

ASTE  
GIUDIZIARIE

# TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

## FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Fallimento n° 11/2012**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Giudice: Dott. Claudio Maggioni**

**Curatore fallimentare: Avv. Katia Basso**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**Perito Estimatore**  
**Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto**  
**pec: federico.piccitto@archiworldpec.it**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE





## Sommario

SCHEDA DI SINTESI LOTTO UNICO .....	2
PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA .....	8
OPERAZIONI PERITALI .....	8
ACCERTAMENTI ESEGUITI .....	8
UBICAZIONE .....	10
INFORMAZIONI URBANISTICHE .....	11
DESCRIZIONE DEI BENI .....	12
DATI, CONFORMITA' CATASTALE, COMPROPRIETARI E CONFINI CATASTALI .....	14
LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA .....	16
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E CDU .....	17
STATO DI OCCUPAZIONE .....	17
PROPRIETA' E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI FINO AL 1985 .....	18
Quota 1/1 piena prop. immobili al Foglio 185 P.IIe 138,142,152, 241/1 e 242/1 .....	18
Quota 1/2 piena proprietà immobili al Foglio 185 P.IIa 154 e p.IIa 219 sub 1 .....	18
Quota 3/4 piena proprietà immobili al Foglio 185 P.IIa 3 e p.IIa 218 sub 1 .....	18
Servitù e condizioni .....	19
ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	20
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI .....	22
COSTITUZIONE LOTTO .....	23
CONCLUSIONI .....	23



## SCHEMA DI SINTESI LOTTO UNICO

SCHEMA DI SINTESI LOTTO UNICO	
R. FALL. N.11/2012 Giudice del Fallimento: Dott. Claudio Maggioni Curatore fallimentare: Av. Katia Basso Perito estimatore: Ing. Arch. Pianif. Federico Piccitto	
Bene	Terreni incolti e fabbricati strumentali all'attività agricola in pessimo stato
Diritto e quota	Piena proprietà quota 1/1 e quote di 1/2 e 3/4
Ubicazione	Vittoria c.da Niscesia Coord. Geografiche 36.893806, 14.452136
Titolarità	Atto a rogito del Notaio Maria Di Matteo del 04/09/2009 rep. 67509 e atto del 02/04/2008 anch'esso a rogito del Notaio Maria Di Matteo rep. 65552
Provenienza ventennale	Atti del 27/07/2001 a rogito del Notaio G. Longobardo rep. 103136 e 103137, atto notaio A. Valentini dell'11/10/1985 rep. 21814
Dati Catastali	CT Vittoria, Foglio 185: p.lla 138, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale 3.927 mq, qualità colturale serra, reddito dominicale 273,80 €; p.lla 152, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale 783 mq, qualità colturale produttivo, reddito dominicale 0,16 €; p.lla 142, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale 14.273 mq. La particella è divisa in porzioni: porzione AA, di 3.346 mq, con qualità colturale serra e reddito dominicale 233,29 € e porzione BB, di 10.927 mq, con qualità colturale orto irriguo e reddito dominicale 533,29 €; p.lla 3, quota di 3/4 della piena proprietà, superficie catastale 1.901 mq, qualità colturale incolto produttivo, reddito dominicale 0,39 €; p.lla 154, quota di 1/2 della piena proprietà, superficie catastale 90 mq, qualità colturale mandorleto, reddito dominicale 0,84 €. ed al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vittoria al Foglio 185, ai seguenti mappali: p.lla 241 sub 1, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 55 mq, categoria F2, senza rendita catastale; p.lla 242 sub 1, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 60 mq, categoria F2, senza rendita catastale; p.lla 218 sub 1, quota di 3/4 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 1.418 mq, categoria D10, rendita catastale 194,00 €; p.lla 219 sub 1, quota di 1/2 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 270 mq, categoria D10, rendita catastale 66,00 €.
Lotto	Piena proprietà di terreni incolti e fabbricati rurali in cattivo stato di manutenzione, con comproprietà di stradelle, vie d'accesso ed accessori rurali
Occupazione	Gli immobili oggetto di perizia risultano nella detenzione della xxxx, ma i terreni sono incolti ed abbandonati, analogamente ai fabbricati rurali che vi insistono.
Titolarità Urbanistica	Solo un fabbricato (p.lla 242 sub 1) presenta legittimità edilizia in quanto realizzato prima del 01/09/67 (Legge Ponte).
Agibilità/Abitabilità	Gli immobili non sono dotati del certificato di Agibilità.
Irregolarità e Abusi	Gli altri fabbricati, essendo di epoca successiva all'emanazione della Legge Ponte e privi di progetto, non sono legittimati dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

	<ul style="list-style-type: none"><li>• fabbricato censito al Foglio 185 p.lla 218 sub 1;</li><li>• fabbricato censito al Foglio 185 p.lla 219 sub 1;</li><li>• fabbricato non censito che insiste sulla p.lla 142.</li></ul>
Presenza di rifiuti	In occasione del sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di rifiuti ad eccezione di due fusti in materiale plastico e delle carcasse in ferro delle serre dismesse, il cui smaltimento è posto a carico dell'aggiudicatario.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non è necessario ipotizzare ulteriori suddivisioni in lotti o frazionamenti. Gli immobili risultano già frammentati, non essendo tutti contigui tra loro e risultando accessibili tramite la viabilità interpodereale che insiste su particelle di proprietà di terzi.
Valore di Mercato	40.000,00 €
Valore al netto degli oneri stimati per le regolarizzazioni	36.500,00 € (a seguito della detrazione di 3.000,00 € per la regolarizzazione catastale e 500,00 € per la redazione del CDU)
Valore di Vendita Forzata	<b>31.000,00 €</b>
Vendibilità e motivo	La vendibilità dell'appezzamento e dei piccoli lembi di terreno (stradelle, vie d'accesso e aree di sedime per vasche e locali motori) è limitata, trattandosi di superfici prive di autonomia funzionale. Gli acquirenti potenzialmente interessati sono principalmente i comproprietari e i proprietari confinanti che condividono le stesse strade di accesso o le medesime fonti di approvvigionamento idrico, per i quali l'acquisto può risultare utile al miglior uso dei propri fondi.
Vincoli	Paesaggistico
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	Servitù di passaggio e di attingimento idrico a favore e contro.
APE	Non necessario, trattandosi di unità collabenti e di fabbricati strumentali all'attività agricola
CDU	Va richiesto prima del decreto di trasferimento. Seguendo quanto riportato nell'ordinanza dei Giudici delle Esecuzioni del 18/11/2021, oltre che nelle nomine di Esperto Estimatore, ho detratto il costo di 500,00 € dal valore del lotto, ponendolo a carico dell'aggiudicatario, che dovrà pertanto versare la somma al Delegato alla vendita assieme al saldo prezzo.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizione del 18/03/2011 Registro Particolare 1002 Registro Generale 4560 – Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 14/03/2011 Repertorio 2170/2011 emesso da Tribunale di Ragusa a favore di xxxx, contro la società fallita xxxx, per un capitale di € 44.984,66 ed un montante ipotecario di € 80.000,00. Sui soli immobili censiti con le p.lle 3 e 218 sub 1: Iscrizione del 15/12/2011 Registro Particolare 3862 Registro Generale 21376 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13/10/2011 rep. 1703 emesso da Tribunale di Ragusa a favore di xxxxx, contro xxx, per un capitale di € 86.597,94 ed un montante ipotecario di € 172.000,00;

<b>DETTAGLIO TERRENI E FABBRICATI PER LA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'</b>	
CT - Foglio 185 p.IIa 138	3.927,00 mq
CT - Foglio 185 p.IIa 142	14.273,00 mq
CT - Foglio 185 p.IIa 152	783 mq
CEU - Foglio 185 p.IIa 241 sub 1	Unità collabente non più presente sui luoghi (fabbricato demolito di 55 mq di superficie coperta)
CEU - Foglio 185 p.IIa 242 sub 1	Unità collabente di 60 mq di superficie coperta
<b>DETTAGLIO TERRENI E FABBRICATI PER LA QUOTA DI 3/4 DELLA PIENA PROPRIETA'</b>	
CT - Foglio 185 p.IIa 138	1.901,00 mq
CEU - Foglio 185 p.IIa 218 sub 1	Fabbricato strumentali all'attività agricola (locale motore e pozzo-vasca)
<b>DETTAGLIO TERRENI E FABBRICATI PER LA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA'</b>	
CT - Foglio 185 p.IIa 154	90,00 mq
CEU - Foglio 185 p.IIa 219 sub 1	Fabbricato strumentale all'attività agricola (locale motore e pozzo-vasca)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

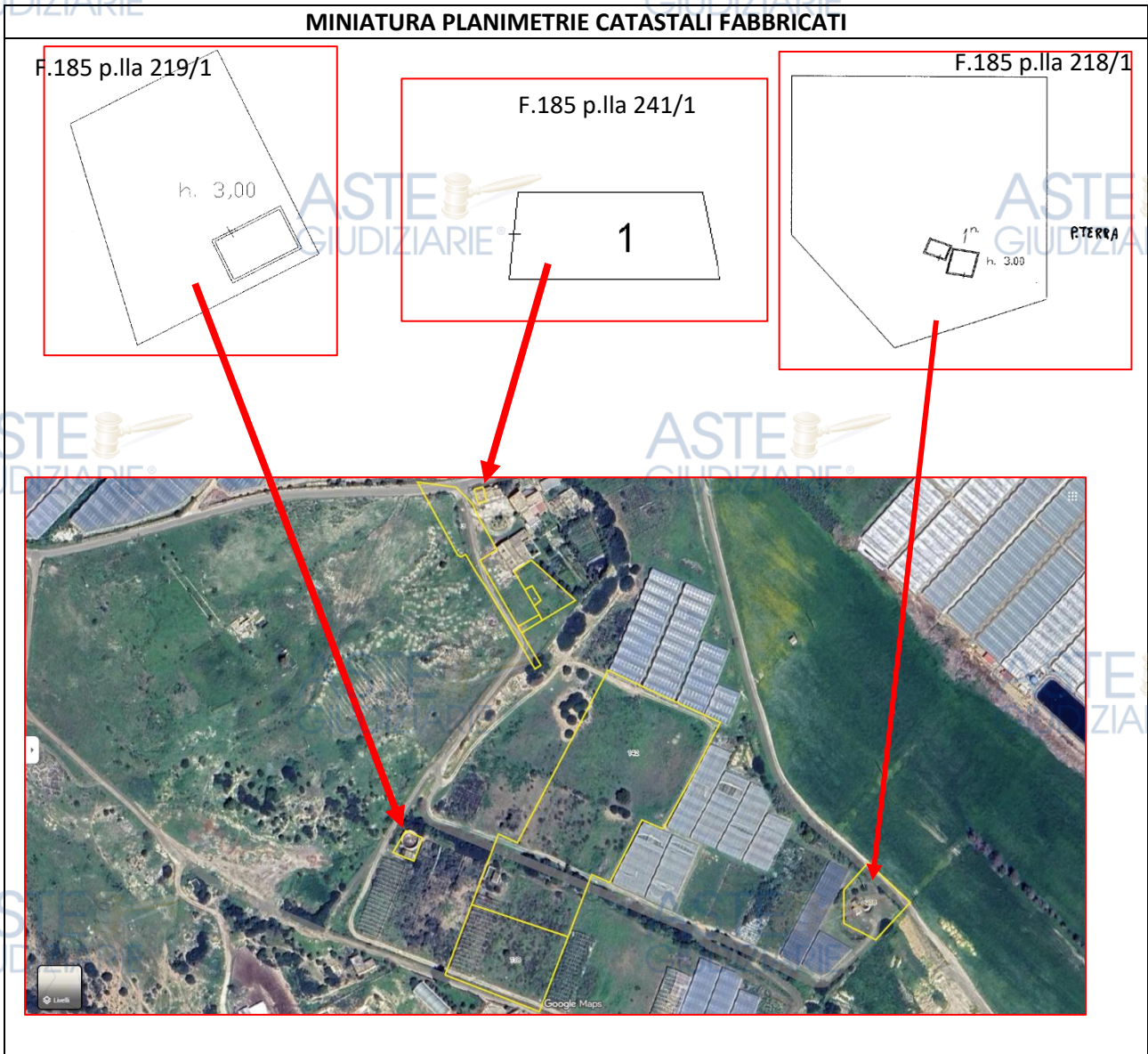
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**RILIEVO FOTOGRAFICO**



Ingresso alla p.lla 3 dalla pubblica via



Cancello di ingresso sulla p.lla 3 e stradella comune



Strada comune sulla p.lla 3 e fabbricato p.lla 242/1



Fabbricato p.lla 242/1 e corte p.lla 43



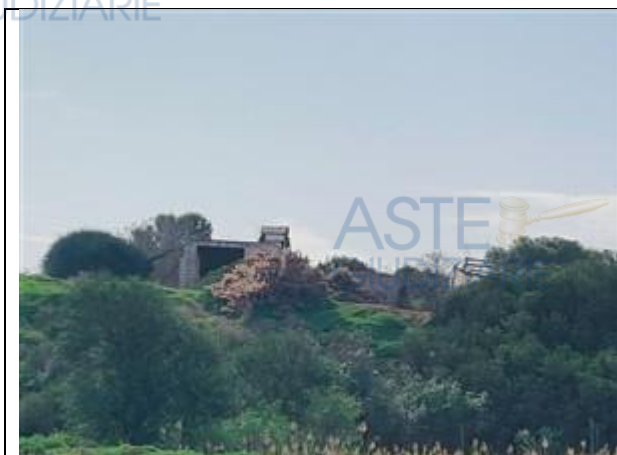
P.lla 142



P.lla 142

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Scarpata e fabbricato p.Ila 142



Stradella intepoderale comune sulla p.Ila 142

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



P.Ila 138



P.Ila 138

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



P.Ila 219



P.Ile 152, 154 e 241

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## PREMESSA E STATO DELLA PROCEDURA

Lo scrivente Ing. Arch. Pianificatore Territoriale Federico Piccitto, con provvedimento del 30/06/2025 veniva nominato dall'III.mo Sig. Giudice Claudio Maggioni, Perito Estimatore e consulente tecnico del fallimento della xxxx, con specifico incarico di redigere la perizia di descrizione e stima degli immobili oggetto della revocatoria contro xxxx.

La curatela ha infatti proposto azione revocatoria avverso l'atto di compravendita a rogito del Notaio Scifo del 07/02/2011 rep. 15623, che ha interessato il fondo oggetto di perizia, sito in Vittoria in c.da Niscescia, stipulato tra la società fallita e xxxxx, appena un mese e mezzo prima della messa in liquidazione della xxxx. Il giudizio si è concluso con l'accoglimento della domanda revocatoria, giusta sentenza n. 940/2017 del Tribunale di Ragusa come confermata dalla Corte d'Appello di Catania con la sentenza n.686/2018.

Le citate sentenze, tuttavia, non hanno determinato un effetto restitutorio (inteso come materiale immissione nel possesso) nei confronti della curatela del fallimento della xxxx, ma soltanto l'inefficacia dell'atto dispositivo ed il conseguente diritto a sottoporre i beni a procedura esecutiva.

Ne consegue che i beni non sono nella disponibilità del curatore fallimentare, Avv. Katia Basso, risultando detenuti dalla xxxxx.

## OPERAZIONI PERITALI

L'Avv. Katia Basso ha invitato, a mezzo PEC, xxxxx a contattare lo scrivente al fine di concordare una data utile all'accesso ai luoghi; tuttavia, sia la PEC del 01/07/2025 sia quella del 22/09/2025 sono rimaste senza riscontro.

Di conseguenza, in accordo con l'Avv. Basso, si è proceduto a contattare telefonicamente la Società, richiedendo di parlare con il rappresentante, il quale ha riferito che i terreni in oggetto risultano ormai incolti e abbandonati, manifestando altresì la volontà di non prendere parte alle operazioni peritali, pur tuttavia garantendo piena disponibilità affinché lo scrivente potesse recarsi autonomamente sui luoghi.

Lo scrivente, quindi, si era recato personalmente sui luoghi per effettuare le operazioni necessarie in data 14/11/2025, constatando l'effettivo stato di abbandono in cui versano gli immobili oggetto di perizia, sia terreni che fabbricati rurali.

## ACCERTAMENTI ESEGUITI

Ad espletamento del mandato conferitomi, ho redatto il presente rapporto peritale, nella qualità di Esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto di revocatoria, rispondendo in merito agli aspetti di *due diligence* previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile, in particolare attraverso la verifica ed il controllo:

- della corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di revocatoria in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- delle note di trascrizione e dei titoli di trasferimento con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali formalità gravanti sui beni;
- della sussistenza di diritti di proprietà o di altri diritti reali parziari;
- della continuità delle trascrizioni nel ventennio;

- della regolarità edilizia e urbanistica, della dichiarazione di agibilità e dei costi da sostenere e per eventuali sanatorie;
- della destinazione urbanistica della zona e di eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;

In relazione al predetto controllo, non è presente la relazione notarile, per cui ho provveduto autonomamente alla verifica ipo-catastale, elencando le formalità presenti e verificando altresì la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Espletati i controlli ipo-catastali, di titolarità e di provenienza, il sottoscritto procedeva alla precisa individuazione dei beni da sottoporre a vendita forzata, tutti censiti al foglio 185 del CT e CEU di Vittoria ovvero:

- quota di 1/1 della piena proprietà delle particelle di terreno 138, 152 e 142 e dei fabbricati identificati con la p.lla 241 sub 1 e con la p.lla 242 sub 2;
- quota di 3/4 della piena proprietà della particella di terreno 3 e del fabbricato identificato con la p.lla 218 sub 1;
- quota di 1/2 della piena proprietà della particella di terreno 154 e del fabbricato identificato con la p.lla 219 sub 1.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, lo scrivente ha provveduto:

- a richiedere presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, tutta la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di perizia (visure catastali storiche ed estratto di mappa), verificando altresì la coerenza dello stato di fatto dei fabbricati rispetto alle planimetrie catastali degli immobili e le eventuali rettifiche necessarie;
- ad accertare la destinazione urbanistica della zona in cui ricade il fondo oggetto di perizia;
- ad accertare la regolarità urbanistica/edilizia del fabbricato;
- a verificare il titolo di proprietà e la provenienza nel ventennio, acquistando copia dei rogiti e delle note di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa e richiedendo copie al Notaio Di Matteo;
- ad estrarre presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, l'elenco delle formalità gravanti sui beni in oggetto;
- a verificare lo stato di utilizzo del fondo.

Avendo il sottoscritto, svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitogli, ha eseguito, infine, la stima del più probabile valore di mercato del fondo.

**Prima di indicare il valore finale a base d'asta dei beni oggetto vendita forzata, ho abbattuto il valore degli immobili dei costi necessari per la regolarizzazione catastale e per la redazione del CDU. Infine è stato operato un abbattimento forfettario del prezzo in ragione del 15%, dovuto alla possibile esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.**

Seguono le conclusioni cui sono pervenuto per ciò che attiene i compiti previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

Il fondo oggetto di perizia è ubicato a Vittoria in c.da Niscescia e risulta raggiungibile da diverse direzioni grazie alla fitta rete di strade provinciali, comunali e interpoderali, che si intrecciano come una ragnatela nel territorio agricolo del comune di Vittoria, tra le contrade Anguilla e Piombo e la frazione di Scoglitti.

In particolare, il fondo è raggiungibile da Scoglitti percorrendo la via in direzione della viabilità nota come Strada Regionale 53. Quest'ultima arteria stradale è a sua volta raggiungibile tramite le SP 15 e 19 (da c.da Piombo), nonché tramite la strada per Resinè (da Vittoria).

Le coordinate geografiche del fondo, in corrispondenza dell'ingresso dalla strada alla p.lla 3, sono le seguenti: 36.893806, 14.452136.



Fig. 1 e 2: Ortofoto e ortofoto zoomata, con indicazione delle particelle costituenti il fondo

## INFORMAZIONI URBANISTICHE

Il comune di Vittoria è dotato di P.R.G. approvato, per ultimo, con Decreto dell'Ass.to Territorio e Ambiente n. 1151 del 16/10/2023.

Tutte le particelle oggetto di perizia ricadono all'interno della Zona Territoriale Omogenea E (zone prevalentemente destinate agli usi agricoli), ove non sono consentiti interventi in contrasto con l'art. 44 delle Norme Tecniche del Piano.

Inoltre, sugli immobili oggetto di perizia grava il vincolo di rispetto cimiteriale (di progetto), normato dall'art. 58 delle NTA del Piano. Tale vincolo interessa le particelle 138 e 219 (per intero), le p.lle 3 e 154 (in parte) e la p.lla 142 (in maggiore estensione). Ne restano escluse le p.lle 218, 241, 152, 242.



Fig. 3: Ubicazione terreni su stralcio P.R.G. – Zona Territoriale Omogenea con vincolo cimiteriale

Per leggere quanto riportato agli articoli 44 e 58 sopra indicati, è possibile scaricare le NTA del PRG di Vittoria dal seguente link:

<https://www.comunevittoria-rg.it/wp-content/uploads/2017/10/Norme-tecniche-di-attuazione.pdf>

I beni oggetto di stima sono altresì gravati dal vincolo paesaggistico, imposto dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa approvato con D.A. n. 1346 del 4 aprile 2016, già vigente dall'agosto 2010 ai sensi del D.A. n. 1767 del 10/08/2010, con il quale l'Assessorato Regionale ai Beni Culturali e all'identità Siciliana aveva disposto l'adozione della proposta di Piano Paesaggistico.

In particolare, tutte le particelle sono soggette ad un livello di tutela 1 e ricadono all'interno del Paesaggio Locale 5b - *Paesaggio Archeologico: Aree di interesse archeologico di Camarina e Vittoria (Targena e Casazze)*, normato dall'art. 5 del NTA del Piano.

Infine si da notizia che i terreni oggetto di perizia sono ubicati nelle vicinanze del SIC ITA080003 *Vallata del Fiume Ippari (Pineta di Vittoria)*, a circa un chilometro di distanza. La p.lla 218 è la più vicina al SIC, dal quale dista meno di un chilometro (circa 8/900 metri in linea d'aria) mentre la p.lla 142, la seconda in termini di vicinanza al SIC, dista da quest'ultimo circa 1/1,2 Km.

Il SIC corrisponde alla Riserva Naturale del Pino d'Aleppo, anche se quest'ultima ha un perimetro leggermente diverso e dista dalle particelle oggetto di perizia 6/800 metri in linea d'aria. La p.lla 218 è la più vicina alla Zona B della riserva, dalla quale dista circa 600 m, mentre la p.lla 142, la seconda in termini di vicinanza alla Zona B della riserva, dista da quest'ultimo circa 800 m.

Non vi sono faglie sismiche nelle immediate vicinanze delle particelle di cui trattasi, né vincoli idrogeologici e forestali.

Non si rilevano nemmeno fenomeni di dissesto idrogeologico o rischio idraulico di cui al Piano di Assetto Idrogeologico.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Il fondo oggetto di perizia è costituito da terreni incolti, che alla data di redazione della presente perizia appaiono in stato di abbandono, oltre che da modesti e degradati fabbricati strumentali all'attività agricola, costituiti da locali motori per il sollevamento dell'acqua dalle vasche-pozzo e da ex fabbricati rurali.

Solo alcuni terreni verranno venduti per l'intera quota di piena proprietà, ovvero le p.lle 138, 142 e 152 (terreni) ed i fabbricati censiti con le p.lle 241/1 e 242/1.

Le p.lle 138 e 142 costituiscono la parte principale del lotto, trattandosi dell'appezzamento potenzialmente coltivabile in modo intensivo. Presentano una superficie catastale di 18.200 mq (rispettivamente 3.927 mq e 14.273 mq), al lordo delle stradelle e della viabilità interpoderale e di una porzione ad elevata acclività.

La p.lla 138 è totalmente incolta e sono presenti le carcasse in ferro di strutture serricole, non più utilizzabili.

La p.lla 142 è anch'essa incolta e presenta una limitata porzione, a confine con la p.lla 138, interessata dai resti di strutture serricole in ferro.

All'interno della p.lla 142 sono inoltre presenti due stradelle interpoderali ad uso comune ed un edificio in stato di abbandono, non censito e non legittimato urbanisticamente, avente una superficie coperta di circa 80 mq.

Infine si precisa che la p.lla 142 presenta una porzione ad elevata acclività, tra il fabbricato anzidetto la strada interpoderale.

La p.lla 152 identifica un terreno incolto, della superficie catastale di 783 mq, posto a ridosso di fabbricati rurali di proprietà di terzi ed in quanto tale difficilmente fruttabile per coltivazioni di tipo intensivo.

Il fabbricato collabente censito con il mappale 241 sub 1 non esiste, si tratterà sicuramente di un ex fabbricato rurale crollato ed il cui materiale di risulta è già stato smaltito.

L'area di sedime della particella 241 è pari a 55 mq catastali e risulta confinante con la p.lla 152 e nelle stesse condizioni, trattandosi di fatto di terreno incolto.

Il fabbricato collabente censito con il mappale 242 sub 1 è un ex fabbricato rurale della superficie coperta di 60 mq catastali, facente parte di un maggiore corpo di fabbrica costituito da altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

La struttura portante è in muratura ed il tetto è a due falde non simmetriche, con manto di copertura costituito da tegole del tipo a coppo siciliano.

Detto fabbricato si presenta in pessime condizioni ma è comunque recuperabile. Si trova a confine con la pubblica via e risulta accessibile dalla corte comune (senza intestati) identificata con la p.lla 43.

Il fondo è dotato inoltre della quota di 3/4 di piena proprietà della p.lla 3 e del fabbricato censito con la p.lla 218 sub 1.

La p.lla 3 identifica la prima porzione della via d'accesso comune dalla strada pubblica, via d'accesso che, terminata la p.lla 3, prosegue sulle p.lle 5 e 48 di proprietà di terzi, per raggiungere le p.lle 142 e 138 e 219.

Il fabbricato censito con la p.lla 218 sub 1 è un fabbricato strumentale all'attività agricola costituito da un locale pompe per il sollevamento dell'acqua dalla limitrofa vasca fuori terra in c.a., che insiste sulla p.lla stessa.

Il fondo è dotato infine della quota di 1/2 di piena proprietà della p.lla 154 e del fabbricato censito con la p.lla 219 sub 1.

La p.lla 154 è una bretella di 154 mq catastali, costituita da terreno incolto, che collega la p.lla 152 alla via d'accesso comune a terzi che insiste sulla p.lla 3.

Il fabbricato censito con la p.lla 219 sub 1 è un fabbricato strumentale all'attività agricola costituito da un locale pompe per il sollevamento dell'acqua dalla limitrofa vasca fuori terra in c.a., che insiste sulla p.lla stessa.

## DATI, CONFORMITA' CATASTALE, COMPROPRIETARI E CONFINI CATASTALI

Il fondo agricolo oggetto di perizia risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Vittoria al Foglio 185, ai seguenti mappali:

- p.lla 138, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale 3.927 mq, qualità colturale serra, reddito dominicale 273,80 €;
- p.lla 152, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale 783 mq, qualità colturale incolto produttivo, reddito dominicale 0,16 €;
- p.lla 142, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale 14.273 mq. La particella è divisa in porzioni: porzione AA, di 3.346 mq, con qualità colturale serra e reddito dominicale 233,29 € e porzione BB, di 10.927 mq, con qualità colturale orto irriguo e reddito dominicale 533,29 €;
- p.lla 3, quota di 3/4 della piena proprietà, superficie catastale 1.901 mq, qualità colturale incolto produttivo, reddito dominicale 0,39 €. Comproprietario della restante quota di 1/2 è xxxxx;
- p.lla 154, quota di 1/2 della piena proprietà, superficie catastale 90 mq, qualità colturale mandorleto, reddito dominicale 0,84 €. Comproprietario della restante quota di 1/2 è xxxxx.

ed al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Vittoria al Foglio 185, ai seguenti mappali:

- p.lla 241 sub 1, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 55 mq, categoria F2, senza rendita catastale;
- p.lla 242 sub 1, quota di 1/1 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 60 mq, categoria F2, senza rendita catastale;
- p.lla 218 sub 1, quota di 3/4 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 1.418 mq, categoria D10, rendita catastale 194,00 €. Comproprietario della restante quota di 1/4 è xxxxxx.
- p.lla 219 sub 1, quota di 1/2 della piena proprietà, superficie catastale ente urbano 270 mq, categoria D10, rendita catastale 66,00 €. Comproprietario della restante quota di 1/2 è xxxx, come sopra.

Riguardo la conformità catastale del fondo oggetto di trasferimento si rappresenta che:

- in corrispondenza dell'area di sedime della p.lla 241 non esiste alcun fabbricato;
- le planimetrie degli altri tre fabbricati sono conformi allo stato di fatto;
- esiste un quarto fabbricato non censito all'interno della p.lla 142, avente una superficie coperta di circa 80 mq;

Riguardo al fabbricato non censito entro la p.lla 142, i costi da sostenere per l'accatamento sono stimabili in 3.000,00 €, importo che verrà detratto dal valore del lotto, ponendolo a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, dal punto di vista catastale, si precisa che:

- la p.lla 3 corrisponde alla viabilità di ingresso dalla strada pubblica, sia al fondo oggetto di perizia che ad altre proprietà;
- sussistono diritti sulla particella 43, avente una superficie catastale di 1.370 m<sup>2</sup>. Trattandosi di una corte comune a più fabbricati, la particella 43 risulta priva di intestazione (circostanza che ne impedisce la ricerca tramite visure per soggetto). Tale area, in quanto corte comune a più immobili, segue la proprietà dei fabbricati principali cui serve da pertinenza e, nella fattispecie, afferisce al fabbricato collabente identificato con la particella 242;

- la p.lla 219 è interclusa all'interno della p.lla 5 non oggetto di perizia né di trasferimento in quanto di proprietà di terzi ma sussiste il diritto di passaggio sulla stradella esistente all'interno della p.lla 5, che permette di raggiungere le p.lle 219, 138 e 142;
- esiste una viabilità, che può definirsi interpodereale, che oltre ad insistere sulle p.lle 3 e 5, interessa anche la p.lla 142, ove sono presenti i tracciati di due stradelle sulle quali terzi detengono il diritto di passaggio;
- la p.lla 218 è accessibile percorrendo la strada sterrata che insiste sulle p.lle 4 e 27, di proprietà di terzi.

Infine, riguardo i confini catastali, si riportano di seguito i confinanti e le particelle catastali loro intestate:

- xxxx (p.lle 150, 151, 26, 5, 48);
- xxxx (fabbricato p.lla 251 e p.lle 149, 153, 143, 139, 144);
- xxxx (p.lla 211);
- xxxxx (p.lla 27);
- xxxx (p.lle 119 e 260).

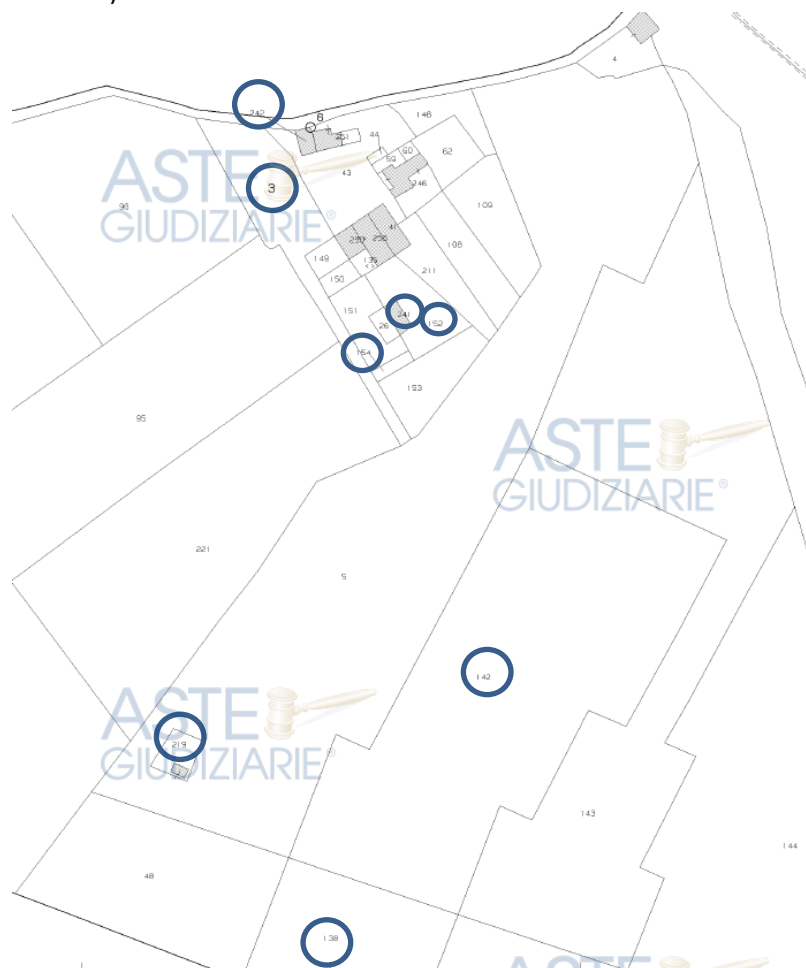


Fig. 4: Stralcio EdM, con indicazione delle particelle costituenti il fondo

## LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Il fabbricato censito al Foglio 185, particella 242 sub 1, è senza dubbio un immobile edificato prima del 1° settembre 1967, epoca in cui non era previsto l'obbligo di richiedere licenze o autorizzazioni edilizie per costruire al di fuori del centro abitato.

La dichiarazione di "ante '67" rappresenta uno spartiacque normativo e si riferisce agli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della cosiddetta "Legge Ponte" (Legge n. 765/1967). Tale norma estese a tutto il territorio nazionale l'obbligo di ottenere la licenza edilizia (fino ad allora richiesta solo per le costruzioni all'interno dei centri abitati) eliminando la precedente esenzione per gli interventi realizzati nelle aree esterne.

Pertanto, essendo l'immobile stato costruito prima dell'introduzione dell'obbligo generalizzato di licenza edilizia, l'assenza di un titolo abilitativo risulta giustificata.

Diversa è la situazione degli altri tre fabbricati costituenti i locali tecnici per il sollevamento delle acque emunte dalle vasche e dai pozzi e specificatamente i seguenti immobili:

- fabbricato censito al Foglio 185 p.la 218 sub 1;
- fabbricato censito al Foglio 185 p.la 219 sub 1;
- fabbricato non censito che insiste sulla p.la 142.

A seguito della consultazione delle mappe dell'IGM (Istituto Geografico Militare), ed in particolare il volo dell'anno 1986, ho rilevato che detti fabbricati, a differenza del primo, non erano esistenti a quella data. Di conseguenza sono tutti da ritenersi privi di legittimità edilizia.

L'immagine seguente sovrappone le odierne particelle catastali al volo IGM, evidenziando che in corrispondenza delle p.lle 218, 219 e 142 non esistevano fabbricati a quella data (frecche di colore rosso), a differenza del fabbricato identificato con la p.la 242, che risulta ben evidente alla data del volo (freccia azzurra).

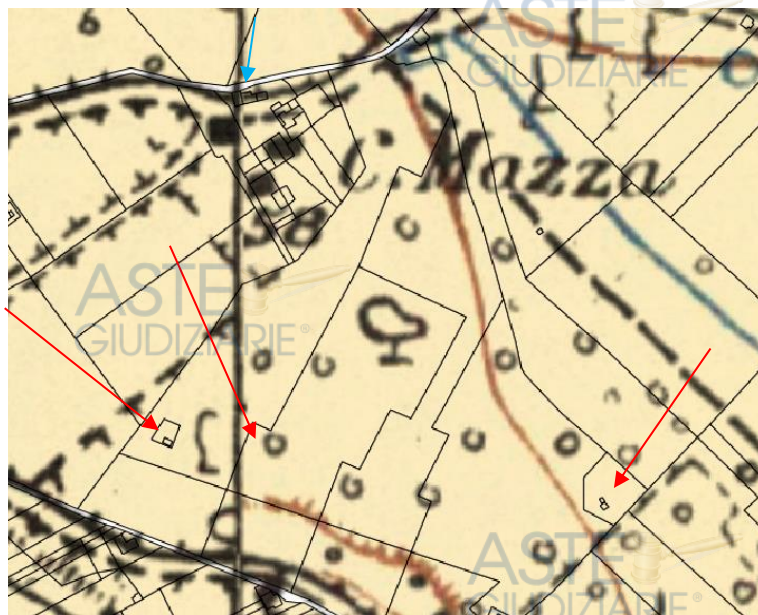


Fig. 5: Catastale sovrapposto al volo IGM

Il loro esiguo valore dovuto anche al cattivo stato d'uso e di manutenzione, oltre che alla comproprietà non giustifica alcun abbattimento di costo per sanatorie edilizie.

La decisione di non abbattere costi per la regolarizzazione urbanistica è motivata anche dal fatto che, per scelta tecnica, gli stessi non sono stati oggetto di specifica valutazione estimativa ma sono stati valutati "a corpo" tra le dotazioni impiantistiche del fondo oggetto di perizia.

La regolarizzazione catastale del fabbricato che insiste sulla p.lla 142, come visto al precedente capitolo, è invece stata prevista, trattandosi di un adempimento obbligatorio ai fini fiscali e che riguarda peraltro un immobile in proprietà esclusiva.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E CDU

Per i fabbricati oggetto di perizia non occorre redigere l'APE ma sarà necessario richiedere il CDU dei terreni prima del decreto di trasferimento (non è possibile richiederlo in questa fase in quanto il certificato ha validità un anno e quindi scadrebbe prima della vendita).

La spesa da sostenere per la richiesta del CTU è stata determinata in 400,00 € per onorario tecnico oltre accessori come per legge, valori bollati e versamenti, per complessive 500,00 €.

Seguendo quanto riportato nell'ordinanza dei Giudici delle Esecuzioni del 18/11/2021, oltre che nelle nomine di Esperto Estimatore, ho detratto tali costi dal valore del lotto ponendoli a carico dell'aggiudicatario, che dovrà pertanto versarli al Delegato alla vendita assieme al saldo prezzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto di perizia risultano nella detenzione della xxxx ma i terreni sono incolti ed abbandonati, analogamente ai fabbricati rurali che vi insistono.

Nonostante ciò, a seguito del sopralluogo, essi possono ritenersi allo stato sufficientemente sicuri sotto il profilo degli accessi da parte di terzi, poiché risultano raggiungibili unicamente attraverso un cancello metallico in comune con altri proprietari, che immette sulla viabilità interpodereale utilizzata dai fondi limitrofi. Tale circostanza assicura, nonostante l'abbandono degli stessi, un adeguato livello di controllo indiretto, del fondo non coltivato oggetto di perizia.

## PROPRIETA' E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI FINO AL 1985

### Quota 1/1 piena prop. immobili al Foglio 185 P.lla 138,142,152, 241/1 e 242/1

La quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni censiti al Foglio 185 p.lle 138, 142 e 152 e dei fabbricati censiti al Foglio 185 p.la 241 sub 1 e p.la 242 sub 2, era pervenuta alla società fallita, giusto l'atto a rogito del notaio Maria Di Matteo del 04/09/2009 rep. 67509, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 24/09/2009 - Registro Particolare 11574, Registro Generale 19131, da potere dei sig.ri:

- xxxx

Ai danti causa le quote di 1/4 ciascuno della piena proprietà dei terreni censiti al Foglio 185 p.lle 138, 142 e 152 e dei fabbricati censiti al Foglio 185 p.la 241 sub 1 e p.la 242 sub 2 (immobili all'epoca censiti al CT Foglio 185 p.lle 136 e 42), erano pervenute per averle acquistate giusto l'atto del 27/07/2001 a rogito del Notaio G. Longobardo rep. 103136, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 02/08/2001 - Registro Particolare 10724, Registro Generale 13012, da potere del sig. xxxx.

A xxxx, la piena proprietà dei terreni censiti al Foglio 185 p.lle 138, 142 e 152 e dei fabbricati censiti al Foglio 185 p.la 241 sub 1 e p.la 242 sub 2 (immobili all'epoca censiti al CT Foglio 185 p.lle 136 e 42) pervenne in virtù dell'atto di divisione a rogito del notaio A. Valentini dell'11/10/1985 rep. 21814, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 23/10/1985 - Registro Particolare 10540, Registro Generale 12467.

Mediante tale atto fu sciolta la comproprietà tra xxxxxx.

### Quota 1/2 piena proprietà immobili al Foglio 185 P.la 154 e p.la 219 sub 1

La quota di 1/2 della piena proprietà del terreno censito al Foglio 185 p.la 154 e del fabbricato censito al Foglio 185 p.la 219 sub 1 era pervenuta alla società fallita, in virtù del citato atto a rogito del notaio Maria Di Matteo del 04/09/2009 rep. 67509, da potere degli stessi soggetti sopra indicati.

Ai danti causa le quote di 1/8 ciascuno della piena proprietà del terreno censito al Foglio 185 p.la 154 e del fabbricato censito al Foglio 185 p.la 219 sub 1 (immobile all'epoca censito al CT Foglio 185 p.la 147), erano pervenute per averle acquistate giusto l'atto del 27/07/2001 a rogito del Notaio G. Longobardo rep. 103136, sopra indicato, da potere dello stesso sig. xxxx, giusto l'atto di divisione del 1985 sopra indicato.

### Quota 3/4 piena proprietà immobili al Foglio 185 P.la 3 e p.la 218 sub 1

La quota di 1/4 di piena proprietà del terreno censito al Foglio 185 p.la 3 e del fabbricato censito al Foglio 185 p.la 218 sub 1 era pervenuta alla società fallita in virtù del citato atto a rogito del notaio Maria Di Matteo del 04/09/2009 rep. 67509, da potere degli stessi soggetti sopra indicati.

Ai danti causa le quote di 1/16 ciascuno della piena proprietà della p.la 3 e del fabbricato censito al Foglio 185 p.la 218 sub 1 (immobile all'epoca del rogito censito al CT Foglio 185 p.la 145), erano pervenute per averle acquistate giusto l'atto del 27/07/2001 a rogito del Notaio G. Longobardo rep. 103136, sopra indicato, da potere dello stesso sig. xxxx, il quale ne era divenuto proprietario a seguito dell'atto di divisione del 1985 sopra indicato.

La restante quota di 2/4 della piena proprietà della p.la 3 e del fabbricato censito al Foglio 185 p.la 218 sub 1 era pervenuta alla società fallita giusto l'atto del 02/04/2008 a rogito del Notaio Maria Di Matteo rep. 65552, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 08/04/2008 - Registro Particolare 4649, Registro Generale 7342, da potere del sig. xxxx.

Al dante causa xxxx, la quota di 2/4 della piena proprietà della p.lla 3 e del fabbricato censito al Foglio 185 p.lla 218 sub 1 (immobile all'epoca del rogito al CT Foglio 185 p.lla 145) era pervenuta:

- Per la quota di 1/4 giusto atto a rogito del notaio G. Longobardo del 27/07/2001 rep. 103137, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 02/08/2001 - Registro Particolare 10724, Registro Generale 13012, da potere del sig. xxxxx.
- Per l'altra quota di 1/4 giusto l'atto di divisione a rogito del notaio A. Valentini dell'11/10/1985 rep. 21814, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 23/10/1985 - Registro Particolare 10542, Registro Generale 12469, da potere di:
  - xxxxx

Al sig. xxxx, la quota di 1/4 della p.lla 3 e del fabbricato censito al Foglio 185 p.lla 218 sub 1 (immobile all'epoca del rogito al CT Foglio 185 p.lla 145), pervenne sempre per l'atto di divisione a rogito del notaio A. Valentini dell'11/10/1985 rep. 21814, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 23/10/1985 - Registro Particolare 10541, Registro Generale 12468.

### Servitù e condizioni

Gli immobili oggetto di perizia si intendono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto inerente ed accessorio, con tutte le accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, nascenti dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi e dal titolo di provenienza originario, ovvero il rogito del notaio A. Valentini dell'11/10/1985 rep. 21814, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il giorno 23/10/1985 - Registri Particolari 10539-10540-10541-10542, Registri Generali 12466-12467-12468-12469.

Mediante tale atto, quattro soggetti (xxxx) hanno diviso la proprietà di un maggiore fondo, lasciando anche determinati immobili in comproprietà.

Nel suddetto atto si legge della presenza di due casotti motore e due impianti di sollevamento, uno posto a sud-ovest del pozzo vasca entrostante la p.lla 145 (oggi p.lla 218 sub 1) e l'altro a sud-est, la cui comproprietà è oggi pervenuta, giusti vari titoli, alla società fallita e poi alla xxxx.

Lo stesso dicasi del casotto motore e del pozzo vasca entrostante la p.lla 219 sub 1 (derivante dalla p.lla 147), la cui realizzazione fu stabilita proprio in seno all'atto di divisione.

Nel medesimo atto, oltre alla comproprietà delle suddette fonti di approvvigionamento idrico, si dà atto anche dell'esistenza di reciproche servitù di acquedotto ed elettrodotto a favore e a carico dei proprietari dei fondi limitrofi interessati dalla divisione.

L'acqua irrigua derivata dai pozzi vasca, sempre secondo le indicazioni riportate nell'atto, doveva essere utilizzata dagli allora 4 condividenti, secondo turni di 24 ore ciascuno.

Infine si rileva che in detto atto sono state individuate le strade a servizio dei vari fondi, stradelle che ricadevano (e ricadono tutt'ora) entro le particelle catastali oggetto dell'allora divisione, tra le quali, naturalmente, vi sono alcune di quelle oggetto di perizia, che pertanto devono intendersi gravate da servitù di passaggio in corrispondenza delle stradelle sterrate esistenti.

Analogamente, si consideri che il fondo oggetto di perizia risulta raggiungibile percorrendo il tracciato della stradella che insiste sulla p.lla 5 di proprietà di terzi.

Tutte le opere di manutenzione ordinaria o straordinaria di dette stradelle sono a carico dei condividenti in proporzione alla lunghezza dei tratti di strada da ciascuno di essi utilizzati. Analogo discorso vale per i canali di scarico che insistono in dette stradelle.

## ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate in data 19-20/11/2025, si rileva che su tutti gli immobili oggetto di perizia (ed altri), contro la Società fallita xxxx grava la seguente formalità pregiudizievole:

- **Iscrizione del 18/03/2011 Registro Particolare 1002 Registro Generale 4560 – Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 14/03/2011 Repertorio 2170/2011 emesso da Tribunale di Ragusa a favore di xxxx**, contro la società fallita xxxx, per un capitale di € 44.984,66 ed un montante ipotecario di € 80.000,00.

Risultano documenti successivi correlati, consistenti in restrizioni di beni, ma ho verificato che non hanno riguardato gli immobili oggetto di perizia che pertanto devono intendersi ancora gravati dalla formalità.

Si precisa che alla data dell'iscrizione i beni risultavano essere stati alienati e non più intestati alla xxxx, anche se, infine, detto atto è stato dichiarato inefficace in primo grado ed in appello.

Sui soli immobili censiti con le p.lle 3 e 218 sub 1 (ed altri non oggetto di perizia), contro la Società fallita grava inoltre la seguente formalità pregiudizievole:

- **Iscrizione del 15/12/2011 Registro Particolare 3862 Registro Generale 21376 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13/10/2011 rep. 1703 emesso da Tribunale di Ragusa a favore di xxxx**, contro xxxx, per un capitale di € 86.597,94 ed un montante ipotecario di € 172.000,00; Risultano documenti successivi correlati consistenti in restrizioni di beni, ma ho verificato che non hanno riguardato gli immobili oggetto di perizia che pertanto devono intendersi ancora gravati dalla formalità.

Si rileva che **sui soli immobili censiti con le p.lle 3 e 154 (in comproprietà), gravano ulteriori formalità pregiudizievoli trascritte contro la Società comproprietaria.** In particolare:

- **Iscrizione del 14/01/2011 Registro Particolare 83 Registro Generale 501 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 15/12/2010 rep. 6 emesso da Tribunale di Ragusa a favore di xxxxx**, contro xxxx, per un capitale di €. 262.155,74 ed un montante ipotecario di €. 264.000,00;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1103 del 09/05/2018 (Restrizione di beni)
2. Annotazione n. 2554 del 29/12/2020 (Restrizione di beni)
3. Annotazione n. 3882 del 05/10/2021 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 345 del 09/02/2022 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione del 10/02/2011 Registro Particolare 501 Registro Generale 2159 – Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 a favore di xxxxx**, contro xxxx, per un capitale di € 67.990,96 ed un montante ipotecario di € 135.981,92;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1104 del 09/05/2018 (Restrizione di beni)
2. Annotazione n. 2555 del 29/12/2020 (Restrizione di beni)
3. Annotazione n. 3883 del 05/10/2021 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 346 del 09/02/2022 (Restrizione di beni)

- Iscrizione del 27/07/2011 Registro Particolare 2719 Registro Generale 13683 – Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 21/03/2011 rep. 74 emesso da Tribunale di Catania a favore di xxxx, contro xxxxx, per un capitale di € 13.377,72 ed un montante ipotecario di € 25.000,00;  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1105 del 09/05/2018 (Restrizione di beni)
2. Annotazione n. 2556 del 29/12/2020 (Restrizione di beni)
3. Annotazione n. 3884 del 05/10/2021 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 347 del 09/02/2022 (Restrizione di beni)

- Trascrizione del 28/10/2011 Registro Particolare 12364 Registro Generale 18755 nascente da pignoramento immobiliare del 24/10/2011 rep. 1014/2011 a favore di xxxxx, contro xxxxx.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1106 del 09/05/2018 (Restrizione di beni)
2. Annotazione n. 2557 del 29/12/2020 (Restrizione di beni)
3. Annotazione n. 3885 del 05/10/2021 (Restrizione di beni)
4. Annotazione n. 348 del 09/02/2022 (Restrizione di beni)
5. Annotazione n. 1820 del 26/06/2023 (Restrizione di beni)

Si rileva inoltre che **sui soli fabbricati censiti alla p.lla 218 sub 1 e 219 sub 1 (in comproprietà), risulta trascritta la seguente formalità, contro il precedente comproprietario xxxx.** In particolare:

- Trascrizione del 10/02/2012 Registro Particolare 2284 Registro Generale 2950 nascente da pignoramento immobiliare del 05/11/2011 rep. 1027/2011 a favore di xxxxx, contro il sopra generalizzato comproprietario.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da terreni e fabbricati che versano in stato di completo abbandono.

I terreni potenzialmente coltivabili, sono costituiti dai mappali la quota di 1/1 della piena proprietà, ovvero:

- p.lla 142 della superficie catastale di 14.273 mq;
- p.lla 138 della superficie catastale di 3.927 mq;
- p.lla 152 della superficie catastale di 783 mq;
- p.lla 241 (area di sedime del fabbricato demolito) della superficie catastale di 55 mq;

Tali particelle sommano complessivamente 19.038 mq catastali.

Il fabbricato collabente censito con la p.lla 242 sub 1, accessibile dalla corte (senza intestati) identificata con la p.lla 43, versa in pessimo stato e presenta una superficie coperta di 60 mq, pari all'intera area di sedime della particella stessa.

Il resto delle particelle in comproprietà, ovvero la p.lla 3 e la p.lla 154 essendo aree di transito evidentemente non coltivabili, devono considerarsi accessori della proprietà e pertanto il relativo valore è da intendersi già ricompreso in quello dei beni principali.

Lo stesso discorso vale per i fabbricati in comproprietà censiti con le p.lle 218 sub 1 e 219 sub 1, trattandosi di semplici e piccoli locali tecnici, peraltro in cattive condizioni di manutenzione, che risultano a servizio degli impianti di sollevamento di un pozzo e di due vasche fuori terra. Di conseguenza, tali beni accessori si intendono compresi a corpo nel valore assegnato ai beni principali, il quale ne tiene già conto.

I terreni che presentano le caratteristiche per poter essere sfruttati per le colture intensive, nella zona che copre la c.d. "fascia trasformata" del comprensorio di Vittoria, presentano prezzi variabili da 3,00 €/mq a 6,00 €/mq a seconda della specifica ubicazione e delle caratteristiche intrinseche (se irrigui, dotati di riserva idrica, gravanti da servitù, accessibilità, ecc).

Nel caso di specie, tuttavia, i terreni oggetto di stima presentano caratteristiche intrinseche non favorevoli, che si discostano dalla media ordinaria.

Questi infatti versano praticamente in stato di abbandono, sono certamente da bonificare (dal punto di vista strettamente agronomico), risultano accessibili passando per proprietà di terzi (p.lla 5) e vanno rimosse e smaltite le carcasse delle strutture serricole che in parte vi insistono.

Inoltre, si evidenzia che la particella 142 è attraversata da due strade interpoderali a servizio anche di fondi terzi, non oggetto di trasferimento, e che una sua porzione presenta una forte acclività, risultando pertanto non coltivabile.

Per quanto sopra, alla superficie di 19.038 mq catastali, considerate tutte le caratteristiche dei terreni e l'assenza di informazioni sulla disponibilità idrica, si ritiene congruo e giustificato applicare prudenzialmente un prezzo unitario di 2,00 €/mq, addivenendo ad un valore di 38.076,00 €, che si arrotonda a 38.000,00 €.

Il fabbricato collabente censito con la p.lla 242 sub 1 è stimabile a corpo in non oltre 2.000,00 €.

Gli altri locali tecnici accessori e le vie d'accesso, come già riferito, sono ricompresi nel valore.

Il valore di stima complessivo è dunque pari a 40.000,00 €, comprese tutte le comproprietà ed i diritti derivanti dallo stato dei luoghi.

Il valore determinato viene ricondotto a 36.500 € in quanto vanno detratti i costi posti a carico dell'aggiudicatario, ovvero:

- i costi per l'accatastamento del fabbricato che insiste sulla p.lla 142, pari a 3.000 €;

- le somme necessarie per richiedere il CDU, pari a 500,00 € (rif. ordinanza dei Giudici delle Esecuzioni del 18/11/2021 e nomine di Esperto Estimatore).

Applicando infine l'abbattimento del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene un valore a base d'asta di 31.025,00 €, importo arrotondabile a 31.000 €.

## COSTITUZIONE LOTTO

Lo scrivente propone all'III.mo Sig. Giudice la costituzione di un lotto unico, non essendoci i presupposti né le ragioni per una divisione in più lotti, pur essendo questa fisicamente possibile.

Il fatto che le quote di piena proprietà delle particelle catastali siano diverse (1/1, 1/2 e 3/4) non giustifica la costituzione di più lotti in base alle quote, in quanto si verrebbero a creare lotti dai valori estremamente bassi, con operazioni di vendita non remunerative per il fallimento.

Inoltre alcune particelle non in piena proprietà costituiscono le vie d'accesso alle particelle in proprietà esclusiva, motivo per cui devono rimanere tra loro legate.

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di aver svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura per il completo adempimento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- Titoli di proprietà (atti Notaio Di Matteo 2008 e 2009);
- Provenienza (Note di trascrizione atti Notaio Longobardo 2001 e atto Notaio Valentini 1985).;
- Elenco formalità gravanti sui beni;
- Note di trascrizione n. 2 Decreti ingiuntivi xxxx e relative annotazioni;
- Note di trascrizione delle formalità iscritte e trascritte contro i comproprietari;

Con osservanza

Comiso, lì 14/01/2026

ASTE GIUDIZIARIE® F.to l'Esperto  
Ing. Arch Pianif. Federico Piccitto