

ASTE GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE DI RAGUSA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 234/2023 R.G.**

Causa promossa da:

CREDITORE

Contro

DEBITORI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 2

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Scapellato

▪ Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Scapellato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1223 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa, con studio in Modica, con provvedimento emesso dal G.E. Dott. Carlo Di Cataldo in data 16/01/2024, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 234/2023 R.G.. In data 18/01/2024 il sottoscritto CTU depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico e prestava giuramento.

Il mandato ricevuto invitava il sottoscritto a predisporre la relazione di stima seguendo le indicazioni riportate appresso e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc...;
- b) sommaria descrizione del bene:
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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

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

c) *bis*) indicare se nell’immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell’amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell’immobile al netto dei costi di 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;

² In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

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

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati

o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc...;

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

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

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le

correzioni della stima apportate;

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

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

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

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

l) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine

delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito

nell'espletamento dell'incarico;

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

■ Operazioni Peritali

Accettato l'incarico il sottoscritto effettuava le ricerche indicate nel mandato ricevuto presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate, Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina, ecc...) e fissava, in accordo con il custode giudiziario Avv. Cristina Di Paola, l'accesso agli immobili pignorati il giorno 28/2/2024.

Il giorno 28/2/2024 alle ore 15:00 il sottoscritto, assieme al custode giudiziario, si recavano a Santa Croce Camerina presso gli immobili pignorati, per effettuare le operazioni peritali necessarie all'espletamento dell'incarico ricevuto. Le operazioni peritali sugli immobili pignorati sono proseguite in data 04/04/2024.

Nel corso dei sopralluoghi, il sottoscritto, eseguiva un'accurata ricognizione dei luoghi, compieva rilievi metrici ed effettuava diverse fotografie sugli immobili pignorati.

▪ **Risposta ai Quesiti**

Oggetto della presente relazione di stima è quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare di seguito specificato:

- atto di pignoramento immobiliare del 25/10/2023 rep. 2894 trascritto in data 22/12/2023 Registro Particolare 15637 Registro Generale 21099, in favore del "Creditore Procedente" contro "Debitori".

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel comune di Santa Croce Camerina e sono catastalmente identificati come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina (RG)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
16	419	3	1	-	A/7	1	7,0 vani	Totale: 143 m ² Totale escluse aree scoperte: 135 m ²	€ 488,05
16	419	4	1	-	C/2	1	196 m ²	Totale: 213 m ²	€ 242,94
16	419	5	1	-	C/2	1	22 m ²	Totale: 27 m ²	€ 27,27
16	419	6	1	-	C/2	1	127 m ²	Totale: 143 m ²	€ 157,42
16	419	7	1	-	C/2	2	37 m ²	Totale: 44 m ²	€ 55,42
16	419	8	1	-	C/2	1	70 m ²	Totale: 77 m ²	€ 86,77
16	419	9	1	-	C/2	1	30 m ²	Totale: 35 m ²	€ 37,19
26	1425	1	1	-	A/3	1	5,0 vani	Totale: 121 m ² Totale escluse aree scoperte: 97 m ²	€ 222,08
38	171	1	2	-	A/3	3	5,5 vani	Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte: 95 m ²	€ 340,86

Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina (RG)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE [m ²]	DEDUZIONE	REDDITO	
								DOMINICALE	AGRARIO
16	489	-	-	CARRUBETO	3	256		€ 0,93	€ 0,86
16	490	-	-	CARRUBETO	3	274		€ 0,99	€ 0,92
16	496	-	-	SERRA	U	6.124		€ 426,98	€ 132,84
26	67	-	-	FABB DIRUTO		61		-	-
26	208	-	-	VIGNETO	1	166		€ 3,04	€ 0,86
26	413	-	-	SEMIN IRRIG	3	50	B1	€ 0,59	€ 0,21

GIUSEPPE SCAPELLATO
INGEGNERE CIVILE

26	414	-	-	SEMIN IRRIG	3	210	B1	€ 2,49	€ 0,87
26	505	-	-	SEMINATIVO	3	9	B1	€ 0,01	€ 0,01
26	917	-	-	SEMIN IRRIG	3	2.860	B1	€ 33,97	€ 11,82
26	918	-	-	SEMIN IRRIG	3	2.860	B1	€ 33,97	€ 11,82
26	919	-	-	SEMIN IRRIG	3	3.640	B1	€ 43,24	€ 15,04
26	920	-	-	SEMIN IRRIG	3	172	B1	€ 2,04	€ 0,71
26	1038	-	-	SERRA	U	14.836		€ 1.034,39	€ 321,81
26	1040	-	-	SERRA	U	8.700		€ 606,58	€ 188,71
26	1041	-	-	SERRA	U	3.790		€ 264,25	€ 82,21
26	1042	-	-	SEMIN IRRIG	3	2.000		€ 29,95	€ 8,26
26	1043	-	-	SEMIN IRRIG	3	5.265		€ 78,86	€ 21,75
26	1044	-	-	SERRA	U	1.153		€ 80,39	€ 25,01
26	1181	-	-	SEMINATIVO	3	11.010		€ 31,27	€ 17,06
26	1183	-	-	SEMINATIVO	3	70		€ 0,20	€ 0,11

SI PRECISA, CHE LA PARTICELLA 496 NON E' IDENTIFICATA AL FOGLIO 26, COME ERRONEAMENTE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, BENSÌ AL FOGLIO 16.

I beni in oggetto risultano appartenere per l'intero della piena proprietà ai debitori (1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei beni), ad eccezione dei beni censiti al Foglio 26 P.IIe 67, 917, 918, 919, 920, 1181, 1183 e 1425 Sub. 1 che risultano appartenere per l'intero della piena proprietà ad uno solo dei debitori in regime di comunione legale dei beni. Il bene censito al Foglio 26 P.IIa 505 risulta appartenere per 5/168 ciascuno ai debitori.

Con i beni sopra elencati sono stati formati singoli lotti di vendita, che racchiudono i beni con un oggettivo rapporto pertinenziale, e per ciascuno di essi è stata predisposta una relazione di stima identificata con numeri progressivi (LOTTO 1, LOTTO 2, ecc...). In particolare i lotti di vendita individuati sono i seguenti:

LOTTI DI VENDITA

IDENTIFICATIVO LOTTO	IDENTIFICATIVO CATASTALE
LOTTO 1 (c.da Sottano) SANTA CROCE CAMERINA	Catasto Fabbricati [F. 16 P.IIa 419 Subb. 3,4,5,6,7,8,9] Catasto Terreni [F. 16 P.IIe 489,490 e 496]
LOTTO 2 (c.da Puntolillo) SANTA CROCE CAMERINA	Catasto Fabbricati [F. 26 P.IIa 1425 Sub. 1] Catasto Terreni [F. 26 P.IIe 1181 e 1183]
LOTTO 3 (c.da Vigna di Mare/c.da Cannitello) SANTA CROCE CAMERINA	Catasto Terreni [F. 26 P.IIe 67,208,413,414,917,918, 919,920,1038,1041,1042,1043 e 1044]
LOTTO 4 (c.da Cannitello) SANTA CROCE CAMERINA	Catasto Terreni [F. 26 P.IIe 505 (quota 10/168) e 1040]
LOTTO 5 (p.zza della Concordia n. 9) PUNTA SECCA - SANTA CROCE CAMERINA	Catasto Fabbricati [F. 38 P.IIa 171 Sub. 1]

Di quanto emerso dalle ricerche effettuate e dalle verifiche condotte si darà conto, per ogni singolo lotto, nei successivi paragrafi articolati secondo l'ordine proposto nel mandato ricevuto.

LOTTO 2 (c.da Puntolillo) - SANTA CROCE CAMERINA

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali...;

Il **LOTTO 2** è formato da due porzioni di terreno e da un ex fabbricato rurale. I beni sono ubicati a Santa Croce Camerina (RG), in c.da Puntolillo. I predetti beni immobiliari risultano censiti all'Agenda del Territorio di Ragusa, con il seguente carico catastale (*Allegato A2 – Estratto di Mappa, Visure Catastali e Planimetria Catastale*):

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina (RG)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	ZONA CENSUARIA	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
26	1425	1	1	-	A/3	1	5,0 vani	Totale: 121 m ² Totale escluse aree scoperte: 97 m ²	€ 222,08

Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina (RG)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE [m ²]	DEDUZIONE	REDDITO	
								DOMINICALE	AGRARIO
26	1181	-	-	SEMINATIVO	3	11.010		€ 31,27	€ 17,06
26	1183	-	-	SEMINATIVO	3	70		€ 0,20	€ 0,11

I beni confinano con proprietà [redacted] stradella comune, salvo altri. Il diritto pignorato è la piena proprietà dei suddetti beni.

b) sommaria descrizione dei beni...;

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Santa Croce Camerina in c.da Puntolillo **(Coordinate GPS – LAT 36,808488° – LONG 14,495231° – 23 m s.l.m.)**.

Alle porzioni di terreno ed al fabbricato si perviene percorrendo la strada Santa Croce Camerina-Punta Braccetto ed imboccando, a sinistra, la strada vicinale "Comuni" e poi, a destra, una stradella privata comune con altri.

I beni sono collocati a circa 4 Km dal centro cittadino, in una zona con una forte e consolidata presenza di impianti serricoli.

Le porzioni di terreno in esame possiedono discrete caratteristiche intrinseche ed estrinseche (orografia, esposizione, ecc...) che gli conferiscono un sufficiente livello di commerciabilità.

Il fabbricato di vecchia costruzione ha struttura portante in muratura. La copertura è a falde con sovrastanti tegole tipo "coppo siciliano" in parte della copertura, ed in lamierino o pannelli coibentati nella rimanente parte; una porzione risulta priva di copertura. Le pareti perimetrali esterne sono allo stato rustico; al suo interno l'immobile è privo di rifiniture e non può essere utilizzato prima di importanti opere di ristrutturazione. Il fabbricato è in mediocre stato conservativo ed è privo di impianti. Per quanto attiene l'accessibilità ad utenze portatrici di handicap, si precisa che l'immobile si sviluppa a piano terra.

Nella particella n. 1425 risulta ubicata una cisterna interrata per l'acqua e un serbatoio in muratura, utilizzato in passato, per quanto dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo, per l'accumulo dell'acqua per l'irrigazione. Nella particella n. 1425 è ubicato un pozzo trivellato, mentre nella particella n. 1181 insiste un vecchio pozzo che, per quanto dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo, risulta da tempo in disuso. Si precisa inoltre che nella particella n. 1181 insiste un locale-vasca che per quanto è stato possibile evincere nei luoghi ricade per metà nell'anzidetta particella e per metà nella particella confinante di proprietà terzi estranei alla procedura. Per quanto dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo detto manufatto era presente già all'epoca dell'acquisto delle particelle di terreno nel 2005 e che viene utilizzato solo dal confinante. Fra di loro non hanno mai concordato né l'utilizzo, né l'eventuale regolarizzazione.

c) stato di possesso dei beni, con indicazione, se occupato da terzi, ...;

A risultanza dei registri immobiliari le porzioni di terreno identificate al foglio 26 con i mappali 1181 e 1183 risultano appartenere per l'intero della piena proprietà ad un solo debitore (in regime di comunione legale dei beni) in virtù dell'atto di vendita del 06/07/2005 rep. 17724/6565, a rogito del Dott. [REDACTED] notaio in Scicli, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 02/08/2005, R.P. n. 8949, R.G. n. 18216 (*Allegato C2/1 – Atto di Vendita del 06/07/2005 rep. 17724/6565*).

L'ex fabbricato rurale identificato al foglio 26 con il mappale 1425 (ex mappale 137) risulta

appartenere per l'intero della piena proprietà ad un solo debitore (in regime di comunione legale dei beni) in virtù dell'atto di vendita del 06/06/1996 rep. 134215/23414, a rogito del Dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in Ragusa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 02/07/1996, R.P. n. 6737, R.G. n. 8323 (*Allegato C2/2 – Atto di Vendita del 06/06/1996 rep. 134215/23414*).

Al momento del sopralluogo le particelle di terreno risultavano libere, così come il fabbricato; in particolare il terreno risultava incolto, mentre il fabbricato risultava in stato di semi abbandono. Per il fabbricato si precisa che in un vano risulta collocato il quadro elettrico relativo al pozzo trivellato di acqua per irrigazione ubicato nella particella mappale 1425 (ex mappale 1283).

Dalla lettura dell'atto di vendita del 9/9/2009 che ha regolato la vendita della particella di terreno con mappale n. 1284, di proprietà dei debitori e trasferita a terzi (confinante con l'attuale particella mappale 1425), si evince che gli acquirenti hanno diritto: 1) di passaggio per accedere all'immobile oggetto di vendita attraverso il confinante terreno dei venditori (ex particella 1283, oggi particella 1425); 2) di attingere il cinquanta per cento delle ore di acqua disponibili dal pozzo trivellato di acqua per irrigazione ubicato nella confinante particella 1283 (oggi particella 1425) (*Allegato C2/3 – Stralcio Atto di Vendita del 09/09/2009 rep. 103466/10690*).

c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore...;

Al momento del sopralluogo, da quello che è stato possibile evincere da una ricognizione generale dei luoghi, il sottoscritto ha rilevato che una parte del fabbricato risultava accessibile a terzi poiché con serramenti senza serratura, mentre due vani erano delimitati da serramenti con relativa serratura. Nei locali ha rilevato la presenza di cianfrusaglie ed oggetti di vario tipo come porzioni di infissi, cassette, sacchi e bidoni di plastica, parti di mobilia, ecc... solo in parte recuperabile, mentre nei terreni è presente del materiale plastico di risulta come cassette, sacchi e bidoni di plastica.

A parere dello scrivente tale materiale non risulta di complesso smaltimento ed i costi di

smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale dell'immobile del 15% per assenza di garanzia dei vizi applicato dal sottoscritto nel successivo paragrafo **h)**. L'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili poiché i relativi costi sono già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore finale del bene.

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente,....;

Dalle ricerche sugli immobili effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa (Servizi di Pubblicità Immobiliare), alla data del 30/09/2024, emerge che sui beni oggetto della procedura identificati al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina al **F. 26 - P.lle 1181 e 1183**, ed al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina al **F. 26 - P.lle 1425 – Sub. 1** sono risultate le seguenti formalità iscrizioni e trascrizioni (*Allegato E2 – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- Domande giudiziali: non presenti nelle visure effettuate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non presenti nelle visure effettuate.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: non presenti nelle visure effettuate.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti):

- 1) Trascrizione del 02/08/2005, R.P. n. 8949, R.G. n. 18216 relativa ad atto tra vivi – compravendita del 06/07/2005 rep. n. 17724/6565, eseguita dal notaio Dott. Emmolo Ignazio Maria, gravante sulle particelle nn. 1181 e 1183.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:....;

Alla data del 30/09/2024 le formalità (Iscrizioni e Trascrizioni) gravanti sul bene oggetto della

procedura identificati al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina al **F. 26 - P.IIe 1181 e**

1183, ed al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina al **F. 26 - P.IIe 1425 - Sub. 1**

sono le seguenti (*Allegato E2 – Ispezioni Ipotecarie per Iscrizioni e Trascrizioni*):

- Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli

1) Iscrizione del 27/01/2004, R.P. n. 262, R.G. n. 1331 relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, del 09/12/2003 rep. n. 25505/2003, eseguita da Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi, contro uno degli esecutati, gravante sulla particella ex 137.

1. Annotazione n. 1285 del 05/04/2007 (RESTRIZIONE DI BENI).

2) Iscrizione del 19/11/2004, R.P. n. 8275, R.G. n. 24541 relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, del 15/11/2004 rep. n. 883/2004, eseguita da Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi, contro uno degli esecutati, gravante sulla particella ex 137.

1. Annotazione n. 1279 del 05/04/2007 (RESTRIZIONE DI BENI).

3) Annotazione del 05/04/2007, R.P. n. 1279, R.G. n. 8815 relativa ad annotazione a iscrizione – restrizione di beni del 29/03/2007 rep. n. 883/2004, eseguita da Serit Sicilia spa, gravante sulla particella ex 137.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8275 del 2004.

4) Annotazione del 05/04/2007, R.P. n. 1285, R.G. n. 8821 relativa ad annotazione a iscrizione – restrizione di beni del 29/03/2007 rep. n. 25505/2003, eseguita da Serit Sicilia spa, gravante sulla particella ex 137.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 262 del 2004.

5) Iscrizione del 24/03/2011, R.P. n. 1069, R.G. n. 4971 relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, del 23/03/2011 rep. n. 1877/2011, eseguita da Serit Sicilia s.p.a., contro uno degli esecutati, gravante sulle particelle 1181,

1183, e sulla ex 1283.

1. Iscrizione n. 1672 del 11/05/2011.

1. Annotazione n. 1754 del 23/06/2011 (RESTRIZIONE DI BENI).

1. Annotazione n. 3307 del 10/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI).

6) Annotazione del 23/06/2011, R.P. n. 1754, R.G. n. 11221 relativa ad annotazione a iscrizione – restrizione di beni del 16/06/2011 rep. n. 1877/2011, eseguita da Serit Sicilia spa, gravante sulle particelle 1183 e sulla ex 1283.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1069 del 2011.

7) Iscrizione del 25/06/2018, R.P. n. 1448, R.G. n. 9493 relativa ad ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, del 20/06/2018 rep. n. 216/2018, eseguita da Riscossione Sicilia s.p.a., contro uno degli esecutati, gravante sugli immobili di cui sopra.

8) Iscrizione del 05/05/2023, R.P. n. 539, R.G. n. 7327 relativa ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/06/2018 rep. 1736, eseguita dal Tribunale di Ragusa, contro uno degli esecutati, gravante sugli immobili di cui sopra.

9) Trascrizione del 22/12/2023, R.P. n. 15637, R.G. n. 21099 relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 25/10/2023 rep. n. 2894, eseguita da UNEP c/o Tribunale di Ragusa, contro uno degli esecutati, gravante sugli immobili di cui sopra.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa risulta che i costi necessari per la cancellazione delle iscrizioni sono pari, **in linea generale**, allo 0,50% dell'importo totale di ciascuna ipoteca, sommato alla tassa ipotecaria (€ 35,00) e all'imposta di bollo (€ 59,00), mentre i costi necessari per la cancellazione delle trascrizioni sono pari, **in linea generale**, a € 294,00 per ciascuna di esse, salvo aggiornamenti dei suddetti costi da parte dell'Agenzia delle Entrate.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché sulla dichiarazione di

agibilità dello stesso:...

Dalle ricerche effettuate le porzioni di terreno in oggetto ricadono nell'ambito della zona territoriale omogenea E (zona agricola). Per quanto attiene il fabbricato individuato con il mappale 1425 sub 1 del foglio 26, dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Santa Croce Camerina, non risulta essere stato rilasciato alcun titolo edilizio nè a nome del vecchio proprietario nè a nome dell'attuale proprietario (*Allegato F2/1 – Richiesta di accesso ai documenti tecnico amministrativi e relativa risposta*). Dalla disamina dell'atto di compravendita specificato al paragrafo **c)** emerge che il fabbricato rurale è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967. Sull'immobile in oggetto non esistono pratiche di condono edilizio relative alle LL. 47/85, 724/94 e 326/2003.

Dall'osservazione dello stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati si rileva che l'immobile risulta difforme alla planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12/11/2013; le difformità riscontrate consistono nella rappresentazione sulla planimetria di n. 3 aperture interne che collegano i vari ambienti che non trovano conferma sui luoghi. Il costo totale per regolarizzare le suddette difformità catastali, comprensivo di oneri ed onorario tecnico, è stato stimato in € 750,00 circa (diconsi euro settecentocinquanta/00). Tale importo verrà detratto dal valore finale dei beni nel paragrafo **i)**.

Dalla documentazione richiesta ed ottenuta dal sottoscritto presso il Genio Civile di Ragusa per il pozzo insistente nella particelle di terreno in oggetto (mappale 1425) è presente l'autorizzazione per la prosecuzione dell'utenza ai sensi dell'art. 4 del T.U. 11.12.1933 n. 1775 e D.L. 11.5.1999 n. 152 (*Allegato F2/2 – Documentazione Pozzi - Genio Civile di Ragusa*). Si precisa che l'anzidetta autorizzazione è stata rilasciata a seguito di un'unica domanda presentata dal debitore e si riferisce anche ad altri pozzi insistenti su particelle di terreno estranee alla procedura esecutiva. La ricerca documentale per il vecchio pozzo insistente nella particella di terreno n. 1181 ha dato esito negativo.

Da quanto riferito dall'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, non risultano versati alcuni canoni di annualità pregresse. Detti canoni, essendo come già detto l'autorizzazione unica, sono riferiti anche a pozzi insistenti su particelle di terreno estranee alla procedura esecutiva. Per questo, un'esatta quantificazione delle somme può essere fatta solo dall'Ufficio del Genio Civile tramite istanza del nuovo proprietario per il pozzo per cui è divenuto nuovo proprietario.

Lo scrivente è convinto, comunque, che tali pagamenti, che saranno a carico dell'aggiudicatario per la prosecuzione dell'utenza, possono essere ricompresi nel ribasso del valore finale dell'immobile del 15% per assenza di garanzia dei vizi applicato dal sottoscritto nel successivo paragrafo **h)**. L'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omessa quantificazione dei predetti costi.

g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica...;

Le porzioni di terreno in oggetto necessitano del certificato di destinazione urbanistica al momento del passaggio di proprietà. I costi presumibili per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica vengono quantificati in € 300,00 (Euro trecento/00) oltre contributi come per legge. Tale importo verrà detratto dal valore finale dei beni nel paragrafo **i)**.

Lo scrivente CTU, con PEC prot. n. 10896 del 26.03.2024, ha avanzato istanza di accesso atti al servizio dedicato del dipartimento regionale dell'energia al fine di verificare la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina al F. 26 - P.Illa 1425 - Sub. 1; in data 08.04.2024 con nota prot. n. 12203 è stato comunicato che non sono presenti Attestati di Prestazione Energetica che interessano l'immobile in oggetto (*Allegato G2 – Istanza e nota di risposta del Dipartimento Energia Regione Sicilia*).

Per quanto attiene il fabbricato di vecchia costruzione, in ottemperanza alla Circolare del Tribunale di Ragusa – Sezione Civile del 18/11/2021, riguardo alle disposizioni sulla redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), il sottoscritto precisa quanto segue: l'unità immobiliare in oggetto, al momento del sopralluogo, era priva di impianto termico. Per il

trasferimento di proprietà è necessario redigere l'A.P.E. seguendo quanto previsto dalla normativa nazionale vigente.

Alla luce di quanto sopra esposto, i costi presumibili per la redazione dell'attestato di prestazione energetica con il conseguente deposito attraverso il portale "Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici" vengono quantificati in € 300,00 (Euro trecento/00) oltre contributi come per legge. Tale importo verrà detratto dal valore finale dei beni nel paragrafo i).

h) analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa:...

Il fabbricato in oggetto ha una superficie lorda coperta totale di circa 104,00 m² e altezze interne nette variabili da 2,87 m a 4,45 m nei vani principali e da 1,90 m a 2,20 m nei vani accessori.

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata in accordo con la norma UNI 10750/2005, in particolare, nel calcolo della superficie commerciale delle pareti portanti perimetrali ed interne è stato considerato il limite che impone la predetta norma, ovvero, che tale superficie non può eccedere il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne. Per il computo delle superfici dei vani accessori è stato utilizzato un coefficiente di ponderazione pari al 50%.

La superficie commerciale degli immobili ammonta a circa 90,90 m² come può evincersi dal seguente prospetto:

TAB. 1: SUPERFICI COMMERCIALI DELL'IMMOBILE (C.DA PUNTOLILLO SNC – SANTA CROCE CAMERINA - F. 26 P.LLA 1425 SUB. 1)

PIANO	DESCRIZIONE	SUP. UTILE [m ²]	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUP. COMM. [m ²]	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Terra	Vano 1	28,15	100%	28,15	Mediocri
Terra	Vano 2	27,50	100%	27,50	Mediocri
Terra	Vano 3	21,55	100%	21,55	Mediocri
Terra	Vano Accessorio 1	6,75	50%	3,40	Mediocri
Terra	Vano Accessorio 2	3,20	50%	1,60	Mediocri
	Pareti Portanti		10% (87,15)	8,70	Mediocri
SUPERFICIE COMMERCIALE [m²]				90,90	

Le porzioni di terreno identificate con i mappali 1181 e 1183 del foglio di mappa 26 hanno una

superficie catastale totale pari a 11.080 m² e risultano incolte e prive di alberi. Il terreno è scosceso e presenta lungo una linea trasversale al lato maggiore un dislivello netto di circa 2 m.

Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina (RG)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE [m ²]	DEDUZIONE	REDDITO	
								DOMINICALE	AGRARIO
26	1181	-	-	SEMINATIVO	3	11.010		€ 31,27	€ 17,06
26	1183	-	-	SEMINATIVO	3	70		€ 0,20	€ 0,11
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE						11.080			

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, il metodo che si ritiene più appropriato per la determinazione del valore di mercato dei beni è quello **sintetico comparativo**.

Il metodo è detto anche per comparazione diretta, in quanto con esso si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, senza che sono intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti nuovi che hanno modificato i valori. Il metodo è detto anche sintetico, perché con esso, dopo le più complete analisi particolari, si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto.

Metodo sintetico comparativo

Sulla base di indagini effettuate sul mercato locale (agenzie immobiliari, notai, colleghi, valori OMI, ecc...) nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, si sono rilevati valori medi unitari, riferiti alla superficie commerciale, che oscillano tra i 400,00 ed i 700,00 €/m² per i fabbricati e tra i 3,50 ed i 5,50 €/m² per i terreni agricoli privi di impianti serricoli.

Per il fabbricato il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare un valore pari 500,00 €/m² riferito alla superficie commerciale, mentre per le porzioni di terreno il sottoscritto ritiene opportuno adottare un valore pari ad 4,00 €/m² riferito alla superficie catastale.

Moltiplicandolo i predetti valori per le rispettive superfici si ottiene un valore per il fabbricato pari

a:

$$V_{Fabb.} = (500,00 * 90,90) = € 45.450,00$$

Per le porzioni di terreno si ottiene un valore pari a:

$$V_{Terr.} = (4,00 * 11.080) = € 44.320,00$$

Applicando al valore sopra determinato dei coefficienti correttivi per tenere conto, nello specifico, delle peculiari caratteristiche del terreno in oggetto, si ottiene:

- Fertilità: Normale → $K_1 = 1,00$
- Giacitura: non Pianeggiante → $K_2 = 0,95$
- Accesso: Buono → $K_3 = 1,05$
- Forma: Normale → $K_4 = 1,00$
- Ubicazione: Buona → $K_5 = 1,05$
- Ampiezza: Media → $K_6 = 1,00$

$$V_{Terr.} = V'_{Terr.} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 = € 44.320,00 * 1,00 * 0,95 * 1,05 * 1,00 * 1,05 * 1,00 = € 46.419,66$$

Pertanto, il fabbricato e le porzioni di terreno hanno un valore complessivo pari a:

$$V = € 45.450,00 + € 46.419,66 = € 91.869,66$$

Adottando un abbattimento forfettario del valore sopra determinato, nella misura del 15%, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore complessivo dei beni pari

a:

$$V = 91.869,66 * 0,85 = € 78.089,21$$

i) indicazione del valore finale dei beni, al netto delle predette decurtazioni e correzioni...;

Il valore finale dei beni, al netto dei costi necessari per la regolarizzazione catastale descritta al paragrafo **f)**, per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e per la redazione dell'attestato di prestazione energetica descritti al paragrafo **g)**, arrotondato in conto pari, risulta:

$$V_{finale} = 78.089,21 - 750,00 - 300,00 - 300,00 = € € 76.700,00$$

(diconsi euro settantaseimilasettecento/00).

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

bene...;

I beni in oggetto risultano appartenere per l'intero della piena proprietà ad uno solo dei debitori in regime di comunione legale dei beni e non ci sono quote di pertinenza di proprietà terzi.

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

Per quanto attiene la documentazione fotografica dei beni pignorati si rimanda al relativo allegato (*Allegato K2 – Documentazione Fotografica Lotto 2*).

CONCLUSIONI

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa dei lotti di vendita, con indicazione degli identificativi catastali, delle quote pignorata e dei relativi valori stimati.

TABELLA RIEPILOGATIVA

IDENTIFICATIVO LOTTO	IDENTIFICATIVO CATASTALE	QUOTE PIGNORATE	VALORE STIMATO
LOTTO 1 (c.da Sottano) SANTA CROCE CAMERINA	Catasto Fabbricati [F. 16 P.IIa 419 Subb. 3,4,5,6,7,8,9]	1/1	I° IPOTESI € 137.300,00
	Catasto Terreni [F. 16 P.IIe 489,490 e 496]		II° IPOTESI € 127.300,00
LOTTO 2 (c.da Puntolillo) SANTA CROCE CAMERINA	Catasto Fabbricati [F. 26 P.IIa 1425 Sub. 1] Catasto Terreni [F. 26 P.IIe 1181 e 1183]	1/1	€ 76.700,00
LOTTO 3 (c.da Vigna di Mare/c.da Cannitello) SANTA CROCE CAMERINA	Catasto Terreni [F. 26 P.IIe 67,208,413,414,917,918, 919,920,1038,1041,1042,1043 e 1044]	1/1	€ 189.500,00
LOTTO 4 (c.da Cannitello) SANTA CROCE CAMERINA	Catasto Terreni [F. 26 P.IIe 505 (quota 10/168) e 1040]	1/1 P.IIa 1040 10/168 P.IIa 505	€ 53.600,00
LOTTO 5 (p.zza della Concordia n. 9) PUNTA SECCA SANTA CROCE CAMERINA	Catasto Fabbricati [F. 38 P.IIa 171 Sub. 1]	1/1	€ 494.600,00

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione di stima, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. *Allegato A2 – Estratto di Mappa, Visure Catastali e Planimetria Catastale;*
2. *Allegato C2/1 – Atto di Vendita del 06/07/2005 rep. 17724/6565;*
3. *Allegato C2/2 – Atto di Vendita del 06/06/1996 rep. 134215/23414;*
4. *Allegato C2/3 – Stralcio Atto di Vendita del 09/09/2009 rep. 103466/10690;*
5. *Allegato E2 – Ispezione Ipotecaria per Iscrizioni e Trascrizioni;*
6. *Allegato F2/1 – Richiesta di accesso ai documenti tecnico amministrativi e relativa risposta;*
7. *Allegato F2/2 – Documentazione Pozzi - Genio Civile di Ragusa;*
8. *Allegato G2 – Istanza e nota di rispostad del Dipartimento Energia Regione Sicilia;*
9. *Allegato K2 – Documentazione Fotografica Lotto 2.*

