

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Causa di esecuzione immobiliare, fascicolo iscritto al n. **245/2016**

Ruolo Generale Esecuzioni del Tribunale di Ragusa.

Creditore procedente:

[REDACTED]

Debitore resistente:

[REDACTED]

Custode giudiziario: **Avv. Emilia Cavalieri.**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Claudio Maggioni.**

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa ed incarico:

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario emesso il 01.02.2017 dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ragusa Dott. Claudio Maggioni è stato nominato il sottoscritto dott. Agr. Simone Areddia, iscritto al numero 331 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Ragusa, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **245/2016 R.G. Es.**

Ho pertanto accettato l'incarico in data **06.02.2017**, prendendo conoscenza del mandato conferito ed ottemperando a quanto disposto:

A. In collaborazione con il custode nominato, ho inviato la comunicazione d'invito all'inizio delle operazioni peritali e l'accesso presso i beni, il giorno 21.02.2017, con email pec indicate negli atti al legale della ricorrente: [REDACTED] custode delegato e con raccomandata AR 15050539560-5 al debitore resistente; fissando per giorno 01.03.2017, alle ore 10:00 l'appuntamento presso il bene sito in Vittoria, Via Fratelli Bandiera 21; procedendo con i rilievi presso tutti i beni oggetto di esecuzione e redigendo il verbale di accesso allegato alla presente relazione.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G. Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Areddia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel -fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com

- B. Con il custode nominato sono stati esaminati l'atto di pignoramento e la relazione notarile sostitutiva. Ho verificato anche con controlli presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate la completezza dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione riguardo ai dati catastali e dei registi immobiliari; i dati catastali e le eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione, i titoli di trasferimento, servitù e diritti gravanti sui beni ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; diritti di comproprietà; la continuità delle trascrizioni nel ventennio e l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa di eredità;
- C. Ho verificato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vittoria la regolarità edilizia e urbanistica, la dichiarazione di agibilità dello stabile, i costi di eventuali sanatorie, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, indici di edificabilità e cessioni di cubature, presentando la richiesta di accesso ai documenti amministrativi protocollo 887 del 21.02.2017;
- D. Ho verificato la presenza di eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
- E. Con la presenza del custode nominato, in data 01.03.2017, abbiamo fatto l'accesso presso gli immobili pignorati, redigendo il verbale di accesso allegato alla presente relazione. Abbiamo verificato la consistenza, l'identificazione e gli elementi necessari per la descrizione, rilevando con immagini fotografiche digitali i luoghi, accertando lo stato di conservazione; la corrispondenza con i progetti depositati al Comune e con le schede catastali; lo stato di possesso e godimento. Con l'assistenza del custode abbiamo fornito agli esecutati le informazioni necessarie sul processo esecutivo circa il deposito presso la Cancelleria del Tribunale istanza di conversione del pignoramento a norma dell'art. 495 cpc.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

- F. Abbiamo accertato che i beni non sono sottoposti ad amministrazione condominiale che comporti spese comuni.
- G. Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate l'assenza di registrazione di titoli di terzi occupanti dei beni.
- H. Ho verificato presso la Cancelleria civile del Tribunale l'attuale pendenza delle cause concernenti domande trascritte e la data di emissione dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.
- I. Ho pertanto predisposto la presente relazione di stima, identificando per ciascun lotto una singola relazione identificata con i numeri di lotto, individuare i beni e fornendo indicazioni in merito; descrivendo lo stato di possesso del bene, l'esistenza di formalità vincoli o oneri gravanti sul bene che rimarranno a carico del debitore; indicando le formalità di natura condominiale, le informazioni sulla regolarità edilizia, predisponendo l'attestazione di prestazione energetica; con un'analitica descrizione del bene e valutazione estimativa, considerando con abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale del bene e riferendo un parere sulla comoda divisibilità del bene. Fanno parte integrante della presente relazione le immagini fotografiche dei beni oggetto di pignoramento e le planimetrie dei rilievi effettuati.
- J. Il deposito della presente relazione avverrà in via telematica entro 30 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E. per giorno **12/12/2017**, allegando la nota spese per le attività svolte e i relativi allegati; inviando copia della perizia di stima al legale del creditore procedente con email PEC ed al debitore esecutato con posta ordinaria, entro gli stessi termini.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Areddia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Atto di pignoramento immobiliare:

Con atto di pignoramento del giorno 06.06.2016 [REDACTED] in qualità di legale della ricorrente [REDACTED] ha sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili di proprietà del debitore esecutato [REDACTED]

iscrivendo ipoteca giudiziale in data 30.12.2015 presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa al n.11 della presentazione giornaliera al n.17808 del registro generale ed al n.2630 del registro particolare sui beni immobili che qui di seguito si descrivono:

1. piena proprietà di [REDACTED] *di un appartamento duplex sito in Vittoria, Via Fratelli Bandiera n.21, distribuito tra piano primo e secondo piano composto da otto vani e accessori ai confini con la detta via, Corallo e Bellassai, censito al NCEU di Vittoria al foglio 212, particella 7760, Via F.lli Bandiera n.21 sub 2; zc 1, cat. A/2, cl 4, vani 9, R.C. €.604,25;*
2. piena proprietà di [REDACTED] *di un terreno sito in Vittoria in C.da Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella 126 consistenza 33 are 30 centiare;*
3. piena proprietà di [REDACTED] *di un terreno sito in Vittoria in C.da Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella 11 consistenza 21 are 20 centiare;*
4. piena proprietà di [REDACTED] *di un fabbricato rurale sito in Vittoria in C.da Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella 35 consistenza 26 centiare;*
5. piena proprietà [REDACTED] *di un terreno sito in Vittoria in C.da Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella 34 consistenza 16 are 50 centiare;*
6. piena proprietà [REDACTED] *di un terreno sito in Vittoria in C.da Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella 3;*

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

7. piena proprietà di [REDACTED] di un terreno sito in Vittoria in C.da
Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella
36 consistenza 32 are 60 centiare;
8. piena proprietà [REDACTED] di un terreno sito in Vittoria in C.da
Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella 2
consistenza 35 centiare IN EFFETTI E' 35 ARE;
9. piena proprietà di [REDACTED] un terreno sito in Vittoria in C.da
Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella 4
consistenza 18 are 70 centiare;
10. piena proprietà di [REDACTED] un terreno sito in Vittoria in C.da
Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella 5
consistenza 17 are 50 centiare;
11. piena proprietà di [REDACTED] di un terreno sito in Vittoria in C.da
Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella 7
consistenza 27 are 20 centiare;
12. piena proprietà [REDACTED] un terreno sito in Vittoria in C.da
Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella
33 consistenza 17 are 80 centiare;
13. piena proprietà di [REDACTED] di un terreno sito in Vittoria in C.da
Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella
37 consistenza 24 are 30 centiare;
14. piena proprietà di [REDACTED] un terreno sito in Vittoria in C.da
Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella
38 consistenza 6 are 20 centiare;
15. piena proprietà di [REDACTED] di un terreno sito in Vittoria in C.da
Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella
125 consistenza 8 are 60 centiare;
16. piena proprietà di [REDACTED] terreno sito in Vittoria in C.da
Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella
156 consistenza 1 are 68 centiare;
17. piena proprietà di [REDACTED] terreno sito in Vittoria in C.da

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Fondo Monaci sn, riportato al NCT di Vittoria al foglio 53, particella 8 consistenza 21 are 50 centiare;

18. piena proprietà di [REDACTED] un fabbricato sito in Vittoria in Via F.lli Bandiera n.21, riportato al NCEU di Vittoria al foglio 212, particella 7760 sub 3; lastrico solare, piano 2; consistenza 33 are 30 centiare;

19. proprietà per 2/3 di [REDACTED] un fabbricato sito in Vittoria in C.da Fondo Monaci sn, riportato al NCEU di Vittoria al foglio 53, particella 272 sub 2; cat. A/3, consistenza 6,5 vani, piano T-1.

In sintesi così riassunti:

N° dal pign.	Catasto	Via - Contrada	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Consistenza e superficie da pignoramento	Consistenza e superficie effettive	Proprietà
1	Fabbricati	Via F.lli Bandiera 21	Vittoria	212	7760	2	9 vani	9 vani	[REDACTED]
2	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	126	AA AB	3.330	3.330	
3	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	11	AA AB	2.120	2.120	
4	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	35		26	26	
5	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	34		1.650	1.650	
6	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	3	AA AB	0	1.680	
7	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	36	AA AB	3.260	3.260	
8	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	2		35	3.500	
9	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	4	AA AB	1.870	1.870	
10	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	5	AA AB	1.750	1.750	
11	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	7		2.720	2.720	
12	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	33		1.780	1.780	
13	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	37		2.430	2.430	
14	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	38		620	620	
15	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	125		860	860	
16	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	156		168	168	
17	Terreni	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	8		2.150	2.150	
18	Fabbricati	Via F.lli Bandiera 21	Vittoria	212	7760	3	3.330	0	
19	Fabbricati	C.da Fondo Monaci	Vittoria	53	272	2	6,5 vani	6,5 vani	
							28.099	29.914	

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Nota di trascrizione:

Con Nota di trascrizione, presentazione n.10 del 12/07/2016, Registro generale n.9891, Registro particolare n.6653 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del territorio di Ragusa, sono state sottoposte a pignoramento le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale 1:

Immobile	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Natura	Consistenza
1	Vittoria	Fabbricati	212	7760	2	A2 - abitazione di tipo civile	9 vani
2	Vittoria	Fabbricati	212	7760	3	F5 - lastrico solare	-
3	Vittoria	Terreni	53	126	-	terreno	3.330
4	Vittoria	Terreni	53	11	-	terreno	2.120
5	Vittoria	Terreni	53	35	-	terreno	26
6	Vittoria	Terreni	53	34	-	terreno	1.650
7	Vittoria	Terreni	53	3	-	terreno	-
8	Vittoria	Terreni	53	36	-	terreno	3.260
9	Vittoria	Terreni	53	2	-	terreno	35
10	Vittoria	Terreni	53	4	-	terreno	1.870
11	Vittoria	Terreni	53	5	-	terreno	1.750
12	Vittoria	Terreni	53	7	-	terreno	2.720
13	Vittoria	Terreni	53	33	-	terreno	1.780
14	Vittoria	Terreni	53	37	-	terreno	2.430
15	Vittoria	Terreni	53	38	-	terreno	620
16	Vittoria	Terreni	53	125	-	terreno	860
17	Vittoria	Terreni	53	156	-	terreno	168
18	Vittoria	Terreni	53	8	-	terreno	2.150

24.769

Unità negoziale 2:

Immobile	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Natura	Consistenza
1	Vittoria	Fabbricati	53	272	2	A3 - abitazione di tipo economico	6,5 vani

Soggetto a favore:

relativamente alle unità negoziali:

Unità negoziale	Quota
1	1 / 1
2	2 / 3

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel -fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Soggetto contro:

Unità negoziale	Quota
1	1 / 1
2	2 / 3

Discordanze:

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate ci sono delle discordanze:

- con l'Atto di pignoramento:

1. la consistenza della particella 3, Foglio 53 Vittoria è di 16 are e 80 centiare (pari a 1.680 mq) diversamente da quanto non indicato al punto 6 dell'Atto di pignoramento e nella Nota di trascrizione all'unità negoziale 1, immobile 7;
2. la consistenza della particella 2, Foglio 53 Vittoria, è 35 are (pari a 3.500 mq), diversamente da quanto indicato al punto 8 dell'Atto di pignoramento e nella Nota di trascrizione all'unità negoziale 1, immobile 9, 35 centiare (pari a 35 mq);
3. la superficie della particella 7760 sub 3, cat. F/5, Foglio 212 Vittoria, non è rilevata nei certificati catastali dell'Agenzia delle Entrate; diversamente da quanto indicato al punto 18 dell'Atto di pignoramento di 33 are e 30 centiare (pari a 3.300 mq);
4. le particelle 126, 11, 3, 36, 4, 5; Foglio 53 Vittoria, con Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n.RG0267021 in atti dal 13/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n. 31988.1/2007); sono state distinte in sub AA e sub AB;
5. il numero civico delle particelle 7760 sub 2 e 3, Foglio 212 Vittoria, riportate nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di trascrizione all'unità negoziale 1, immobile 1 e 2, oltre che nei certificati catastali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate è 21, in effetti da verifiche sui luoghi la corretta numerazione è civico 23.

Pertanto, come riportato nella precedente tabella, la **superficie catastale effettiva in totale è pari a 29.914 mq** e non 28.099 mq.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Svolgimento relazione:

Ho redatto la presente relazione distinguendo i lotti secondo il mandato del G.E. e coordinando con le indicazioni del P.D., attribuendo la piena proprietà dei beni secondo le unità negoziali o con le quote possedute in proprietà indivisa con soggetti estranei alla procedura; tali da essere autonomi e funzionali gli immobili così suddivisi:

Distinzione dei lotti:

Lotto 1: Piena proprietà di un appartamento costituito da due unità immobiliari al piano primo e lastrico solare al piano secondo; sito in Vittoria, Via Fratelli Bandiera 23; distinto al NCEU foglio 212.

Lotto 2: Proprietà di 2/3 indivisa di un fabbricato per civile abitazione al piano terra con soppalchi, verande e fabbricati in corso di costruzione; siti in Vittoria, Contrada Fondo Monaci; distinti al NCEU foglio 53.

Lotto 3: Piena proprietà di un terreno con uliveto, distinto in due appezzamenti; sito in Vittoria, Contrada Fondo Monaci; distinto al NCT foglio 53.

Lotto 1:

Piena proprietà di un appartamento costituito da due unità immobiliari al piano primo e lastrico solare al piano secondo; sito in Vittoria, Via Fratelli Bandiera 23; distinto al NCEU foglio 212.

L'appartamento è situato al primo piano di uno stabile nel centro urbano del Comune di Vittoria, nel quadrivio Fratelli Bandiera, Pisacane, Duca d'Aosta, Mentana; Coordinate GIS Latitudine 36,9484247 N, Longitudine 14,5315349 E.

Il lotto 1 è identificato in Catasto fabbricati del Comune di Vittoria al Foglio 212, particella 7760 sub 2 per l'appartamento al piano primo ed ingresso al piano terra; oltre la particella 7760 sub 3 per il lastrico solare con ripostigli situato al piano secondo.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel. -fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Dalle interrogazioni catastali dell'Agenzia delle Entrate l'indirizzo del bene è Via Fratelli Bandiera n.21 piano 1-2, in realtà il numero civico dell'ingresso al piano terra è 23. Figura 1, Foto 1.

Il bene oggetto di esecuzione è posseduto in [REDACTED]

distinto in Catasto fabbricati al **Foglio 212 Vittoria, particella 7760 sub 2**, appartamento per civile abitazione suddiviso in due unità abitative; derivante dalle unità 591 sub 2, 592 sub 2, 593 sub 5, 594 sub 2; per il quale non esiste in atti all'Agenzia delle Entrate l'elaborato planimetrico derivante dalla fusione di dette particelle; è classificato come categoria A/2 classe 1, consistenza 9 vani, rendita euro 604,25.

Il bene distinto in Catasto fabbricati al **Foglio 212 Vittoria, particella 7760 sub 3**, lastrico solare con due ripostigli; deriva dalle unità 591 sub 3, 592 sub 3, 593 sub 6, 594 sub 3; non esiste in atti all'Agenzia delle Entrate l'elaborato planimetrico derivante dalla fusione di dette particelle; è classificato come categoria F/5 senza rendita.

Occorre pertanto presentare la documentazione necessaria con l'aggiornamento di regolarità catastale per entrambi i subalterni.

Unità negoziale 1 – immobili 1-2; Atto di pignoramento 1-18:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Fabbricati	Vittoria	212	7760	2	1	A/2	1	9 vani	€ 604,25
Fabbricati	Vittoria	212	7760	3	1	F/5			€ -

Provenienza ventennale lotto 1:

Gli immobili distinti al **NCEU Foglio 212 Vittoria, particella 7760 sub 2 e particella 7760 sub 3** appartengono per l'intero della proprietà al debitore esecutato non coniugato all'epoca del Decreto di trasferimento immobili del 03.04.2009 emesso dal Tribunale di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 15.04.2009 ai numeri 8129 – 4755 da potere di [REDACTED]

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Ai dante causa [redacted] i beni distinti al NCEU 591 sub 2, 592 sub 2, 593 sub 5, 594 sub 2 (oggi 7760 sub 2) e 591 sub 3, 592 sub 3, 593 sub 6, 594 sub 3 (oggi 7760 sub 3) erano pervenuti in virtù dell'Atto di compravendita del 07.11.1983 a rogito del Notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ragusa il 10.11.1983 ai numeri 14697 – 13050 da potere di [redacted]; in virtù dell'Atto di divisione del 11.04.1991 a rogito del Notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ragusa il 17.04.1991 ai numeri 5641 – 4675 e in virtù dell'Atto di compravendita del 07.04.1994 a rogito del Notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ragusa il 08.04.1994 ai numeri [redacted]

Per detto bene non sono presenti contratti di cessione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia beni lotto 1:

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria il bene al lotto 1, sito in Via Fratelli Bandiera 23 rientra nella zona di perimetrazione del Piano Regolatore Generale vigente PRG – ZTO B3 – Zona Territoriale Omogenea residenziale, art.21.

Il bene descritto al lotto 1 è stato realizzato con Nulla osta per l'esecuzione lavori edili pratica n.240 del 18/07/1966 e successiva variante e Nulla osta pratica n.940 del 31/08/1968, rilasciato a [redacted] nata a Vittoria il 04.11.1925.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento, al momento dell'accesso, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto al progetto iniziale, per cui risultano due unità abitative. Figure 3, 4, 5.

Per lo stesso bene descritto al lotto 1, negli elaborati planimetrici relativi ai suddetti Nulla osta, nel terrazzo situato al piano 2 non sono riportati i due ripostigli attualmente presenti, Figure 6, 7.

Descrizione degli immobili lotto 1:

Il bene è situato nella zona residenziale del perimetro urbano del Comune di Vittoria a ridosso della zona centrale comprendente il nucleo di fondazione della prima espansione.

L'appartamento fa parte di un fabbricato con ingresso al piano terra di Via Fratelli Bandiera 23 che, tramite rampa di scale, conduce al pianerottolo del piano primo. Figura 2, Foto 2.

Sul pianerottolo sono situati gli ingressi alle due unità abitative. Alla destra vi è l'unità abitativa 1 con ingresso che conduce sulla destra in cucina e bagno, Foto 3, 4, 5; sulla sinistra al soggiorno e ripostiglio, Foto 6, 7.

Alla sinistra del pianerottolo è situato l'ingresso all'unità abitativa 2 con soggiorno (Foto 8) che comunica con il corridoio (Foto 9) che conduce al bagno (Foto 10), in cucina (Foto 11) e tre stanze da letto, Foto 12, 13, 14; con cavedio luce, accessibile dal corridoio.

Salendo al piano secondo dal vano scala si giunge al lastrico solare di copertura, Figura 6 e Foto 15, ove si trovano due ripostigli ed i contenitori serbatoi d'acqua potabile per tutto lo stabile, Foto 16.

Le rifiniture delle due unità abitative sono in buono stato. Le pareti sono intonacate a ducotone, i pavimenti e le pareti di cucine e bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sotto traccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi metallici sono completi di cassonetti e avvolgibili. È assente il sistema di riscaldamento.

La superficie netta abitabile totale è di 128,29 mq derivante dalla somma superfici delle due unità abitative:

Unità abitativa	1
Ingresso	5,20
Cucina	10,64
Bagno	6,32
Soggiorno	34,31
Ripostiglio	6,74
Sommano mq	63,21

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Areddia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Unità abitativa	2
Soggiorno	12,35
Bagno	3,76
Cucina	4,58
Corridoio	7,10
Letto	10,83
Letto	7,15
Letto	19,31
Sommano mq	65,08

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie lorda edificata dell'appartamento è di 146,24 mq derivante dalla somma superfici delle due unità abitative 71, 85 mq e 74,39 mq. Figure 4, 5; oltre la superficie del vano scala di 5,87 mq e del cavedio interno di 6,28 mq.

La superficie calpestabile del lastrico solare è di 129,55 mq; oltre la **superficie lorda edificata dei due ripostigli di 26,06 mq**. Figura 7.

Criterio di stima Lotto 1.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico. Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato.

La procedura sintetica si basa sul confronto d'immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.). Nel nostro caso sarà compiuta la stima sintetica e per valori tipici cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello edilizio, riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nella Fascia/zona: Centrale / Quartiere centro, Codice zona B1, Microzona 0, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione residenziale; che per l'anno 2017, semestre 1; ha determinato congruo per le abitazioni civili, stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata con parametri congrui da minimo 680,00 €/mq fino a massimo 980,00 €/mq.

Per il mercato immobiliare di compravendita i valori degli appartamenti con caratteristiche similari varia da 600,00 €/mq fino a 1.000,00 €/mq.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Determinazione del valore del bene Lotto 1:

Tenuto conto della superficie lorda edificata dell'appartamento al primo piano di 146,24 mq, del buono stato conservativo del fabbricato, delle rifiniture complete ma dell'assenza del sistema di riscaldamento, considero congruo il valore di 700,00 €/mq per l'appartamento, di 50,00 €/mq per il lastrico solare della superficie di 129,55 mq; oltre la superficie lorda edificata dei due ripostigli di 26,06 mq del valore di 150,00 €/mq.

Ritengo congruo pertanto il valore di stima del bene €.112.754,50; determinato dal calcolo riportato in tabella. Viste le irregolarità edilizie e catastali i costi riguardanti l'accatastamento sono stimati in €.3.000,00 ed i costi per la regolarità edilizia sono stimati in €.1.000,00. Il valore netto del lotto è pari a €.108.754,50.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore di vendita del lotto 1, posseduto in piena proprietà dal debitore esecutato, è pari a €.92.000,00**, derivante dal calcolo arrotondato e riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie lorda edificata	146,24	€ 700,00	€ 102.368,00
Lastrico solare	129,55	€ 50,00	€ 6.477,50
Ripostigli	26,06	€ 150,00	€ 3.909,00
Valore di stima			€ 112.754,50
Costi accatastamento			€ 3.000,00
Costi regolarità edilizia			€ 1.000,00
Netto valore del lotto			€ 108.754,50
Abbattimento valore del 15%			€ 16.313,18
Valore di vendita del lotto 1			€ 92.441,33

Attestazione Prestazione Energetica – APE lotto 1:

Secondo quanto disposto dal GE, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, redatta in data 27.10.2017, codice identificativo 482032, con **prestazione energetica totale F**, EPgl,nren 129,58 kWh/m2 anno; facente parte degli allegati alla presente.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Lotto 2:

Proprietà di 2/3 indivisa di un fabbricato per civile abitazione al piano terra con soppalchi, verande e fabbricati in corso di costruzione; siti in Vittoria, Contrada Fondo Monaci; distinti al NCEU foglio 53.

Il fabbricato si trova alla periferia nord del centro urbano del Comune di Vittoria, raggiungibile partendo dalla ex SP 68 Vittoria in direzione Pedalino fino ad incrociare sulla sinistra la ex SP 91 Comiso - Monte Calvo - Chiappa (già Regia trazzera Bordonario) in direzione nord-ovest verso l'autoporto. Percorsa questa per 400 metri, s'incrocia sulla sinistra la Via Madonna della Salute (già Regia trazzera Senia vecchia). Figure 8, 9. Foto 17, 18.

Il lotto 2 è identificato in Catasto fabbricati del Comune di Vittoria al Foglio 53, particella 272 sub 2.

Il bene oggetto di esecuzione è situato a confine con i beni del lotto 3, posseduto in **proprietà** [REDACTED]
[REDACTED]
è di proprietà del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

In catasto fabbricati al **Foglio 53 Vittoria, particella 272 sub 2**, è classificato come categoria A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita euro 352,48. Dalle interrogazioni catastali dell'Agenzia delle Entrate l'indirizzo del bene è Contrada Fondo Monaci snc.

Unità negoziale 2 – immobile 1; Atto di pignoramento 19:

Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.Ila	Sub	ZC	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Fabbricati	Fondo Monaci	Vittoria	53	272	2	1	A/3	3	6,5 vani	€ 352,48

Il bene deriva dalla variazione del 22/05/2012 protocollo n. RG/00999292 in atti dal 22/05/2012, Dichiarazione UIU art.19 DL 78/19 (n.6447.1/2012) da fabbricato urbano da accertamento particella 272 sub 1, pubblicazione Albo pretorio comunale, conclusa il 02/07/2012 (prot. n.RG9947965 del 2012), di immobile con rendita presunta costituzione del 06/12/2011 protocollo n.RG0237547 in atti dal 06/12/2011, costituzione (n.8396.1/2011); da fabbricato presente nella particella distinta al Catasto terreni Foglio 53 Vittoria, particella 272. Detta particella 272 deriva dalla fusione delle particelle originali 39 e 40. Figure 8, 9.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel -fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Provenienza ventennale lotto 2:

Gli immobili distinti al **NCEU Foglio 53 Vittoria, particella 272 sub 2** appartengono per due terzi indivisi della proprietà al debitore esecutato non coniugato all'epoca dell'Atto di vendita a rogito del Notaio [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa giorno 01/06/2007 ai numeri [REDACTED]

Ai dante causa [REDACTED] i beni distinti al NCT, Foglio 53 Vittoria, particelle 39 e 40 (che hanno generato la particella 272) erano pervenuti in virtù dell' [REDACTED] a rogito del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ragusa il 20.06.1984 ai numeri 8151 - 7050 da potere di [REDACTED]

Per detto bene non sono presenti contratti di cessione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia beni lotto 2:

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria il bene al lotto 2, sito in Contrada Fondo Monaci rientra nella zona di perimetrazione del Piano Regolatore Generale vigente PRG – ZTO E – Zona Territoriale Omogenea prevalentemente destinata agli usi agricoli, art.44.

Il bene descritto al lotto 2, particella 272 deriva dalla fusione delle particelle originali 39 e 40.

Nella particella 40 insisteva un fabbricato realizzato in data antecedente il 1967, nella particella 39 è stata realizzata la restante parte del fabbricato oggi presente, compresa nel baglio di accesso, con due verande coperte.

Oltre detti fabbricati è stato realizzato un deposito a piano terra e scantinato; è adesso presente un fabbricato in corso di costruzione e due verande coperte accessibili dal cortile d'ingresso. Per tutti questi beni non esiste in atti, presso l'UTE di Vittoria, alcuna regolarità edilizia.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Irregolarità catastali beni lotto 2:

Dalle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate ho accertato l'irregolarità dei manufatti insistenti nella particella 272 NCT oltre il fabbricato già distinto al NCEU particella 272 sub 2, Dichiarazione protocollo n. RG00099292 del 22/05/2012, Figure 10 e 11.

Occorre pertanto presentare la documentazione necessaria di regolarità catastale per il deposito a piano terra e scantinato, le verande ed il fabbricato in corso di costruzione.

Descrizione degli immobili lotto 2:

Il bene è situato nella zona agricola alla periferia del Comune di Vittoria, nei pressi dell'autoporto di Contrada Serra San Bartolo.

I fabbricati fanno parte dell'azienda di cui al lotto 3 in Contrada Fondo Monaci e sono posseduti per la quota di 2/3 indivisa dal debitore esecutato.

L'accesso dalla Via Madonna della salute (già Regia trazzera Senia vecchia) Figure 8 e 9, Foto 17 e 18, conduce ad un ampio baglio (Foto 19 e 20) che annette il fabbricato destinato ad unità abitativa posto a piano terra e soppalchi con verande antistante e retrostante; un deposito a piano terra e interrato; un fabbricato in corso di costruzione e due verande coperte.

L'unità abitativa è costituita da un ampio soggiorno – cucina (Foto 24) che sulla destra conduce ad una stanza da letto con bagno, ripostiglio e soppalco insistente su questi (Foto 25, 26, 27) ; sulla sinistra ad un'altra stanza da letto con bagno e soppalco superiore (Foto 28, 29). Figure 12, 13, 14.

La copertura è realizzata con tetto con travi in legno, ordito a due falde sopra il soggiorno – cucina e la stanza da letto a destra, con un tetto in legno, ordito ad una falda sopra la stanza da letto a sinistra.

Le rifiniture sono in ottimo stato. Le pareti sono intonacate a ducotone, i pavimenti e le pareti di cucina e bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sotto traccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi metallici e tende oscuranti. È presente un sistema di riscaldamento con camino e pompe di calore.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

La superficie netta abitabile totale è di 116,02 mq come da rilievi nelle Figure 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, così riepilogato:

Soggiorno cucina	43,47
Letto	15,00
Bagno	4,40
Ripostiglio	3,90
Soppalco	11,12
Letto	22,42
Bagno	4,36
Soppalco	11,35
Sommano mq	116,02

La superficie lorda edificata del fabbricato è di 117,50 mq; oltre la **superficie delle verande coperte di 112,00 mq.** Figura 20.

A confine con detto fabbricato vi è una veranda coperta della superficie di 55,60 mq (Foto 30) che si affaccia sul baglio, ove è presente un angolo cottura e lavabo con struttura in muratura.

A seguito vi è un fabbricato in corso di costruzione, della superficie di 89,50 mq, costituito da muri perimetrali in blocchi di arenaria. Foto 31.

Entrostante il fabbricato in corso di costruzione vi è l'accesso ad un deposito a piano terra con scantinato sottostante (Foto 33, 34, 35), della superficie di 34,80 mq a piano.

Infine è presente una veranda coperta, della superficie di 21,70 mq con forno a legna. Foto 32.

Tutti i suddetti manufatti sono realizzati con muri portanti in blocchi di arenaria non rifiniti da intonaco. Foto 36, 37.

	Superficie mq
Unità abitativa	117,50
Veranda casa	112,00
Veranda	55,60
Locale in corso di costruzione	89,50
Deposito con scantinato	34,80
Veranda	21,70

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Areddia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Criterio di stima Lotto 2.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico. Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato.

La procedura sintetica si basa sul confronto d'immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Nel nostro caso sarà compiuta la stima sintetica e per valori tipici cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello edilizio, riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nella Fascia/zona: Centrale / Quartiere centro, Codice zona R1, Microzona 0, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione residenziale; che per l'anno 2017, semestre 1; ha determinato congruo per le abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata con parametri congrui da minimo 430,00 €/mq fino a massimo 640,00 €/mq; per Ville e villini valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata con parametri congrui da minimo 650,00 €/mq fino a massimo 950,00 €/mq

Per il mercato immobiliare di compravendita i valori dei fabbricati con caratteristiche similari varia da 500,00 €/mq fino a 800,00 €/mq; oltre il valore delle verande pari a 50,00 €/mq, per il fabbricato in corso di costruzione 150,00 €/mq e per il deposito con scantinato 300,00 €/mq.

Determinazione del valore del bene Lotto 2:

Tenuto conto della superficie lorda edificata del fabbricato con soppalchi è di 117,60 mq, del buono stato conservativo del fabbricato, delle rifiniture complete e del sistema di riscaldamento, considero congruo il valore di

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

600,00 €/mq, di 50,00 €/mq per le verande coperte consistenti in superfici di 112,00 mq + 55,60 mq + 21,70 mq; per il fabbricato in corso di costruzione considero congruo il valore di 150,00 €/mq per la superficie di 89,50 mq e per il deposito con scantinato considero congruo il valore di 300,00 €/mq per la superficie complessiva di 34,80 mq.

Ritengo congruo pertanto il valore di stima del bene €.103.830,00; determinato dal calcolo riportato in tabella.

Viste le irregolarità edilizie e catastali i costi riguardanti l'accatastamento sono stimati in €.5.000,00 ed i costi per la regolarità edilizia sono stimati in €.4.000,00. Il valore netto del lotto è pari a €.94.830,00.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore di vendita del lotto 2, posseduto in quota indivisa di 2/3 dal debitore esecutato, è pari a €.80.000,00,** derivante dal calcolo arrotondato e riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Unità abitativa	117,50	€ 600,00	€ 70.500,00
Veranda casa	112,00	€ 50,00	€ 5.600,00
Veranda	55,60	€ 50,00	€ 2.780,00
Locale in corso di costruzione	89,50	€ 150,00	€ 13.425,00
Deposito con scantinato	34,80	€ 300,00	€ 10.440,00
Veranda	21,70	€ 50,00	€ 1.085,00
Valore di stima			€ 103.830,00
Costi accatastamento			€ 5.000,00
Costi regolarità edilizia			€ 4.000,00
Netto valore del lotto			€ 94.830,00
Abbattimento valore del 15%			€ 14.224,50
Valore di vendita del lotto 2			€ 80.605,50

Attestazione Prestazione Energetica – APE lotto 2:

Secondo quanto disposto dal GE, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, redatta in data 27.10.2017, codice identificativo 482037, con **prestazione energetica totale F**, EPgl,nren 168,20 kWh/m2 anno; facente parte degli allegati alla presente.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Lotto 3:

Piena proprietà di un terreno con uliveto, distinto in due appezzamenti; sito in Vittoria, Contrada Fondo Monaci; distinto al NCT foglio 53.

Il fondo agricolo si trova alla periferia nord del centro urbano del Comune di Vittoria, raggiungibile partendo dalla ex SP 68 Vittoria in direzione Pedalino fino ad incrociare sulla sinistra la ex SP 91 Comiso - Monte Calvo - Chiappa (già Regia trazzera Bordonario) in direzione nord-ovest verso l'autoporto. Percorsa questa per 400 metri, s'incrocia sulla sinistra la Via Madonna della Salute (già Regia trazzera Senia vecchia). Figure 21, 22.

Il lotto 3 è identificato in Catasto terreni del Comune di Vittoria al Foglio 53, particelle; per una superficie catastale totale di 29.914 mq, distinto in due appezzamenti contigui:

- appezzamento 1: particelle 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11; della superficie catastale di 15.790 mq;
- appezzamento 2: particelle 33, 34, 35, 36, 37, 38, 125, 126, 156; della superficie catastale di 14.124 mq;

Il bene oggetto di esecuzione è situato a confine con i beni del lotto 3, posseduto in [REDACTED]

In catasto terreni al **Foglio 53 Vittoria, particelle 126-AA, 126-AB, 11-AA, 11-AB, 35, 34, 3-AA, 3-AB, 36-AA, 36-AB**; per una superficie catastale di 12.066 mq, come riportato, Unità negoziale 1 – immobili da 3 a 8; Atto di pignoramento da 2 a 7:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
Terreni	Vittoria	53	126	AA	Vigneto	4	803	€ 2,90	€ 2,70
Terreni	Vittoria	53	126	AB	Uliveto	2	2.527	€ 9,14	€ 5,87
Terreni	Vittoria	53	11	AA	Mandorleto	1	1.838	€ 20,88	€ 8,54
Terreni	Vittoria	53	11	AB	Uliveto	2	282	€ 1,02	€ 0,66
Terreni	Vittoria	53	35		FR		26	€ -	€ -
Terreni	Vittoria	53	34		Uliveto	3	1.650	€ 4,26	€ 3,41
Terreni	Vittoria	53	3	AA	Vigneto	4	1.580	€ 5,71	€ 5,30
Terreni	Vittoria	53	3	AB	Uliveto	2	100	€ 0,36	€ 0,23
Terreni	Vittoria	53	36	AA	Vigneto	4	563	€ 2,04	€ 1,89
Terreni	Vittoria	53	36	AB	Uliveto	2	2.697	€ 9,75	€ 6,27
							12.066	€ 56,06	€ 34,87

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

In catasto terreni al **Foglio 53 Vittoria, particelle 2, 4-AA, 4-AB, 5-AA, 5-AB, 7, 33, 37, 38, 125, 156, 8**; della superficie catastale di 17.848 mq, riportati nell'unità negoziale 1, immobili da 9 a 18; e nell'Atto di pignoramento da 8 a 17:

Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
Terreni	Vittoria	53	2		Uliveto	2	3.500	€ 12,65	€ 8,13
Terreni	Vittoria	53	4	AA	Uliveto	2	1.855	€ 6,71	€ 4,31
Terreni	Vittoria	53	4	AB	Vigneto	4	15	€ 0,05	€ 0,05
Terreni	Vittoria	53	5	AA	Uliveto	2	791	€ 2,86	€ 1,84
Terreni	Vittoria	53	5	AB	Semin.arb.	3	959	€ 4,95	€ 1,49
Terreni	Vittoria	53	7		Uliveto	2	2.720	€ 9,83	€ 6,32
Terreni	Vittoria	53	33		Uliveto	2	1.780	€ 6,44	€ 4,14
Terreni	Vittoria	53	37		Uliveto	2	2.430	€ 8,78	€ 5,65
Terreni	Vittoria	53	38		Uliveto	1	620	€ 3,52	€ 2,24
Terreni	Vittoria	53	125		Uliveto	2	860	€ 3,11	€ 2,00
Terreni	Vittoria	53	156		Uliveto	2	168	€ 0,61	€ 0,39
Terreni	Vittoria	53	8		Uliveto	2	2.150	€ 7,77	€ 5,00
							17.848	€ 67,28	€ 41,56

Pertanto la **superficie catastale totale è pari a 29.914 mq** derivante dalla somma delle superfici dei due appezzamenti riportati in Figura 22 rispettivamente di 12.066 mq e 17.848 mq.

Provenienza ventennale lotto 3:

I beni descritti nella Nota di trascrizione all'unità negoziale 1, immobili da 3 a 8; Atto di pignoramento da 2 a 7; distinti al **NCT Foglio 53 Vittoria, particelle 126 porzione AA, 126 porzione AB, 11 porzione AA, 11 porzione AB, 35, 34, 3 porzione AA, 3 porzione AB, 36 porzione AA, 36 porzione AB**, della superficie catastale di 12.066 mq; appartengono per l'intero della proprietà al debitore esecutato, non coniugato all'epoca del Decreto di trasferimento immobili del 18.04.2006 emesso dal Tribunale di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 04.05.2006 ai numeri 10450 – 6133 da potere di [REDACTED]

Ai dante causa [REDACTED] i beni erano pervenuti in virtù dell'Atto di compravendita del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ragusa il 25.05.1994 ai numeri 5963 – 4646, da potere di [REDACTED]

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

I beni descritti nella Nota di trascrizione all'unità negoziale 1, immobili da 9 a 18; Atto di pignoramento da 8 al 17; distinti al NCT Foglio 53 Vittoria, particelle 2, 4 porzione AA, 4 porzione AB, 5 porzione AA, 5 porzione AB, 7, 33, 37, 38, 125, 156, 8, della superficie catastale di 17.848 mq; appartengono per l'intero della proprietà al debitore esecutato, non coniugato all'epoca dell'Atto di vendita a rogito del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa giorno 01/06/2007 ai numeri 13496 – 8039 da potere di [REDACTED] il 22/11/1957.

Ai dante causa [REDACTED] i erano pervenuti in virtù dell'Atto di [REDACTED] Conservatoria dei Registri immobiliari di Ragusa il 20.06.1984 ai numeri 8151 - 7050 da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED]

Per detto bene non sono presenti contratti di cessione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Destinazione urbanistica beni lotto 3:

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria il bene al lotto 3, sito in Contrada Fondo Monaci per tutte le particelle rientra nella zona di perimetrazione del Piano Regolatore Generale vigente PRG – ZTO E – Zona Territoriale Omogenea prevalentemente destinata agli usi agricoli, art.44.

Le particelle 2, 4 e 33 del Foglio 53 Vittoria sono in parte in “sede viaria” (allargamento della strada adiacente di previsione sugli strumenti urbanistici, ZTO G2 art. 56 PRG: zone sottoposte a vincolo del nastro stradale; inoltre dette particelle sono interessate da area di “pertinenza demaniale” relativa alla Regia trazzera adiacente “Senia vecchia”.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Descrizione degli immobili lotto 3:

Il bene è situato nella zona agricola alla periferia del Comune di Vittoria, nei pressi dell'autoporto di Contrada Serra San Bartolo.

I fondi confinano con i fabbricati di cui al lotto 2 in Contrada Fondo Monaci e sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato.

L'accesso agli appezzamenti interclusi è tramite la Via Madonna della salute (già Regia trazzera Senia vecchia) Figure 21 e 22, Foto 17, 18 e 19.

I due appezzamenti, della **superficie catastale totale di 29.914 mq** sono così identificati:

- appezzamento 1: particelle 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11; della superficie catastale di 15.790 mq;
- appezzamento 2: particelle 33, 34, 35, 36, 37, 38, 125, 126, 156; della superficie catastale di 14.124 mq;

In entrambi i terreni sono coltivate piante di ulivo senza sesto regolare di impianto e senza impianto di irrigazione. Foto 38, 39, 40 oltre alcune piante da frutto. Foto 41, 42, 43.

Il suolo ha una tessitura di medio impasto tendente al sabbioso, adatto alla coltivazione di ulivi e piante da frutta, o per impianti serricoli.

Non ho trovato la presenza di impianti per adduzione idrica e recepito documentazione in merito alla disponibilità idrica del fondo.

Criterio di stima Lotto 3.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico. Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato.

La procedura sintetica si basa sul confronto d'immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Nel nostro caso sarà compiuta la stima sintetica e per valori tipici cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Areddia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello agricolo. Secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate, i **Valori Agricoli Medi** per la zona Regione agraria 4 denominata "Pianura di Vittoria" Comune di Vittoria, per l'**annualità 2015** per la coltura **uliveto 15.848,00 €/Ha.**

Facendo riferimento al mercato immobiliare di compravendita, il valori dei terreni con caratteristiche similari è variabile da 1,80 €/mq fino a 4,00 €/mq.

Ho considerato le caratteristiche agronomiche del fondo, l'ubicazione produttiva dell'azienda nella zona vocata per la produzione di uliveti ed ortaggi in serra; determino il valore in base alla coltura praticata pari a 2,50 €/mq.

Determinazione del valore del bene Lotto 3:

Tenuto conto della superficie complessiva catastale dei due appezzamenti di terreno, pari a 29.914 mq, dell'ottimo stato di coltivazione e della potenzialità dei fondi, considero congruo il valore di 2,50 €/mq.

Ritengo congruo pertanto il valore di stima del bene €39.475,00 che, in assenza di costi relativi ad irregolarità edilizie e catastali coincide con il valore netto del lotto.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore di vendita del lotto 3, posseduto in piena proprietà dal debitore esecutato, è pari a €33.000,00**, derivante dal calcolo arrotondato e riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Terreno	29.914	€ 2,50	€ 39.475,00
		Valore di stima	€ 39.475,00
		Netto valore del lotto	€ 39.475,00
		Abbattimento valore del 15%	€ 5.921,25
		Valore di vendita del lotto 3	€ 33.553,75

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Areddia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Conclusioni.

Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento ed eventuali discordanze:

Tra l'Atto di pignoramento prodotto dall' [REDACTED] per conto del creditore procedente, la certificazione notarile sostitutiva e la Nota di trascrizione presentazione n.10 del 12/07/2016, Registro generale n.9891, Registro particolare n.6653; ho eseguito le verifiche ed i confronti, pertanto ho riscontrato le seguenti discordanze:

Errore di riporto superfici:

1. la consistenza della particella 3, Foglio 53 Vittoria è di 16 are e 50 centiare (pari a 1.650 mq) diversamente da quanto non indicato al punto 6 dell'Atto di pignoramento;
2. la consistenza della particella 2, Foglio 53 Vittoria, indicata al punto 8 dell'Atto di pignoramento, è di 35 are (pari a 3.500 mq) e non di 35 centiare (pari a 35 mq);
3. la superficie della particella 7760 sub 3, cat. F/5, Foglio 212 Vittoria, non è rilevata presso l'Agenzia delle Entrate; diversamente da quanto indicato al punto 18 dell'Atto di pignoramento di 33 are e 30 centiare (pari a 3.300 mq);
4. le particelle 126, 11, 3, 36, 4, 5; Foglio 53 Vittoria, con Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n.RG0267021 in atti dal 13/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n. 31988.1/2007); sono state distinte in sub AA e sub AB;
5. il numero civico delle particelle 7760 sub 2 e 3, Foglio 212 Vittoria, riportate nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di trascrizione all'unità negoziale 1, immobile 1 e 2, oltre che nei certificati catastali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate è 21, in effetti da verifiche sui luoghi la corretta numerazione è civico 23.

Pertanto, come riportato nella tabella riepilogativa, la **superficie catastale effettiva in totale del lotto 3 è pari a 29.914 mq** e non 28.099 mq.

Corrispondenza tra la titolarità del bene, l'intestazione catastale con necessità di regolarizzazioni edilizie e catastali:

1. per il bene descritto al lotto 1, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 212 Vittoria, particella 7760 sub 2, appartamento per civile abitazione suddiviso in due unità abitative; derivante dalle unità 591 sub 2, 592 sub 2, 593 sub 5, 594 sub 2; non esiste in atti all'Agenzia delle Entrate l'elaborato planimetrico derivante dalla fusione di dette particelle; pertanto occorre presentare la documentazione necessaria per la regolarizzazione catastale;
2. per lo stesso bene descritto al lotto 1, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 212 Vittoria, particella 7760 sub 2; realizzato con Nulla osta per l'esecuzione lavori edili pratica n.240 del 18/07/1966 e successiva variante e Nulla osta pratica n.940 del 31/08/1968; vi è una diversa distribuzione degli spazi interni;
3. Per il bene descritto al lotto 1, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 212 Vittoria, particella 7760 sub 3, lastrico solare con due ripostigli; derivante dalle unità 591 sub 3, 592 sub 3, 593 sub 6, 594 sub 3; non esiste in atti all'Agenzia delle Entrate l'elaborato planimetrico derivante dalla fusione di dette particelle; pertanto occorre presentare la documentazione necessaria per la regolarizzazione catastale;
4. Per lo stesso bene descritto al lotto 1, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 212 Vittoria, particella 7760 sub 2; realizzato con Nulla osta per l'esecuzione lavori edili pratica n.240 del 18/07/1966 e successiva variante e Nulla osta pratica n.940 del 31/08/1968; negli elaborati planimetrici del terrazzo situato al piano 2 non sono riportati i due ripostigli ora presenti;
5. nella planimetria catastale del bene descritto al lotto 2, distinto in Catasto fabbricati al Foglio 53 Vittoria, particella 272 sub 2, riportata nelle Figure 10 ed 11, non sono riportate le verande, il fabbricato in corso di costruzione ed il deposito, rilevati e riportati nelle figure 12, 19, 20; per cui occorre presentare la documentazione necessaria per la regolarizzazione catastale;

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

6. per tutti i fabbricati descritti al lotto 2, distinti in Catasto terreni al Foglio 53 Vittoria, particella 272, derivante dalla fusione delle particelle 39 e 40, riportata nelle Figure 8 e 9; parte del fabbricato descritto alla particella 272 sub 2 deriva dal fabbricato già esistente nella particella 40 e realizzato prima del 1967, la restante parte deriva da realizzazione senza rilascio di autorizzazione edilizia, come anche per il fabbricato in corso di costruzione e per il deposito al piano terra e scantinato.

Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato:

In merito alla risposta ai quesiti posti, ho articolato le deduzioni nel modo seguente:

- è stato effettuato l'accesso presso i beni oggetto di esecuzione;
- è stata accertata la coerenza tra i dati catastali dei beni pignorati di:
[REDACTED]
- per i beni oggetto dei valutazione sono stati evidenziati i dati catastali, l'ubicazione, i confini ed i contratti di affitto in essere;
- sono state prodotte le immagini dei luoghi allo stato degli accessi;
- è stata accertata la destinazione urbanistica degli immobili;
- sono state poste le domande, in corso d'accesso, per rispondere ai quesiti relativi all'incarico;
- le particelle 126, 11, 3, 36, 4, 5; Foglio 53 Vittoria, descritte al lotto 3; con Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n.RG0267021 in atti dal 13/12/2007, trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 (n. 31988.1/2007); sono state distinte in sub AA e sub AB;
- il numero civico delle particelle 7760 sub 2 e 3, Foglio 212 Vittoria, riportate nell'Atto di Pignoramento e nei certificati catastali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate è 21, in effetti da verifiche sui luoghi la corretta numerazione è 23.

- è stata effettuata un'analitica descrizione del bene e valutazione estimativa, considerando con abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale del bene e riferendo un parere sulla comoda divisibilità del bene;
- del bene descritto al lotto 2 è stato sottoposta ad esecuzione immobiliare la quota indivisa di [REDACTED]

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano, distinguendo tre lotti, riportando nel seguente schema il valore di stima e il valore di vendita di ogni singolo lotto:

<i>Lotto</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Valore del lotto</i>
1	<i>Piena proprietà di un appartamento costituito da due unità immobiliari al piano primo e lastrico solare al piano secondo; sito in Vittoria, Via Fratelli Bandiera 23; distinto al NCEU foglio 212.</i>	€ 112.754,50	€ 92.000,00
2	<i>Proprietà di 2/3 indivisa di un fabbricato per civile abitazione al piano terra con soppalchi, verande e fabbricati in corso di costruzione; siti in Vittoria, Contrada Fondo Monaci; distinti al NCEU foglio 53.</i>	€ 103.830,00	€ 80.000,00
3	<i>Piena proprietà di un terreno con uliveto, distinto in due appezzamenti; sito in Vittoria, Contrada Fondo Monaci; distinto al NCT foglio 53.</i>	€ 39.475,00	€ 33.000,00
		€ 256.059,50	€ 205.000,00

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.
G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Aredia
Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel -fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

Fanno parte integrante della presente relazione l'allegato planimetrico con 22 figure, l'allegato fotografico con 43 immagini, oltre la nota spese, il verbale d'accesso e due Attestazioni di Prestazione Energetica – APE redatti per i fabbricati di cui ai lotti 1 e 2.

Deposito pertanto la presente relazione secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

Vittoria, li 30.10.2017

IL C.T.U

(dott. Agr. Simone Areddia)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n. 245/2016 R.G.Es.

G. E. Dott. Claudio Maggioni

Dott. Agr. Simone Areddia

Via G. Cascino, 41 - 97019 Vittoria (Rg)-

tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52

pec: s.aredia@epap.conafpec.it - email: aredia.simone@gmail.com

30