Lon. 14,415367

Descrizione del criterio adottato per la costituzione del lotto 10.

Le particelle che sono state incluse all'interno del lotto 10 sono tutte di proprietà del debitore esecutato le quali sono oggetto di pignoramento in ragione di 1/1.

Il lotto in esame risulta essere distaccato dagli immobili che compongono i lotti 9 alfa e 9 beta.

Nell'ambito della descrizione il sottoscritto ha altresì fatto rilevare gli effetti positivi che possono scaturire dall'estensione del pignoramento ad una particella di proprietà del debitore esecutato, non oggetto di pignoramento, ubicata tra la strada comunale e le particelle che compongono il lotto in esame, poiché la stessa ne costituisce l'unico ingresso possibile (p.la 502 sub. 1).

Confini Lotto 10	
Nord	960
	772
	758
Est	502
	820
	821
	816
	817
ovest	284

Indicazione del diritto pignorato:

Pignorata la piena proprietà, in capo ai signori [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili che compongono il lotto 10.

Gli immobili che compongono il lotto 10 sono pervenuti agli attuali proprietari in virtù del decreto di trasferimento immobili del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

Territorio di Ragusa il 22/02/2000 ai nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED]

Debiti immobili sono pervenuti ai signori [REDACTED]

[REDACTED] ep. 10731 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II, di Ragusa il 26/04/1990 al nn. 5654/4620 da proprietà di [REDACTED]

Si conferma la descritta provenienza anche per la particella n. 502 attualmente non inclusa nell'atto di pignoramento.

La particella n. 959 sub. 1, costituita nel 2018 con tipo mappale del 21/09/2018, pratica n. RG0054878, è costituito da un fabbricato realizzato su proprietà di terzi, non oggetto di pignoramento.

- **descrizione giuridica:**

Terreno agricolo utilizzato in parte per la coltivazione di ortaggi in ambiente protetto, attualmente in stato di non coltivazione con all'interno una superficie di circa mq. 5.000 di strutture serricole realizzate in paletti di cemento e struttura orizzontale in legno, vetusti e non utilizzabili.

Fabbricati censiti al C.F. nelle seguenti categoria:

p.la n. 831 sub. 1 cat. F/3 (in corso di costruzione).

p.la n. 502 sub. 1 cat. F/2 (unità collabenti). Fabbricato non oggetto di pignoramento.

p.la n. 959 sub. 1 cat. F/3 (unità collabenti). Fabbricato non oggetto di pignoramento.

b) Descrizione del bene

Il lotto n. 10 è composto da terreni ubicati in agro di Vittoria sez. A, c.da Alcerito, identificati al foglio n. 112 p.lle n. 543, 544, 545, 958 avente una estensione complessiva di ha 0.59.96.

Le sopra menzionate particelle sono tutte contigue e costituiscono un unico corpo di forma rettangolare avente una larghezza media di ml. 16 ed una lunghezza di ml. 372.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale con sovrapposizione ortofotografica dal quale si può avere evidenza dello sviluppo dell'appezzamento:



In occasione dell'accesso in campo è stata rilevata la presenza, all'interno del fondo di strutture serricole realizzate in paletti di cemento e struttura orizzontale in legno, in pessime condizioni di manutenzione. Le stesse non sono state coltivate da diversi e evidenziano uno stato di manutenzione pessimo tanto da poterle definire non utilizzabili. In passato dette strutture venivano impiegate per la coltivazione di ortaggi in ambiente protetto.

Le strutture occupano quasi tutta la superficie del lotto 10 ad esclusione di una stradella privata, realizzata all'interno dello stesso, che si sviluppa lungo il confine sud, avente una larghezza compresa tra ml. 2,50 e 3,00.

Il lotto, inoltre, sul lato sud presenta una delimitazione di confine realizzata con un muretto in c.a. e paletti metallici mentre il lato nord è separato dalle proprietà confinanti con paletti di cemento e rete metallica.

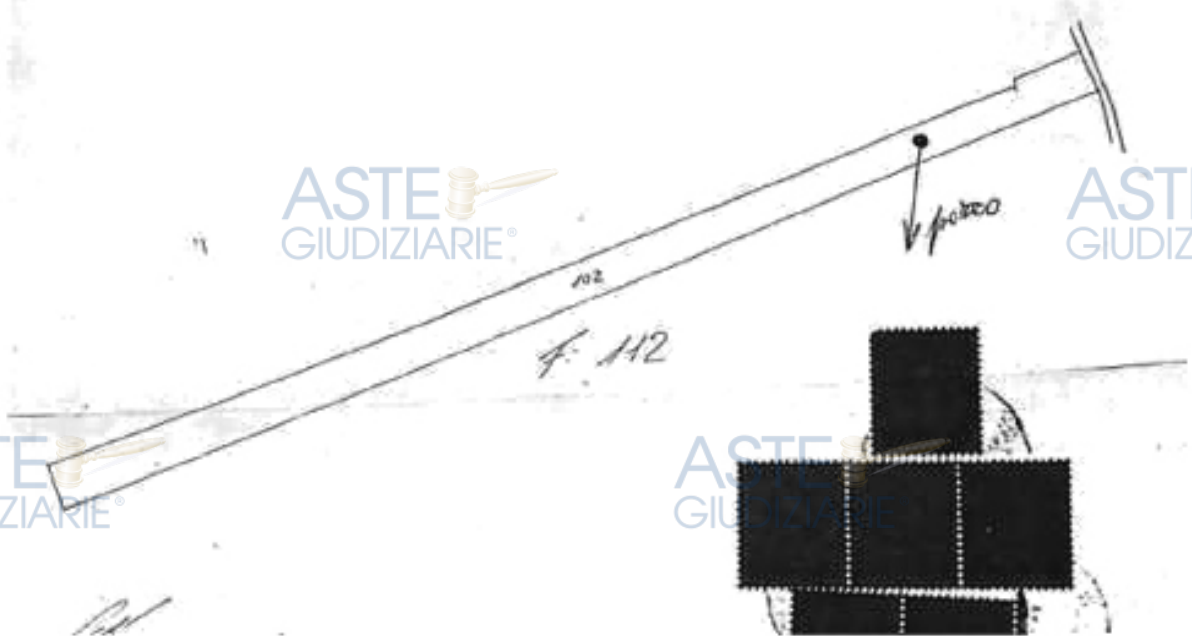
Segue una foto del fondo in esame dal quale si possono evincere le condizioni di manutenzione delle strutture serricole:



In base a quanto rilevato con la lettura dell'atto di provenienza, rogato dal Notaio Guglielmino di Vittoria in data 12/04/1990 rep. 10731 e trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Ragusa il 26/04/1990 al n. 5654/4620, è stata rilevata la presenza di un pozzo trivellato con denuncia di rinvenimento presentata in data 04/09/1972 posizione pratica 8817, num. Interno 1547.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa è emerso che con riferimento allo stesso pozzo trivellato è stata emessa una seconda denuncia di rinvenimento, n. 4972 del 16/05/1999 nella quale la portata del pozzo è stata certificata in 8 l/s.

Dall'elaborato grafico allegato alla pratica, di seguito esposto, il sottoscritto ha potuto avere evidenza dell'ubicazione del pozzo. Sul luogo, considerato il completo stato di non coltivazione e l'abbondante presenza di infestanti il sottoscritto non ha rilevato la presenza del pozzo.



In prossimità del fabbricato identificato con il mappale n. 831 sub. 1, è stata invece rilevata la presenza di un ulteriore pozzo, in riferimento al quale non è stata riscontrata nessuna pratica presso il Genio Civile di Ragusa. Segue l'ubicazione del pozzo trivellato in ortofoto:



Segue una foto del pozzo:



Il fabbricato presente all'interno del lotto n. 10, identificato con il mappale n. 831 sub. 1, è costituito da un corpo di fabbrica principale (nell'elab. successivo identificato corpo A) realizzata in blocchi di calcare tenero e malta di cemento, con copertura in lastre ondulate di cemento amianto su struttura portante in legno. La destinazione del fabbricato è di magazzino e locale di prima lavorazione dei prodotti agricoli. In catasto l'immobile è censito con la categoria "in corso di costruzione" poiché eppure fosse stato in passato utilizzato presenta un grado di finitura modesto e manca di elementi essenziali di finitura.

La struttura portante della copertura è di tipo precario con elementi di sostegno interni realizzati con palati di cemento con caratteristiche simili a quelli utilizzati per la realizzazione delle strutture portanti verticali delle strutture sanicole. A parere dello scrivente gli stessi non sono adeguati all'utilizzo al quale sono stati destinati e pertanto al fine di un futuro ripristino ed utilizzo della costruzione bisognerà eseguire degli interventi di adeguamento della struttura portante verticale ed orizzontale a sostegno della copertura.

Inoltre, costituisce parte integrante del corpo A, una costruzione "di collegamento" realizzata tra la costruzione principale e la particella 502, costruita con struttura portante in blocchi di calcare tenero e malta e copertura in lastre ondulate di cemento amianto su struttura portante in legno. Detta copertura, è stato rilevato al momento del sopralluogo, che è quasi completamente crollata. La superficie complessiva del corpo A è di mq. 128.

Il corpo B del mappale n. 831 sub. 2 è costituito da un piccolo locale annesso, destinato a servizio igienico, realizzato in aderenza al confine est della costruzione principale, avente una superficie di

Tribunale di Reggio – E.L. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cetaldi Fabio

03/04/2024

7

LOTTO 10

mq. 7,63, costruito con struttura portante in blocchi di calcare tenero e copertura in lastre ondulate di cemento amianto.

Il corpo C, del mappale n. 831 sub. 2, è costituito da una tettoia in legno, avente una superficie grafica di mq. 18,67, della quale, in occasione del sopralluogo, sono stati rilevati solo alcuni resti poiché risulta quasi interamente crollata.

Segue l'elaborato planimetrico del mappale n. 831 sub. 2 dal quale si può evincere la collocazione dei corpi sopra descritti:

Vittoria fg 112 p.lla 831 sub. 2



C.DA ALCERITO

PIANO TERRA

Seguono alcune foto del fabbricato descritto:

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di G.T.U. redatta dal dot. Agr. Cetaldi Fabio

LOTTO 10

03/04/2024

8



Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

LOTTO 10

03/04/2024

9



Seguono le foto interne del corpo A:





Descrizione dei fabbricati non oggetto di pignoramento ma strettamente correlati con il Lotto 10

I fabbricati che sono correlati con il Lotto 10 sono costituiti da:

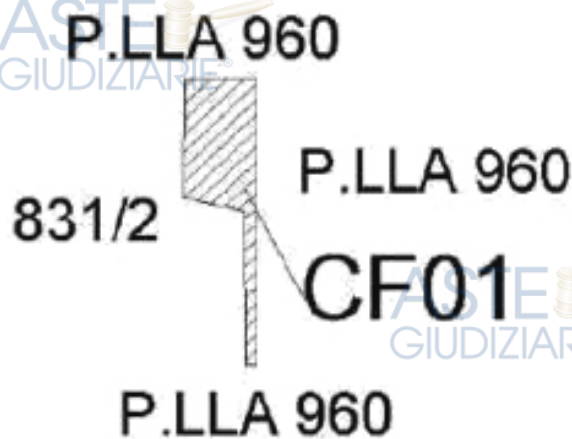
Fabbricato identificato al CF del Comune di Vittoria fg 112 Mappale n. 959 sub. 1, costituito da una porzione indivisa del fabbricato, oggetto di pignoramento, descritta nel paragrafo precedente, id. al CF del Comune di Vittoria fg 112 p.la 831 sub. 2, realizzata su superficie di terzi e pertanto non oggetto di pignoramento.

Nella sostanza il mappale 959 sub. 1 presenta analoghe caratteristiche costruttive del fabbricato sopra enunciato, costituito da struttura portante in blocchi di calcare tenero e mattoni e copertura in lastre ondulate di cemento amianto su struttura portante in legno. La superficie dell'unità immobiliare in esame è di mq. 16 non nettamente separata dal mappale n. 831 sub. 2 e pertanto con lo stesso integrata.

Segue uno stralcio ortofotografico dal quale si può evincere la dislocazione della p.la 959 sub. 1:



Segue l'elaborato planimetrico del mappale n. 969 sub. 1



Si precisa inoltre che seppure strettamente correlata con la p.la 831 sub. 2, oggetto di pignoramento, la p.la 959 sub. 1 non potrà essere inclusa in un pignoramento integrativo perché non di proprietà del debitore esecutato.

Fabbricato identificato al CF del Comune di Vittoria fig 112 Mappale n. 502 sub. 1, costituito da un fabbricato di antica costruzione, avente superficie complessiva di mq. 60 circa, realizzato in blocchi di calcare tenero e malta e copertura originaria in tegole tipo coppo siciliano su struttura portante in legno.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è pessimo, le coperture sono quasi completamente assenti,

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Carmelo Fabio

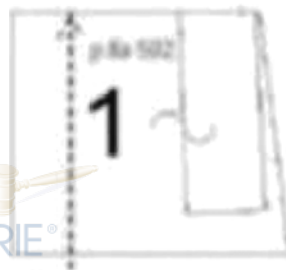
così come gli infissi, gli impianti e tutti gli accessori necessari per renderlo utilizzabile.

Dalla lettura del decreto di trasferimento del 22/02/2000 reg. to al nn. 3027/2493, in virtù del quale il sig. ██████████ è divenuto proprietario, oltre ad altre, della particella n. 502, è emerso che all'interno di quest'ultima insiste un pozzo trivellato, all'epoca dotato di impianto di sollevamento, denunciato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa al n. 6818 del 04/09/1972.

Segue l'elaborato planimetrico catastale

DI FATTO COSTITUISCE UNICA UNITA' IMMOBILIARE CON LE P.LLE 831 SU 2 E 959 SUB 1

Lotto 10



Accesso dalla strada vicinale

Detto immobile, come il precedente, non costituisce parte integrante del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si sviluppa su una superficie complessiva di mq. 270 (ente urbano), ma a parere dello scrivente riveste una particolare importanza ai fini della vendibilità dell'intero lotto 10, poiché costituisce l'unica via di accesso al lotto dalla strada vicinale.

Per tale ragione lo scrivente ritiene opportuno segnalare al GE di valutare la possibilità di richiedere ai creditori precedenti di provvedere all'estensione del pignoramento al fine di ottimizzare le potenzialità ed il valore di vendita del lotto 10.

Si ritiene inoltre che, la mancata inclusione della particella 502 tra gli immobili oggetto di pignoramento, vista la ridotta "appetibilità all'acquisto" del bene, da parte di soggetti diversi dai diretti confinanti, comporterà a parere dello scrivente una riduzione di valore, che nel paragrafo delle valutazioni è stata quantificata nel 30 % del valore complessivo del lotto 10.



Destinazione urbanistica

le particelle che compongono il lotto 10, interamente ubicato in c.da Alcantia, agro di Vittoria ricadono tutte in ZTO E: "zona prevalentemente destinata ad usi agricoli" di cui all'art. 44 della NTA del PRG del Comune di Vittoria. Di cui segue uno stralcio:

ART. 44 S.T.O.E
ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI

La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbano ed extraurbano prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nella zona "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopralevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopralevazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono ai pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;

b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;

c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e alla sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495;
- parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretata dall'art.2 della L.R. 39/04/1991 n° 15;

d) la costruzione di insediamenti industriali, nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità.

Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi:

nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;

per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 3° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.

per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

Dalle ricerche effettuate l'area non risulta gravata da vincolo idrogeologico né da vincolo del Piano Paesaggistico (zona bianca).

Il costo stimato di richiesta ed ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica necessario per la predisposizione del decreto di trasferimento sarà il seguente:

Diritti di segreteria	€ 51,65
Boli - n. 2 marche da € 16,00	€ 32,00
Competenze tecniche	€ 250,00
Totale costo ottenimento CDU	€ 333,65

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato verrà sottratto al valore di stima dell'immobile.

Provenienza - Servitù riportate nei Rogiti - Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Così come rilevabile dalla consultazione dei titoli di provenienza e confermato dalla lettura della relazione notarile redatta dal Notaio Di Matteo di Vittoria la originaria particella n. 102, eslesa ha 0.63.10 e di conseguenza tutte le particelle derivate (831 sub. 2 del CF, 102.543, 544 e 545) sono divenute di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in misura di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in virtù del decreto di trasferimento immobili del 14/02/2000 del Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 22/02/2000 ai nn. 3027/2493 da proprietà di [REDACTED]

Detti immobili sono pervenuti ai signori Sanzone e Ferma in virtù dell'atto pubblico rogato dal Notaio Guglielmino di Vittoria in data 12/04/1990 rep. 10731 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 26/04/1990 ai nn. 5654/4620 da proprietà di [REDACTED]

Si conferma la stessa provenienza per il mappale n. 502, non oggetto di pignoramento, all'interno del quale insiste un fabbricato di antica costruzione descritto nei paragrafi precedenti.

La particella n. 959 sub. 1, creata con variazione catastale del 03/10/2018, pratica n. RG0057278, non oggetto di pignoramento, non risulta di proprietà del debitore esecutato, poiché costituisce un fabbricato parte integrante del mappale n. 831 sub. 2, realizzato su proprietà di terzi.

c) Stato di possesso del bene.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, inerenti il lotto in esame, lo scrivente ha inoltrato in data 19/02/2024 istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquisita al prot. n. 14949;

Al momento della predisposizione del presente elaborato il sottoscritto non ha ricevuto risposta da

Tribunale di Ragusa - E.I. 21/2014 - Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

03/04/2024

15

LOTTO 10

parte dell'Agenzia delle Entrate, pertanto, si ritiene che non sussistano contratti di locazione in corso di validità riferiti agli immobili in esame e che gli immobili siano nella piena disponibilità del debitore esecutato

Al momento del sopralluogo i terreni ed i fabbricati si mostravano in stato di completo abbandono e non utilizzo.

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

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, so stesso risulta essere autonomo ed indipendente.

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.*

Relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto 10 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità:

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04/02/2004 ai nn. 1860/434, per una somma di euro 469.221,34, a favore di Montepaschi serit. gravante sulle p.lle 543, 544, 545;

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 22/02/2005 ai nn. 4418/1962, per una somma di euro 118.905,62, a favore di Montepaschi serit. gravante sulle p.lle 543, 544, 545;

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 19/03/2010 ai nn. 5435/1486, per una somma di euro 214.167,42, a favore di Serit Sicilia. gravante sulle p.lle 543, 544, 545, 958 ex 102;

Decreto ingiuntivo iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21/06/2012 ai nn. 10103/1364, per una somma di euro 240.000,00, a favore di Unicredit spa, gravante su tutte le particelle che compongono il lotto 10;

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 11/12/2013 ai nn. 16463/11122, a favore di Centro Seia srl, gravante su tutti gli

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr Cataldi Fabio

immobili che compongono il lotto 10.

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 19/11/2015 ai nn. 9862/15707, a favore di Unicredit spa, gravante su tutti gli immobili che compongono il lotto 10.

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 11/12/2013

€ 294,00

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 19/11/2015

€ 294,00

Costo complessivo cancellazione gravami

€ 588,00

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

In merito al fabbricato identificato con il mappale n. 831 sub. 2, oggetto di pignoramento, lo stesso risulta realizzato in assenza di concessione edilizia.

E' stato determinato, mediante la consultazione delle foto storiche di google heart, che l'immobile in questione è stato realizzato in epoca antecedente il 2000.



A conferma di quanto sopra indicato, dalla lettura del decreto di trasferimento del 22/02/2000 reg.to ai nn. 3027/2493, in virtù del quale [redacted] è divenuto proprietario della originaria p.la n. 102, all'interno della quale insiste il fabbricato in questione, è stata fatta menzione dell'esistenza del sopra enunciato manufatto.

Per tale ragione si ritiene che lo stesso, in seguito all'aggiudicazione, nell'ambito della presente procedura riunita, sia regolarizzabile ai sensi dell'art. 32 della legge 326/2003.

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr Cataldi Fabio

03/04/2024

17

LOTTO 10

Effettuando una quantificazione dei costi di regolarizzazione dell'intera superficie del corpo di fabbrica abusivo (mq. 128,00 + mq. 7,53 = mq. 135,73) riconducibili a:

- oneri oblazione pari a € 150/mq;
- oneri concessori pari a € 71,00/mq;
- interessi legali dal 2003 al 2024, da calcolare sul valore dell'oblazione e sul valore degli oneri concessori;
- Costo per la verifica strutturale degli edifici derivante dall'esecuzione e deposito dei calcoli strutturali al fine della dimostrazione della idoneità sismica della costruzione mediante presentazione di CIS ai sensi dell'art. 110 della L.R. 04/2003 e in aggiunta, in caso di necessità di adeguamenti strutturali sarà necessario procedere alla presentazione di un progetto di adeguamento strutturale ai sensi dell'art. 21 della L.N. 64/74

Il costo degli adeguamenti strutturali necessari al momento non sono quantificabili poiché strettamente correlati agli esiti della caratterizzazione dei materiali, della relazione geologica oltre che delle caratteristiche strutturali dell'immobile;

- Costo studio geologico;
- Costo predisposizione e presentazione pratica di sanatoria;
- Costo di smaltimento della copertura in eternit;

il sottoscritto CTU, alla luce della incerta determinazione degli interventi di adeguamento strutturale che, nel caso della costruzione in esame possono assumere, già da soli, una consistenza rilevante, ed aggiungendo tutte le sopra enunciate voci di costo da sostenere, al fine di regolarizzare l'immobile, sotto l'aspetto urbanistico.

Ritenuta troppo elevata l'incidenza dei sopra enunciati costi in relazione al valore dell'immobile, nello stato in cui si trova, lo scrivente al fine della determinazione del valore di mercato, ha ritenuto di procedere all'applicazione della riduzione del 50 % sul valore di stima iniziale, con la finalità di determinarne il valore d'uso.

Il fabbricato presente all'interno della p.lla n. 502, al momento della redazione dell'elaborato non oggetto di pignoramento, avente una superficie lorda di mq. 60, è stato realizzato in epoca antecedente il 1967 e pertanto non necessita di regolarizzazioni di natura urbanistica.

Il fabbricato che costituisce parte integrante del mappale n. 831 sub. 2, identificato con il mappale n. 959 sub. 1, realizzato su proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, si prevede possa essere regolarizzato assieme alla p.lla 831 sub. 2. Pertanto nel presente paragrafo, in riferimento a detto immobile, non si provvederà alla quantificazione dei costi di regolarizzazione.

Da punto di vista catastale le tre unità immobiliari sopra descritte non necessitano di aggiornamenti sostanziali.

L'unica variazione catastale ritenuta necessaria sarebbe l'aggiornamento dell'elaborato

planimetrico del mappale n. 831 sub. 2 provvedendo alla "demolizione catastale" della tettoia non più presente sui luoghi.

I costi previsti di regolarizzazione catastale sono riconducibili alle seguenti voci:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00
Competenze tecniche	€ <u>500,00</u>
Totale	€ 609,00

g) attestazione di prestazione energetica;

I fabbricati presenti all'interno del lotto 10 non sono a destinazione residenziale nè dispongono di destinazione residenziale, pertanto, non la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica non è necessaria.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti gli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione.

Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati presi in considerazione:

I valori agricoli medi aggiornati al 2024, formulati dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate nell'ultima seduta del 2015;

Sono state acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona; E' stata presa visione, al fine del confronto, di rogiti di compravendita, stipulati in tempi recenti, riferiti a proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, al fine di potere effettuare un confronto sui valori di recenti valori di compravendita di beni con analoghe caratteristiche e potenzialità di produttive.

Il sottoscritto ha tenuto altresì conto della presenza all'interno del fondo del pozzo trivellato, regolarmente denunciato, di cui nella parte descrittiva sono stati indicati i riferimenti della pratica il cui valore è stato computato nel complesso della valutazione. (terreno in possesso di disponibilità idrica)

Inoltre, all'area di manovra estesa mq. 178, di pertinenza del fabbricato e di tutto il fondo oggetto di pignoramento, è stato attribuito un valore a corpo di euro 2.000,00.

Quanto sopra esposto è stato sintetizzato nel prospetto di valutazione che segue.

Si specifica infine che il valore al mq applicato non costituisce la media tra i valori agricoli medi e i valori acquisiti dal mercato immobiliare ma è stato determinato dal sottoscritto tenendo conto dei diversi aspetti presi in esame, lo stesso tiene conto della presenza delle strutture serricole in pessime condizioni e del costo presunto di smaltimento e bonifica dell'area.

Ufficio del territorio di RAGUSA



Data: 07/05/2014
Ora: 11:56:20

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Provvisori del Catastro Agrario
n. 491 del 28/01/2015

Publicazione sul G.U.P.
n. - del -



CULTURA	REGIONE AGRARIA N° 1 REGIONE AGRARIA DENOMINATA "COLLINE LITORANEE DI MODICA" Comuni di: ERICA, MODICA, POZZALLO, SCIOLI				REGIONE AGRARIA N° 1 REGIONE AGRARIA DENOMINATA "PUGLIE DI VITTORIA" Comuni di: ACATE, COMINO, VITTORIA			
	Valore Agrario (Euro/ha)	Sup. in %	Cultura per reddito	Informazioni aggiuntive	Valore Agrario (Euro/ha)	Sup. in %	Cultura per reddito	Informazioni aggiuntive
AGRIUMETO	2574,00				2733,00	32		
CAUSOZO	867,00				754,00			
CARRUBETO	879,00				943,00			
CIUSIA	3813,00							
FRONDOCCHETO	833,00				832,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	198,00				198,00			
MANDORLETO	10746,00				890,00			
ORTO BRANCO	2702,00				1795,00			
PAVICOLO	4114,00				4014,00			
PAVICOLO ARBORATO	5187,00	32			5187,00			
SEMINATIVO	11240,00	32			10790,00	32		
SEMINATIVO ARBORATO	8718,00	32			8718,00	32		
SEMINATIVO ARBORATO BRUCIATO	21258,00				21258,00			
SEMINATIVO BRUCIATO	22118,00				21258,00	32		
TERRA	46226,00	32	32		46226,00	32	32	

Assegnazione qualità culturale ai fini della valutazione	
serre	0,5996
area di manovra	0,0178
Superficie Lotto 10	0,8174

coltura	Valore agrario medio 2015 per ettaro	Valore agrario medio stimato al giugno 2012	Range di valore riferiti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Max	Min			
Serre	46.226,00	51.847,90	50000,00	55000,00	0,5996	55.808,00	21.878,00
Area di manovra	velone e corpe				0,0178		2.808,00
Totale valore dei terreni del lotto 1							24.686,00

Relativamente al fabbricato oggetto di pignoramento, identificato con il mappale n. 831 sub. 2, esteso complessivamente mq. 135,73, considerate le caratteristiche costruttive e lo stato di vetustà attuale il sottoscritto ha ritenuto di applicare un valore medio al mq. di € 450,00.

Inoltre, al fine di determinare il valore d'uso dell'immobile è stata applicata una riduzione del 50 % sul valore di stima iniziale:

Lotto 10 fabbricato p.lia 831 sub. 2					
Comune	lotto	p.lia	superficie lorda	valore di stima al mq. applicato	valore di stima dell'immobile in essere
Vittoria	112	831 sub. 2	135,73	450	61.078,50
Riduzione del 50 % al fine della determinazione del valore d'uso					30.539,25
Valore d'uso del fabbricato Id con il mappale 831 sub. 2					30.539,25

Tribunale di Ragusa – E.L. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr. Cataldi Fabio

Infine, i descritti valori sono stati determinati ipotizzando che il lotto 10 possa disporre di un accesso autonomo. Il sottoscritto ritiene pertanto opportuno, a tale fine, che il pignoramento venga esteso anche alla particella n. 502 sub. 1, estesa mq. 270, con all'interno un fabbricato realizzato in epoca antecedente il 1967, la quale consentirebbe un comodo accesso al lotto.

Qualora si provvedesse alla estensione del pignoramento il valore della p.lla 502 è stato di seguito indicato:

Comune	fg	p.lla	superficie lorda terreno mq.	superficie lorda del fabbricato mq.	valore di stima a corpo	valore di stima dell'immobile in esame
Vittoria	112	502 sub. 1	270	60	12000,00	12.000,00
Valore complessivo p.lla 502 sub. 1 (terreno + fabbricato)						12.000,00

Valore complessivo del Lotto 10:

	natura beni	Identificativi catastali	ha	Valore di mercato
pignorato	Terreno	Vittoria fg 112 p.lle 543, 544, 545, 958 ex 102	0,5996	34978,00
pignorato	Fabbricato	Vittoria fg 112 p.lla 831 sub. 2		30539,25
estensione pignoramento	Fabbricato	Vittoria fg 112 p.lla 502 sub. 1		12000,00
Valore complessivo lotto 10 con estensione del pignoramento alla 502 sub. 1				77517,25

Nel caso in cui non si provvedesse all'estensione del pignoramento, il sottoscritto di seguito espone il valore di stima del lotto 10 tenendo conto della perdita di valore degli immobili in esame, quantificata nel 30 %, riconducibile alla mancanza dell'accesso dalla strada vicinale ed alla limitata appetibilità dallo stesso riscossa:

	natura beni	Identificativi catastali	ha	Valore di mercato
pignorato	Terreno	Vittoria fg 112 p.lle 543, 544, 545, 958 ex 102	0,5996	34978,00
pignorato	Fabbricato	Vittoria fg 112 p.lla 831 sub. 2		30539,25
Valore complessivo				65517,25
Riduzione di valore (30%)				19655,17
Valore complessivo lotto 10 senza estensione del pignoramento alla 502 sub. 1				45862,08

i) **indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.**

Prospetto valutazione con estensione del pignoramento alla p.lla 502 sub. 1:

LOTTO	descrizione	Valore €	segno
10	Terreno in Vittoria fg 112 p.lle 543, 544, 545, 958 ex 102	34978,00	+
	Fabbricato in Vittoria fg 112 p.lla 831 sub. 2	30539,25	+
	Fabbricato in Vittoria fg 112 p.lla 502 sub. 1 (estensione pignoramento)	12000,00	=
	Valore complessivo lotto 10	77.517,25	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	11.627,58	=
	Totale valore del Lotto 10 al netto dell'abbattimento forfettario	65.889,67	-
	Costo regolarizzazione catastale	609,00	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	333,65	-
	Valore complessivo netto lotto 10	64.947,20	

Prospetto valutazione senza estensione del pignoramento alla p.lla 502 sub. 1:

LOTTO	descrizione	Valore €	segno
10	Terreno in Vittoria fg 112 p.lle 543, 544, 545, 958 ex 102	34978,00	+
	Fabbricato in Vittoria fg 112 p.lla 831 sub. 2	30539,25	=
	Totale terreno e fabbricato Lotto 10	65517,25	-
	riduzione 30 % per mancanza accesso autonomo	19655,17	=
	Valore complessivo lotto 10	45862,08	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	6.879,31	=
	Totale valore del Lotto 1 al netto dell'abbattimento forfettario	39.982,77	-
	Costo regolarizzazione catastale	609,00	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	333,65	-
	Valore complessivo netto lotto 10	39.040,12	

Costo complessivo cancellazione formalità € 588,00

j) **motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene**

Considerato che la quota di proprietà oggetto di pignoramento è rappresentata da immobili in piena proprietà del soggetto esecutato non si ritiene necessario di procedere alla valutazione della comoda

Tribunale di Ragusa – E.I. 21/2014 – Relazione di C.T.U. redatta dal dot. Agr Cataldi Fabio

03/04/2024

22

LOTTO 10

divisibilità dell'immobile.

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso, di cui nel corso della relazione specifica di lotto si è data evidenza.

Conclusioni:

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 10 e si allegano di seguito documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 15 Elaborato fotografico lotto 10,
- 16 Stralcio ortofotografico lotto 10,
- 17 Estratto di mappa catastale lotto 10,
- 18 Elaborati planimetrici fabbricati,
- 19 Denuncia di rinvenimento pozzo.

Tanto si doveva.

Modica li: 03/04/2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio

