

SCHEDA SINTETICA**Lotto1(lotto unico)**

Esec. N° 232/2023 [REDACTED] XXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX c.f.: XXXXXXXX , XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott./Avv. Avv. Giorgio Giampiccolo, Esperto del procedimento: Dott.Agronomo Maria Giardina	
Diritto	XXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Bene	L'appezamento di terreno nel Comune Vittoria(RG), distinto nel NTC al Foglio 84, 647,648, 649,650,490, 643,644,645,646,651,652, 272, fatta eccezione delle particelle 439 e 252, presenta nel suo complesso le medesime caratteristiche pedologiche e morfologiche, trattasi nello specifico, di terreno di medio impasto di buona qualità, tendenzialmente sabbiosi, su cui sono state realizzate delle serre, adatti a svariate tipologie di coltivazioni. Costituiscono un'eccezione le particelle 439 e 652 e la 651 Foglio 84 del Comune di Vittoria. La particella 439 è un pozzo regolarmente dichiarato. La particella 652, attualmente priva di coltivazioni, presenta le rimanenze di un vecchio bacino artificiale di accumulazione idrica in condizioni di degradazione. Sulla particella 651, si estende per 3.600 mq un complesso di 3 serre, di cui solo quella piu' a Nord risulta attualmente coltivata. All'interno della particella 645, confinante sul lato ovest con la strada vicinale, si segnala la presenza di un caseggiato rurale, non accatastato, sicuramente risalente agli anni'50.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Contrada Pozzobollente (Coord. Geografiche: 36°57'52"N 14°28'49"E
Titolarità	Gli immobili sono foglio 84 p.lle 647,648,649,650,643,644,645,646,651 e 652 alla sezione A del NCT di Vittoria. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



	La provenienza agli esecutati è: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 3/09/2005 - Registro Particolare 9999 Registro Generale 20052.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone l'interruzione, stante la mancata trascrizione di accettazione di eredità come sopra devolute ex lege in favore degli esecutati ricomprendenti i beni staggiati.
Dati Catastali	Fondo rustico con entrostante fabbricato rurale, non rilevato in mappa, risulta censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, al foglio 84, particelle: p.lle 647,648(ex 87); p.lle 649,650 (ex 88); 490 (ex 89/B); il terreno in Vittoria Foglio 84 p.lle 643,644,645,646 (ex 86); il terreno in Vittoria Foglio 84 p.lle 651,652 (ex 232).; 272, 439 (già 403 ex 86/3); Nell'atto di pignoramento immobiliare non risultano aggiornate le particelle soppresse; nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale viene citata la sequenza di nuove particelle originate da quelle soppresse.
Lotto	Si è considerato opportuno consigliare la formazione di un solo lotto, proveniente da tutte le particelle oggetto di pignoramento.
Occupazione	Contratto di affitto di fondo rustico,(vedi allegato F) sottoscritto in data 02.03.2020 e registrato presso l'Agenzia Entrate in data 02.03.2020 tipologia T1 [REDACTED] [REDACTED] La durata del contratto è di circa nove anni con scadenza il 01.03.2029, l'importo complessivo del canone è di € 14.440,00.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa

Irregolarità e Abusi	L'unica irregolarità rilevata è la presenza di un caseggiato rurale, all'interno della particella 645, foglio catastale 84, catasto dei terreni di Ragusa, Comune di Vittoria, oggetto di pignoramento. Il caseggiato rurale, con chiare funzioni di magazzino agricolo, non risulta accatastato, sicuramente risalente agli anni 50, si presenta in condizioni piuttosto degradate
Immobile insanabile	Il caseggiato rurale può essere regolarizzato tramite l'accatastamento

Titolarità Urbanistica	Le particelle oggetto di pignoramento, foglio 84, n. 647,648(ex 87); p.lle 649,650 (ex 88); 490 (ex 89/B),643,644,646 (ex 86) 651,652 (ex 232).; 272, 439 (già 403 ex 86/3), dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, risultano tutte appartenenti alla zona "E" verde agricolo. La particella 645, foglio 84, del Comune di Vittoria appartiene alla zona "E" interessata alla "G2"(allegato D). Il fabbricato rurale esistente all'interno della part. 645 non risulta sul mappale e non risulta accatastato.
Agibilità/Abitabilità	Assenza dovuta al fatto che si tratta di un caseggiato rurale edificato prima del 1950, non accatastato.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	1. All'interno del fabbricato rurale non accatastato, presente nella particella 645, sono presenti all'interno di ogni vano, sia materiale agricolo che mobilio risalente agli anni '50 di valore non rilevante. Il costo dello smaltimento del mobilio e delle attrezzature presenti nel fabbricato rurale ammonta a circa 2.000,00 + IVA 2. Il pergolato pertinente al fabbricato rurale presenta una tettoia in amianto mq 50 passibile di smaltimento.50 x 30 €: 1.830,00 € + IVA compreso il conferimento in discarica. 3. Costi di accatastamento dell'edificio rurale presente nella particella 654: 1.150,00 € + IVA per l'aggiornamento catastale (PREGEO) comprensivo delle spese tecniche, 900,00 € + IVA per la dichiarazione di unità immobiliare (DOCFA), si tratta di 2 vani (450€/vano).
Divisibilità	L'immobile non è stato pignorato in quota, comunque non è consigliabile dividerlo, nella vendita, in quanto perderebbe di valore e non tutti i terreni avrebbero l'accesso diretto alla rete viaria.
Valore di Mercato	€133.140,00
Valore di Vendita Forzata	€ 113.169,00

84 Particella 439

Trascrizioni

Descrizione del
tipo di Trascrizione

[REDACTED]

nascente da
VERBALE DI
PIGNORAMENT
O del [REDACTED]

[REDACTED]

UFFICIALE
GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI
RAGUSA Sede
RAGUSA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Descrizione del tipo di
Trascrizione,



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grava su Vittoria
Sezione
VITTORIA Foglio
84 Particella 232
Particella 272
Particella 490
Particella 86
Particella 87
Particella 88,
Vittoria Sezione
VITTORIA Foglio
84 Particella 439

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

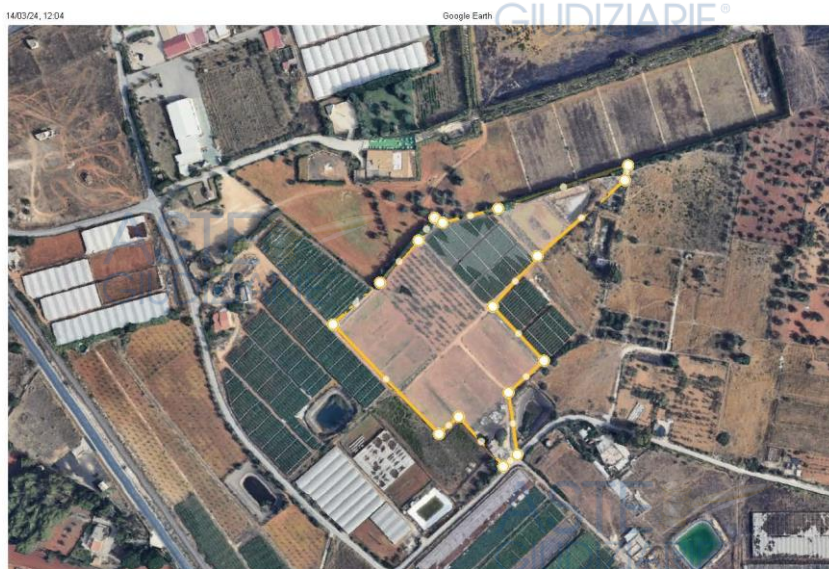
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

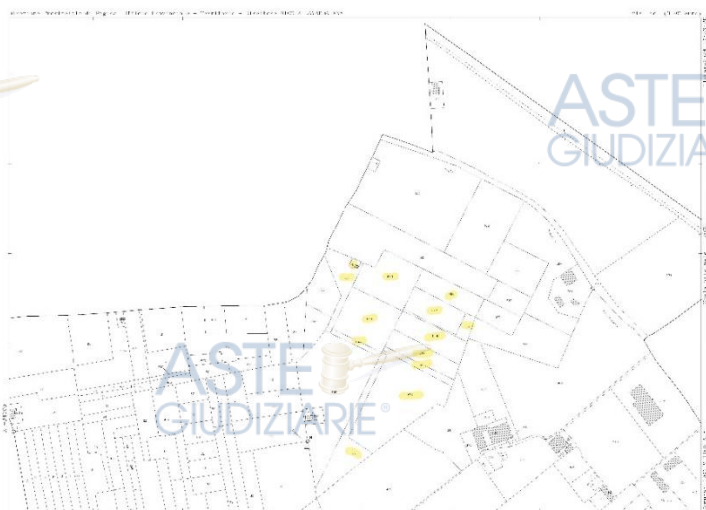


Immagini dell'immobile

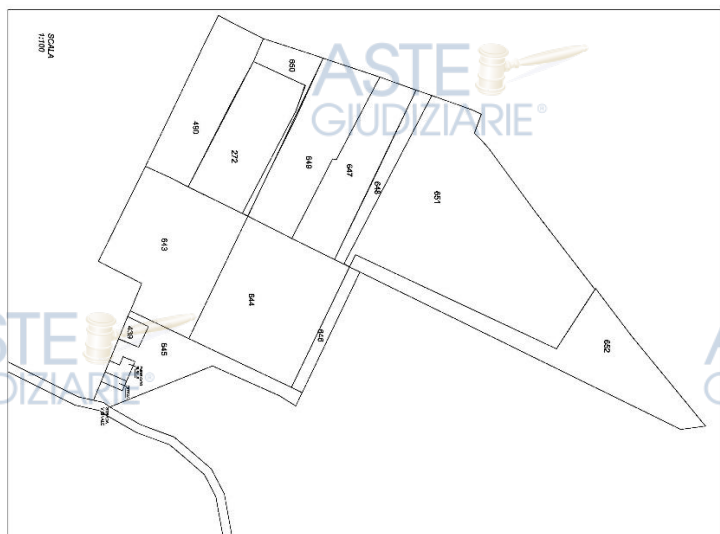


http://earth.google.com/web/search/contrada+POZZOBOLLENTE+VITTORIA/@36.96067677,14.4861355,152.86296019h,754.846201744,35y,159.68116207h/dl/data=CgUgskCRNTMUZg_e88E#RMJZg_e85... 1/1

Immagine contornata su Google Hearth



Mappa catastale, F. 84



Plan. con fabbricato e particelle



Particella 645



Particella 439



particella 643, part.490(in lontananza)



Particella 644(terreno nudo)



Particella 272,650,649



Particella 649,647,648



Particella 651



Particella 651



Particella 651



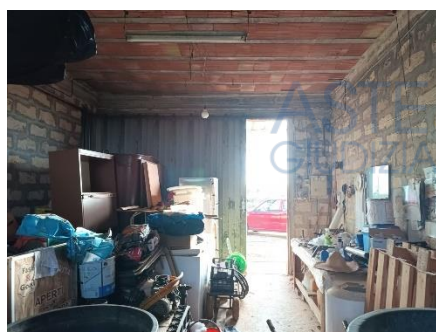
Particella 652



Fabbricato rurale non accatastato



Fabbricato rurale



interni magazzino



solaio magazzino



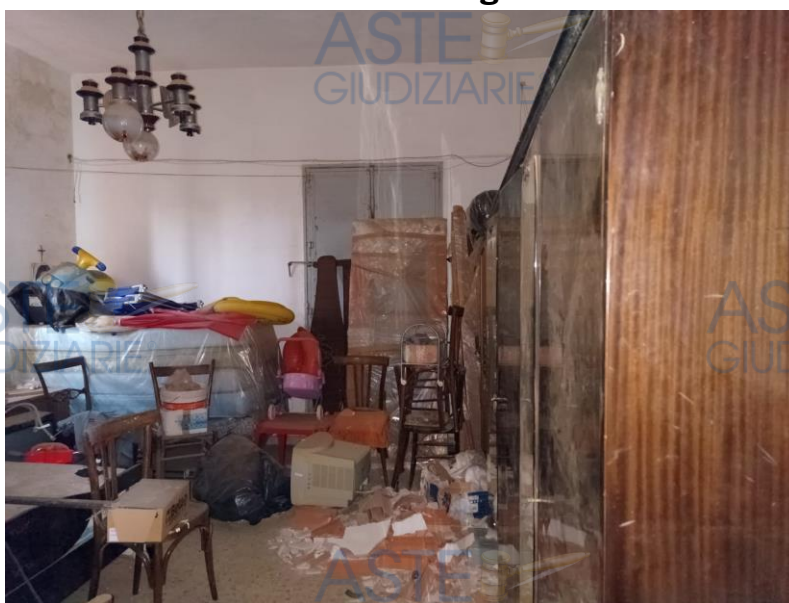
interni magazzino



anticamera bagnetto



Ingresso stanza



stanza tipo "abitazione"



Soffitto



pergolato in cemento-amianto+cisterna


Dott. Agr. Maria Giardina
Via Lombardo Radice n.31
97100 Ragusa
+393492308202
mariagia677@gmail.com







TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
IMMOBILIARE



N° 232/2023 R.G. delle esecuzioni civili
Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da



 _____
Contro



XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX





GIUDICE – Carlo Di Cataldo





CTU – Dott.ssa Agr. Maria Giardina











Indice

- 1 – Premessa
- 2 – Operazioni Peritali
- 3 – Risposte ai quesiti del G.E.
- 4 – Conclusione

1 – Premessa

Con il verbale di conferimento d'incarico di stima, del 29-12-2023, il Giudice dell'esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo disponeva la nomina della sottoscritta Dott.ssa Maria Giardina quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe. Il termine fissato per la consegna del fascicolo, contenente la relazione di stima degli immobili oggetto di pignoramento era di 30 giorni prima della data dell'udienza fissata per il giorno 09-10-2023.

2 - Operazioni peritali:

Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato, in accordo con il custode della procedura, Avv. Giorgio Giampiccolo, Custode Giudiziario giorno 07-02-2024. alle 16,00 presso l'indirizzo dei beni immobili oggetto di pignoramento, nello specifico foglio 84 del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, particelle: 647,648,649,650,490,643,644,645,646, 651,652,272,439.

Erano presenti, oltre alla sottoscritta Dott.ssa Maria Giardina, perito estimatore ed al custode Giudiziario Avv. Giorgio Giampiccolo, i debitori procedenti XXXXX, XXXXX, XXXXX,

Nel corso di tale sopralluogo il CTU ha potuto effettuare i dovuti rilievi necessari allo svolgimento delle operazioni peritali.

3 - Risposte ai quesiti del G.E

a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*

“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) *sommatoria descrizione del bene*

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

Dal sopralluogo effettuato ho potuto verificare lo stato effettivo dei beni oggetto di pignoramento.

Nello specifico i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Premesso che:



Fondo rustico con entrostante fabbricato rurale, non rilevato in mappa, risulta censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, al foglio 84, particelle: p.lle 647,648(ex 87); p.lle 649,650 (ex 88); 490 (ex 89/B); il terreno in Vittoria Foglio 84 p.lle 643,644,645,646 (ex 86); il terreno in Vittoria Foglio 84 p.lle 651,652 (ex 232).; 272, 439 (già 403 ex 86/3);

“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

Descrizione giuridica

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

con la particella [REDACTED]

XXXXXXXXXX

2) Identificazione della particella 643, foglio catastale 84

Descrizione giuridica

La particella 643 (vedi allegato A, foto n.3), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: seminativo di classe 3 Superficie: Superficie are 29 ca 54, intestato a [REDACTED]

Confini:

La particella 643 risulta essere confinante, considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con le particelle, oggetto di pignoramento, 645-644-650-272-490, appartenenti agli esecutati stessi, con la particella 90 appartenente a XXXXXXXX [REDACTED]
C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

3) Identificazione della particella 644, foglio catastale 84

Descrizione giuridica

La particella 644 (vedi allegato A, foto n.4),), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: seminativo di classe 3 Superficie: Superficie are 32 ca 32, intestata a XXXXXXXX [REDACTED]

Confini

La particella 644 risulta essere confinante, considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con le particelle, oggetto di pignoramento, 646-651-648-647-649-650-643-645, appartenenti agli esecutati stessi.

Descrizione giuridica

La particella 646 (vedi allegato A, foto n.4),), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità seminativo di classe 3, Superficie: Superficie are 3 ca 72, [REDACTED]

Confini:

La particella 646 risulta essere confinante considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con la particella 595., appartenente a: XXXXX [REDACTED]
[REDACTED], C.F. XXXXXXXX, 652-651-644-645, appartenenti agli esecutati stessi.

5)Identificazione della particella 490, foglio catastale 84**Descrizione giuridica**

La particella 490 (vedi allegato A, foto n.5), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità:uliveto di classe 2 Superficie: Superficie are 17 ca 85, intestato

[REDACTED]

Confini:

La particella 490 risulta essere confinante considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con le particelle, oggetto di pignoramento, 643-272-650- appartenenti agli esecutati stessi, con la particella 489 e 90 appartenenti a XXXXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED]

6)Identificazione della particella 272, foglio catastale 84

La particella 272 (vedi allegato A, foto n.5), censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: vigneto di classe 3 Superficie: are 18, intestato a XXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED]

Confini:

La particella 272 risulta essere confinante considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con la particelle, oggetto di pignoramento, 650-490-463 appartenenti agli esecutati stessi.

7)Identificazione della particella 650, foglio catastale 84**Descrizione giuridica**

La particella 650(vedi allegato A, foto n.5), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità:seminativo di classe 3 Superficie: Superficie are 4 ca 92, intestato a XXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED]

Confini:

La particella 650 risulta essere confinante considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con la particella 649, oggetto di pignoramento, appartenente agli esecutati stessi, , con la particella 615, appartenente [REDACTED]

[REDACTED]



8) Identificazione della particella 649, foglio catastale 84Descrizione giuridica

La particella 649 (vedi allegato A, foto n.6), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: seminativo di classe 3 Superficie: Superficie are 16 ca 94, intestato a XXXXXXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED]

Confini:

La particella 649 risulta essere confinante considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con le particelle 644-647, oggetto di pignoramento, appartenenti ai soggetti eseguiti, , con la particella 615, appartenente a XXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED]

9) Identificazione della particella 647, foglio catastale 84Descrizione giuridica

La particella 647 (vedi allegato A, foto n.6), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: seminativo di classe 3, Superficie: Superficie are 16 ca 94, intestato a XXXXXXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED]

Confini:

La particella 647 risulta essere confinante considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con le particelle 644-648, oggetto di pignoramento, appartenenti ai soggetti eseguiti, con la particella 615, appartenente a XXXX [REDACTED]

[REDACTED]

10) Identificazione della particella 648, foglio catastale 84Descrizione giuridica

La particella 648 (vedi allegato A, foto n.7), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: seminativo di classe 3 Superficie: Superficie are 5, ca 26, intestato a XXXXXXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED]

Confini:

La particella 648 risulta essere confinante considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con le particelle 644-651, oggetto di pignoramento, appartenenti ai soggetti eseguiti, con la particella 484, appartenente a XXXXX [REDACTED]

11)Identificazione della particella 651, foglio catastale 84

Descrizione giuridica

La particella 651(vedi allegato A, foto n.8-9-10), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: seminativo di classe 3 Superficie: Superficie 64 ca 90, intestato a XXXXXXXX [REDACTED]

Confini:

La particella 651 risulta essere confinante considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con le particelle 644-652, oggetto di pignoramento, appartenenti ai soggetti eseguiti, con la particella 479, appartenente a XXXXXXXX [REDACTED]

12)Identificazione della particella 652, foglio catastale 84

Descrizione giuridica

La particella 652(vedi allegato A, foto n.11), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: seminativo di classe 3, Superficie: Superficie are 23 ca 50, intestato a XXXXXXXX [REDACTED]

Confini:

La particella 652 risulta essere confinante considerando la sequenza in senso antiorario da Nord - Ovest, con le con la particella 595, XXXXXXXXXXXX [REDACTED]

13) Identificazione della particella 439, foglio catastale 84

Descrizione giuridica

La particella 439, (vedi allegato A, foto n.12), foglio catastale 84, censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: seminativo di classe 3, Superficie: Superficie are 1, intestato a in ditta a: XXXXXXXXXXXX [REDACTED]

XXXXXXXXXX p

XXXXXXXXXX Nato il 05/09/1938 a VITTORIA (RG) Codice fiscaleXXXXXXXXXX piena

b) sommaria descrizione del bene

L'appezzamento di terreno nel Comune Vittoria (RG), distinto nel NTC al Foglio 84, 647,648, 649,650,490, 643,644,645,646,651,652, 272, fatta eccezione delle particelle 439 e 252,

presenta nel suo complesso le medesime caratteristiche pedologiche e morfologiche, trattasi nello specifico, di terreno di medio impasto di buona qualità, tendenzialmente sabbiosi, su cui sono state realizzate delle serre, adatti a svariate tipologie di coltivazioni.

Costituiscono un'eccezione le particelle 439 e 652 e la 651 Foglio 84 del Comune di Vittoria.

La particella 439 è un pozzo regolarmente dichiarato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa

(vedi allegato C) con concessione n. 6090 e pratica denuncia n.2343.

La particella 652, attualmente priva di coltivazioni, presenta le rimanenze di un vecchio bacino artificiale di accumulazione idrica in condizioni di degradazione.

Sulla particella 651, si estende per 3.600 mq un complesso di 3 serre, di cui solo quella piu' a Nord risulta attualmente coltivata.

Le serre, realizzate con teloni di plastica su paletti di cemento e di legno, fornite di impianto d'irrigazione, sono in stato abbastanza buono.

All'interno della particella 645, confinante sul lato ovest con la strada vicinale, si segnala la presenza di un caseggiato rurale, non accatastato, sicuramente risalente agli anni '50 (vedi foto n. 13).

Descrizione del caseggiato rurale

Il caseggiato rurale, all'interno della particella 645, foglio catastale 84, catasto dei terreni di Ragusa, Comune di Vittoria, oggetto di pignoramento.

Il caseggiato rurale, con chiare funzioni di magazzino agricolo, non risulta accatastato, sicuramente risalente agli anni 50, si presenta in condizioni piuttosto degradate, è costituito da:

1. una pertinenza esterna costituita da un pergolato fatiscente di mq 50 avente una copertura in cemento-amianto (allegato A foto n. 14),
2. un caseggiato di complessivi mq 90, costituito da una stanza, utilizzata come ripostiglio agricolo (allegato A foto n.15-16), attraverso la quale si accede ad una seconda parte del fabbricato simile ad una civile abitazione con anticamera e bagno (allegato A foto n.17) ed una stanza intonacata internamente con mobili accatastati (allegato A foto n.18-19).
3. Allocata sul lato ovest del fabbricato a confine con la strada vicinale, si trova una cisterna idrica, in muratura, di diametro 8m alta circa 2 m (allegato A foto n.14-20).

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

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

Tutte le particelle oggetto di pignoramento, e nella fattispecie l'appezzamento di terreno nel Comune Vittoria (RG), distinto nel NTC al Foglio 84, 647,648, 649,650,490, 643,644,645,646,651,652, 272, 252 della complessiva superficie catastale di ettari due, are cinquantuno e centiare ottantacinque (Ha 2.51.85)

Appartengono ai soggetti, per le seguenti quote: [REDACTED]

L'appezzamento di terreno sito nel Comune di Vittoria, contrada Pozzoboltente, distinto nel N.C.T. del Comune di Vittoria al foglio 84, particella 439 appartiene ai soggetti, meglio infra generalizzati; per le seguenti quote: 3/108 della piena proprietà alla Sig.ra XXXXXXXXX; - [REDACTED]

Contratto d'affitto

Dalle indagini effettuate è risultato quanto segue:

Contratto di affitto di fondo rustico, (vedi allegato F) sottoscritto in data 02.03.2020 e registrato presso l'Agenzia Entrate in data 02.03.2020

[REDACTED]

Valutazione dell'affitto

Il valore medio attribuito ai terreni irrigui oggetto di pignoramento è di 1.200€/Ha annui, da tale valutazione ne deriva un valore complessivo di 3.034,2 € (25.285 mq x 0,12€ (0,12 € deriva da 1.200€/10.000 mq); a tale somma si aggiunge il valore di affitto delle serre, circa 1 €/ mq, considerando che le serre sono 3.600 mq ne deriverà un valore annuale d'affitto, riferito alle serre di 3.600 €.

Si considera, dunque, che un affitto congruo annuale, per i terreni e le serre sia di 6.634,2 €

- c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento². In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile; - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Ritengo necessario segnalare che:

1. All'interno del fabbricato rurale non accatastato, presente nella particella 645, sono presenti all'interno di ogni vano, sia materiale agricolo che mobilio risalente agli anni '50 di valore non rilevante. Il costo dello smaltimento del mobilio e delle attrezzature presenti nel fabbricato rurale ammonta a circa 2.000,00 + IVA
2. Il pergolato pertinente al fabbricato rurale presenta una tettoia in amianto di mq 50 passibile di smaltimento. 50 x 30 €: 1.830,00 € + IVA compreso il conferimento in discarica.
3. I relativi costi di accatastamento dell'edificio rurale presente nella particella 654 ammontano ad € 2.050,00 + IVA (1.150,00 € + IVA per l'aggiornamento catastale, PREGEO, comprensivo delle spese tecniche, 900,00 € + IVA per la dichiarazione di unità immobiliare, DOCFA, si tratta di 2 vani (450€/vano)).

I costi di smaltimento non devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.



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);

d bis)

Dalla relazione ipocatastale in atti non si desume la sussistenza di vincoli di tal fatta a carico dei beni staggiati.

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.

Dalla relazione ipocatastale in atti si desumono le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE NN. 16856/3032 del 09/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 17/11/2016 Numero di repertorio 4366/2016 emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA sede RAGUSA a favore di [REDACTED] (RG) Codice fiscale XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX [REDACTED] Codice fiscale XXXXXXXXXX capitale €19.962,84 Totale € 27.500,00
Grava (fra gli altri) su Vittoria Sezione VITTORIA Foglio 84 Particella 232 Particella 272 Particella 490 Particella 86 Particella 87 Particella 88, Vittoria Sezione VITTORIA Foglio 84 Particella 439;
- ISCRIZIONE NN. 10348/1451 del 11/07/2019 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 21/09/1999 Numero di repertorio 33217 Notaio XXXXXXXXX Sede VITTORIA (RG) A favore di S [REDACTED]
[REDACTED] contro
XXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Grava su Vittoria Sezione VITTORIA Foglio 84 Particella 232 Particella 272 Particella 490 Particella 86 Particella 87 Particella 88, Vittoria Sezione VITTORIA Foglio 84 Particella 439;
- TRASCRIZIONE NN. 19045/14078 del 21/11/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO del 15/11/2023 Numero di repertorio 2950 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA
[REDACTED]
[REDACTED]

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

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

Destinazione urbanistica:

Le particelle oggetto di pignoramento, foglio 84, n. 647,648(ex 87); p.lle 649,650 (ex 88); 490 (ex 89/B),643,644,646 (ex 86) 651,652 (ex 232).; 272, 439 (già 403 ex 86/3), dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, risultano tutte appartenenti alla zona "E" verde agricolo.

La particella 645, foglio 84, del Comune di Vittoria appartiene alla zona "E" interessata alla "G2"(allegato D).

Il fabbricato rurale esistente all'interno della part. 645 non risulta sul mappale e non risulta accatastato:

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

I relativi costi di accatastamento dell'edificio rurale presente nella particella 654 ammontano ad € 2.050,00 + IVA (1.150,00 € + IVA per l'aggiornamento catastale, PREGEO, comprensivo delle spese tecniche, 900,00 € + IVA per la dichiarazione di unità immobiliare, DOCFA, si tratta di 2 vani (450€/vano)).

-potenzialità edificatorie del bene:

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 alla legislazione vigente, è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume esistente (vedi allegato E)

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

Per il fabbricato rurale, destinato ad uso agricolo non è richiesta l'APE.

analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

Valutazione dei terreni

Trattasi di terreni irrigui, il cui approvvigionamento idrico è garantito dalla presenza del pozzo, part.439, regolarmente denunciato.

Descrizione dei Terreni

Il terreno delle particella 645, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione.

Seminativo Classe 3 Superficie are 14 ca 52 Reddito dominicale euro 3,37 Reddito agrario euro 1,35.

Attualmente privo di coltivazioni.

Il terreno delle particella 643 F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione.

Seminativo Classe 3 Superficie are 29 ca 54 Reddito dominicale euro 6,87 Reddito agrario euro 2,75.

Attualmente privo di coltivazioni.

Il terreno delle particella 644, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione.

Seminativo Classe 3 Superficie are 32 ca 32 Reddito dominicale euro 7,51 Reddito agrario euro 3,00.

Attualmente privo di coltivazioni.

Il terreno delle particella 646, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione.

Seminativo Classe 3 Superficie are 3 ca 72 Reddito dominicale euro 0,86 Reddito agrario euro 0,35.

Il terreno della particella 439, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di trattasi di un pozzo. dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: seminativo di classe 3, Superficie: Superficie are 1

Il terreno della particella 272, foglio catastale 84 censito nel N.C.T. del Comune di Vittoria, contrada Pozzobollente, dalla visura degli atti informatizzati al 07/03/2024, ne emerge che si tratta di Particella con qualità: vigneto di classe 3 Superficie: are 18

Il terreno delle particella 647, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione, Particella con qualità:seminativo di classe 3, Superficie: Superficie are 16 ca 94

2

Il terreno delle particella 648, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione, Particella con qualità: seminativo di classe 3 Superficie: Superficie are 5, ca 26

Il terreno delle particella 649, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione, Particella con qualità:seminativo di classe 3 Superficie: Superficie are 20 ca 38

Il terreno delle particella 650, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione si tratta di Particella con qualità:seminativo di classe 3 Superficie: Superficie are 4 ca 92,

Il terreno delle particella 651, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione, seminativo di classe 3 Superficie: Superficie 64 ca 90

Il terreno delle particella 652, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione, Particella con qualità: seminativo di classe 3, Superficie: Superficie are 23 ca 50

Il terreno delle particella 490, F 84 del comune di Vittoria, oggetto di pignoramento è di natura sabbiosa, pianeggiante, di facile coltivazione. si tratta di Particella con qualità:uliveto di classe 2 Superficie: Superficie are 17 ca 85

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
Per quanto riguarda il terreno agricolo, è reso irriguo da un sistema di tubazioni che attingono dal pozzo, regolarmente denunciato(vedi allegato G) presente nella particella 439.
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*

Nella valutazione dei terreni oggetto di pignoramento, del comune di Vittoria, poichè l'ultimo aggiornamento del valore di mercato medio della zona del ragusano risale al 2015, ho considerato principalmente il mercato attuale di compravendita immobiliare del ragusano e le condizioni attuali dei terreni.

Per quanto riguarda l'attribuzione del valore al terreno oggetto di pignoramento, si è tenuto conto delle caratteristiche oggettive quali :

- sono terreni irrigui, l'acqua viene assicurata tramite un pozzo regolarmente denunciato.
- la vicinanza alla rete viaria
- la natura tendenzialmente sabbiosa facilmente coltivabile
- la vocazione serricola della zona.

Da ciò ne è scaturito un valore di : **4,00 €/mq**

Il terreno delle particella 645, F 84

Valore stimato: **1.452 mq x 4: € 5.808,00**

Il terreno delle particella 643 F 84

Valore stimato: **2.954 mq x 4: € 11.816,00**

Il terreno delle particella 644, F 84

Valore stimato: **3.232 mq x4: € 12.928,00**

Il terreno delle particella 646, F 84

Valore stimato: **372,00 mq x 4: €1.488,00**

Il terreno della particella 439, F 84

Tale terreno è occupato in realtà dal pozzo stesso di cui i debitori procedenti ne sono proprietari per una quota parte di 180/1080, insieme ad altri utenti.

Per cui, considerando che il valore dei terreni irrigui oggetto di pignoramento è conferito principalmente dalla presenza del pozzo, si ritiene opportuno non valutare la quota parte del pozzo in sé, che è di dimensioni irrisorie, ma identificare nel valore attribuito ai terreni irrigui il valore stesso della quota parte di pozzo appartenente ai debitori procedenti.

Il terreno della particella 272

Valore stimato: **1.800 mq x 4: € 7.200 ,00**

Il terreno delle particella 647, F 84

Valore stimato : **1694 mq x 4€: 6.776,00€**

Il terreno delle particella 648, F 84

Valore stimato: **526 mq x 4€: € 2.104,00**

Il terreno delle particella 649, F 84

Valore stimato:**2.038 mq x 4€ : € 8.152,00**

Il terreno delle particella 650, F 84

Valore stimato: **492 mq x 4€: € 1.968,00**

Il terreno delle particella 651, F 84

Valore stimato: **6490 mq x 4€: € 25.960,00**

Sulla particella 651, F 84, insistono 3.600 mq di serre, in mediocre stato, con un valore attuale medio di 4,00€/mq , da cui ne deriva un **valore complessivo delle serre di: € 14.400,00**

Il valore complessivo della particella 651, terreno e serre è di: € 25.960,00(oiterreno) + €14.400,00(serre) = € 40.360,00

Il terreno delle particella 652, F 84

Valore stimato: **2.350 mq x 4€: € 9.400,00**

Il terreno delle particella 490, F 84

Valore stimato: **1.785 mq x 4 €: €7.140,00**

Valore complessivo dei terreni: € 100.740,00

Valore complessivo dei terreni incluse le serre: € 115.140,00

Valore del fabbricato rurale

Per la stima del fabbricato rurale che insiste sulla particella 645, non accatastato e non presente sui mappali, ho tenuto conto dei valori indicati dalla banca delle quotazioni immobiliari

dell'Agenzia dell'Entrate, aggiornata al 2023, con riferimento alle zone agricole extraurbane del Comune di Vittoria e delle condizioni effettive dell'immobile.

Considerando che non si tratta di unità collabente e delle potenzialità edificatorie previste dal Comune di Vittoria, nell'ambito del P.R.G, ho attribuito un valore di 200 €/mq.

Considerando la superficie totale lorda di circa 90 mq, si può stimare un valore complessivo dell'immobile di 18.000 €.

Valore complessivo fabbricato rurale: 18.000 €

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

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

considerando un valore complessivo di terreni+ serre+ fabbricato rurale , pari a **€133.140,00** il valore dei beni oggetto di pignoramento, al netto delle spese di smaltimento dei beni mobili di scarso valore presenti (2.000,00€ +IVA=2.440 €), dello smaltimento della copertura in amianto (1.830,00 € + IVA= 2.232,6 €) e della regolarizzazione a livello catastale del fabbricato presente (2.050+IVA = 2.501,00€) è di: **€ 125.966,4**

considerando che il valore finale del bene, al netto delle suddette spese di regolarizzazione catastale e smaltimento di amianto e beni mobili di scarso valore è di : **€ 125.966,** applicando l'abbattimento forfettario del 15%, si ha un valore finale di vendita forzata al netto di suddette spese pari a : **107.071,00€**

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

I terreni oggetto di pignoramento non sono facilmente divisibili in quanto si verificherebbe una notevole perdita di valore ed inoltre l'unico accesso diretto alla rete viaria avviene tramite la particella 645.

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

Elenco degli allegati contenuti nella relazione di stima:

Allegato A contiene il rilievo fotografico richiesto.

Allegato B: mappa catastale

Allegato C: visure catastali

Allegato D: visure ipotecarie

Allegato E: notizie di destinazione urbanistica

Allegato F: contratto di affitto



Allegato G: documentazione pozzo

Conclusione



Nei paragrafi precedenti ritengo di aver dettagliatamente e concretamente risposto ai quesiti postimi dalla S.V. Giudice dell'esecuzione.

Pertanto ritengo di aver adempiuto al mandato conferitomi.



Ragusa, li 09/09/2024

Il CTU Dott.Agr. Maria Giardina

