

Ing. Giorgio Sammito

Via Vanella 11, n° 11

97015 MODICA (RG)



# TRIBUNALE DI RAGUSA



## Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari



### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO LOTTO 2



Proc. es. Imm. n. 04/2024 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari



promossa da: \*\*\*\*\*

C.F.: \*\*\*\*\*



contro: \*\*\*\*\*

C.F. : \*\*\*\*\*

Terzi datore di ipoteca:

\*\*\*\*\*

C.F. : \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

C.F. : \*\*\*\*\*



Modica, 18 Ottobre 2024

(ing. Giorgio Sammito)



## ALLEGATO N.4

SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEMA SINTETICA E SCHEMAIMMOBILE)

## SCHEMA SINTETICA

## Lotto 2

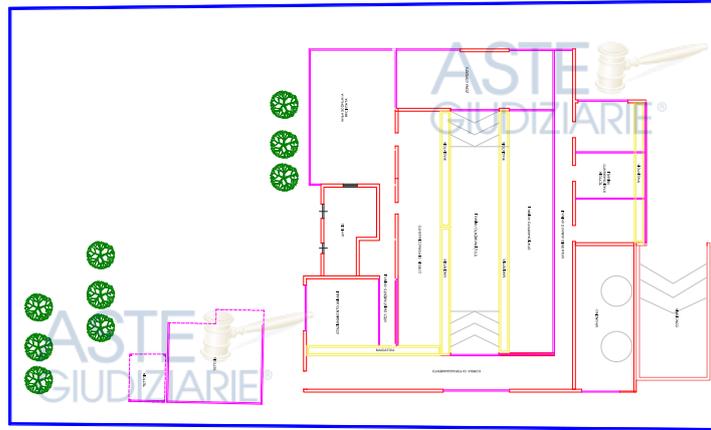
<b>Esec. 4/2024 contro: ***** , c.f.: *****</b>	
<b>Giudice Dott. Carlo Di Cataldo</b> <b>Custode Giudiziario Dott./Avv. Maria Beretta</b> <b>Esperto del procedimento: Ing. Giorgio Sammito</b>	
Diritto	Proprietà 1/1.
Bene	Terreno Agricolo con Agglomerato di costruzioni Abusive da demolire
Ubicazione	Comune di Vittoria (RG), C.da Linfante S. Teresa snc (Coord. Geografiche: (37° 1'38.16"N; 14°31'4.29"E)
Titolarità	Il cespite <b>Lotto 2</b> risultano appartenere in piena proprietà al sig. ***** in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra ***** , pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 10.01.1996 a rogito del notaio Guglielmino Giovanni, Vittoria, numero di repertorio 24202 trascritto presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa in data 13.01.1996 nn. 622/530; il sig.ri eseguiti risultano terzi datori di ipoteca.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui ultimo atto risale al 10.01.1996, notaio Guglielmino Giovanni n. 24202 del repertorio..
Dati Catastali	Fabbricati parzialmente (non coerenti) accatastati: N.C.E.U. del Comune di Vittoria al foglio 7 p.lla 454, cat. D/1, rendita € 666,23 - Planimetrie leggermente difformi
Lotto	LOTTO 2 (2/2)
Occupazione	In affitto da ***** secondo regolare contratto registrato presso Agenzia delle Entrate il 24.02.2020 n. 511-3T
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa
Irregolarità e Abusi	Importanti Irregolarità presenti -NON regolarizzabili - prevedere la completa demolizione dei corpi di fabbrica

Immobile insanabile	Tutti gli immobili presenti sul lotto risultano INSANABILI	
Titolarità Urbanistica	NESSUNA	
Agibilità/Abitabilità	Non presente	
Divisibilità	Non divisibile	
Valore di Mercato	€. Non valutabile	
Valore di Vendita Forzata	€. Non valutabile	
Vendibilità e motivo	Lotto di terreno con abusi da demolire – verificare autorizzazione del Varco di accesso	
Vincoli	Zona agricola	
Edilizia agevolata	NO	
Oneri	Oneri per regolarizzazione oltre € 50.000,00, costi relativi a demolizioni, smaltimento rifiuti, bonifica terreno	
APE/CDU	I presumibili costi di redazione del CDU (comprensivi spese) € 400,00	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>	
	<p>Iscrizione contro del 11/03/2004 - Reg. part. 1552, Reg. gen. 4568 a favore di Tribunale di Modena repertorio n. 236 del 04.08.2000, ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - per un montante ipotecario totale pari a € 51.645,69, contro il terzo datore di ipoteca debitore ***** (***** ) per il diritto di <i>proprietà per la quota 1/2</i>, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428, sub. 2-3 (<b>Lotto 1</b>) e immobile censito al C.T. foglio 7, p.lla 427 (p.lla madre <b>Lotto 2</b>), e p.lla 409, quest'ultima non oggetto di procedura</p> <p>Iscrizione contro del 25/03/2014 - Reg. part. 467, Reg. gen. 3705, a favore di ***** , ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un montante ipotecario totale pari a € 225.000,00, contro il terzo datore di ipoteca debitore ***** (***** ) e ***** (***** ) per il diritto di <i>proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni</i>, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428, sub. 2-3 (<b>Lotto 1</b>) e immobile censito al N.C.E.U. foglio 7, p.lla 454 (<b>Lotto 2</b>)</p>	





<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>	<b>€.</b> -	<b>IMMOBILI NON REGOLARI</b>
---	-------------	------------------------------





# TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G.I. Dott. Carlo Di Cataldo



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### LOTTO 2 (2/2)



Procedura esecutiva per esecuzione immobiliare n. 04/2024 R.G. Es. Imm.  
promossa da: \*\*\*\*\*



contro: \*\*\*\*\*



Terzi datore di ipoteca:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



## Sommario

Identificazione dei beni oggetto di stima .....	4
1 Operazioni peritali .....	7
2 Espletamento dell'incarico .....	8
2.1 Quesito a) identificazione del bene .....	8
2.2 Quesito b) Sommaria descrizione del bene .....	10
2.3 Quesito c) Stato di possesso del bene LOTT O B .....	10
2.4 Quesito d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente .....	12
2.5 Quesito e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .....	14
2.6 Quesito f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso .....	15
2.7 Quesito g) Attestazione di prestazione energetica .....	18
2.8 Quesito h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa .....	18
2.8.1 Stima dell'immobile Lotto 2 .....	20
2.9 Quesito i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni .....	22
2.10 Quesito l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene .....	22
2.11 Quesito j) Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree .....	23
Elenco allegati .....	29





*pagina lasciata volutamente bianca*



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il sottoscritto dott. ing. Giorgio Sammito, con studio in Modica in via Vanella 11 civ. n° 11, è stato nominato perito estimatore con provvedimento del 03/01/2024 dal Giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo in riferimento all'esecuzione immobiliare n. 4/2024 del Ruolo Generale, procedura esecutiva per la quale ha accettato l'incarico e prestato giuramento il 02/02/2024.

Il mandato ricevuto poneva di predisporre la relazione di stima con i seguenti contenuti:

- 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"
- d)** esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o .... ;
- 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; quantificare i possibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs n. 192/2005; 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);





## RELAZIONE DI STIMA



Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma nella suddetta procedura esecutiva, il sottoscritto procedeva alla stima ed altro dei seguenti immobili:

- ✓ Lotto di terreno Agricolo con fabbricati abusivi ed irregolarizzabili (demolizione) adibiti a stalle con locale magazzino, piccolo ufficio e tettoie siti in C.da Linfante-S.Teresa o Fontane, Vittoria(RG), superficie complessiva circa 850 mq strutturalmente in acciaio e muratura allo stato rustico, insistenti su lotto di terreno di superficie 2070 mq (compreso superficie costruzioni).



Fabbricato riportato al N.C.E.U. del Comune di Vittoria al foglio 7 p.lla 454, cat. D/1, rendita € 666,23 , diventato oggetto della proc. es. imm. N°. 04/2024 R.G. Es. promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , per atto di pignoramento immobiliare notificato ai sig.ri esegutati in data 14.12.2023



### 1 OPERAZIONI PERITALI

Come prescritto nel decreto di nomina sono stati esaminati l'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e reperiti gli atti necessari per la completezza dei documenti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari, i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento, le note di trascrizione e la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

In accordo con il custode nominato, Avv. Maria Beretta, è stata inviata comunicazione a mezzo raccomandata del 02/02/2024 ai debitori esegutati fissando la data ed il luogo per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19/02/2024 alle ore 10.30 presso il bene pignorato nonché' alla concreta conoscenza di tutto il compendio oggetto di stima.

All'interno della stalla si rinvenivano animali (vitelli) destinati alla macellazione e di proprietà della \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* affittuaria dello stesso. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto verificava la consistenza e l'esatta identificazione



dell'immobile, accertava lo stato di conservazione ed eseguiva un rilievo fotografico e metrico. Alle ore 12:45 veniva dichiarato chiuso il sopralluogo e redatto apposito verbale.

## 2 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

### 2.1 *Quesito a) identificazione del bene*

Il cespite (**Lotto 2, proc. Es. 04.2024**) oggetto della procedura esecutiva, è ubicato in zona periferica dal centro urbano, C.da Linfante-S.Teresa o Fontane, con accesso (foto 1-2) diretto principale S.P. 3 Acate-Chiaramonte, distante circa 3 km dal centro di Acate, e 10km dal centro della città di Vittoria identificato come

- Lotto di terreno della superficie di mq 2.070, con costruzioni di diversa natura strutturale, con destinazione di uffici, tettoie, stalle e magazzini, trattasi di costruzioni allo stato rustico e **privi di regolarità urbanistica e catastale**. Confinante ad est con p.lla 480 in proprietà \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), a nord con p.lla 428 ed oggetto della medesima proc. Es. 04.2024, ad ovest con terreni p.lla 561 in ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*\*) ed infine a sud con terreni di proprietà \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*);



Vista aerea Google Heart, con indicazione LOTTI ed accesso p.la 480



Parte degli immobili presenti sul lotto di terreno risultano riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria in capo sig. \*\*\*\*\* (terzo datore di ipoteca per la presente procedura) per l'intera quota di proprietà (anche se non indicato in visura), con i seguenti identificativi catastali:

- Foglio 7, p.la 454 C.da Pettineo snc, Piano T, Cat. D/1, (Allegato n.1; Planimetria allegato n. 1.1);





## 2.2 *Quesito b) Sommara descrizione del bene*

### *Lotto 2*

Sul lotto di terreno sono presenti agglomerati di costruzione, NON urbanisticamente regolari, adibite prevalentemente a stalle, strutture di varia natura così meglio descritte:

- a) Piccola tettoia, della superficie di circa mq 12,00, ed altezza m 3 giuntata e strutturalmente indipendente, realizzata con colonne in profili scatolari di ridotta sezione, chiusa da un alto con lamiera, priva di pavimentazione ed adibita a stoccaggio materiali, non presente catastalmente;
- b) Tettoia chiusa da tre lati in lamiera, della superficie di circa mq 50, altezza ml 5 copertura con analogo materiale delle pareti, attualmente adibita a parcheggio mezzi pesanti, realizzata a circa 2 metri del confine con altra proprietà,
- c) Locale ufficio, realizzato in muratura di blocchi di Tufo, composto da unico locale, parzialmente rifinito, copertura piana, superfici circa 32,00 mq;
- d) Corpo stalle con superfici per stazionamento animali con mangiatoie, corsie di foraggiamento, aree recintate esterne, concimaia, locale magazzino, aventi superfici complessive circa 800 mq, altezza media 5 m;

Prevalentemente trattasi di corpi allo stato rustico, muratura priva di intonaco, profili in scatolare scarsa manutenzione, e travi sottodimensionate per i possibili carichi da normativa, rappresentando di fatto strutture precarie per esclusivo stazionamento animali. L'area esterna risulta realizzata con battuto in cemento, idonea per passaggio mezzi. Complessivamente, la particella su cui insistono i fabbricati di cui vanta di una superficie di mq 2.070.



## 2.3 *Quesito c) Stato di possesso del bene LOTT O B*

Tutti i cespiti risultano appartenere in piena proprietà al sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 10.01.1996 a rogito del notaio Guglielmino Giovanni, Vittoria, numero



di repertorio 24202 trascritto presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa in data 13.01.1996 nn. 622/530, in vendita dai sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (*Allegato n.2*); Si precisa che con l'atto citato viene trasferita la proprietà del di un fondo rustico di più ampie superfici, p.lla 427 – aree 55.32, dal quale, tramite frazionamento successivo, viene staccata la particella 454 – aree 20.70, ad oggi oggetto del presente pignoramento (**Lotto 2**). Il sig.re \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* sono proprietari degli immobili posti a garanzia di ipoteca iscritta del 25.03.2014 ain. 3705 reg. generale/467 reg. particolare concesso alla sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Al Momento del sopralluogo all'interno della stalla si rinvenivano animali (vitelli) destinati alla macellazione e di proprietà della \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* affittuaria dello stesso.

### **Lotto 2 – Giudizio di congruità del canone di locazione**

Premesso che il contratto di locazione (*allegato n. 3*) prevede la locazione di più immobili (terreni e fabbricato) non tutti colpiti da pignoramento, lo scrivente CTU provvede alla valutazione della congruità del canone di locazione della quota riferita ai soli cespiti pignorati.

Il contratto prevede la locazione di diversi fondi rustici della superficie complessiva di 1 ha 09 are e 76 ca, (foglio 7, p.lla 455, p.lla 479 e p.lla 480), non oggetto di pignoramento, nonché il fabbricato stalle (p.lla 454) oggetto della presente procedura, per un canone annuo di € 1.000. Tutti i lotti di terreno sono limitrofi al fabbricato e quindi strettamente interconnessi per l'attività svolta.

Al momento del sopralluogo e nei successivi accessi per rilievo misure, si riscontra nei capannoni la presenza di animali, essendo il contratto in essere.

Valutate le caratteristiche dei fondi in locazione, l'ubicazione, l'acclività dei terreni, il tipo di destinazione a prevalenza agricola ed il suo utilizzo, verificata la consistenza metrica dei fondi, preso atto che il contratto di locativo è di media durata, assunte le necessarie informazioni di mercato in merito ai probabili valori locativi di fondi similari, verificato che il valore medio per beni e contesti similari si attesta con le medesime cifre, è che tutti i

fondo sono strettamente interconnessi tra loro, è possibile fare una ripartizione delle quote in proporzione alle superfici dei cespiti oggetto del contratto come regolari ( senza considerare le successive modifiche, in ampliamento intervenute sul fabbricato ), in particolare, riportando il tutto sottoforma tabellare, si ha:

RIPARTIZIONE CANONE DI AFFITTO							
P.IIa	Categoria	superf. [mq]	rend. Catast.	Valutaz. Stima €/mq	Valore	oggetto di Esecuzione	Quota Canone
455	Terreni	3462	24.14 €	2.50 €	8'655.0 €	NO	130.4 €
479	Terreni	6790	47.34 €	2.50 €	16'975.0 €	NO	255.7 €
480	Terreni	724	5.05 €	2.50 €	1'810.0 €	NO	27.3 €
454	Fabbricato	<b>372</b>	<b>666.23 €</b>	104.71 €	38'952.4 €	SI	586.7 €

Si precisa altresì che secondo le ricerche effettuate presso i competenti uffici, risulta che la l'immobile stalla oggetto di valutazione affitto, nonché oggetto di esecuzione immobiliare, risulta urbanisticamente irregolare ed attualmente insanabile e quindi l'unica fonte di reddito che si possa percepire da tale fabbricato è dato appunto dall'attuale canone di affitto e solo dall'attuale azienda.

Si dà dunque atto della congruenza dell'importo riportato in contratto di affitto annuo, nelle ipotesi e condizioni di valutazione delle superfici al momento della stipula contratto ipotizzando ulteriormente la regolarità urbanistica e catastale, che l'aliquota riferita al fabbricato è pari a 586,70 €/anno.

#### **2.4 Quesito d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente**

Allo stato attuale l'accesso carrabile e pedonale, di cui alla licenza di concessione n. 13454/1981 rilasciata dalla "Provincia Regionale di Ragusa – Settore 9° Servizi alla Viabilità, Concessioni, Espropriazioni", è l'unico accesso al lotto oltre ad essere accesso esclusivo per altro terreno e capannoni posti in proseguito al compendio pignorato; Tale licenza n. 13454/1981, da verifica documentale, risulterebbe autorizzata su altra particella limitrofa, p.IIa 480 (semberebbe essere stata frazionata appositamente per un accesso comune) sempre in capo dell'esecutato, ma non oggetto della presente procedura (Allegato

4), non riscontrando sui luoghi il confinamento di tale particella 480, cosicché attualmente si potrebbe configurare che parte della proprietà così come confinata sui luoghi sarebbe di altra particella non oggetto di esecuzione (p.lla 480), quindi configurare l'instaurazione di un possibile diritto di passaggio su particella non oggetto della presente esecuzione. Per una maggiore e corretta valutazione del posizionamento varco risulterebbe necessario effettuare rilievo topografico GPS, dunque passare per la verifica dell'atto di aggiornamento con cui è stata frazionata la particella limitrofa e tracciare l'effettivo confine sui luoghi per un costo dell'operazione pari a 1500 €. Nella presente valutazione e con i dati in possesso, NON si tiene conto di tale servitù in quanto documentalmente su altra particella.



Stralcio Google con sovrapposizione catastale/rilievo

Sulla zona, non vige vincolo paesistico ai sensi del D.Lgvo 22 Gennaio 2004 n. 42

e s.m.i.,



Stralcio SS.BB.CC- Comune di Vittoria



**2.5 Quesito e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dalle ricerche effettuate sugli immobili presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa (*Allegato n.5*) sono risultate le formalità di seguito riportate:

1. Iscrizione contro del 11/03/2004 - Reg. part. 1552, Reg. gen. 4568 a favore di Tribunale di Modena repertorio n. 236 del 04.08.2000, ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - per un montante ipotecario totale pari a € 51.645,69, contro il terzo datore di ipoteca debitore \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) per il diritto di *proprietà per la quota 1/2*, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428, sub. 2-3 (**Lotto 1**) e immobile censito al C.T. foglio 7, p.lla 427 (p.lla madre **Lotto 2**), e p.lla 409, quest'ultima non oggetto di procedura.

2. Iscrizione contro del 25/03/2014 - Reg. part. 467, Reg. gen. 3705, a favore di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*  
ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un montante ipotecario



totale pari a € 225.000,00, contro il terzo datore di ipoteca debitore \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\*) e \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) per il diritto di *proprietà per la quota*  
*1/1 in regime di comunione legale dei beni*, gravante su immobile N.C.E.U. del  
Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428, sub. 2-3 (**Lotto 1**) e immobile censito al  
N.C.E.U. foglio 7, p.lla 454 (**Lotto 2**);

3. Iscrizione contro del 03/10/2023 - Reg. part. 1298, Reg. gen. 15817, a favore di  
\*\*\*\*\* ipoteca Giudiziale derivante da decreto  
ingiuntivo, per un montante ipotecario totale pari a € 232.050,44, contro debitore  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) e \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) per il  
diritto di *proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni*,  
gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria, foglio 7, p.lla n. 428,  
sub.1- 2-3 (**Lotto 1**) e immobile censito al N.C.E.U. foglio 7, p.lla 454 (**Lotto 2**); ed  
inoltre su immobile censito al C.T. foglio 7, p.lla 455, p.lla 480,  
e N.C.E.U. foglio 7, p.lla 470 sub. 1, C.T. foglio 7, p.lla 479.

4. Trascrizione contro del 02/01/2024 - Reg. part. 1, Reg. gen. 1, a favore della \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, quale atto esecutivo o cautelare  
derivante da verbale di pignoramento immobili del 14/12/2023 num. Rep. 3520,  
contro debitore \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) e \*\*\*\*\*  
(\*\*\*\*\*) per il diritto di *proprietà per la quota 1/1 in regime di*  
*comunione legale dei beni*, gravante su immobile N.C.E.U. del Comune di Vittoria,  
foglio 7, p.lla n. 428, sub.1- 2-3 (**Lotto 1**) e immobile censito al N.C.E.U. foglio 7, p.lla  
454 (**Lotto 2**).

**2.6 Quesito f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché  
sulla dichiarazione di agibilità dello stesso**

Per quanto riguarda la regolarità delle costruzioni rilevate sulla particella 454, da  
ricerche e consultazioni con l'ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, nelle persone

dell'archivista Sig. \*\*\*\*\*, e della sig.ra \*\*\*\*\*, non è stato ritrovato alcun fascicolo che riguardasse la loro realizzazione, né a nome degli esecutati, né a nome dei precedenti proprietari. Da ricostruzione cronologica, la loro realizzazione risulta successiva al 10.01.1996, data dell'atto di acquisto di un "fondo rustico", quale particella 427 di aree 55.32, questa successivamente oggetto di frazionamento che ha generato le particelle 455 e 454, quest'ultima oggetto di esecuzione e interessata da varie costruzioni come sopra indicate. Successivamente si è passati ad interlocuzioni con il tecnico istruttore Geom. \*\*\*\*\*, il quale, oltre ad accertarsi dell'assenza di ulteriori fascicoli, si confermava l'irregolarità del fabbricato; si procedeva quindi alla ricerca di una possibile soluzione di regolarizzazione o sanatoria o che potesse valorizzare l'immobile, concludendone che ad oggi con le superfici a disposizione del lotto, della posizione dei fabbricati dai confini nonché da altre costruzioni (secondo regolamento in zona agricola le costruzioni, devono essere posti a distanza min. di 10 m dal confine e 20 da altri fabbricati), non sussistono le condizioni per avviare procedure di regolarizzazione (nemmeno se l'eventuale acquirente avesse i requisiti di azienda agricola e quindi sfruttare le possibilità di regolarizzazione secondo le indicazioni di legge Regionale con la quale concede a tali attività "speciali" di realizzare strutture a corredo dell'azienda con possibili deroghe) . Si è appurato dunque l'impossibilità di regolarizzare tali abusi rimanendo la demolizione l'unica strada percorribile, oltre al pagamento di eventuali sanzioni e oneri di natura amministrativa, economica e giurisprudenziale agli enti preposti alla tutela e alla salvaguardia del territorio, soluzione condivisa anche dall'ufficio tecnico del comune di Vittoria.

Si sono dunque stimati i costi di demolizione, smaltimento e successiva bonifica del terreno, che ammonterebbero oltre € 60.000,00, somme da decurtare al valore finale dell'immobile.

Il fabbricato, ai sensi del vigente P.R.G. del comune di Modica, ricade in **zona E1, Zona Agricola** regolamentata dall'art. 44 delle norme tecniche di attuazione:

*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.*

Nella 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 dal 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;
  - 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.

### **Corrispondenza Catastale**

Da un punto di vista catastale, nonostante i fabbricati siano da un punto di vista urbanistico irregolari, risultano importanti difformità, in particolare:

- La planimetria catastale abbinata è difforme allo stato dei luoghi;
- Intestazione catastale assente della quota di 1/1 e del diritto di regime in comunione legale dei beni, essendo in capo al sig. \*\*\*\*\*.
- Il confine catastale del lotto, lato ovest, riporta una rientranza di c.ca 1 m, cosa non rilevata sui luoghi;

nonché, secondo la valutazione di stima del solo terreno agricolo, l'acatastamento siffatto non risulta coerente, prevedere l'eliminazione dal catasto fabbricati della particella 455 e passarla all' catasto terreni

### **2.7 *Quesito g) Attestazione di prestazione energetica***

Per l'immobile oggetto di stima, ai fini della vendita, NON risulta necessaria la redazione dell'attestato di prestazione energetica, non sono soggetti all'obbligo di redazione dell'APE.

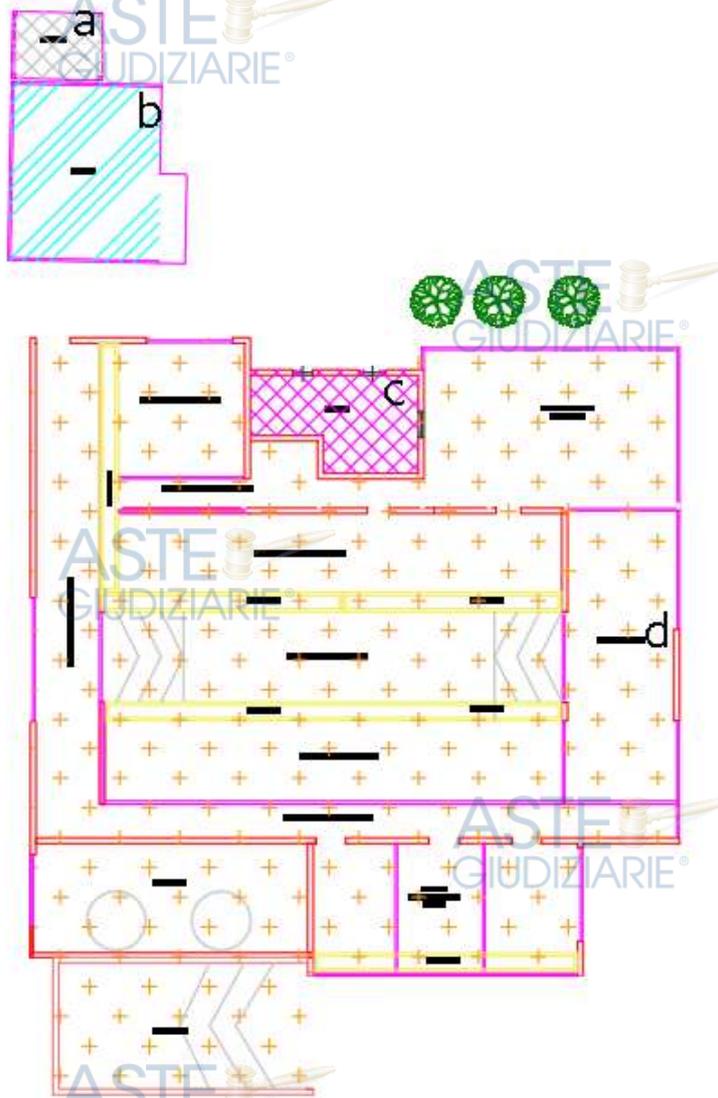
### **2.8 *Quesito h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa***

#### **Lotto 2**

Il cespite identificato nella presente come Lotto 2, e catastalmente p.lla 454, è nascente dalla soppressione della precedente particella 427, acquistata dal sig. \*\*\*\*\* in rogito del 10.01.1996, notaio in Vittoria, Guglielmino Giovanni (repertorio 24202, fascicolo 5293) e corrispondente a "fondo rustico in Vittoria, C.da Linfante-Santa Teresa o Fontane" della ex superficie catastale di are 55,32, dalla quale, in seguito a frazionamento del 28.05.2001 sono stati costituite le particelle 455 e 454, solo quest'ultima oggetto della

presente procedura; su tale particella 454, di superficie catastale di circa mq 2.070, insistono diverse costruzioni adibite/legati ad attività agricola di allevamento animali.

Tutti i fabbricati, di natura urbanistica e catastale irregolari, sono stati edificati a cavallo dell'anno 2000, senza alcun titolo edilizio, e si compone dei seguenti locali:



- a) Piccola tettoia delle dimensioni in pianta di 3m x 4m, corrispondente ad una superficie complessiva di 12mq. La struttura è realizzata con profili scatolari, aperta su due lati, posta su terreno vegetale costipato e copertura in lamierino; posizionata a circa 2 m dal confine di proprietà;
- b) Tettoia, chiusa da 3 lati, dimensioni in pianta pari a 6,70m x 8,00m avente superficie di mq 53,60; struttura in acciaio, posta su area cementata a terra, colonne e travi di copertura in scatolari 100mmx200mm, chiusure laterali e copertura realizzate con

lamiere in ferro zincato, altezza 5 m circa; al momento del sopralluogo, tale struttura era adibita a ricovero mezzi pesanti;

c) Locale ufficio, intonacato e pitturato esternamente, interamente le pareti sono rifinite a gesso e pavimentato in ceramica. La costruzione è del tipo in muratura blocchi di tufo dello spessore 25 cm, copertura quasi orizzontale e rifinita con pannelli coibentante sp. 5; tale struttura viene attualmente adibita a locale ufficio per l'attività;

d) Stalle con corsie di foraggiamento, spazi per stazionamento animali, magazzino, concimaia ed aree all'esterno (ma sempre coperte), adibite all'allevamento di animali da macello. Strutturalmente si compone di alcune pareti in muratura prive di intonaco ed altezza ridotta, colonne in ferro sezione scatolare 100x200 mm, copertura composta da arcarecci in sciolari rifiniti con lamiera coibentata. La stalla sembrerebbe essere funzionale per l'uso cui è destinata, composta da più sezioni per lo stazionamento animali, mangiatoie limitrofe alle vie di foraggiamento e diversi percorsi per indirizzare gli animali realizzati anche con cancelli e ringhiere in ferro. Limitrofo alla stalla è presente un locale adibito a magazzino mangimi, della superficie di c.ca 60 mq avente una parete in blocchi sempre allo stato rustico e tre pareti in lamiera, copertura con singola lamiera. Sono presenti aree esterne recintate. Infine si rileva anche una concimaia ribassata rispetto al piano campagna, realizzata in cemento armato, della superficie di circa mq 70,00.

Trattasi di costruzioni prive dei criteri di un buon costruire, privi delle caratteristiche per la destinazione cui son stati realizzati e privi di manutenzione.

Le costruzioni di cui sopra insistono all'interno del lotto di terreno oggetto di stima della superficie complessiva di mq 2.070. Le aree scoperte dai fabbricati risultano pavimentate in cls, piccole porzioni a giardino con la presenza di qualche albero di ulivo.

#### **2.8.1 STIMA DELL'IMMOBILE LOTTO 2**

Tenendo conto di quanto sopra descritto, considerando che anche a parere del sottoscritto tali costruzioni, così come dichiarato dallo stesso comune, non sono mai stati

autorizzati e che per essi non è mai stata effettuata alcuna domanda di condono, e considerando che inoltre le ragioni del credito sono successive alla data dell'ultima sanatoria (1 ottobre 2003), si evince che gli stessi non possono essere oggetto di regolarizzazione di alcun modo, poiché sono completamente abusivi e non condonabili, per cui sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi attraverso l'abbattimento degli stessi. A questo punto è ovvio che, nell'ipotesi di voler trarre profitto da una eventuale vendita degli immobili, tale operazione sarebbe commercialmente e difficilmente praticabile in quanto i costi necessari per l'abbattimento dei fabbricati, per le spese tecniche, per la bonifica del terreno e per lo smaltimento dei rifiuti (oltre 50.000 € stimati) sarebbero di gran lunga più elevati del beneficio che si potrebbe trarre da una eventuale vendita dello stesso terreno agricolo nell'ipotesi in cui un potenziale acquirente fosse costretto a ripristinare lo stato dei luoghi.

Infatti, facendo una "stima sintetico-comparativa" mirante alla determinazione del "più probabile valore di mercato" dei terreni ubicati in c.da Linfante-S.Teresa snc o Fontane nel territorio del Comune di Vittoria, tramite indagine attraverso agenti immobiliari operanti in loco e inserzioni sui giornali si perviene alla conclusione che, noti i parametri di mercato, si può collocare il cespite da stimare in quel gradino della scala dei prezzi più appropriato e congruo. Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

- 1) esistono nella stessa zona, altri terreni simili per condizioni intrinseche e estrinseche;
- 2) di questi beni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- 3) esiste un parametro normale in comune tra i terreni in esame e gli altri simili presi a confronto e cioè la superficie espressa in metri quadrati.

Dunque sono risultati applicabili intervalli economici con valori da un minimo ad un massimo da adattare allo specifico dei casi in oggetto. In particolare, il valore del terreno di tipo agricolo, in territorio di c.da Linfante-S.Teresa snc o Fontane, si aggira tra 2-3 €/mq, cosicché ottenere il valore così calcolato, e dunque dall'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene, si ritiene opportuno applicare un valore medio alto tra quelli summenzionati. Pertanto il valore di mercato unitario espresso in €/mq risulta il seguente

$$V_{al.Merc.} = 2,50 \text{ €/mq}$$



- Foglio 7, particella 454 della superficie complessiva di 2070,00 mq  
valore commerciale del terreno :

$$V_{C,Lotto1} = V_{al.Merc} \times Sup. = 5.589,00 \text{ €}$$

arrotondando in € 5.600,00

Pertanto si ribadisce che tale operazione di vendita è da ritenersi di sostanziale impraticabilità dal punto di vista commerciale e non è possibile dare al Lotto 2 nello status attuale un valore di mercato attendibile.



## **2.9 Quesito i) Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni**

Terreno in Vittoria, c.da Linfante-S.Teresa snc o Fontane, esteso mq 2070, riportato nel N.C.T. al foglio 7 p.lla 454, sul quale insistono fabbricati urbanisticamente irregolari ed attualmente non sanabili e/o condonabili, per i quali si ritiene necessaria la demolizione e successivo ripristino dei luoghi; **Non è possibile dare un valore di mercato vista la peculiarità dell'immobile di commerciabilità fortemente svantaggiosa.**



## **2.10 Quesito l) Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene**

I beni pignorati appartengono interamente al terzo datore di ipoteca, non ci sono quote di diritto appartenenti a terzi, l'immobile non è più divisibile



2.11 Quesito j) Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree



Foto n.1-2 Ingresso al lotto



Foto n.3 Tettoie (abusive)



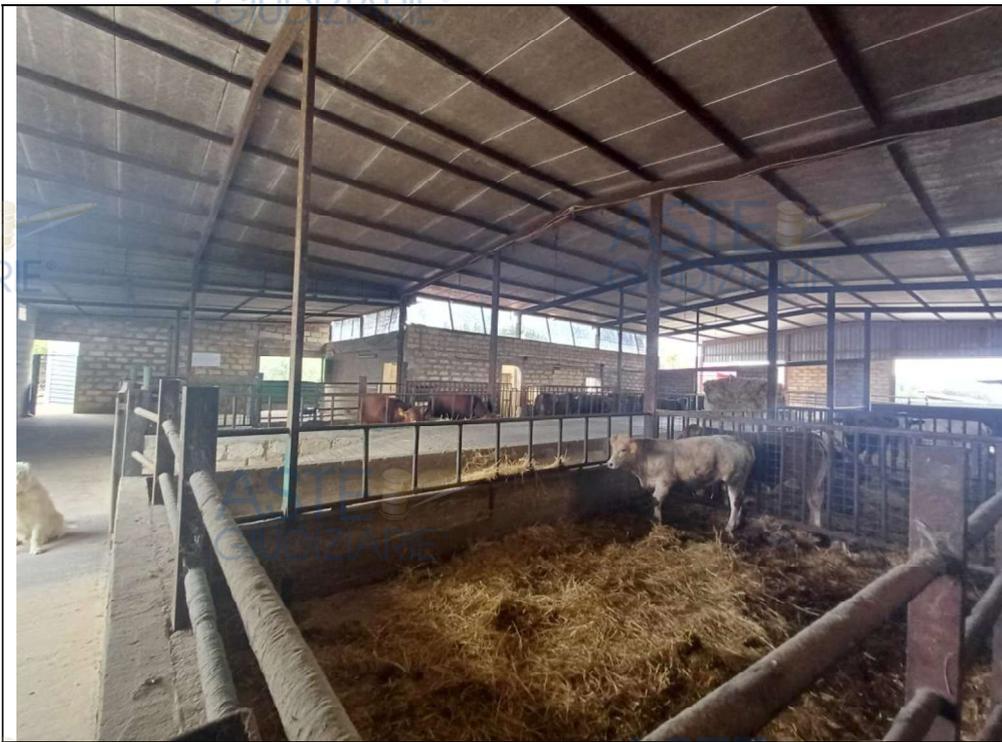
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



*Foto n.4 - Locale Uffici*

ASTE  
GIUDIZIARIE



*Foto n.5 ingresso*

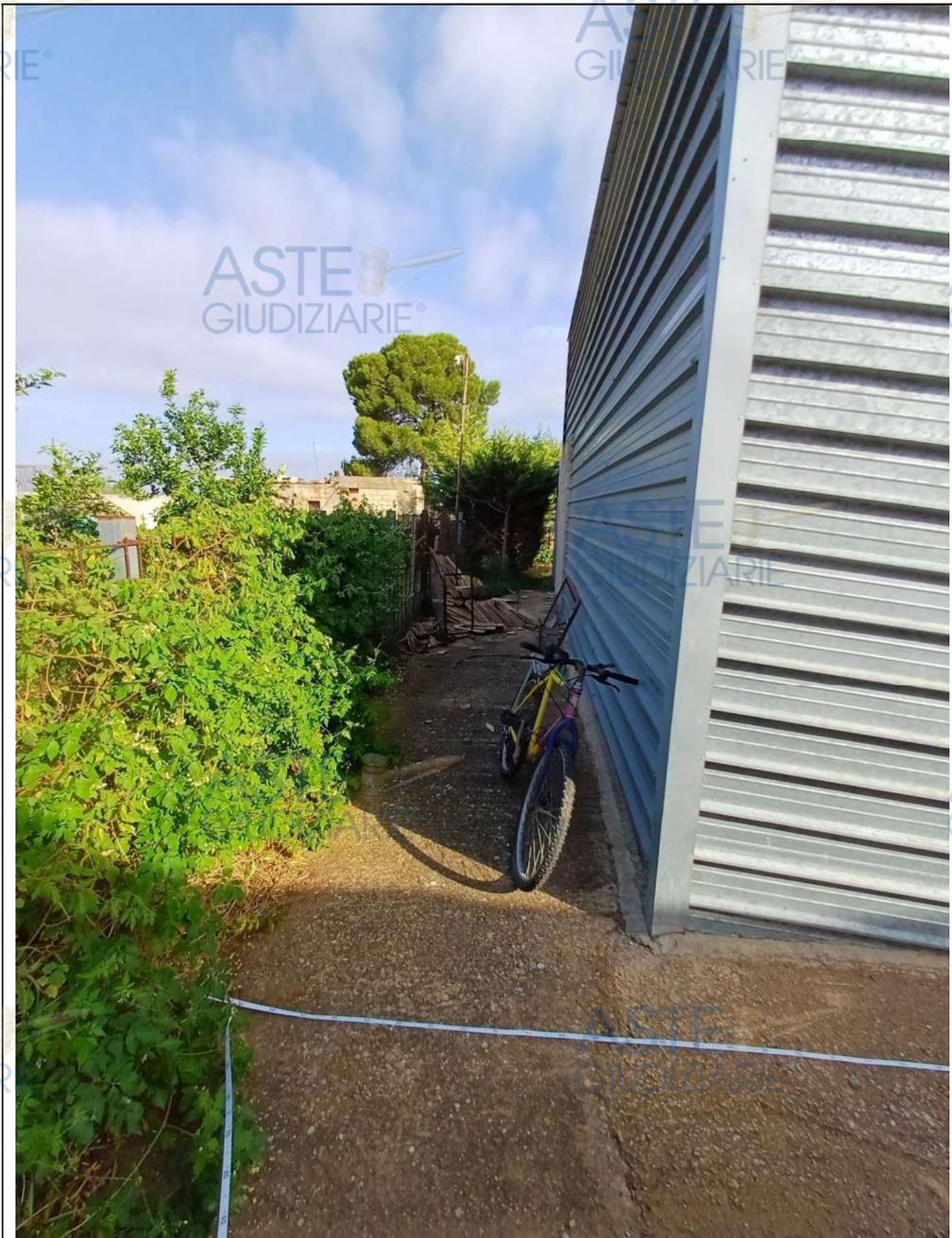
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





*Foto n.6 – Distanze dai confini*



*Foto n.7 – distanze dai confini*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto n.8 : stalle ed area esterna**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Foto n.9: Stalle**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Foto n.10: Magazzino e concimaia**

### 3 CONCLUSIONI

Con la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma Dott. Carlo Di Cataldo, nella procedura esecutiva immobiliare n. 04/2024, il sottoscritto Ing. Sammito Giorgio, definisce quanto segue.

- Stima e altro dell'immobile sito in Vittoria, c.da Linfante-S.Teresa o Fontane, quale lotto di terreno della superficie di mq 2.070, con costruzioni privi di regolarità urbanistica e catastale, riportate al N.C.E.U. al Foglio 7, p.lla 454 cat. D/1, rendita € 666,23, per il quale non è possibile dare un valore di mercato vista la peculiarità dell'immobile di commerciabilità fortemente svantaggiosa.



**ELENCO ALLEGATI**

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

1. Documentazione Catastale, 1 Visura storica foglio 7, p.lla 454, 1.1 planimetria catastale immobile, 1.2\_Estratto di Mappa, 1.3\_Visure di superficie;
2. Copia dell'atto di compravendita del 10.01.1996 a rogito del notaio Guglielmino Giovanni, Vittoria, numero di repertorio 24202 trascritto presso la conservatoria dei registri dei beni immobiliari di Ragusa in data 13.01.1996 nn. 622/530;
3. Contratto di affitto fondo rustico;
4. Licenza di concessione n. 13454/1981 rilasciata dalla "Provincia Regionale di Ragusa – Settore 9° Servizi alla Viabilità, Concessioni, Espropriazioni"
5. Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa relativa agli immobili in oggetto.
6. Restituzione grafica immobili

In Modica, il 18/10/2024

Il C.T.U. di Ragusa  
(Ing. GIORGIO SAMMITO)  
GIORGIO  
124  
Ragusa





*pagina lasciata volutamente bianca*





Firmato Da: GIORGIO SAMMITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4687b26407cc7a88e4030de223c1f8c5e

