



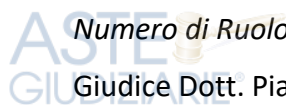
TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA



Esecuzione Immobiliare (Cartabia)

Numero di Ruolo generale 325/2024

Giudice Dott. Pianoforte Antonio



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO



Creditore:

Debitore:



C.T.U.



ALLEGATO N.4

SCHEDA SINTETICA – Lotto Unico

E.I. n. R. G. 325/2024	
Creditore	
Debitore	
Giudice Dott. Pianoforte Antonio	
Custode	
Esperto	
Diritto	Proprietà 1/1 (i Debitori detengo 1/2 Proprietà ciascuno)
Bene	Fabbricato ed annesso appezzamento di terreno
Ubicazione	Comune di Santa Croce Camerina RG (Lat. 36.808471° - Lon. 14.501729°)
Titolarità	– Propr. 1/2 – Propr. 1/2
Prove nienza venten nale	Come da Relazione Notarile agli atti, i beni oggetto di esecuzione risultano di proprietà di per la quota di 1/2 ciascuno a risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione legale, atto di compravendita del 29.08.1990 rep. 72739 Notaio Demostene Giovanni, trascritto in data 30.08.1990 ai nn. 11125/9210. Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.
Dati Catastali	Santa Croce Camerina foglio 21 - particelle 334 e 568 (terreni) e p.lla 753 s 1 (fabbricati). Conformi.
Lotto	Lotto Unico – In catasto al Comune di Santa Croce Camerina foglio 21 - particelle 334 e 568 (terreni) e p.lla 753 s 1 (fabbricati).
Occupazione	Gli immobili oggetto di esecuzione sono utilizzati dal Debitore. Per questi, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, risulta un "contratto di affitto fondo rustico" con decorrenza 01.01.2017 – 31.12.2020 e pertanto alla data odierna non risulta alcun titolo vantato da terzi.
Completezza docum. ex art.567, c.2	
La documentazione risulta completa.	

Irregolarità e Abusi	Il fabbricato, facente parte del lotto, si compone di una porzione storica/originaria (sagoma planimetrica catastale) realizzata, date le caratteristiche costruttive, probabilmente in epoca antecedente al 1967. In aderenza a questo si rilevano diversi ampliamenti, utilizzati quali depositi/magazzini, tettoia e pollaio realizzati con semplici strutture in ferro o legno e blocchetti di tufo, costruiti, come comunicato dallo stesso Debitore, senza richiesta di alcun titolo edilizio. Lo stato di fatto pertanto, ad eccezione della sola sagoma originaria, presente in planimetria catastale, non è conforme ai progetti approvati ed alle discipline urbanistiche in quanto non richiesti i titoli autorizzativi.	
Immobile insanabile	Ampliamenti che, in ragione delle caratteristiche costruttive estremamente essenziali ed all'assenza di ogni tipologia di verifica strutturale e di idoneità per gli ambienti di vita e lavoro, risulta più idonea la demolizione.	
Titolarità Urbanistica	Porzione storica/originaria del fabbricato (sagoma planimetrica catastale) realizzata, date le caratteristiche costruttive, probabilmente in epoca antecedente al 1967. Ampliamenti senza alcun titolo edilizio.	
Agibilità/Abitabilità	Non rilevata.	
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Costo demolizione e bonifica dei manufatti in ampliamento alla particella 753, euro 1.500,00.	
Divisibilità	Non pertinente. Il pignoramento interessa l'intera quota degli immobili in proprietà ai Debitori.	
Valore di Mercato	€ 41.757,50	
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	35.243,875 €	
Valore del Canone di Mercato	Non pertinente, alcun titolo vantato da terzi.	
Vendibilità e motivo	In ragione della vocazione agricola ed in particolare per le coltivazioni in ambiente protetto dell'areale, il lotto risulta di buona vendibilità.	
Vincoli	I vincoli urbanistici sono dettati dal PRG vigente (rif. punto "d").	
Edilizia agevolata	Non pertinente, il fabbricato non ricade nella categoria "immobile di edilizia residenziale pubblica".	
Oneri	Nessun onere rilevato.	
APE/CDU	APE non pertinente. CDU costo di redazione complessivo euro 250,00.	

Trascrizioni	Le ispezioni ipotecarie aggiornate (allegato 5) rilevano nel ventennio, così come da certificati notarili agli atti, le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibile all'acquirente:
e	
Iscrizioni	<u>immobili foglio 21 particelle 334, 568</u> pignoramento del 14.02.2025 rep. 359 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 26.02.2025 ai nn. 3173/2320, a favore di con sede in credito di euro 62.191,62 oltre interessi e spese, a carico per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà
pregiudizievoli	pignoramento del 07.11.2024 rep. 3009 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 28.11.2024 ai nn. 19254/1401, a favore di con sede in credito di euro 62.191,62 oltre interessi e spese, a carico di per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà ipoteca giudiziale iscritta in data 08.02.2016 ai nn. 1378/268, in forza di atto giudiziario del 29.01.2016 rep. 1269/2015 Tribunale di Ragusa, a favore di domicilio ipotecario eletto per la complessiva somma di euro 55.000,00 di cui capitale euro 29.151,30 tasso interessa annuo 10,815% a carico di per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà
	<u>immobili foglio 21 particella 753 sub 1</u> pignoramento del 01.08.2025 rep. 1658 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 05.09.2025 ai nn. 14649/11050, a favore di con sede credito di euro 62.191,62 oltre interessi e spese, a carico di per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà.

SCHEDA IMMOBILE – Lotto Unico

Descrizione	Il lotto si raggiunge percorrendo la S.R. 24 "Santa Croce Camerina – Punta Braccetto" ove al progressivo km 2.500 circa si svolta a sinistra per proseguire per altri 250 m circa al fine di imboccare, sulla sinistra, una strada in misto che giunge
--------------------	--

alle particelle oggetto di esecuzione. Le p.lle 334 e 568 che compongono il lotto sono un appezzamento di terreno agricolo di forma regolare esteso complessivamente 4.855 mq ove insistono n. 3 impianti serricoli per complessivi 3.400 mq. Le serre, in mediocri condizioni d'uso, sono realizzate in paletti di cemento armato precompresso, capriate in legno e sono dotate di impianto di irrigazione collegato ad un pozzo trivellato (come indicato anche nel contratto di affitto). La parte non interessata dagli apprestamenti protettivi è costituita in parte da viabilità interna ed in parte da coltivazioni arboree varie. La p.la 753 sub 1 che si compone di una porzione storica/originaria (sagoma planimetrica catastale) è realizzata in blocchetti di tufo (intonacati internamente) e copertura piana, pavimentazione in piastrelle ceramiche di diversa tipologia e porte interne in legno ed aperture verso l'esterno in alluminio, unico impianto presente è quello elettrico. Le parti in ampliamento rispetto alla porzione storica/originaria: Magazzino in blocchetti di tufo, copertura in fibrocemento con travi in ferro e legno. Deposito fitofarmaci in ferro, copertura in fibrocemento e travi in ferro oltre Deposito in legno e plastica. Tettoia in ferro, copertura in fibrocemento con travi in ferro e legno. Pollaio in legno e plastica. Cucina pranzo in blocchetti di tufo, pavimentazione in piastrelle ceramiche di diversa tipologia, aperture verso l'esterno in alluminio copertura in isopack con travi di ferro.				
Destinazione	Fabbricato e Terreni Agricoli			
CARATT.	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Sup. Comm. (mq)
Estensione	SCC f. 21 p.la 334	2.444	1	2.444
	SCC f. 21 p.la 568	2.411	1	2.411
	SCC f. 21 p.la 753 s 1	39	1	39
Valore di Mercato				€ 41.757,50
Valore di stima di VENDITA FORZATA				35.243,875 €
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		Non pertinente, alcun titolo vantato da terzi.		

FOTO LOTTO

Immagine satellitare estesa e ravvicinata

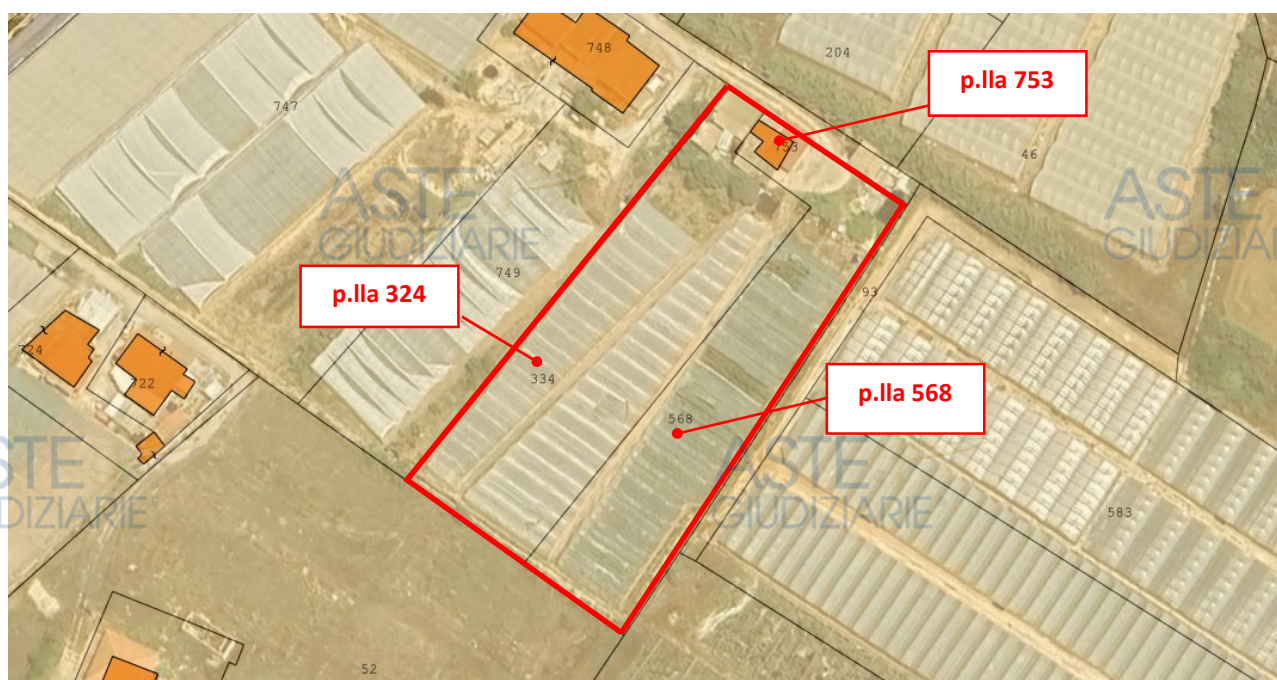
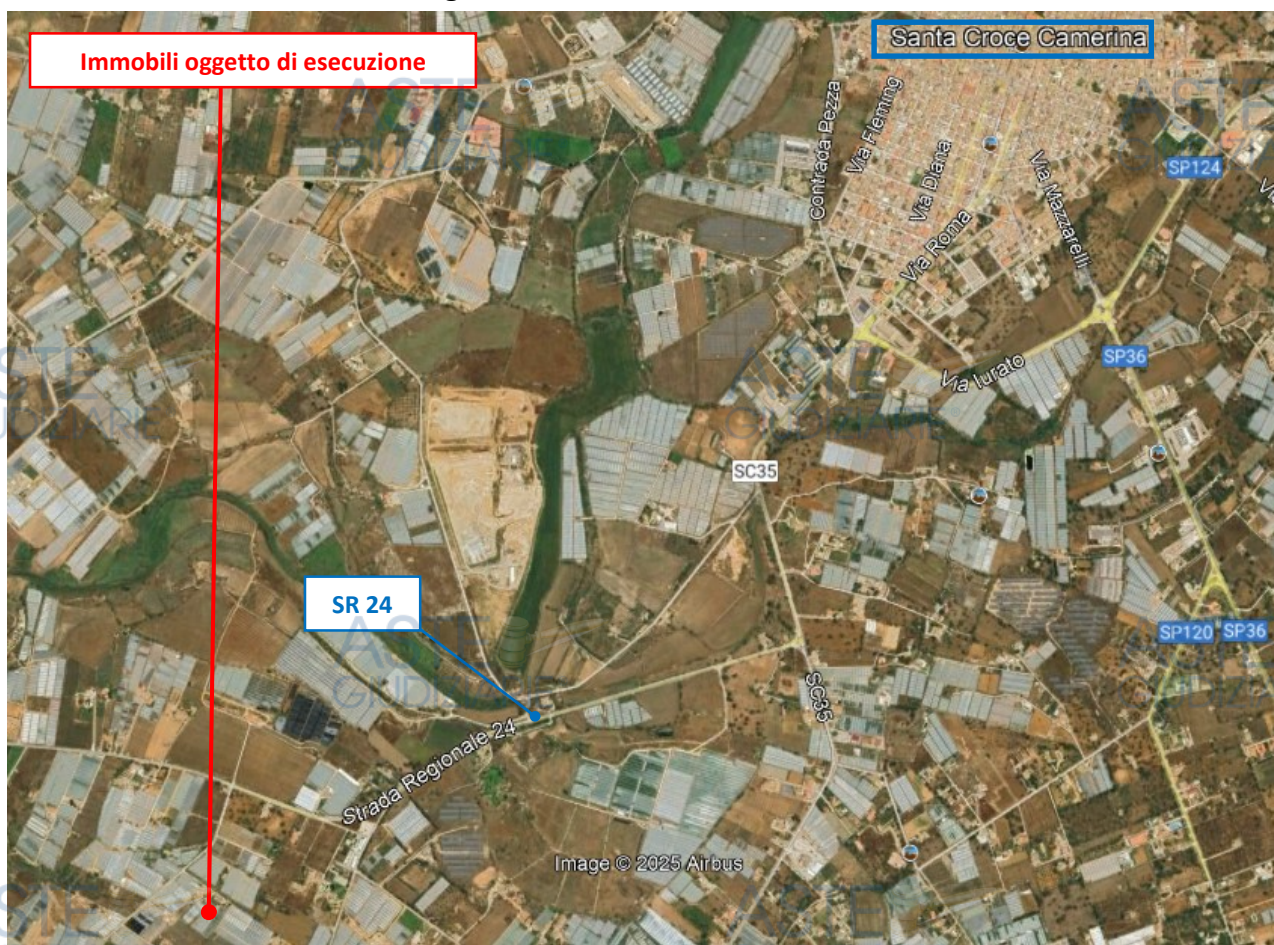






Foto2



Foto3

Foto4



Foto5



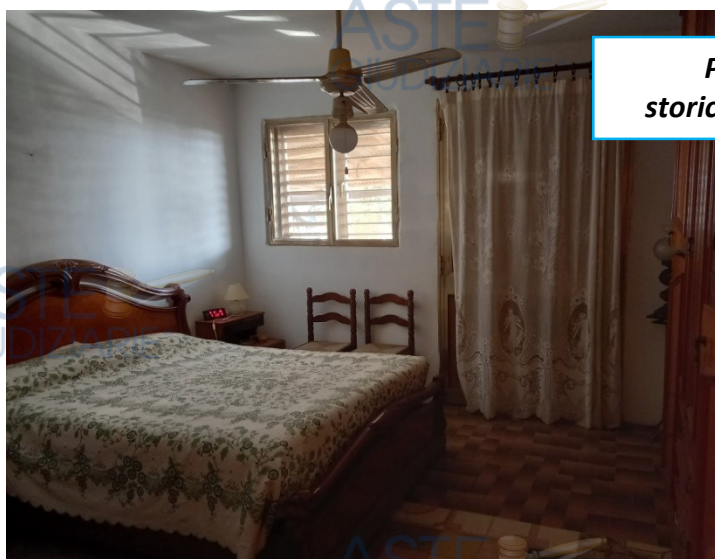
Foto6



Foto Interni



Cucina Pranzo



**Porzione
storica/originaria**



Magazzino



PREMESSA

Il sottoscritto _____, iscritto all'Ordine _____, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo G. E. dr. PIANOFORTE ANTONIO (nomina comunicata a mezzo PEC in data 08.01.2025 e successivo deposito telematico di “dichiarazione di accettazione e giuramento” del 09.01.2025)

espone

quanto verificato, relativamente alla **procedura esecutiva n. 325/2024 R.G.E.** promossa da _____ contro _____

Gli immobili oggetto di esecuzione, come da atto di pignoramento (trascritto 26/02/2025) e successiva estensione (trascritto 05/09/2025), sono:

1	Comune di SANTA CROCE CAMERINA	foglio 21	p.lla 334	TERRENO
2	Comune di SANTA CROCE CAMERINA	foglio 21	p.lla 568	TERRENO
3	Comune di SANTA CROCE CAMERINA	foglio 21	p.lla 753 sub 1	FABBRICATI

Per i beni oggetto di pignoramento non sono state rilevate incongruenze.

Considerate le caratteristiche di pertinenza dei beni si predispone un **Lotto Unico** e relativa relazione di stima oltre allegati.

1	Comune di SANTA CROCE CAMERINA	foglio 21	p.lla 334	TERRENO	LOT TO UNI CO
2	Comune di SANTA CROCE CAMERINA	foglio 21	p.lla 568	TERRENO	
3	Comune di SANTA CROCE CAMERINA	foglio 21	p.lla 753 sub 1	FABBRICATI	

QUESITI

L'incarico prevede, tra l'altro, di predisporre la **relazione di stima** con informazioni e dati indicati come dai seguenti punti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

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

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello

stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

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

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

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

- **c bis)** indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento² (² In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.) In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

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

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

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

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

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

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

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

Nell'incarico inoltre è previsto quanto segue:

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

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) inserire nella prima pagina della relazione successiva alla copertina lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

SVOLGIMENTO INCARICO

Il sottoscritto, ricevuto ed accettato l'incarico presa visione del fascicolo

- In data **04.02.2025**, **10.03.2025** e **16.12.2025** ho richiesto ed acquisito telematicamente **estratto di mappa** e **visure** degli immobili oggetto di esecuzione tramite **portale dell'Agenzia delle Entrate**
- In data **05.02.2025** mi recavo con il Custode presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare l'**accesso** necessario alla redazione della perizia
- In data **10.03.2025** ho inviato a mezzo PEC **richiesta di accertamento contratti di affitto/locazione/comodato** all'Agenzia delle Entrate–Direzione Provinciale di Ragusa che in data **15.04.2025** comunicava di aver rilevato un contratto e pertanto in data **06.05.2025** chiedevo copia, ricevuta in data **15.05.2025**
- In data **02.04.2025** presso l'**archivio notarile** ho richiesto copia atto di provenienza, ritirato in data 09.04.2025;
- In data **09.05.2025** mi recavo, per effettuare il secondo **accesso**, presso gli immobili oggetto di esecuzione
- In data **26.05.2025** e **16.12.2025** ho richiesto ed acquisito telematicamente **ispezioni ipotecarie** tramite **portale dell'Agenzia delle Entrate**

Redazione della relazione revisionata e deposito telematico.

LOTTO UNICO

RISPOSTE AI QUESITI

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

Il pignoramento interessa l'intera proprietà del lotto che è catastalmente identificato come da tabella che segue (**allegato 1**) ed individuato nell'immagine satellitare in coda.

TABELLA CATASTALE					
Comune di SANTA CROCE CAMERINA					
Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Sup. Catastale -mq-	Reddito €
21	334	Seminativo	5	2.444	R.D. 3,16
					R.A. 1,01
21	568	Serra	U	2.411	R.D. 168,10
					R.A. 52,30
21	753 sub 1	Ente Urbano C 2 ^a	2	Consistenza 26 mq Sup. Tot. 33 mq	Rendita 38,94
INTESTAZIONE CATASTALE					
– Proprietà 1/2					
– Proprietà 1/2					

IMMAGINE SATELLITARE



Il lotto confina ad Est / Sud / Ovest con altri fondi agricoli mentre a Nord con una stradella interna.

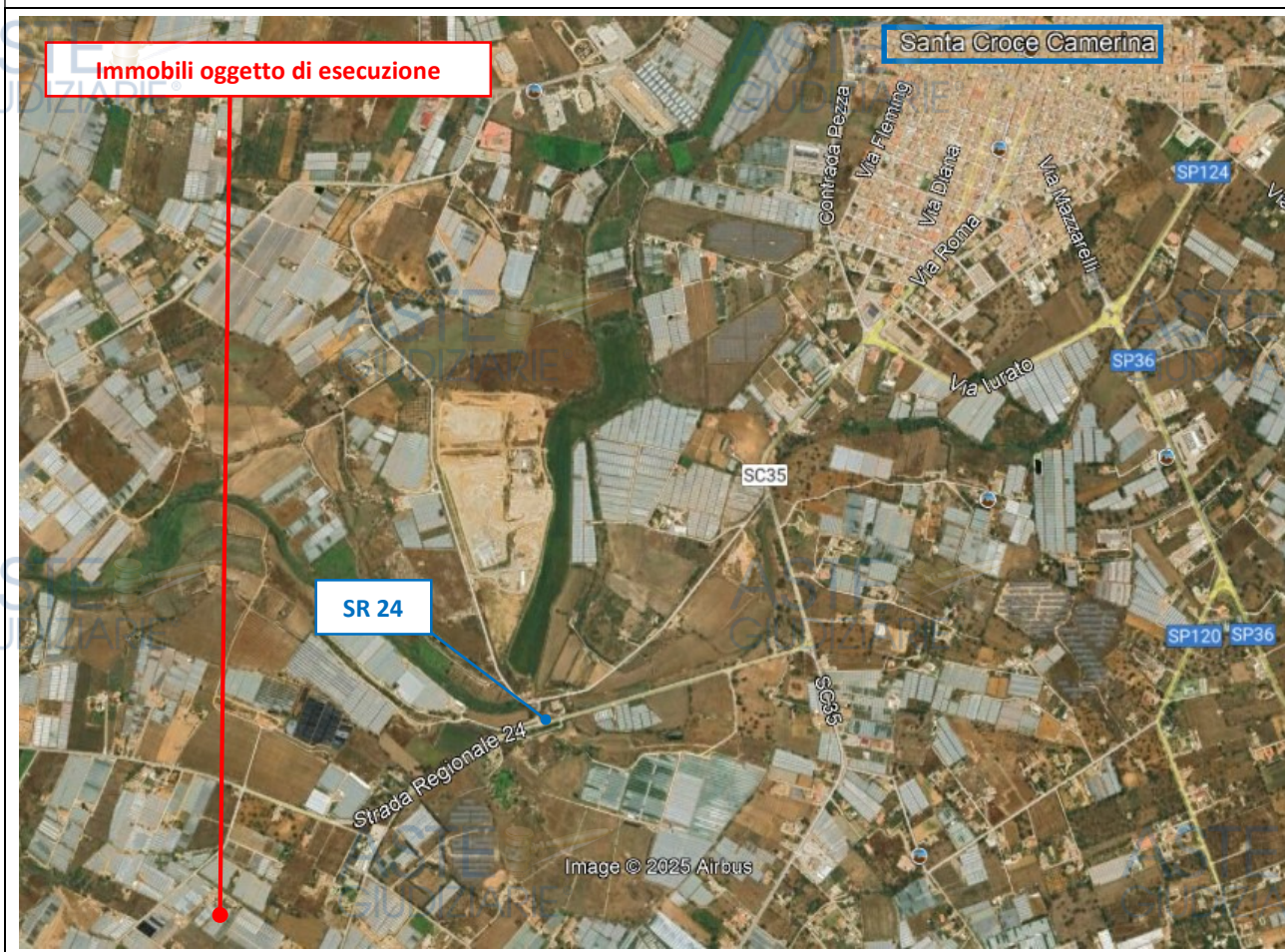
Punto b) sommaria descrizione del bene

Il lotto si compone di un fabbricato ed annesso appezzamento di terreno utilizzato per fini agricoli come successivamente dettagliato.

Si raggiunge percorrendo la Strada Regionale 24 “Santa Croce Camerina – Punta Braccetto” ove al progressivo km 2.500 circa si svolta a sinistra per proseguire per altri 250 m circa al fine di imboccare, sulla sinistra, una strada in misto che giunge alle particelle oggetto di esecuzione.

Il contesto nonché le attività sono prevalentemente agricole e presenza di unità abitative sparse.

IMMAGINE SATELLITARE



Punto c) stato di possesso del bene

Come da Certificato Notarile agli atti (**allegato 2**), i beni oggetto di esecuzione risultano di proprietà di

per la quota di 1/2 ciascuno a risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita del 29.08.1990 rep. 72739 Notaio Demostene Giovanni di Comiso,

trascritto in data 30.08.1990 ai nn. 11125/9210 (**allegato 3**). Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono utilizzati dal Debitore. Per questi, dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, risulta un "contratto di affitto fondo rustico" stipulato in data 01.01.2017 tra i Debitori ed un Terzo soggetto avente decorrenza 01.01.2017 – 31.12.2020 (**allegato 4**) e pertanto alla data odierna non risulta alcun titolo vantato da terzi.

Punto c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento.

Negli immobili non sono stati rilevati beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento, ma solo smaltimento dal costo esiguo da ritenersi compreso nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

Tuttavia, come indicato successivamente sono stati calcolati i costi di smaltimento per i manufatti abusivi ricadenti nelle p.lle che compongono il lotto.

Punto d) esistenza di formalità, vincoli o oneri ... che resteranno a carico dell'acquirente ...

Gli immobili che compongono il lotto, a seguito di verifica delle **Tavole del Piano Regolatore Generale** reperite nel sito del **Comune di Santa Croce Camerina** (non si è richiesto formalmente certificato di destinazione urbanistica come da circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/CDU del 18.11.2021), ricadono in:

PRG E1 Zona agricola produttiva (normata al Capo VII art. 50 delle NTA) con le prescrizioni che si riportano per estratto.

La zona E1 riguarda le aree del territorio comunale interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura. Le destinazioni consentite sono le seguenti:

1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ricoveri per animali, ecc.

1 bis) fabbricati rurali;

2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali (art. 22 L.R. 71/78 modificata dalla L.17/94);

3) attività di agriturismo e turismo rurale, con annesse piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi.

Le previsioni del PRG si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti. Gli interventi consentiti sono:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. 71/78 nel rispetto della volumetria esistente;

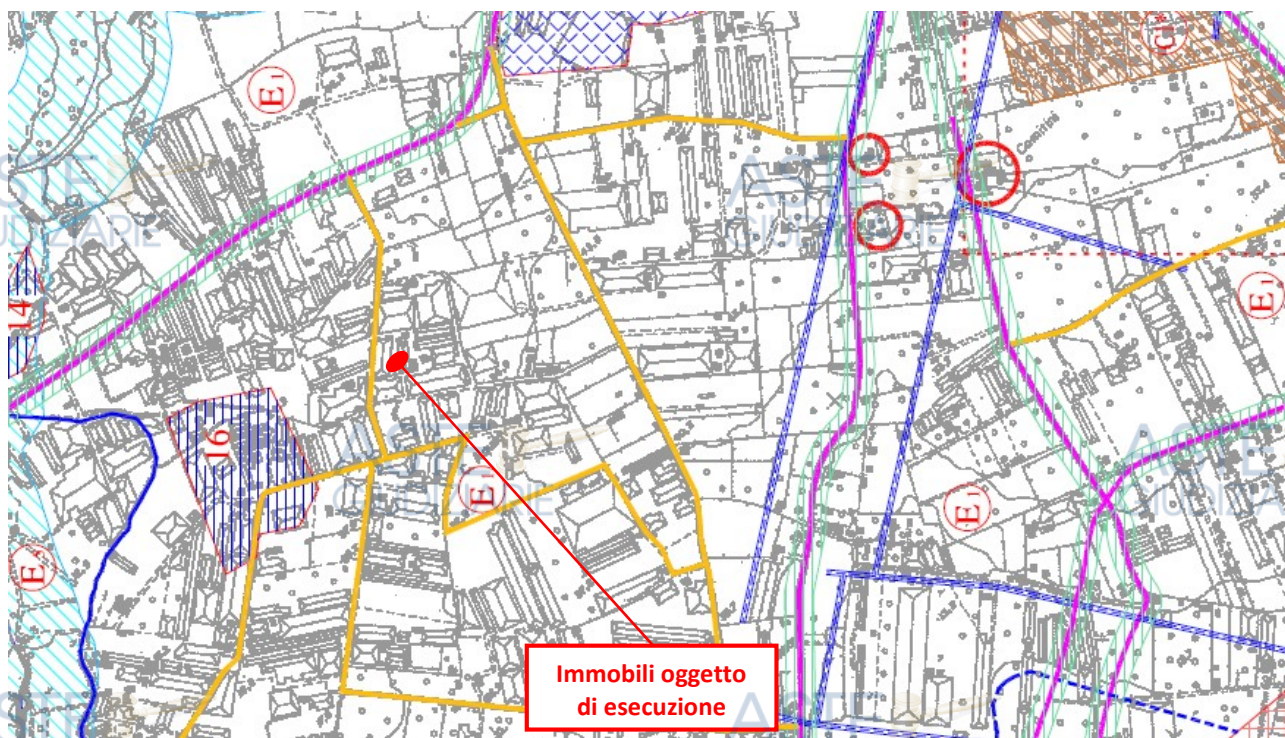
b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) e 1) bis devono rispettare i seguenti parametri:

- *indice massimo di fabbricabilità fondiaria 0,03 mc/mq;*
- *altezza massima degli edifici metri 7,50 e non più di due elevazioni fuori terra;*
- *distanza minima dei confini mt. 5,00;*
- *distanza minima tra fabbricati mt. 10,00*

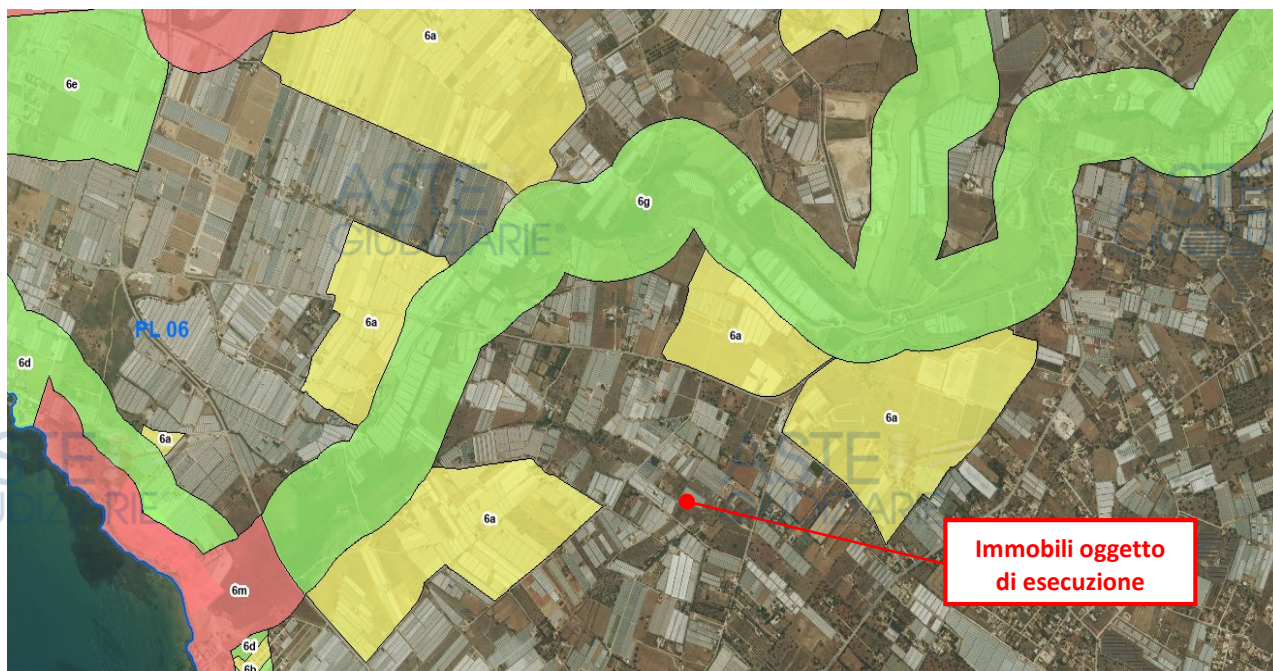
Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della L.R. 71/78 e succ. mod. e int. sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. 40/95 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

Le costruzioni destinate allo svolgimento delle attività indicate al punto 1 e 2 devono rispettare i seguenti parametri:

- *rapporto di copertura: 1/10 della superficie fondiaria;*
- *altezza massima: mt. 7,00 in unica elevaz. fuori terra ad esclusione impianti e volumi tecnici spec.;*
- *distacchi minimi tra fabbricati mt. 20,00;*
- *distacchi minimi dai confini mt. 10,00*
- *imposte con larghezza non inferiore a mt. 2,50;*
- *finestre altezza minima 3,00 mt. dal piano di campagna*
- *distacchi minimo dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 D.P.R 16/12/'92 n. 495.*



Dalle verifiche effettuate con l'ausilio del Geoportale Regione Siciliana, del quale segue stralcio, gli immobili non ricadono in aree a vincolo del **Piano Paesaggistico Regionale**.



Sono consentiti interventi purché nel rispetto con le prescrizioni previste dalle normative vigenti.
Il lotto non è gravato da alcun vincolo e/o onere condominiale.

Punto d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica

Non pertinente in quanto non ricade nella categoria “immobile di edilizia residenziale pubblica”.

Punto e) esistenza di formalità, vincoli e oneri ... che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ...

Le ispezioni ipotecarie aggiornate (**allegato 5**) rilevano nel ventennio, così come da certificati notarili agli atti, le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibile all'acquirente:

immobili foglio 21 particelle 334, 568

pignoramento del 14.02.2025 rep. 359 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 26.02.2025 ai nn. 3173/2320, a favore di _____ con sede in _____ credito di euro 62.191,62 oltre interessi e spese, a carico di _____

per la quota di 1/2

ciascuno della proprietà

pignoramento del 07.11.2024 rep. 3009 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 28.11.2024 ai nn. 19254/1401, a favore di _____ con sede in _____ credito di euro 62.191,62 oltre interessi e spese, a carico di _____

per la quota di 1/2

ciascuno della proprietà

ipoteca giudiziale iscritta in data 08.02.2016 ai nn. 1378/268, in forza di atto giudiziario del 29.01.2016 rep. 1269/2015 Tribunale di Ragusa, a favore di

domicilio ipotecario eletto
per la complessiva somma di euro 55.000,00 di cui
capitale euro 29.151,30 tasso interessa annuo 10,815% a carico di
per la quota di 1/2
ciascuno della proprietà

immobili foglio 21 particella 753 sub 1

pignoramento del 01.08.2025 rep. 1658 Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 05.09.2025 ai nn. 14649/11050, a favore di con sede in
credito di euro 62.191,62 oltre interessi e spese, a carico di
per la quota di 1/2
ciascuno della proprietà

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

Il lotto è composto da terreni, individuati catastalmente dalle p.lle 334 e 568, e da un fabbricato, individuato catastalmente dalla p.la 753.

Quest'ultimo si compone di una porzione storica/originaria (sagoma planimetrica catastale **allegato 1**) realizzata, date le caratteristiche costruttive, probabilmente in epoca antecedente al 1967. In aderenza a questo si rilevano (come da elaborato grafico che segue) diversi ampliamenti, utilizzati quali depositi/magazzini, tettoia e pollaio realizzati con semplici strutture in ferro o legno e blocchetti di tufo, costruiti, come comunicato dallo stesso Debitore, senza richiesta di alcun titolo edilizio.

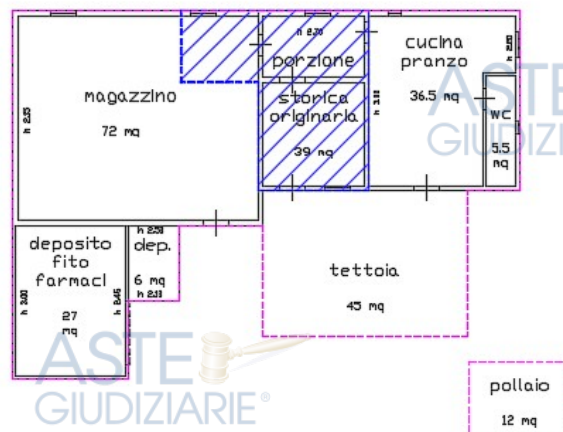
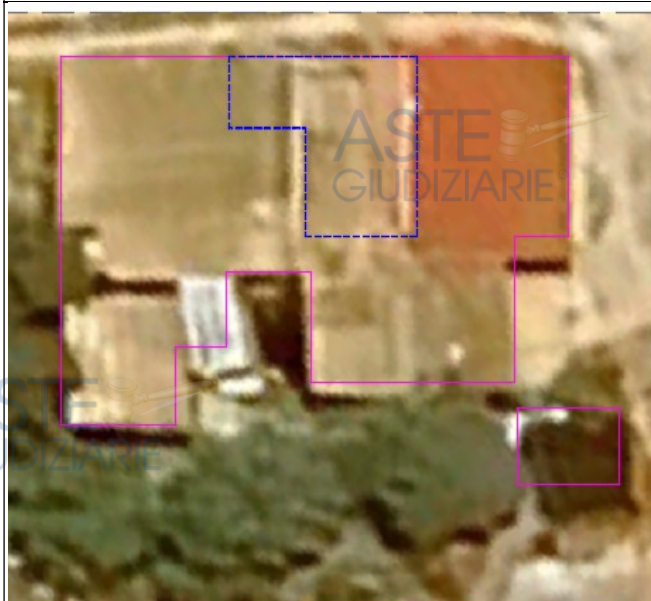
Lo stato di fatto pertanto, ad eccezione della sola sagoma originaria presente in planimetria catastale, non è conforme ai progetti approvati ed alle discipline urbanistiche in quanto non richiesti i titoli autorizzativi.

In ragione delle caratteristiche costruttive estremamente essenziali ed all'assenza di ogni tipologia di verifica strutturale e di idoneità per gli ambienti di vita e lavoro, risulta più idonea la procedura di ripristino della porzione originaria (come da planimetria catastale) sia per funzionalità che per sviluppo e la demolizione degli ampliamenti non autorizzati.

Non si rileva nessun certificato di agibilità o abitabilità.

Le "potenzialità edificatorie" del lotto sono dettate dal PRG (rif. punto "d").

Elaborato grafico



In **BLU** porzione storica/originaria (sagoma planimetrica catastale) p.lla 753

In **MAGENTA** ampliamenti, senza richiesta di alcun titolo edilizio.

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione (p.lla 753 s 1) in quanto deposito (come da denuncia catastale nonché idoneo utilizzo) è escluso dall'obbligo dell'**attestazione di prestazione energetica** così come per i terreni che compongono il lotto.

Mentre il costo di acquisizione del **certificato di destinazione urbanistica** è stimato in euro 250,00.

Punto h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Le p.lle **334** e **568** che compongono il lotto sono un appezzamento di terreno agricolo di forma regolare esteso complessivamente 4.855 mq ove insistono n. 3 impianti serricoli per complessivi 3.400 mq. Le serre, in mediocri condizioni d'uso, sono realizzate in paletti di cemento armato precompresso, capriate in legno e sono dotate di impianto di irrigazione collegato ad un pozzo trivellato (come indicato anche nel contratto di affitto). La parte non interessata dagli apprestamenti protettivi è costituita in parte da viabilità interna ed in parte da coltivazioni arboree varie.

La p.lla **753 sub 1** che si compone di una porzione storica/originaria (sagoma planimetrica catastale **allegato 1**) è realizzata in blocchetti di tufo (intonacati internamente) e copertura piana, pavimentazione in piastrelle ceramiche di diversa tipologia e porte interne in legno ed aperture verso l'esterno in alluminio, unico impianto presente è quello elettrico. Le parti in ampliamento rispetto alla porzione storica/originaria sono descritte sinteticamente in quanto, come in

precedenza fatto presente, destinate alla demolizione. Magazzino in blocchetti di tufo, copertura in fibrocemento con travi in ferro e legno. Deposito fitofarmaci in ferro, copertura in fibrocemento e travi in ferro oltre Deposito in legno e plastica. Tettoia in ferro, copertura in fibrocemento con travi in ferro e legno. Pollaio in legno e plastica. Cucina pranzo in blocchetti di tufo, pavimentazione in piastrelle ceramiche di diversa tipologia, aperture verso l'esterno in alluminio copertura in isopack con travi di ferro.



In ragione della vocazione agricola ed in particolare per le coltivazioni in ambiente protetto dell'areale, il lotto risulta di buona vendibilità.

Il **valore del lotto** è determinato secondo il criterio di **stima sintetica-comparativa**, basato sulla comparazione del bene da valutare con altri simili.

Fatte le dovute ricerche e considerato lo stato di fatto dei beni oggetto di esecuzione, ed in particolare al valore del terreno nudo (stimato in € 2,50 mq) e la maggiorazione unitaria in ragione della presenza degli apprestamenti protettivi e delle arboree (stimata in € 4,00 mq), si determina quanto segue:

Determinazione della superficie commerciale e valore degli immobili							
Tipo	Fo glio	P.Ila	Mq	Coeff.	Sup. Comm.	Valore Mq	Valore
TERRENI	21	334	2.444	100 %	2.444	6,50	€ 15.886,00
	21	568	2.411	100 %	2.411	6,50	€ 15.671,50
FABBRICATI	21	753 s 1	39	100 %	39	300,00	€ 11.700,00
	in detrazione costo demolizione e bonifica dei manufatti in ampliamento alla particella 753 (rif. punto “f”)						- € 1.500,00
TOTALE							€ 41.757,50
abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale (dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito compresi i costi esigui di smaltimento)							-6.263,625 €
costo di acquisizione del certificato di destinazione urbanistica							-250,00 €
VALORE DEL LOTTO al netto dell'abbattimento							35.243,875 €

Punto i) indicazione del valore finale del bene

Il valore finale del lotto, (al netto delle decurtazioni e correzioni) è pari a **35.240,00 €**.

Punto l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

Il pignoramento interessa l'intera quota degli immobili, in proprietà ai Debitori in quota 1/2 ciascuno.

Punto j) almeno n.6 fotografie dei manufatti e delle aree





Foto2



Foto3



Foto6



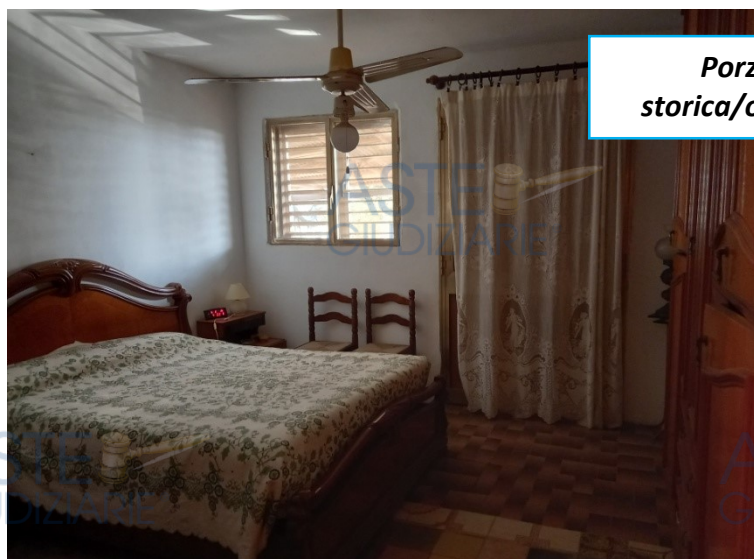
Deposito Fitofarmaci

Deposito

Foto Interni



Cucina Pranzo



Magazzino

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, dr. agronomo Gabriele Arezzo, con la presente relazione revisionata che si compone di n. 29 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, 23.12.2025

Il C.T.U.

ALLEGATI

- **allegato 1:** visure ed estratto di mappa
- **allegato 2:** certificato notarile
- **allegato 3:** atto di compravendita
- **allegato 4:** contratti di affitto
- **allegato 5:** ispezioni ipotecarie