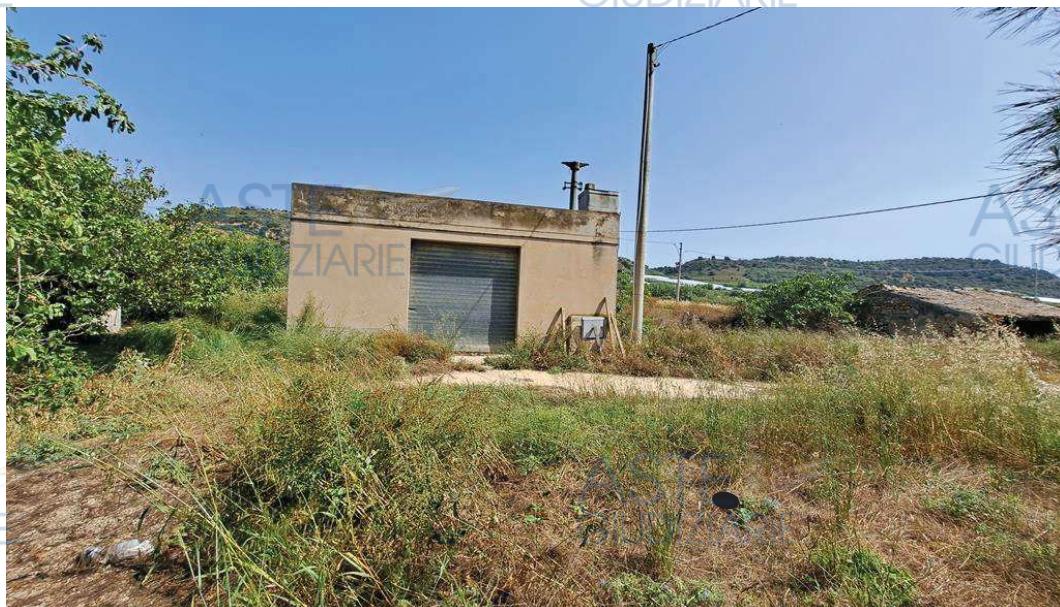


PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°256/2022/EI R.G. ES.

LOTTO 02



FABBRICATO PER FUNZIONI PRODUTTIVE

CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE

Contrada Litteri s.n.c. - 97011 Acate (RG)

Foglio n°19 - Particella n°358 - Sub 1



SCHEDA SINTETICA

Lotto UNICO

Esec. 256/2022 contro: [REDACTED]
 Giudice Dott. CARLO DI CATALDO
 Custode Giudiziario dr.ssa ANTONELLA GALFO
 Esperto del procedimento: ing. ALESSANDRO INTERLANDI

Diritto	<p>Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione sono:</p> <p>1) [REDACTED] (Persona Fisica) Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietaria per 1/2.</p> <p>2) [REDACTED] (Persona Fisica) Nato a [REDACTED] il [REDACTED] Residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per 1/2.</p>
Bene	Trattasi di un fabbricato rurale per funzioni produttive connesse alle attività agricole sito nel territorio comunale di Acate in Contrada Litteri s.n.c..
Ubicazione	Comune di ACATE (RG), Contrada Litteri s.n.c.. Coordinate Geografiche: (Latitudine 37.03231944 N - 37° 01' 56.35" N) (Longitudine 14.47088888 E - 14° 28' 15.20" E)
Titolarità	<p>Titolari/Proprietari dell'immobile oggetto dell'esecuzione sono:</p> <p>1) [REDACTED] (Persona Fisica) Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietaria per 1/2.</p> <p>2) [REDACTED] (Persona Fisica) Nato a [REDACTED] il [REDACTED] Residente a [REDACTED] in Via [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] Proprietario per 1/2.</p> <p>In virtù di quanto definito nella sezione seguente.</p>
Provenienza ventennale	<p>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:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Con Atto di Compravendita del 06/10/1975, a rogito del Notaio dr. Garrasi, Notaio di Vittoria (RG) iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 06/10/1975, Repertorio n. 262533 UU Sede VITTORIA (RG) e Registrato nel Volume 270 n. 2391, la proprietà del Terreno (ex Particella n°3 del Foglio n°19), veniva trasferita per intero dalla sig.ra [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] al dr. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Con Successione Testamentaria del dr. [REDACTED] deceduto in data 13/01/2015, testamento olografo pubblicato con verbale di pubblicazione</p>



	<p>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"> - [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.
Dati Catastali	L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di ACATE al Foglio n°19, Particella n°358, classificata "ENTE URBANO" con superficie catastale di mq. 155, e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di ACATE al Foglio n°19, Particella n°358, Sub 1, appartiene alla categoria catastale D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", Rendita catastale Euro 68,00, Piano Terra.
Lotto	Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato dovrà essere venduto in un unico lotto. LOTTO 2 – FABBRICATO PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE (Foglio n°19, Particella n°358, Sub 1).
Occupazione	L'immobile in oggetto risulta, ad oggi, libero da persone e da cose.
Completezza doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione RISULTA completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	NON SONO STATE RILEVATE IRREGOLARITÀ E/O ABUSI
Immobile insanabile	NON SONO STATE RILEVATE IRREGOLARITÀ E/O ABUSI
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato rurale è stato realizzato giusto "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", rilasciato dal Sindaco del Comune di Acate in data 16/09/1976 (Pratica Edilizia n°3805 presentata il 22/07/1976), che prevedeva il "Riattamento F.R. esistenti e costruzione di un nuovo magazzino". Per l'immobile non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità. Tutti i documenti enunciati in precedenza vengono allegati alla presente relazione.
Agibilità/Abitabilità	Per l'immobile non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità.
Divisibilità	Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto.
Valore di Mercato	€. 15.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 12.000,00
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 bassa probabilità di vendita.
Vincoli	Essendo la particella n°358, del Foglio n°19, interclusa all'interno della particella n°368 dello stesso foglio, appartenente alla società [REDACTED] [REDACTED] questo definirebbe una "Servitù di Passaggio" ovvero come invocato dall'art. 1064 del Codice Civile "[...] Se il fondo viene chiuso, il



	proprietario deve lasciarne libero e comodo l'ingresso a chi ha un diritto di servitù che renda necessario il passaggio per il fondo stesso." Al momento non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Edilizia agevolata	NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.
Oneri	Non Essendo inserito in un condominio NON CI SONO ONERI.
APE/CDU	Le nuove Linee Guida per la Certificazione energetica degli edifici, introdotte dal Ministero dello Sviluppo economico a decorrere dal 1° ottobre 2015 (DM del 26 giugno 2015), non riguardano gli edifici agricoli o rurali non residenziali e i ruderii, sprovvisti di impianti di climatizzazione, essendo esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p style="text-align: center;">ISCRIZIONI</p> <p>ISCRIZIONE del 16/05/2013 - Ipoteca Legale derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 5900/2013, Iscritto a Ragusa il 16/05/2013, Reg. Part. n°1118, Reg. Gen. n°6939, Capitale: € 167.021,87 - Importo Totale: € 334.043,74 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p> <p>ISCRIZIONE del 23/02/2015 - Ipoteca Legale derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 8071/2014, Iscritto a Ragusa il 23/02/2015, Reg. Part. n°292, Reg. Gen. n°2359, Capitale: € 155.693,18 - Importo Totale: € 311.386,18 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p> <p>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, Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p> <p>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, Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p> <p>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, Capitale: € 97.182,18 - Importo Totale: € 194.364,36 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p> <p>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, Capitale: € 97.323,69 - Importo Totale: € 194.647,38 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>



Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Trascrizioni	
	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.	
	A favore di [REDACTED]	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.		
A favore di [REDACTED] 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.		
A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]		



Lotto UNICO

Descrizione	<p>Trattasi di un fabbricato rurale per funzioni produttive connesse alle attività agricole sito nel territorio comunale di Acate in Contrada Litteri.</p> <p>L'accessibilità viabilistica al terreno avviene attraverso la Strada Provinciale SP n°90 una strada larga ed asfaltata che si dirama dalla Strada Provinciale SP n°02 "VITTORIA - ACATE - SANTO PIETRO" che congiunge il comune di Acate con il comune di Vittoria e la frazione di Santo Pietro.</p> <p>Il fabbricato rurale è inserito in un contesto territoriale contraddistinto da terreni agricoli coltivati e da caselli sparsi; è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Acate al Foglio n°19, particella n°358, subalterno 1; ha una superficie linda di circa 53 mq. e presenta una forma regolare.</p> <p>Il terreno in cui è costruito in fabbricato è individuato al Catasto dei Terreni del Comune di Acate al Foglio n°19, particella n°358, si sviluppa su una superficie di 155 mq ed è classificato ENTE URBANO e presenta un andamento pianeggiante.</p> <p>Il fabbricato rurale è stato realizzato giusto "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", rilasciato dal Sindaco del Comune di Acate in data 16/09/1976 (Pratica Edilizia n°3805 presentata il 22/07/1976), che prevedeva il "Riattamento F.R. esistenti e costruzione di un nuovo magazzino".</p>				
-------------	---	--	--	--	--

Destinazione FABB. RURALE		Abitazione NO			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	INDICE	Sup. Com. (m ²)	
Superficie principale	S1	53,00	1,00	53,00	
Superficie balconi	SUB	0,00	0,00	0,00	
Superficie terrazzo	SUT	30,00	0,10	3,00	
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,50	0,00	
Superficie commerciale	(SUP)	m²		56,00	
Valore di Mercato		€. 15.000,00			
Valore di Vendita Forzata		€. 12.000,00			
Valore del Canone di Mercato		€./mese		50,00	







SOMMARIO

1. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	9
TITOLARITÀ.....	9
UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	9
DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	13
DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI.....	15
CRONISTORIA DATI CATASTALI	19
CONFINI.....	19
PLANIMETRIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	20
CONSISTENZA.....	21
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	21
STATO CONSERVATIVO	23
STATO DI OCCUPAZIONE	23
VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	23
DESTINAZIONE URBANISTICA	24
REGOLARITÀ EDILIZIA	24
PROVENIENZE VENTENNIALI DEL BENE	24
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	25
DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE	26
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ	27
2. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	28
ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE	28
PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI.....	28
METODO "SINTETICO-COMPARATIVO"	29
METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	31
VALORE DEL BENE	33
ABBATTIMENTO FORFETTARIO	34
ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA.....	34
3. ALLEGATI	35
4. CONCLUSIONI	36

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 Via [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

Proprietario per 1/2.

UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il fabbricato rurale, oggetto della presente trattazione, è ubicato nel territorio comunale di COMISO in Contrada Litteri.

L'accessibilità viabilistica al terreno avviene attraverso la Strada Provinciale SP n°90 una strada larga ed asfaltata che si dirama dalla Strada Provinciale SP n°02 "VITTORIA - ACATE - SANTO PIETRO" che congiunge il comune di Acate con il comune di Vittoria e la frazione di Santo Pietro.

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

Coordinate Geografiche	Latitudine	37.03231944 N	37° 01' 56.35" N
	Longitudine	14.47088888 E	14° 28' 15.20" E



Figura n. 02.01 : Foto satellitare dell’unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 02.02 : Foto satellitare dell’unità immobiliare oggetto di stima



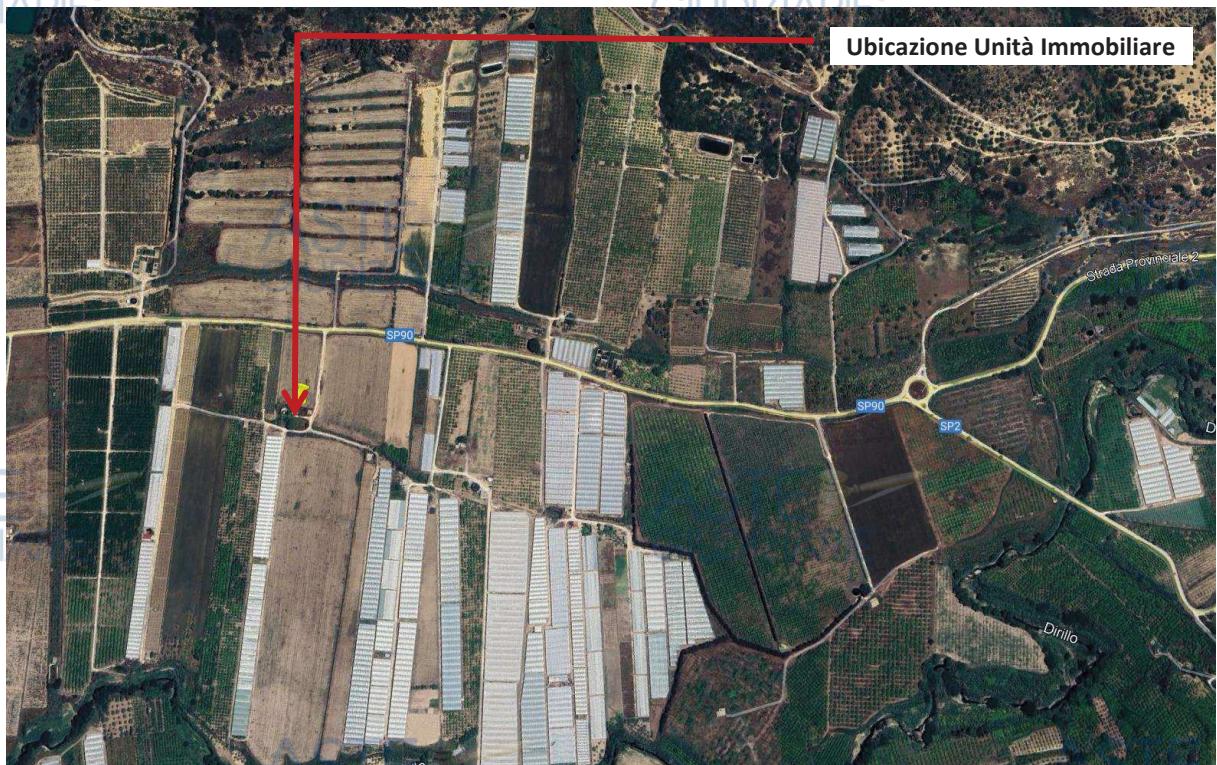


Figura n. 02.03 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima.



Figura n. 02.04 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima.





Figura n. 02.05 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 02.06 : Foto dell'unità immobiliare oggetto di stima





DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Trattasi di un fabbricato rurale per funzioni produttive connesse alle attività agricole sito nel territorio comunale di Acate in Contrada Litteri.

L'accessibilità viabilistica al terreno avviene attraverso la Strada Provinciale SP n°90 una strada larga ed asfaltata che si dirama dalla Strada Provinciale SP n°02 "VITTORIA - ACATE - SANTO PIETRO" che congiunge il comune di Acate con il comune di Vittoria e la frazione di Santo Pietro.

Il fabbricato rurale è inserito in un contesto territoriale contraddistinto da terreni agricoli coltivati e da caselli sparsi; è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Acate al Foglio n°19, particella n°358, subalterno 1; ha una superficie lorda di circa **53 mq**. e presenta una forma regolare.

il terreno in cui è costruito in fabbricato è individuato al Catasto dei Terreni del Comune di Acate al Foglio n°19, particella n°358, si sviluppa su una superficie di **155 mq** ed è classificato ENTE URBANO e presenta un andamento pianeggiante.

Il fabbricato rurale è stato realizzato giusto "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", rilasciato dal Sindaco del Comune di Acate in data 16/09/1976 (Pratica Edilizia n°3805 presentata il 22/07/1976), che prevedeva il "Riattamento F.R. esistenti e costruzione di un nuovo magazzino".



Foto n. 02.01

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 02.02



Foto n. 02.03

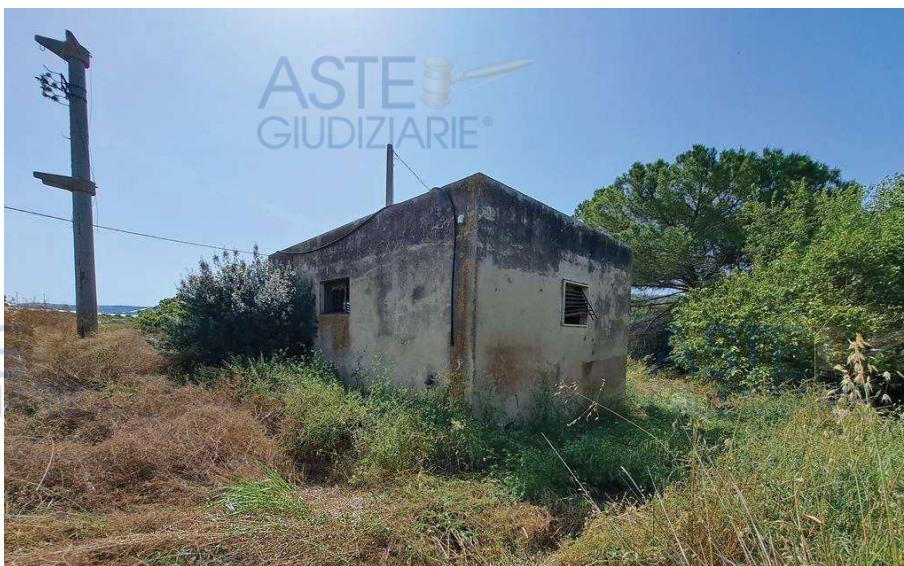
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 02.04



DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI

L'unità immobiliare risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di ACATE al Foglio n°19, Particella n°358 e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di ACATE al Foglio n°19, Particella n°358, Sub 1 intestata a:

- [REDACTED] (Persona Fisica), nata a [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 ACATE - Catasto Terreni (CT)									
Dati identificativi		Dati di classamento							
Particella	Particella	Qualità Classe				Superficie		Reddito (€)	
		ha	are	ca	mq.	Dominicale	Agrario		
19	358	00	01	55	155				

COMUNE di ACATE - Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Piano
	19	358	1		D/10				68,00 €	Terra

D/10 → Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Si fa notare che la suddetta unità immobiliare è stata costituita a seguito di DOCFA redatta dal dr. Agr. [REDACTED], iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n.447, e presentata il 14/10/2010 (Prot. n° RG0260382).

Il Complesso immobiliare risulta, quindi, inserito in mappa, e la forma e le dimensioni in pianta delle unità immobiliari corrispondono essenzialmente a quanto riportato nelle planimetrie catastali.





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

- Estratto di Mappa Foglio n°19 Particella n°358.
- Elenco Immobili del Foglio n°19 Particella n°358.
- Planimetria Catastale Foglio n°19 Particella n°358 Sub 1.



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

Per semplicità espositiva si riportano di seguito:



- Stralcio dell'Estratto di Mappa Foglio n°19 Particella n°358.
- Elenco Immobili del Foglio n°19 Particella n°358.
- Stralcio della Planimetria Catastale.



Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al **21/05/2023**

Dati della richiesta: **siti nel comune di ACATE (A014) (RG) Foglio 19 Particella 358**

Immobili 1.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

1	Foglio 19 Part. 358 Sub. 1	Categoria D/10 ^{a)} Rendita Euro 68,00	CONTRADA LITTERI n. SN Piano T
---	----------------------------	--	--------------------------------

Figura n. 02.07 : Stralcio Elenco Unità Immobiliari.





Figura n. 02.08 : Estratto di Mappa Foglio n°19, Particella n°358.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Ragusa

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. RG0260382 del 14/10/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Acate

Contrada Litteri

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 19

Particella: 358

Subalterno: 1

Compilata da:
 Ruta Giovanni

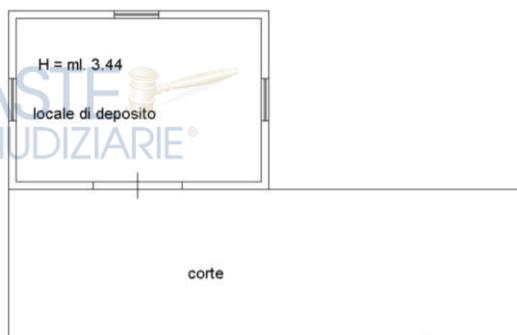
Iscritto all'albo:
 Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Ragusa

N. 447

ASTE
 GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2023 - Comune di ACATE(A014) - < Foglio 19 - Particella 358 - Subalterno 1 >
 CONTRADA LITTERI n. SN Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 21/05/2023 - n. T38781 - Richiedente: NTRLSN73D28H163V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Figura n. 02.09 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n°19, Particella n°358, Sub 1 - PIANO TERRA

CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo effettuato dal sottoscritto, si è riscontrato quanto segue (in allegato si riportano le visure storiche dell'unità immobiliare):

- Corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La particella, oggetto del pignoramento, deriva dalla fusione e dalla soppressione della particella n°3 del Foglio n°19.

La particella n°3 è stata acquistata dal notaio [REDACTED] giusto Atto di Vendita, rogato dal notaio Garrasi di Vittoria (RG) Repertorio n. 262533 UU Sede VITTORIA (RG) e Registrato nel Volume 270 n. 2391 in data 06/10/1975.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI

Il terreno è inserito interamente all'interno della Particella n°368 dello stesso foglio appartenente alla società [REDACTED] (CF [REDACTED])

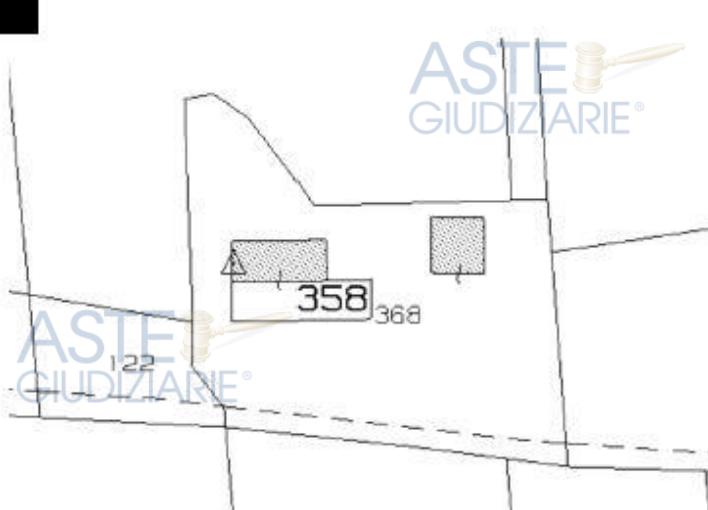


Figura n. 02.10 : Estratto di Mappa Foglio n°19, Particella n°358.

Firmato Da: ALESSANDRO INTERLANDI Emissario Da: ARUBAPCO EU QUALIFIED CERTIFICATE CA.G1 Series: 2000-07-044410d9119980c5390870a8371





In allegato alla presente relazione viene restituita la tavola relativa al rilievo planimetrico effettuato dal sottoscritto.

Qui di seguito si inseriscono stralci degli elaborati riportati in Allegato per rendere più facile la lettura successiva del presente documento.

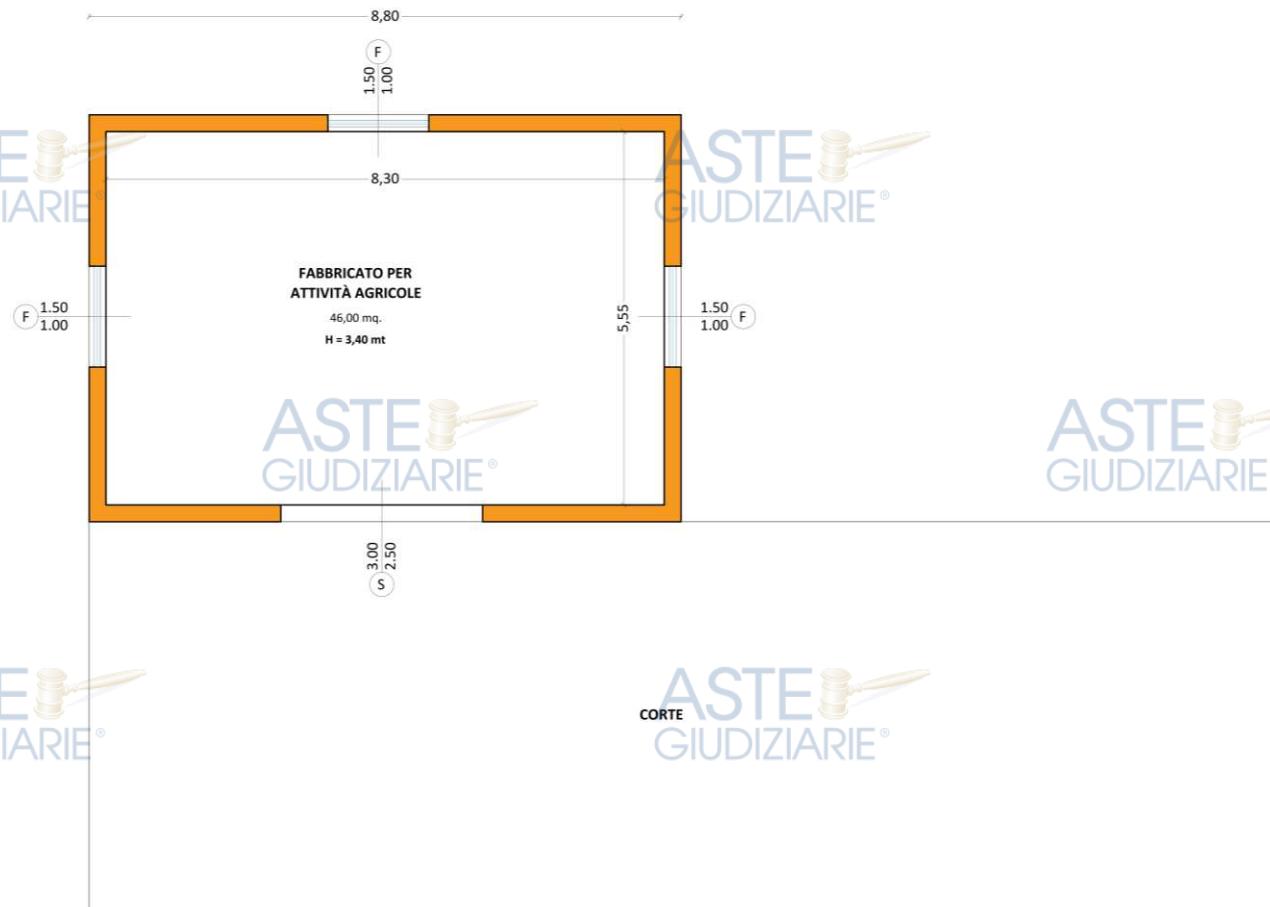


Figura n. 02.11 : PIANTA PIANO TERRA

FABBRICATO			
Destinazione	Superficie Netta	Altezza	Superficie Lorda
Locale Deposito	46,00 mq		
Totale superficie	46,00 mq	3,40 m.	56,00 mq.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato edificato alla fine degli anni '70. Il Fabbricato® Rurale ha una tipologia costruttiva e strutturale tipica degli edifici realizzati intorno agli anni '70, ovvero struttura portante in muratura, travi di coronamento in cemento armato gettato in opera e solaio in latero cemento.

La struttura si presenta in un carente stato di conservazione e manutenzione; si evidenziano fenomeni di infiltrazioni di acqua con distacco dell'intradosso del solaio di copertura e la presenza di un serbatoio "Eternit" contenente fibre di amianto.



Figura n. 02.12 : Foto presenza di Serbatoio "Eternit"



Figura n. 02.13:

Foto presenza di Infiltrazione e distacco dell'intradosso del solaio di copertura.

All'interno la situazione riscontrata è rappresentata dalla figura di seguita restituita:

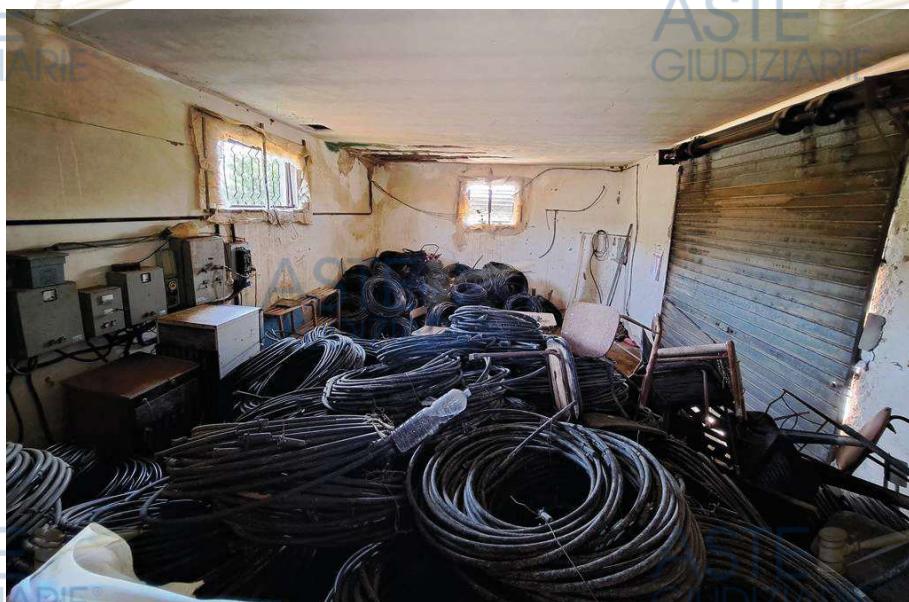


Foto n. 02.05 - Interno

La zona è servita di energia elettrica e al momento del sopralluogo l'utenza non era attiva.



Figura n. 02.13: Foto Contatore ENEL.



STATO CONSERVATIVO

Come rappresentato in precedenza la struttura si presenta in un carente stato di conservazione e manutenzione.

Non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale. Le condizioni statiche, quindi, del fabbricato nel suo complesso possono essere considerate discrete ma necessitano di lavori di manutenzione straordinaria per bloccare il fenomeno di distacco del coprifero dei travetti del solaio di copertura e la sostituzione di tutti gli infissi esterni.

Lo stato dell'immobile, descritto nella presente relazione, è frutto di osservazioni dirette, non sono stati effettuati saggi o altre prove per verificare le condizioni di funzionalità degli impianti e degli elementi costruttivi non visibili.

Formato Da: ALESSANDRO INTERLANDI Emissario Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serie# 209C79ed41cd911e890c530070a8371

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta, ad oggi, libero da persone e da cose.

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.

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

Essendo la particella n°358, del Foglio n°19, interclusa all'interno della particella n°368 dello stesso foglio, appartenente alla società [REDACTED]

[REDACTED] questo definirebbe una "Servitù di Passaggio" ovvero come invocato dall'art. 1064 del Codice Civile "[...] Se il fondo viene chiuso, il proprietario deve lasciarne libero e comodo l'ingresso a chi ha un diritto di servitù che renda necessario il passaggio per il fondo stesso."

Al momento non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Fabbricato Rurale, oggetto della stima, rientra nella Zona E che comprende le aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura e con l'attività forestale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato rurale è stato realizzato giusto "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", rilasciato dal Sindaco del Comune di Acate in data 16/09/1976 (Pratica Edilizia n°3805 presentata il 22/07/1976), che prevedeva il "Riattamento F.R. esistenti e costruzione di un nuovo magazzino".

Per l'immobile non è presente il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Tutti i documenti enunciati in precedenza vengono allegati alla presente relazione.

Firmato Da: ALESSANDRO INTERLANDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G | Serie: 209C7944104911698053007988371

PROVENIENZE VENTENNIALI 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 06/10/1975, a rogito del Notaio dr. Garrasi, Notaio di Vittoria (RG) iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Ragusa e Modica, trascritto in data 06/10/1975, Repertorio n. 262533 UU Sede VITTORIA (RG) e Registrato nel Volume 270 n.



2391, la proprietà del Terreno (ex Particella n°3 del Foglio n°19), veniva trasferita per intero dalla sig.ra [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED], nata a [REDACTED] il [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 Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	<p>ISCRIZIONE del 16/05/2013 - Ipoteca Legale derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 5900/2013, Iscritto a Ragusa il 16/05/2013, Reg. Part. n°1118, Reg. Gen. n°6939. Capitale: € 167.021,87 - Importo Totale: € 334.043,74 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>
	<p>ISCRIZIONE del 23/02/2015 - Ipoteca Legale derivante da ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO, emesso da [REDACTED], Numero di repertorio 8071/2014, Iscritto a Ragusa il 23/02/2015, Reg. Part. n°292, Reg. Gen. n°2359. Capitale: € 155.693,18 - Importo Totale: € 311.386,18 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>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. Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67</p> <p><i>A favore di</i> [REDACTED] <i>Contro</i> [REDACTED]</p> <p>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. Capitale: € 157.912,67 - Importo Totale: € 322.912,67</p> <p><i>A favore di</i> [REDACTED] <i>Contro</i> [REDACTED]</p> <p>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. Capitale: € 97.182,18 - Importo Totale: € 194.364,36</p> <p><i>A favore di</i> [REDACTED] <i>Contro</i> [REDACTED]</p> <p>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. Capitale: € 97.323,69 - Importo Totale: € 194.647,38</p> <p><i>A favore di</i> [REDACTED] <i>Contro</i> [REDACTED]</p>
	Trascrizioni
	<p>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.</p> <p><i>A favore di</i> [REDACTED] <i>Contro</i> [REDACTED]</p>
	<p>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.</p> <p><i>A favore di</i> [REDACTED] <i>Contro</i> [REDACTED]</p>
	<p>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.</p> <p><i>A favore di</i> [REDACTED] <i>Contro</i> [REDACTED]</p>

Firmato Da: ALESSANDRO INTERLANDI Emissario Da: ARUBAPIC EU QUALIFIED CERTIFICATE CAGI Serial# 209C74d410391199806530007089371

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato dovrà essere venduto in un unico lotto





CERTIFICAZIONI ENERGETICHE (APE) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Per l'immobile, oggetto di stima, non è stato possibile reperire, perché non presente nella carpetta edilizia depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità dell'Impianto Elettrico

Per quanto riguarda il :

- Certificato energetico dell'immobile / APE :

Le nuove Linee Guida per la Certificazione energetica degli edifici, introdotte dal Ministero dello Sviluppo economico a decorrere dal 1° ottobre 2015 (DM del 26 giugno 2015), non riguardano gli edifici agricoli o rurali non residenziali e i ruderii, sprovvisti di impianti di climatizzazione, essendo esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.



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 regolarità edilizio-urbanistica 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 tutti gli arredi, 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 dell'organismo edilizio al momento di un eventuale trasferimento della proprietà ad altri deve sgombrare i locali da qualsiasi arredo, attrezzature, apparecchiature, macchine 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 similari 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.
- 2) Metodo per “**Capitalizzazione dei Redditi**”, basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell’immobile oggetto di stima in base a un opportuno saggio di capitalizzazione all’uopo scelto.

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 veritiera, per unità immobiliari destinati a Fabbricati Rurali connesse alle attività agricole.

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 edilizio per le discrasie che i redditi catastali procurano in rapporto al loro valore di mercato.

Nel contempo è stata effettuata un’ulteriore indagine per verificare l’incidenza dei costi di ristrutturazione su fabbricati similari, in modo da avere una visione più concreta e più aderente alla realtà.

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 per gli immobili.



Solo come parametro valutativo si riporta quanto estratto dalla:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Tale sistema permette di identificare il più probabile valore di mercato per la maggior parte delle tipologie di immobili, tra questa NON è contemplata la categoria catastale D/10 *“Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole”*. I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 1° semestre del 2024, per la zona R1 “Extraurbana/ZONE AGRICOLE”, la seguente valutazione:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio				
Provincia:	RAGUSA	Comune:	ACATE	
Fascia/zona:	Extraurbana/ZONE AGRICOLE	Codice di zona:	R1	
Destinazione Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq.)		Superficie
		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	130	230	Lorda
Magazzini	Normale	120	210	Lorda



In base alle indagini effettuate nel **Comune di ACATE**, si è riscontrato che i prezzi applicati nelle zone agricole del Comune di ACATE sono i seguenti:

- Per **Fabbricati Rurali** simili, i prezzi variano tra un minimo di **180,00 €/mq** a un massimo di **500,00 €/mq** con rifiniture più o meno di qualità.

VALORE DI MERCATO



Dal confronto tra i valori di mercato scaturiti dall'indagini di mercato e quelli estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento a quanto precedentemente esposto in merito alla consistenza, alla destinazione d'uso, alla data di costruzione, 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 la seguente:

► **Fabbricati Rurali** \Rightarrow 250,00 €/mq x 56 mq = **14.000,00 €/mq**



14.000,00 €

(diconsi Quattordici mila euro /00)

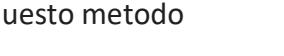


METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Il metodo per capitalizzazione del reddito rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il **R** reddito e il saggio **I** di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale, la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del **3,00 %**.



INDAGINI DI MERCATO

In base alle indagini effettuate nel **Comune di ACATE**, si è riscontrato che i prezzi applicati nelle zone agricole del Comune di ACATE sono i seguenti:

→ **Fabbricati Rurali**

tra 2,00 e 5,00 €/mq al mese.



Sono come parametro valutativo si riporta quanto estratto dalla:





BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO



Tale sistema permette di identificare il più probabile valore di mercato per la maggior parte delle tipologie di immobili, tra queste NON è contemplata la categoria catastale D/10 "Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole". I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 1° semestre del 2024, per la zona R1 "Extraurbana/ZONE AGRICOLE", la seguente valutazione:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio				
Provincia:	RAGUSA	Comune:	ACATE	
Fascia/zona:	Extraurbana/ZONE AGRICOLE	Codice di zona:	R1	
Destinazione Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie
		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	---	---	Lorda
Magazzini	Normale	---	---	Lorda

CANONE LOCATIVO

Si può ritenere che il valore commerciale del canone locativo mensile dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a:

► **Fabbricati Rurali** ⇒ **50,00 € al mese.**

REDDITO LORDO ANNUO

il reddito lordo annuo risulta essere pari a:

► **Fabbricati Rurali** ⇒ **50,00 € al mese x 12 = 600,00 €/anno.**

REDDITO NORMALE NETTO CAPITALIZZABILE R

Per la determinazione del Reddito normale netto capitalizzabile R percepito dal proprietario viene utilizzata la seguente formula:

$$R_{NA} = R_{LA} - Sp$$

dove R_{NA} è reddito normale annuo, R_{LA} è reddito lordo annuo e Sp sono le spese medie annue ed imposte varie a carico del proprietario.

Per la determinazione delle Spese Sp , calcolate in percentuale al reddito lordo annuo, viene utilizzata la seguente formula:

$$Sp = (Qimp + Qst + Imp. + Sf + I)$$

dove $Qimp$ sono le quote di reintegrazione, ammortamento e manutenzione degli impianti, arredi, macchine ed attrezzature presenti nelle unità immobiliari; Qst sono le quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione della struttura; $Imp.$ sono le imposte sul reddito dei fabbricati e tributi vari, Sf è lo sfitto ed eventuali inesigibilità e I sono gli interessi.

Si stima che le Spese Sp ammontano a circa il 20% del reddito lordo annuo.

Quindi il reddito normale capitalizzabile R ammonta a:

$$600,00 \text{ €/anno} \times (1 - 0,20) = 480,00 \text{ €/anno}$$

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE R

Considerati i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un saggio medio di capitalizzazione r pari a 3,00 %. Pertanto si ottiene il valore di mercato dell'immobile considerando la seguente

relazione:

$$Vn = \frac{R_{NA}}{r} = \frac{480,00 \text{ €}}{0,030} = 16.000,00 \text{ €}$$

VALORE DEL BENE

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare una media dei valori ottenuti con i differenti metodi di stima adottati in precedenza, ottenendo così un valore di mercato pari a:

Metodo di stima		MEDIA (arrotondata)
Sintetico Comparativo	Capitalizzazione del reddito	
14.000,00 €	16.000,00 €	15.000,00 €

Che arrotondato diventa:

15.000,00 € (Quindicimila euro /00)



Considerando i lavori per la rimozione e lo smaltimento del serbatoio in amianto, stimabili in circa 800,00 Euro otteniamo:



14.200,00 € (Quattordici mila duecento 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:



$$14.200,00 \text{ €} \times 0,85 = 12.070,00 \text{ €}$$

Che arrotondati diventano:



12.000,00 € (dodici mila 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. **Tav. 2.1.** - Rilievo dello stato di fatto Pianta Piano Terra
2. Estratto di mappa Foglio n°19, Particella n°358.
3. Elenco Immobili Foglio n°19, Particella n°358.
4. Visure Storiche Catastali
 - a. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°358 (Terreno).
 - b. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°358, Sub 1.
 - c. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°368, (Terreno).
 - d. Visura Storica Catastale Foglio n°19, Particella n°368, Sub 2.
5. Planimetrie Catastali :
- a. Foglio n°19, Particella n°358, Sub 1.
6. Regolarità Edilizia:
 - a. "Nulla Osta per esecuzione lavori edili", (Pratica Edilizia n°3805/1976)
7. 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