

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°256/2022/EI R.G. ES.

**LOTTO 04**



**APPEZZAMENTO TERRENO di 14.346 mq**

**Contrada Bastonaca s.n.c. - 97019 Comune di Vittoria (RG)**

**Foglio n°16 - Particella n°85 e 450**

|   |  |
|---|--|
| <b>Esec. 256/2022 contro:</b> [REDACTED]<br><b>Giudice Dott. CARLO DI CATALDO</b><br><b>Custode Giudiziario dr.ssa ANTONELLA GALFO</b><br><b>Esperto del procedimento: ing. ALESSANDRO INTERLANDI</b> |  |
| <b>Diritto</b>  | Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione sono:<br>1) [REDACTED] (Persona Fisica)<br>Nata a [REDACTED] il [REDACTED]<br>Residente a [REDACTED] in Via [REDACTED]<br>Codice Fiscale [REDACTED]<br>Proprietaria per 1/2.<br>2) [REDACTED] (Persona Fisica)<br>Nato a [REDACTED] il [REDACTED]<br>Residente a [REDACTED] in Via [REDACTED]<br>Codice Fiscale [REDACTED]<br>Proprietario per 1/2.  |
| <b>Bene</b>   | Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato nel territorio comunale di Vittoria, in una zona molto prossima alla frazione del Comune di Comiso denominata "Pedalino" (dista dal centro abitato di Pedalino circa 1,5 km). L'appezzamento di Terreno risulta facilmente raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale SP 68, un'arteria stradale che congiunge la frazione di Pedalino con il Comune di Acate e si connette con la Strada Provinciale SP 4 "COMISO GRAMMICHELE".<br>L'appezzamento di terreno, si estende su una superficie complessiva di 14.346 mq   |
| <b>Ubicazione</b>   | Comune di VITTORIA (RG), Contrada Bastonaca s.n.c..<br>Coordinate Geografiche: (Latitudine 37.02102777 N - 37° 01' 15.70" N)<br>(Longitudine 14.56286111 E - 14° 33' 46.30" E)   |
| <b>Titolarità</b>   | Titolari/Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione sono:<br>1) [REDACTED] (Persona Fisica)<br>Nata a [REDACTED] il [REDACTED]<br>Residente a [REDACTED] in Via [REDACTED]<br>Codice Fiscale [REDACTED] Proprietaria per 1/2.<br>2) [REDACTED] (Persona Fisica)<br>Nato a [REDACTED] il [REDACTED]<br>Residente a [REDACTED] in [REDACTED]<br>Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per 1/2.<br>In virtù di quanto definito nella sezione seguente.  |
| <b>Provenienza ventennale</b>   | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la REGOLARE continuità. In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze:<br><input checked="" type="checkbox"/> Con Atto di Compravendita del 22/03/1990, a rogito del Notaio dr. Rosario MORELLO, Notaio di Ragusa (RG) iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 22/03/1990, Repertorio n. 113793, Reg. Gen. n°3977, Reg. Part. n°3265, la proprietà del Terreno, veniva trasferita per intero dai sigg. [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]), [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]), [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]), [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]). |





|                                    |  |           |
|------------------------------------|--|-----------|
|                                    | <p>██████████ (Cod. Fisc. ██████████), ██████████ (Cod. Fisc. ██████████), al dr. ██████████ (C.F. ██████████).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Con Successione Testamentaria del dr. ██████████ deceduto in data 13/01/2015, testamento olografo pubblicato con verbale di pubblicazione testamento, Repertorio 32363/12515 del 30/04/2015, dal notaio dr.ssa Falco Giovanna, notaio di Ragusa (RG), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, registrato il 02/09/2016 (Registro Particolare n°8385, Registro Generale n°12333) la proprietà veniva trasferita ai seguenti eredi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>██████████ (Persona Fisica), nata a ██████████ il ██████████, residente a ██████████ in Via ██████████, Codice Fiscale ██████████, Proprietaria per 1/2.</li><li>██████████ (Persona Fisica), nato a ██████████ il ██████████ e ivi residente in Via ██████████, Codice Fiscale ██████████, Proprietario per 1/2.</li></ul> |           |
| Dati Catastali                     | L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di VITTORIA al Foglio n°16, Particelle n°85 e 450, classificata "Orto irriguo e di Vigneto" con superficie catastale di mq. 14.346 mq.  |           |
| Lotto                              | Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato dovrà essere venduto in un unico lotto.<br><b>LOTTO 4- APPEZZAMENTO TERRENO di 14.346 mq</b><br>(Foglio n°16, Particella n°85 e 450).   |           |
| Occupazione                        | L'immobile in oggetto risulta, ad oggi, libero da persone.   |           |
| Completezza doc. ex art. 567, c. 2 | La documentazione RISULTA completa e corretta.   |           |
| Irregolarità e Abusi               | <b>NON SONO STATE RILEVATE IRREGOLARITÀ E/O ABUSI</b>  |           |
| Immobile insanabile                | <b>NON SONO STATE RILEVATE IRREGOLARITÀ E/O ABUSI</b>  |           |
| Titolarità Urbanistica             | Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto al Comune di Vittoria e riportato in allegato, si evince che:<br>Che nelle previsioni del P.R.G. del Comune di VITTORIA approvato con Decreto Dirigenziale n°1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, pubblicato sulla G.U.R.S. n°52 del 28/11/2003, le Particelle n°223 e 402 del Foglio n°109, hanno la seguente destinazione urbanistica:<br><b>Zona E - "ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI"</b><br>interessate dalla<br><b>Zona G - "ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE".</b>  |           |
| Agibilità/Abitabilità              | Non necessaria.  |           |
| Divisibilità                       | Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.   |           |
| Valore di Mercato                  | €.   | 35.000,00 |
| Valore di Vendita Forzata          | €.   | 30.000,00 |
| Valore del Canone di Mercato       | €/mese   | 50,00     |
| Vendibilità e motivo               | Sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità del complesso immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace, per i Fabbricati Rurali, per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili. Pertanto questo fattore unito alle caratteristiche dell'immobile porta a ritenere che l'immobile abbia una buona probabilità di vendita.   |           |

Firmato Da: ALESSANDRO INTERLANDI. Ennesso Da: ARUBAPECEU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial# 2019-7-94041cd811e986c53f067ba8371



|   |   |
|---|---|
| Vincoli   | Con Atto Notarile Pubblico dal notaio Maria Giuseppa NICOSIA di Ragusa (RG) Repertorio n. 25097, registrato il 22/07/1994, Registro generale n°8697, Registro Particolare n°6823, si è trascritta la "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" per la costituzione di servitù di passaggio dell'acquedotto. Inoltre sono presenti vincoli a livello di PRG del Comune di VITTORIA. Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di VITTORIA che si allega alla presente |
| Edilizia agevolata                              | NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.  |
| Oneri   | Non Essendo inserito in un condominio NON CI SONO ONERI.  |
| APE/CDU   | Non necessaria  |
| Trascrizioni e<br>Iscrizioni<br>pregiudizievoli | <b>ISCRIZIONI</b>   |
|   | ISCRIZIONE del 09/10/2018 - Ipoteca Giudiziale derivante da ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI CONDANNA, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 334/2018, Iscritto a Ragusa il 09/10/2018, Reg. Part. n°2268, Reg. Gen. n°14563.<br>Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]   |
|   | ISCRIZIONE del 27/12/2018 - Ipoteca Giudiziale derivante da ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI CONDANNA, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 334/2018, Iscritto a Ragusa il 27/12/2018, Reg. Part. n°2882, Reg. Gen. n°18653.<br>Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]   |
|   | ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Ipoteca Legale derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 7185/2019, Iscritto a Ragusa il 11/02/2020, Reg. Part. n°257, Reg. Gen. n°1910.<br>Capitale: € 97.182,18 - Importo Totale: € 194.364,36<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]  |
|   | ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Ipoteca Legale derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 7186/2019, Iscritto a Ragusa il 11/02/2020, Reg. Part. n°258, Reg. Gen. n°1911.<br>Capitale: € 97.323,69 - Importo Totale: € 194.647,38<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]  |
|   | <b>Trascrizioni</b>   |
|   | TRASCRIZIONE del 22/03/1990 - Trascrizione derivante da ATTO NOTARILE – ATTO TRA VIVI – ATTO COMPRAVENDITA, rogato dal Notaio Rosario Morello, Numero di repertorio 113793, Iscritto a Ragusa il 22/03/1990, Reg. Part. n°3265, Reg. Gen. n°3977.<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]  |
|   | TRASCRIZIONE del 22/07/1994 - Ipoteca Legale derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, rogato dal Notaio Maria Giuseppa Nicosia, N.ro di repertorio 25097, Iscritto a Ragusa il 22/07/1994, Reg. Part. n°6823, Reg. Gen. n°8697.<br>Capitale: € - Importo Totale: €<br>A favore di VARI SOGGETTI<br>Contro VARI SOGGETTI  |
|   |   |



|  |  |
|--|--|
|  | TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Trascrizione derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Iscritto a Ragusa il 26/07/2016, Reg. Part. n°7112, Reg. Gen. n°10594.<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]  |
|  | TRASCRIZIONE del 02/09/2016 - Trascrizione derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Iscritto a Ragusa il 02/09/2016, Reg. Part. n°8385, Reg. Gen. n°12333.<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]  |
|  | TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Iscritto a Ragusa il 23/12/2022, Reg. Part. n°15239, Reg. Gen. n°20402.<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED] |





## SCHEMA IMMOBILE

## Lotto UNICO

## Descrizione

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato nel territorio comunale di Vittoria, in una zona molto prossima alla frazione del Comune di Comiso denominata "Pedalino" (dista dal centro abitato di Pedalino circa 1,5 km). L'appezzamento di Terreno risulta facilmente raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale SP 68, un'arteria stradale che congiunge la frazione di Pedalino con il Comune di Acate e si connette con la Strada Provinciale SP 4 "COMISO GRAMMICHELE". L'accessibilità viabilistica al terreno è ottima. L'appezzamento di terreno, si estende su una superficie complessiva di circa **14.346 mq.**, presenta una forma regolare con andamento pianeggiante ed è identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Vittoria alle Particelle n°85 e 450 del Foglio n°16.

La coltura catastale delle due particelle sono rispettivamente di Orto irriguo e di Vigneto, ma come evidenziano le figure riportate in precedenza non sono presenti alberi di "vite" e il terreno, al momento del sopralluogo, risultava non essere coltivato. Il terreno può essere classificato come seminativo e/o orto irriguo in quanto l'acqua per irrigazione può essere attinta dalla condotta del Consorzio di Bonifica. Nell'appezzamento, come mostrano le foto di seguito restituite, è presente una piccola costruzione del tutto abbandonata e fatiscente.

Destinazione **TERRENO**Abitazione **NO**

| CARATTERISTICHE              | Acronimo | Sup. (m <sup>2</sup> ) | INDICE           | Sup. Com. (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------|----------|------------------------|------------------|-----------------------------|
| Superficie principale        | S1       | 13.760                 | 1,00             | 13.760                      |
| Superficie balconi           | SUB      | 0,00                   | 0,00             | 0,00                        |
| Superficie terrazzo          | SUT      | 0,00                   | 0,10             | 0,00                        |
| Superficie pertinenze        | SUP      | 0,00                   | 0,50             | 0,00                        |
| Superficie commerciale       | (SUP)    | m <sup>2</sup>         |                  | <b>13.760,00</b>            |
| Valore di Mercato            | €.       |                        | <b>35.000,00</b> |                             |
| Valore di Vendita Forzata    | €.       |                        | <b>30.000,00</b> |                             |
| Valore del Canone di Mercato | €/mese   |                        | <b>50,00</b>     |                             |





## SOMMARIO



|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI</b>                 | <b>8</b>  |
| TITOLARITÀ  | 8         |
| UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE                          | 8         |
| DESCRIZIONE GENERALE  | 13        |
| DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI                          | 14        |
| CONFINI   | 14        |
| CRONISTORIA DATI CATASTALI                                    | 16        |
| CONSISTENZA   | 16        |
| STATO CONSERVATIVO  | 16        |
| PARTI COMUNI  | 16        |
| VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI | 16        |
| STATO DI OCCUPAZIONE  | 17        |
| DESTINAZIONE URBANISTICA                                      | 17        |
| PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE                               | 19        |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI                                     | 20        |
| DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE                                    | 21        |
| <b>2. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI</b>                 | <b>22</b> |
| ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE                             | 22        |
| PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI                              | 22        |
| METODO "SINTETICO-COMPARATIVO"                                | 23        |
| ABBATTIMENTO FORFETTARIO                                      | 24        |
| ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA                       | 24        |
| <b>3. ALLEGATI</b>  | <b>25</b> |
| <b>4. CONCLUSIONI</b>   | <b>26</b> |



**1. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI****TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Persona Fisica)

Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Residente a [REDACTED] in Via [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Proprietaria per 1/2.

- [REDACTED] (Persona Fisica)

Nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Residente a [REDACTED] in [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Proprietario per 1/2.

**UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

L'appezzamento di terreno è ubicato nel territorio comunale di Vittoria, in una zona molto prossima alla frazione di Comiso denominata "Pedalino" (dista dal centro abitato di Pedalino circa 1,5 km). L'appezzamento di Terreno risulta facilmente raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale SP 68, un'arteria stradale che congiunge la frazione di Pedalino con il Comune di Acate e si connette con la Strada Provinciale SP 4 "COMISO GRAMMICHELE".

L'accessibilità viabilistica al terreno è ottima.

Si riportano le Coordinate geografiche per meglio individuare la posizione del complesso immobiliare:

|                        |             |               |                  |
|------------------------|-------------|---------------|------------------|
| Coordinate Geografiche | Latitudine  | 37.02102777 N | 37° 01' 15.70" N |
|                        | Longitudine | 14.56286111 E | 14° 33' 46.30" E |





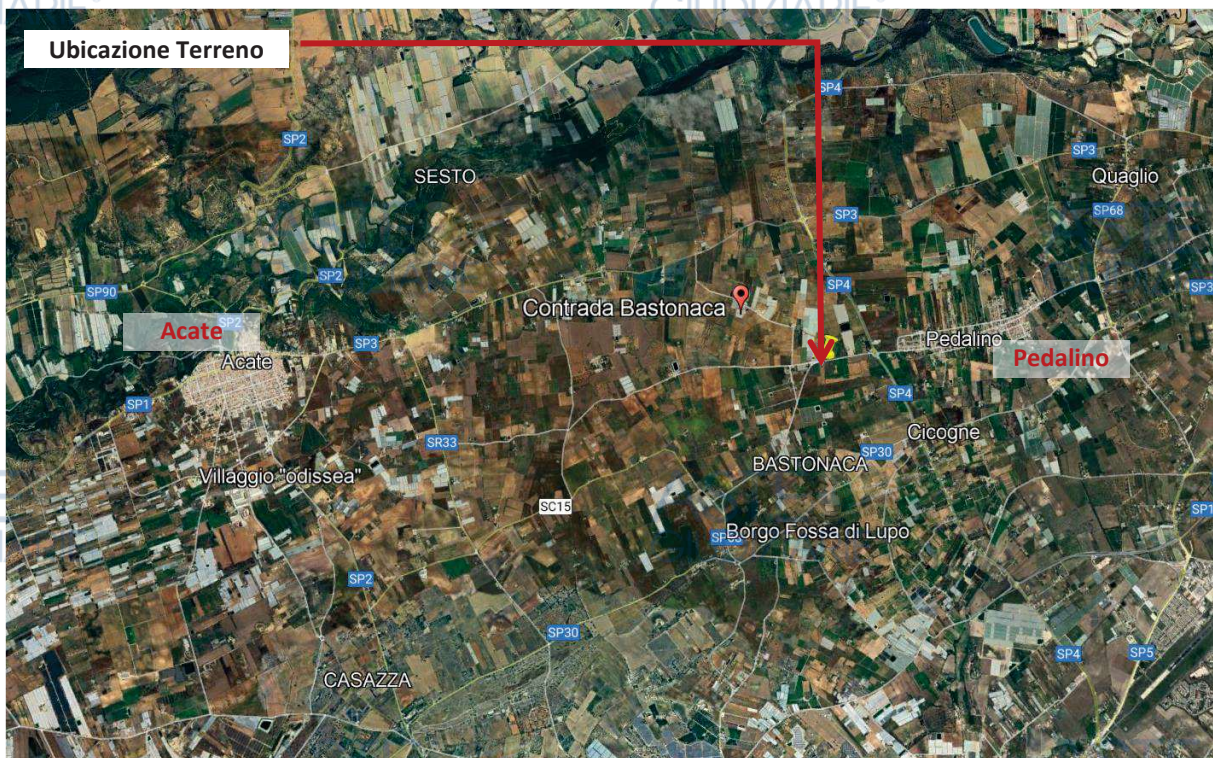


Figura n. 04.01 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

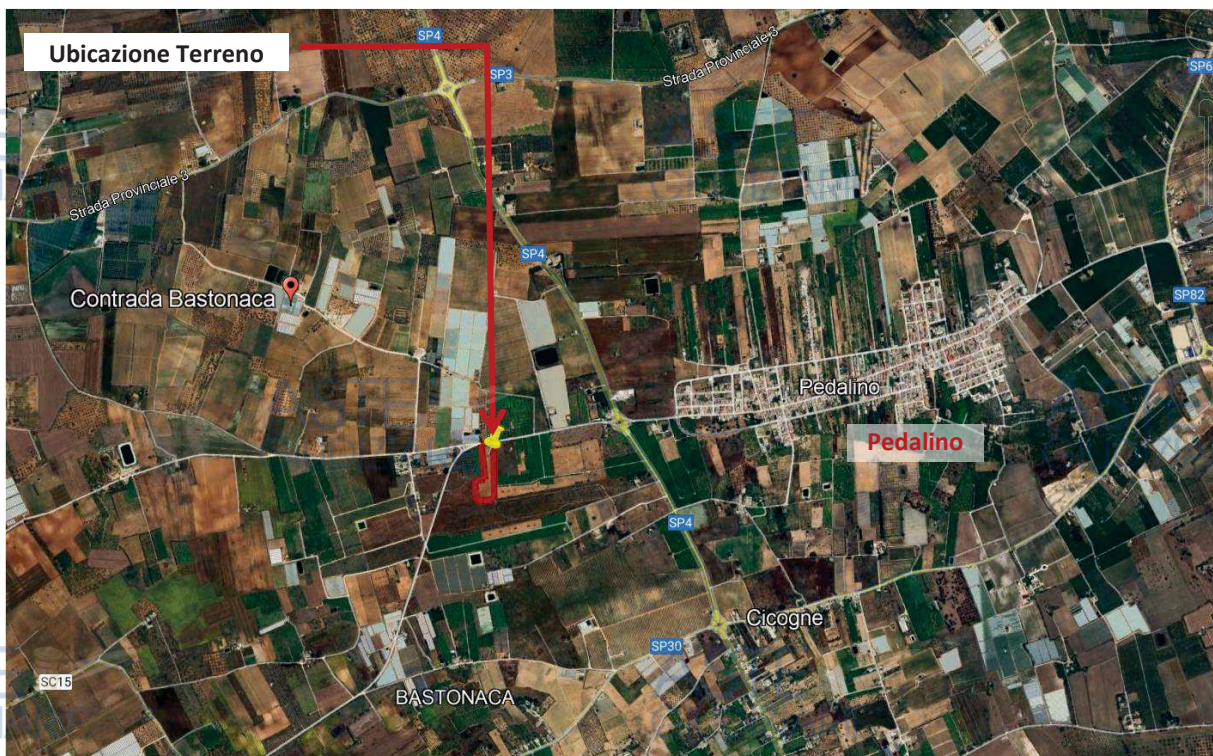


Figura n. 04.02 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



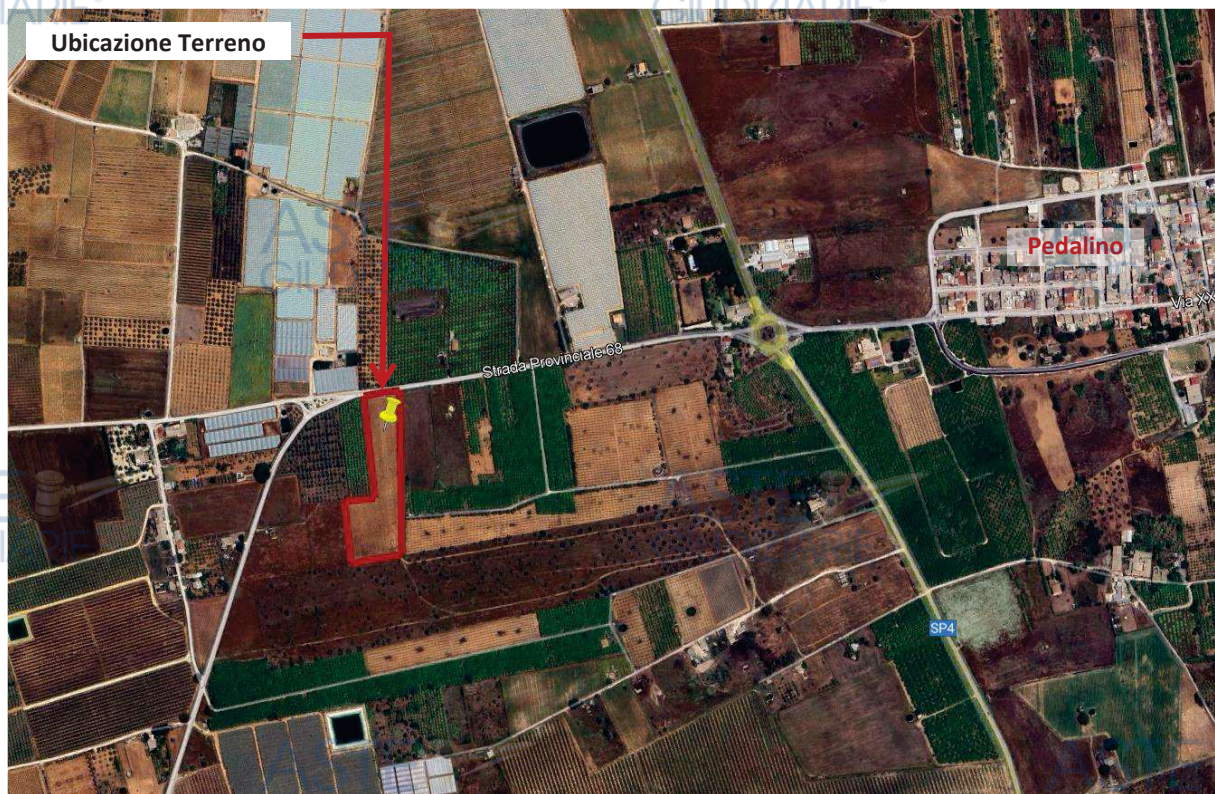


Figura n. 04.03 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 04.04 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima





Figura n. 04.05 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 04.06 : Foto su Strada Provinciale SP 68





Figura n. 04.06 : Foto su Strada Provinciale SP 68



Figura n. 04.08 : Foto Terreno



Figura n. 04.09 : Foto Terreno



Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato nel territorio comunale di Vittoria, in una zona molto prossima alla frazione del Comune di Comiso denominata “Pedalino” (dista dal centro abitato di Pedalino circa 1,5 km). L’appezzamento di Terreno risulta facilmente raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale SP 68, un’arteria stradale che congiunge la frazione di Pedalino con il Comune di Acate e si connette con la Strada Provinciale SP 4 “COMISO GRAMMICHELE”.

L’accessibilità viabilistica al terreno è ottima.

L’appezzamento di terreno, si estende su una superficie complessiva di circa **14.346 mq.**, presenta una forma regolare con andamento pianeggiante ed è identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Vittoria alle Particelle n°85 e 450 del Foglio n°16.

La coltura catastale delle due particelle sono rispettivamente di Orto irriguo e di Vigneto, ma come evidenziano le figure riportate in precedenza non sono presenti alberi di “vite” e il terreno, al momento del sopralluogo, risultava non essere coltivato. Il terreno può essere classificato come seminativo e/o orto irriguo in quanto l’acqua per irrigazione può essere attinta dalla condotta del Consorzio di Bonifica.

Nell’appezzamento, come mostrano le foto di seguito restituite, è presente una piccola costruzione del tutto abbandonata e fatiscente.

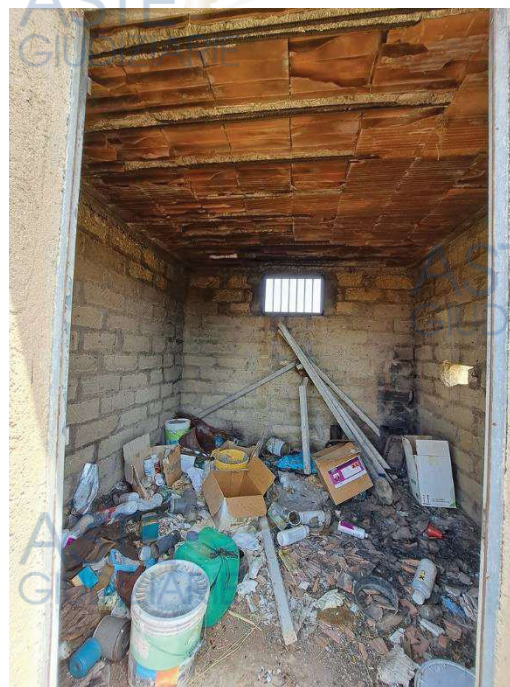


Figura n. 04.10 e n. 04.11 : Foto costruzione

**DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI**

L'appezzamento di Terreno risulta identificato al Catasto Terreni del Comune di VITTORIA al Foglio n°16, Particelle n°85 e 450 ed è intestato a:

- [REDACTED] (Persona Fisica), nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]. Proprietaria per 1/2.
- [REDACTED] (Persona Fisica), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in Via [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED]. Proprietario per 1/2.

Nella tabella sottostante si riportano i dati catastali relativi al subalterno oggetto della perizia di stima, estratti dalle visure catastali prelevate dal sottoscritto nel portale SISTER dall'Agenzia del Territorio di Ragusa e allegate alla presente relazione.

| COMUNE di VITTORIA - Catasto Terreni (CT) |            |                     |            |     |    |       |             |         |
|---|------------|---------------------|------------|-----|----|-------|-------------|---------|
| Dati identificativi                       |            | Dati di classamento |            |     |    |       |             |         |
| Particella                                | Particella | Qualità Classe      | Superficie |     |    |       | Reddito (€) |         |
|   |            |                     | ha         | are | ca | mq.   | Dominicale  | Agrario |
| 16  | 85         | ORTO IRRIGUO        | 00         | 91  | 66 | 9.166 | 194,09      | 94,68   |
|   | 450        | VIGNETO             | 00         | 51  | 80 | 5.180 | 18,73       | 17,39   |

TOTALE 14.346

Dall'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali sono stati estratti:

→ Estratto di Mappa Foglio n°16 Particelle n°85 e 450.

Tutti i documenti elencati in precedenza sono allegati alla presente relazione.

Per semplicità espositiva e per rendere più agevole la lettura successiva del presente documento si riporta stralcio dell'estratto di mappa.

**CONFINI**

L'appezzamento di terreno confina a :

- Nord con la Strada Provinciale SP 68.
- Est con le particelle n°268, 449 e 267.
- Sud con la particella n°100
- Ovest con la particelle n°292, 84,425,456, 457 e 458.





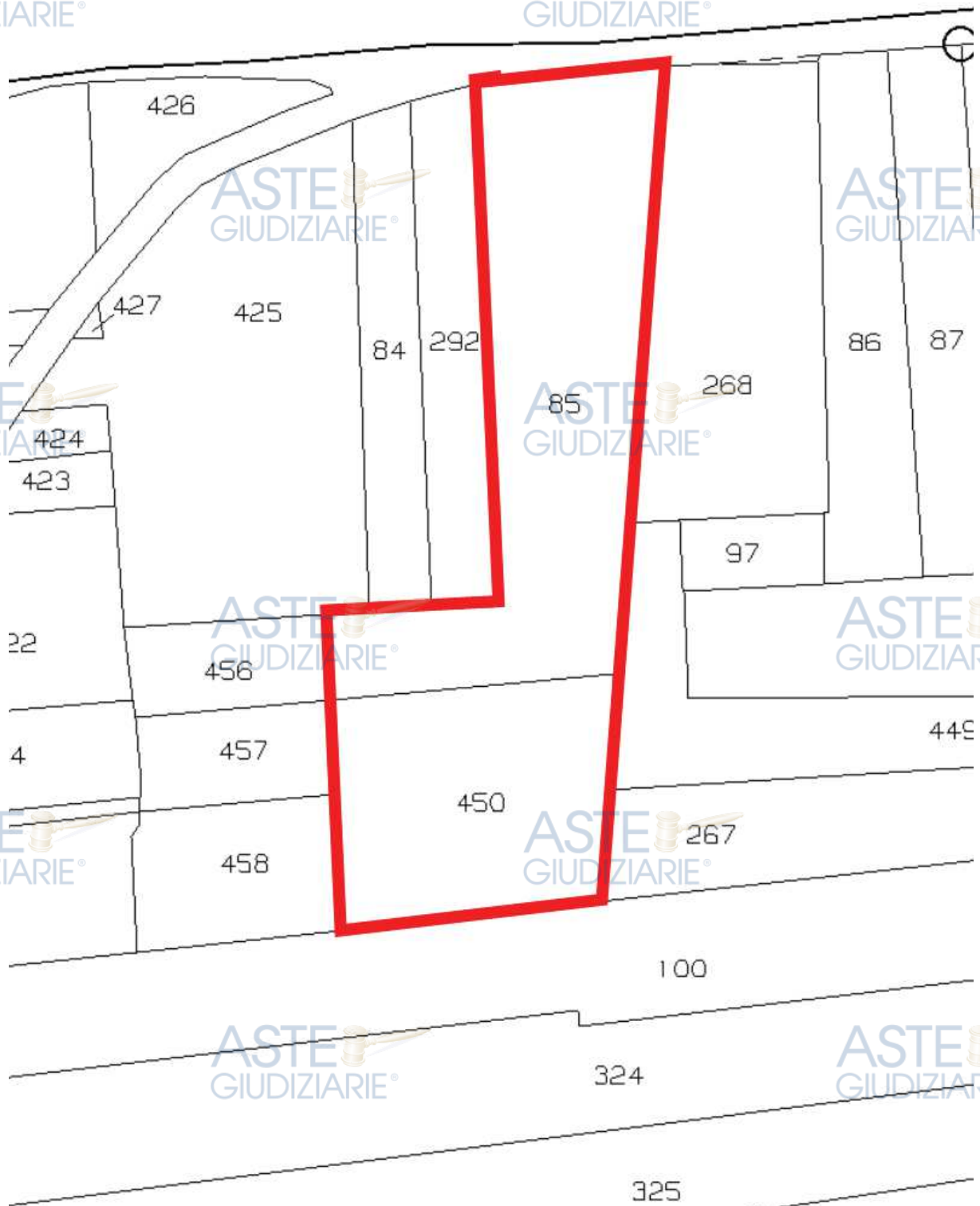
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura n. 04.12 : Estratto di Mappa Foglio n°16, Particella n°85 e 450.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Le particelle n°85 e 450 del Foglio n°16 sono state acquistate dal [REDACTED] giusto Atto di Vendita, rogato dal notaio Rosario MORELLO di Ragusa (RG) Repertorio n. 11373, registrato il 22/03/1990, Registro generale n°3977, Registro Particolare n°3265; ed è di proprietà dei sigg. [REDACTED] per Successione Testamentaria del dr. [REDACTED]

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONSISTENZA

L'Appezzamento di terreno si sviluppa su una superficie di circa 14.346 mq.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta in un discreto stato di coltivazione.

PARTI COMUNI

L'Appezzamento di terreno pignorato non risulta inserito in contesto condominiale; non vi sono parti in comuni con altre proprietà. Non sono presenti oneri condominiali.

VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Atto Notarile Pubblico dal notaio Maria Giuseppa NICOSIA di Ragusa (RG) Repertorio n. 25097, registrato il 22/07/1994, Registro generale n°8697, Registro Particolare n°6823, si è trascritta la "Costituzione di diritti reali a titolo oneroso" per la costituzione di servitù di passaggio dell'acquedotto. Inoltre sono presenti vincoli a livello di PRG del Comune di VITTORIA. Si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di VITTORIA che si allega alla presente.



Al momento del sopralluogo il terreno era nella piena disponibilità degli esecutati.

#### GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE FISSATO

Non essendoci alcuna relazione contrattuale, non può essere espresso dal sottoscritto alcun giudizio di congruità/incongruità del canone di locazione.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto al Comune di Vittoria e riportato in allegato, si evince che:

Che nelle previsioni del P.R.G. del Comune di VITTORIA approvato con Decreto Dirigenziale n°1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, pubblicato sulla G.U.R.S. n°52 del 28/11/2003, le Particelle n°223 e 402 del Foglio n°109, hanno la seguente destinazione urbanistica:

**Zona E - "ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI" interessate dalla**

**Zona G – "ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE".**

In detto suolo l'attività urbanistica edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, in particolare dagli articoli 44 e 56.

Inoltre il suolo in oggetto non risulta inserito nel Catasto dei Boschi e dei pascoli, situati entro 50 mt. dai boschi, percorsi dal fuoco, ai sensi della Legge 353/2000 e dalla L.R. n°14 del 14.04.2006 (ciò in base alla Deliberazione di G.M. 784 del 22.11.2007 e Determina del Dirigente 23.05.2008).

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

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

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

- a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con:
- ☐ densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03;



- ☐ altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01. '96;
- ☐ i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00.
- ☐ Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50;
- ☐ il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dai conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;
- b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;
- c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:
  - ☐ rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
  - ☐ distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00;
  - ☐ distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495;
  - ☐ parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
  - ☐ Il rispetto dalle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30/04/1991 n°15;
- d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità.

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

- ☐ nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;
- ☐ per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.
- ☐ per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

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

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

- 1) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) ml. 60,00 per le strade di tipo A;
  - b) ml. 40,00 per le strade di tipo B;
  - c) ml. 30,00 per le strade di tipo C;
  - d) ml. 20,00 per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1, n° 52 del codice;
  - e) ml. 10,00 per le strade vicinali di tipo F.
- 2) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice, ma all'interno delle zone B, C e D. le distanze dal confine stradale, da rispettare per gli interventi di cui al punto 1), non possono essere inferiori a:
  - a) ml. 30,00 per le strade di tipo A;
  - b) ml. 20,00 per le strade di tipo B;
  - c) ml. 10,00 per le strade di tipo C;

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

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

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

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

#### PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- [REDACTED] (Persona Fisica), nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietaria per 1/2.
- [REDACTED] (Persona Fisica), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per 1/2.

In ordine a quanto richiesto nel presente paragrafo, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/09/2023 e del 07/08/2024 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

#### PROVENIENZE

Con Atto di Compravendita del 22/03/1990, a rogito del Notaio dr. Rosario MORELLO, Notaio di Ragusa (RG) iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 22/03/1990, Repertorio n. 113793, Reg. Gen. n°3977, Reg. Part. n°3265, la proprietà del Terreno, veniva trasferita per intero dai sigg. [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]), [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]), [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]), [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]), [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED]), al dr. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Con Successione Testamentaria del dr. [REDACTED], deceduto in data 13/01/2015, testamento olografo pubblicato con verbale di pubblicazione testamento, Repertorio 32363/12515 del 30/04/2015, dal notaio dr.ssa Falco Giovanna, notaio di Ragusa (RG), iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, registrato il 02/09/2016 (Registro Particolare n°8385, Registro Generale n°12333) la proprietà veniva trasferita ai seguenti eredi:





- [REDACTED] (Persona Fisica), nata a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] in Via [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] Proprietaria per 1/2.
- [REDACTED] (Persona Fisica), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi residente in Via [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per 1/2.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa effettuate in data 14/09/2023 e 07/08/2024, nel ventennio preso in esame per l'immobile oggetto di stima risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, trascrizioni, iscrizioni e Annotazioni che di seguito si elencano in ordine cronologico :

| Trascrizioni e<br>iscrizioni<br>pregiudizievoli | ISCRIZIONI  |
|---|---|
|   | ISCRIZIONE del 09/10/2018 - Ipoteca Giudiziale derivante da ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI CONDANNA, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 334/2018, Iscritto a Ragusa il 09/10/2018, Reg. Part. n°2268, Reg. Gen. n°14563.<br>Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED] |
|   | ISCRIZIONE del 27/12/2018 - Ipoteca Giudiziale derivante da ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI CONDANNA, emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA, Numero di repertorio 334/2018, Iscritto a Ragusa il 27/12/2018, Reg. Part. n°2882, Reg. Gen. n°18653.<br>Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED] |
|   | ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Ipoteca Legale derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 7185/2019, Iscritto a Ragusa il 11/02/2020, Reg. Part. n°257, Reg. Gen. n°1910.<br>Capitale: € 97.182,18 - Importo Totale: € 194.364,36<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]                                    |
|   | ISCRIZIONE del 11/02/2020 - Ipoteca Legale derivante da ATTO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 7186/2019, Iscritto a Ragusa il 11/02/2020, Reg. Part. n°258, Reg. Gen. n°1911.<br>Capitale: € 97.323,69 - Importo Totale: € 194.647,38<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]                                    |





| Trascrizioni   |  |
|--|--|
| TRASCRIZIONE del 22/03/1990 - Trascrizione derivante da ATTO NOTARILE – ATTO TRA VIVI – ATTO COMpravendita, rogato dal Notaio Rosario Morello, Numero di repertorio 113793, Iscritto a Ragusa il 22/03/1990, Reg. Part. n°3265, Reg. Gen. n°3977.<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]   |  |
| TRASCRIZIONE del 22/07/1994 - Ipoteca Legale derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, rogato dal Notaio Maria Giuseppa Nicosia, N.ro di repertorio 25097, Iscritto a Ragusa il 22/07/1994, Reg. Part. n°6823, Reg. Gen. n°8697.<br>Capitale: € - Importo Totale: €<br>A favore di VARI SOGGETTI<br>Contro VARI SOGGETTI |  |
| TRASCRIZIONE del 26/07/2016 - Trascrizione derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Iscritto a Ragusa il 26/07/2016, Reg. Part. n°7112, Reg. Gen. n°10594.<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]  |  |
| TRASCRIZIONE del 02/09/2016 - Trascrizione derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Iscritto a Ragusa il 02/09/2016, Reg. Part. n°8385, Reg. Gen. n°12333.<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]  |  |
| TRASCRIZIONE del 23/12/2022 - Trascrizione derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso da U.N.E.P. presso il TRIBUNALE DI RAGUSA, Iscritto a Ragusa il 23/12/2022, Reg. Part. n°15239, Reg. Gen. n°20402.<br>A favore di [REDACTED]<br>Contro [REDACTED]   |  |

Le ispezioni ipotecarie e le note di trascrizioni, citate in precedenza, vengono riportate in allegato alla presente relazione.

#### DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Lo scrivente è dell'avviso che l'appezzamento di terreno, descritto in precedenza dovrà essere venduto in un unico lotto.



## 2. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

### ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE

I dati tecnici utilizzati nella stima che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc) sono stati desunti da verifiche catastali, da accertamenti in ordine a servitù attive o passive, a usufrutti e altri diritti reali, in precedenza riportati, nonché alla Destinazione d'Uso definita dal PRG del Comune di VITTORIA dell'unità immobiliare stessa. Sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Si evidenzia che per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima, non si considerano tutte le attrezzature, le apparecchiature, le macchine e i mezzi eventualmente presenti; ovvero, per la definizione del valore, l'immobile viene considerato sgombro. Pertanto, i proprietari del terreno al momento di un eventuale trasferimento della proprietà ad altri deve sgombrare i locali da qualsiasi attrezzatura, apparecchiatura, macchina e mezzi, lasciando tutti gli arredi, le apparecchiature e le attrezzature necessarie alla funzionalità degli impianti tecnologici a corredo e in dotazione all'unità immobiliare oggetto di stima (impianto elettrico, idrico, termico, fognario, ecc.).

### PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI

La particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili, rendono complicato e difficoltoso la determinazione di un valore di mercato che poi si riscontri effettivamente al momento della vendita effettiva.

Sotto il profilo estimativo, si constata che il valore dell'unità immobiliare, oggetto di stima, è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dalla tipologia dell'organismo edilizio, dalle caratteristiche costruttive impiegate, dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato ed usufruito; sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali della città, la posizione centrale, ecc..



Pertanto, alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dei seguenti procedimenti estimativi:

- 1) Il Metodo “**sintetico-comparativo**” è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili della stessa tipologia, quindi facilmente comparabili tra loro. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale dell'immobile, in quanto farà riferimento, in una prima fase ad una tipologia di immobili di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

#### **METODO “SINTETICO-COMPARATIVO”.**

Attese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate precedentemente, attraverso una rigorosa indagine sul mercato locale, si è ricercato il valore unitario riferito alla data odierna. Si sono assunte delle informazioni presso operatori economici e costruttori, opportunamente vagliate e riferite a beni aventi medesime caratteristiche e informazioni sulle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato e quindi veritiere, per terreni agricoli simili.

In tal modo si sono desunti i valori, previa eliminazione di quelli che risentono di particolari situazioni affettive o ambientali, e i prezzi unitari da applicare alle quantità note nel contesto di una valutazione sintetico-comparativa unica possibile, allo stato attuale, nel settore agricolo per le discrasie che i redditi catastali procurano in rapporto al loro valore di mercato.

Inoltre, sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità dell'unità immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato dei terreni agricoli.

#### **INDAGINI DI MERCATO**

In base alle indagini effettuate nel **Comune di VITTORIA**, si è riscontrato che i prezzi applicati per terreni agricoli sono i seguenti:

- **SEMINATIVO IRRIGUO** da **14.000,00 €**ro/Ettaro a **25.000,00 €**ro/Ettaro.



**VALORE DI MERCATO APPLICATO**

Per cui, con riferimento a quanto precedentemente esposto in merito alla consistenza, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione, nonché alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'unità immobiliare, alla scelta del metodo di stima e in base alle indagini effettuate, si ritiene che il valore più probabile di mercato applicabile per l'unità immobiliare, oggetto di stima, è il seguente:

► SEMINATIVO IRRIGUO 24.500,00 €/Ettaro --> 2,45 €/mq.

**VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL "METODO SINTETICO - COMPARATIVO"**

In funzione a quanto esposto in precedenza otteniamo un valore di:

14.346 mq. x 2,45 €/mq = 35.147,70 € che arrotondati diventano:

**35.000,00 € (trentacinque mila euro/00)**

**ABBATTIMENTO FORFETTARIO**

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore di mercato) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati:

$35.000,00 € \times 0,85 = 29.750,00 €$

Che arrotondati diventano:

**30.000,00 € (trentamila euro/00)**

**ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA**

Poiché secondo l'Art. 1 Comma 8 bis e 8 ter del D.P.R. n. 633 del 26 ottobre 1972 "l'imposta sul valore aggiunto si applica sulle cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese e sulle prestazioni di servizi a imprese effettuate nell'esercizio di arti e professioni", il trasferimento del bene in oggetto NON è soggetto al pagamento dell'IVA.

La vendita NON è soggetta al pagamento dell'I.V.A., in quanto trattasi di bene di proprietà di persone fisiche ovvero i sigg. [REDACTED]



### 3. ALLEGATI

Elenco degli allegati di seguito riportati:

1. Estratto di mappa Foglio n°16, Particella n°85 e 450.
2. Visure Storiche Catastali
  - a. Visura Storica Catastale Foglio n°16, Particella n°85 (Terreno).
  - b. Visura Storica Catastale Foglio n°16, Particella n°450 (Terreno).
3. Certificato di Destinazione Urbanistica
4. Ispezioni e Trascrizioni Ipotecarie.

#### 4. CONCLUSIONI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi in relazione al mandato ricevuto, chiudo la perizia, ringraziando l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **dott. Carlo DI CATALDO** per la fiducia accordatami e mettendomi a Sua completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Ragusa (RG), 02 gennaio 2025

Consulente Tecnico d'Ufficio  
dott. ing. Alessandro INTERLANDI  
ALESSANDRO INTERLANDI  
Ordine degli Ingegneri della Provincia di  
Ragusa  
Ingegnere  
08.01.2025 14:34:30 GMT+01:00