

Dott. Agr. FABIO CATALDI

Via Risorgimento n. 110

97015 - M O D I C A (RG)

e-mail: fabiocataldi1@virgilio.it

pec: f.cataldi@epap.conafpec.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA CONCORSUALE N. 08_2021 TRIBUNALE DI RG

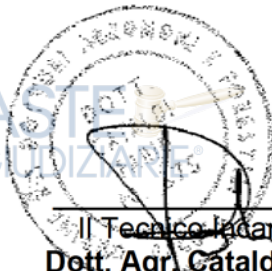
G. D.:

DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

LIQUIDATORE: AVV. CILIA ELISABETTA

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

- **TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI IN AGRO DI RAGUSA
SEZ. NOTO.**


Il Tecnico Incaricato
Dott. Agr. Cataldi Fabio

La presente relazione estimativa è stata redatta dal sottoscritto, Dott. Agr. Fabio Cataldi regolarmente iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Ragusa al n. 375, in esecuzione dell'incarico ricevuto in data 14/01/2022 dall'Avv. Cilia Elisabetta nella qualità di Liquidatore nella procedura concorsuale n. 08/2021 del Tribunale di Ragusa, ed approvato dal G.D. dot. Rapisarda Gilberto Orazio in data 19/01/2022.

La finalità della presente relazione è la determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni immobili, di proprietà dei seguenti soggetti:

in proprio e nella qualità di componenti della società agricola:

In seguito ad una preliminare verifica della consistenza degli immobili ed all'accesso ai luoghi del 24/02/2022, effettuate le opportune verifiche sulla proprietà e sui potenziali valori di compravendita degli immobili previsti dal mandato, il sottoscritto ha inoltrato una comunicazione al Liquidatore al fine di valutare, previa esposizione al G.D., la possibilità di orientare la valutazione agli immobili in possesso dei requisiti migliori di vendita.

In data 29/03/2022 è pervenuta allo scrivente una comunicazione, a mezzo pec, dalla quale sono stati indicati gli identificativi catastali degli immobili che, al momento, saranno oggetto di valutazione:

Comune di Ragusa sez. Noto foglio n. 408 p.lle 84 e 92 (terreni);

Comune di Ragusa sez. Noto foglio n. 409 p.la 861 (fabbricato strumentale);

Comune di Ragusa sez. Noto foglio n. 409 p.la 867, 868, 869, 870 (terreni);

Identificazione catastale degli immobili:

Lotto	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
1	Ragusa/sez. noto	408	84	seminativo	0,5310	8,23	2,74
ditta proprietaria							
1	Ragusa/sez. noto	408	92	seminativo	0,1120	1,74	0,58
ditta proprietaria							
Lotto	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
2	Ragusa/sez. noto	409	861		D/10		774,00
ditta proprietaria							
Lotto	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3	Ragusa/sez. noto	409	867	seminativo	0,0493	0,89	0,38
3	Ragusa/sez. noto	409	868	seminativo	0,0271	0,49	0,21
3	Ragusa/sez. noto	409	869	seminativo	0,0922	1,43	0,48
				pascolo arborato	0,0273	0,92	0,28
3	Ragusa/sez. noto	409	870	seminativo	0,3088	4,78	1,59
				pascolo	0,0487	0,75	0,25
				pascolo arborato	0,0017	0,06	0,02
ditta proprietaria							

Effettuato una verifica catastale riferita a tutti gli immobili si specifica che a causa di una Variazione territoriale d'ufficio effettuata in data 05/04/2005 i fogli n. 105 e 106 del Comune di Ragusa ibla sez. b (cod. H164B) sono stati trasferiti ai fogli n. 408 (il 105) e 409 (il 106) del Comune di Ragusa "sez. d" Noto (cod. H163D).

Inoltre, con riferimento alla particella n. 92 del foglio n. 408 del Comune di Ragusa sez. D, costituita da una porzione di stradella che conduce alla particella 84, oggetto di valutazione, nella visura catastale la porzione di proprietà del sig. [REDACTED] non viene ben chiarita pertanto è stata determinata dal sottoscritto in seguito all'esame dei titoli di provenienza.

(A) Gli immobili oggetto di procedura di liquidazione sono stati tutti visionati nel corso dell'accesso effettuato, in data 24/02/2022, congiuntamente al Liquidatore Avv. Cilia Elisabetta, ed è stato preventivamente comunicato alle parti a mezzo pec.

Così come precedentemente esposto, il sottoscritto mediante apposita richiesta ha evidenziato quali immobili disponevano dei requisiti migliori di vendita ed in conseguenza a tale di conseguenza la valutazione è stata limitata agli immobili identificati nel prospetto catastale sopra enunciato.

Gli aspetti relativi ai gravami in capo ai soggetti esecutati ed ai relativi beni oggetto di pignoramento sono stati approfonditi nelle relazioni specifiche di ciascun lotto al paragrafo: e) esistenza di formalità.

a) Completezza dei documenti in atti:

Il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali mediante il supporto della documentazione presente nel fascicolo e al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento ha eseguito le seguenti ricerche presso le amministrazioni pubbliche:

Ufficio	Documentazione richiesta
Agenzia delle Entrate ufficio territorio	Visure catastali attuali e storiche ed estratti di mappa; richiesta planimetrie catastali.
Conservatoria del Registro	Ispezioni ipotecarie. Acquisizione di informazioni specifiche sulla quantificazione dei costi di cancellazione delle formalità riscontrate. Visione e lettura di tutti i titoli di provenienza degli immobili al fine di verificare la titolarità degli stessi in capo al debitore, di verificare la presenza di servitù o diritti che andranno ceduti assieme ai beni. Ricerca titoli di provenienza per la ricostruzione delle trascrizioni dell'ultimo ventennio
Comune di Ragusa	Acquisizione informazioni sulla destinazione urbanistica degli immobili, sulla presenza di vincoli di qualsiasi natura che possano avere delle influenze con il valore degli immobili.
	Richiesta di tutti i contratti di affitto o di comodato e denunce cumulative relative agli immobili oggetto di esecuzione. Ed estrazione di copia che è stata allegata alla presente relazione

b) Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;

Mediante il sopralluogo in campo, è stata verificata la rispondenza della documentazione catastale con la documentazione rilevata sui luoghi.

- Sono state verificate le separazioni di confine con le proprietà limitrofe, sono state verificate le dotazioni dei fondi e le tipologie delle colture in essere e potenzialmente

attuabili, in particolare impianti arborei, tipologie di coltura praticata ecc. E' stata presa visione dei fabbricati censiti al Catasto Fabbricati rilevandone lo stato di manutenzione, l'esistenza di eventuali corpi di fabbrica non censiti e che necessitano di regolarizzazione urbanistica e catastale. Le informazioni specifiche rilevate sono state descritte nel paragrafo "descrizione degli immobili" presente nelle relazioni specifiche di seguito esposte;

c) Corrispondenza con le certificazioni catastali, ai dati indicati nell'atto di pignoramento, ed eventuali regolarizzazioni occorrenti;

La situazione rilevabile dalle visure catastali coincide con le reali quote di proprietà degli immobili ad esclusione della intestazione in visura catastale della particella n. 92 del foglio n. 408 di Ragusa, dalla quale non si evince la reale quota di proprietà in capo al sig. [REDACTED]. Tale accertamento è stato effettuato nello specifico dal sottoscritto mediante la lettura dei rogiti di provenienza. La reale quota di proprietà è stata enunciata nel paragrafo specifico.

Per il resto si rileva la completa coerenza tra la situazione rilevabile dalle documentazioni catastali e la situazione reale dei luoghi.

d) Note di trascrizione e titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni specifiche descrittive di ciascun lotto, all'interno del paragrafo denominato:

"Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio."

e) Verifica della sussistenza di diritti di comproprietà o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive all'atto di pignoramento.

Gli immobili risultano essere di proprietà dei soggetti esecutato per le seguenti quote:

Il lotto 1 è composto da una particella di terreno agricolo (fg 408 p.lla 84) in piena proprietà del sig. [REDACTED] e dalla particella n. 92, che costituisce l'unica via di accesso allo stesso e che risulta essere di proprietà del sig. [REDACTED] in misura di 1/32.

Il lotto 2 è composto da un fabbricato strumentale al quale si accede attraversando una stradina che si diparte dalla strada Comunale. Il diritto di accesso è stato descritto nel paragrafo dedicato presente nella relazione specifica del lotto 2.

Il lotto 3 è composto da quattro particelle catastali, fg 409 p.lle 867, 868, 869, 870, generate con frazionamento del 14/03/2007 prot. RG0068377.

Agli immobili si accede mediante una stradina che si diparte dalla strada Comunale. Il diritto di accesso è stato descritto nel paragrafo dedicato presente nella relazione specifica del lotto 3.

f) Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione descrittiva di seguito esposta. All'interno del paragrafo:

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

(C) Verifica, mediante acquisizione di informazioni da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragusa, sulla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati.

Relativamente alla regolarità urbanistica dei fabbricati si rimanda alla relazione descrittiva specifica di ciascun Lotto di seguito esposta.

Paragrafi: b) descrizione del bene,
 f) informazioni sulla regolarità edilizia,

(D1) Verifica dell'inquadramento urbanistico degli immobili oggetto di pignoramento:

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni descrittive specifiche di seguito esposte.

All'interno del paragrafo: **destinazione urbanistica;**

(D2) Verifica della regolarità urbanistica e nel caso di immobili ad uso abitativo, verifica se l'immobile è stato edificato in regime di edilizia convenzionata o agevolata. (rif. circolare GG.EE del 28/06/2021 – Tribunale di Ragusa)

L'aspetto relativo alla regolarità urbanistica dei fabbricati nel caso degli immobili in esame presenti esclusivamente all'interno del lotto n. 2, è stato approfondito nel paragrafo dedicato, all'interno della relazione specifica di lotto di seguito esposta.

Relativamente alle verifiche in merito alle edificazioni in regime di edilizia convenzionata o agevolata riferita ad immobili ad uso residenziale, il sottoscritto, considerato che non costituiscono oggetto della presente relazione immobili ad uso abitativo, può affermare che la condizione non sussiste.

(E) effettuati gli accessi ai luoghi, il sottoscritto assieme al liquidatore, ha adempiuto ai punti a, b, c, d, e, f del dispositivo di nomina.

(F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale,

Dalle informazioni acquisite non è emersa la presenza di alcun regolamento condominiale sull'utilizzo delle aree comuni.

(G) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni descrittive specifiche di seguito esposte.

All'interno del paragrafo: **Stato di possesso del bene.**

(H) Verifica presso la Cancelleria del tribunale l'attuale pendenza di cause relative a domande trascritte

Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari, il sottoscritto ha rilevato che non sono presenti pendenze relative a domande trascritte.

Allegati comuni:

- Allegato 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato 2: Ispezione ipotecaria, elenco sintetico in capo ai soggetti oggetto di procedura concorsuale – Nota di trascrizione della procedura di liquidazione;
- Allegato 3: Contratto di affitto delle superfici che compongono il lotto n. 1;
- Allegato 4: relazione estimativa con omissione dati sensibili (privacy).

Di seguito si espone la relazione tecnico descrittiva specifica degli immobili che compongono il **LOTTO UNO**.

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:**

Lotto 1 Terreni in c.da San Giacomo agro di Ragusa sez. D

Lotto	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
1	Ragusa/sez. noto	408	84	seminativo	0,5310	8,23	2,74
ditta proprietaria		[REDACTED]					
1	Ragusa/sez. noto	408	92	seminativo	0,1120	1,74	0,58
ditta proprietaria		[REDACTED]					

Superficie dei terreni agricoli in piena proprietà: **ha 0.53.10**

Superficie dei terreni in comproprietà, in ragione di 1/32: **Ha 0.11.20**

Coordinate:

Ragusa sez. D fg 408 p.lla 84

Lat. 36,991160

Lon. 14,855909

Altimetria m. 452 s.l.m.

Confini:

nord	p.lle 85 e 86 [REDACTED]	Sud	p.lla 110 [REDACTED]
	p.lla 83 [REDACTED]	Sud	p.lla 115 - 87 [REDACTED]
	p.lla 88 363 82 [REDACTED]	Sud	p.lla 95 [REDACTED]
	p.lla 370 [REDACTED]	Est	p.lla 51 [REDACTED]
ovest	p.lla 374 [REDACTED] ope	Est	p.lla 120 [REDACTED]

Indicazione del diritto pignorato

Il terreno identificato con la p.lla n. 84 del foglio n. 408 del Comune di Ragusa sez. D è in piena proprietà del sig. [REDACTED] su citato, in forza dell'atto di compravendita Rep. 40730 ricevuto il 08/09/2000 dal Notaio Evangelista Ottaviano da Modica, trascritto ai RR.II. di Ragusa il 14/09/2000 ai nn.12740/10131, da potere di [REDACTED] nato il 24/11/1939.

Il terreno identificato con la p.lla n. 92 del foglio n. 408 del Comune di Ragusa sez. D, è stato devoluto al sig. [REDACTED] in misura di 1/32, per successione in morte di [REDACTED] nato il 17/01/1913 a Ragusa e deceduto il 22/10/2009, denuncia del 18/01/2010 n.53 volume 9990/10 U.R. Ragusa, trascritta ai RR.II. di Ragusa il 30/04/2010 ai nn.8597/5236.

- **descrizione giuridica:**

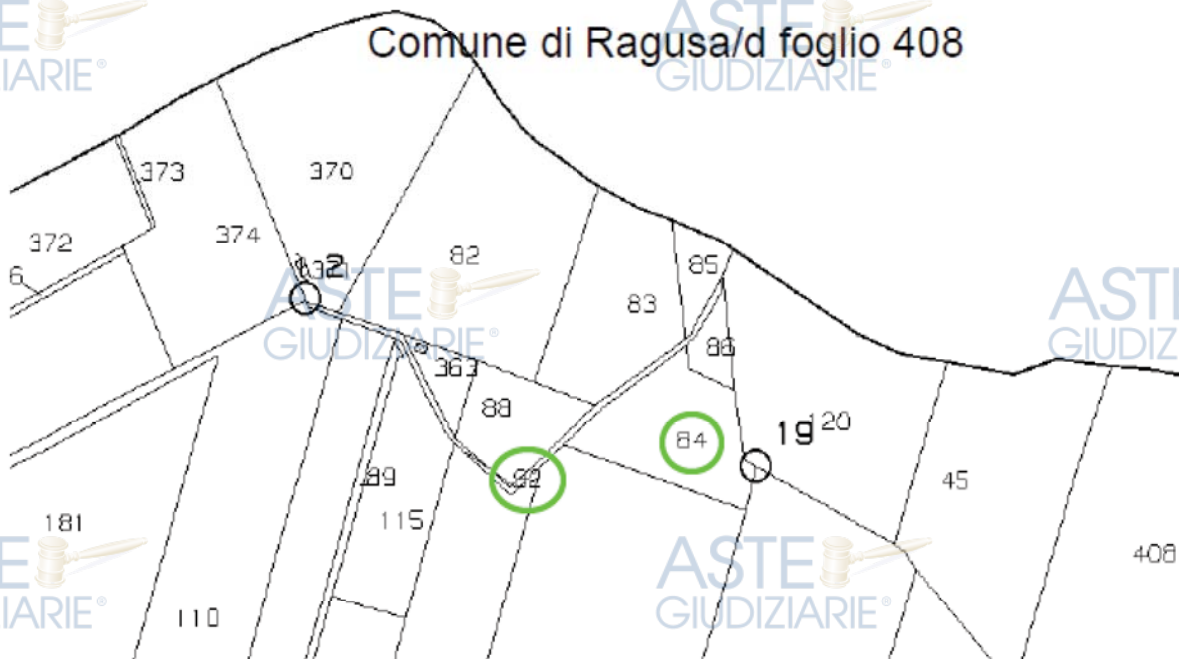
p.lla n. 84: terreno agricolo utilizzato per la coltivazione di seminativi a regime asciutto di foraggiere e/o di cereali da granella, privo essenze arboree da reddito.

p.lla 92: viella di accesso, in proprietà in misura di 1/32, in comproprietà con altri soggetti.

b) Descrizione del bene

La particella n. 84 è costituita da un terreno agricolo di medio impasto con tendenza all'argilloso. La giacitura è in leggera pendenza e l'esposizione del fondo è a sud. la superficie catastale coltivabile è di ha 0.53.10. Il fondo confina sul lato ovest con la stradella di accesso, costituita dalla p.lla 92. La superficie viene utilizzata per la coltivazione, a regime asciutto, di erbai autunno vernini da foraggio ed alternativamente a cereali da granella.

Segue lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del lotto 1:



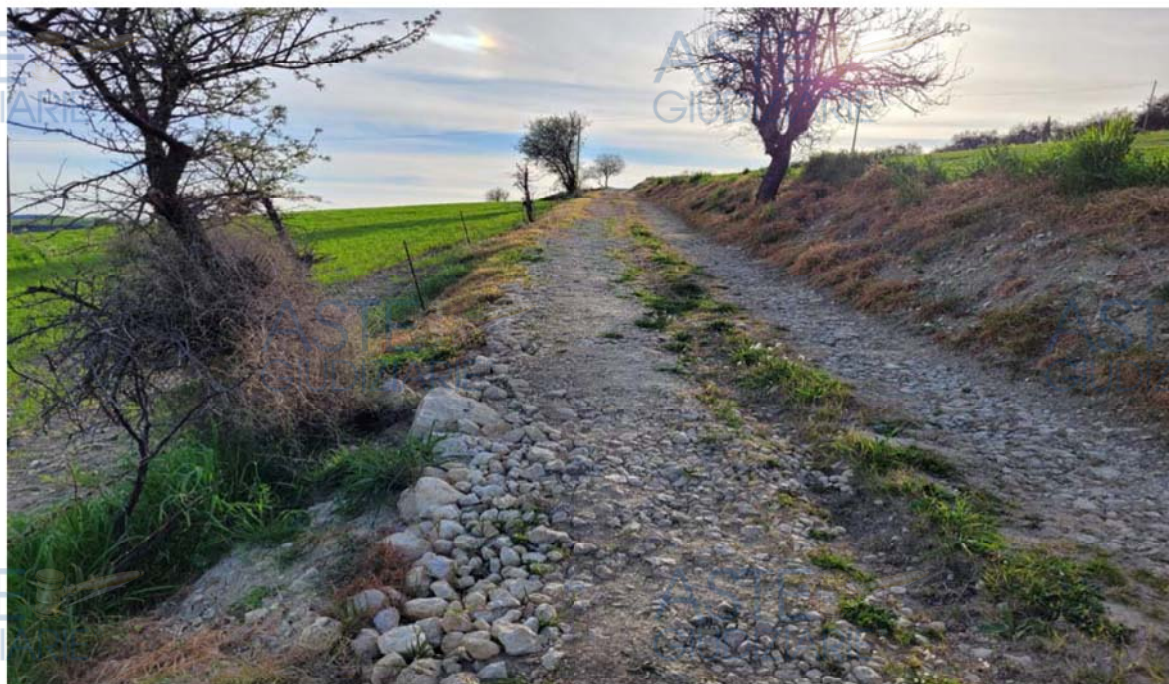
Segue l'ortofoto del lotto 1 con identificazione delle particelle:



Così come si evince dallo stralcio ortofotografico l'appezzamento non presenta confini netti e ben materializzati sui luoghi nei lati nord (confine con la p.lla n. 86) e sud (confine con la p.lla n. 95).

Seguono alcune foto dalle quali si può evincere quanto descritto:

Confine Ovest



Con fine nord con la p.lla n. 86 non materializzato



Confine Sud con la p.lla n. 95 non materializzato:



Sul lato est l'appezzamento confina con una stradella interpoderale.

Destinazione urbanistica

Ricadono in area denominata "agricolo produttiva con muri a secco" ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38 punto 7 delle N.T.A., gravata da vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico dell'alta valle del fiume tellaro e delle cave dei torrenti Tellesimo, Prainito, Palombieri, Scardina e Cava Ispica, ai sensi del D.A. n. 6594 del 26/07/2000;

Entrambe le particelle ricadono all'interno della Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del codice dei beni culturali, approvato con Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, in vigore dal 01/05/2004, in area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 d;

Inoltre, entrambe le particelle con Decreto del 3 ottobre 2018 dell'Assessore dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e pubblicato sulla GURS n. 44 del 12/10/2018 è stata confermata l'approvazione del Piano Paesaggistico degli ambiti 15 – 16 – 17 ricadenti nella provincia di RG, ricadono all'interno del livello di tutela 2 (PL 11b), pertanto non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano.

Entrambe le particelle, infine, non ricadono all'interno delle aree percorse dal fuoco.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Il terreno identificato con la p.lla n. 84 del foglio n. 408 del Comune di Ragusa sez. D è pervenuto al sig. [REDACTED] su citato, in forza dell'atto di compravendita Rep. 40730 ricevuto il 08/09/2000 dal Notaio Evangelista Ottaviano da Modica, trascritto ai RR.II. di Ragusa il 14/09/2000 ai nn.12740/10131, da potere di [REDACTED] nato il 24/11/1939.

Il terreno identificato con la p.lla n. 92 del foglio n. 408 del Comune di Ragusa sez. D, è stato devoluto al sig. [REDACTED] su citato, per successione in morte di [REDACTED] denuncia del 19/01/2010 n.53 volume 9990/10 U.R. Ragusa, trascritta ai RR.II. di Ragusa il 30/04/2010 ai nn.8597/5236.

Dalle ricerche effettuate non risulta trascritta l'accettazione di eredità relativa alla sopra citata successione.

Lo stesso è stato devoluto al sig. [REDACTED] in successione [REDACTED] n. 91 volume 9990 reg.to in data 10/12/2009, voltura n. 9913.1/2009, pratica n. RG0258714 in atti dal 15/12/2009;

Il bene era pervenuto alla sig. [REDACTED] in virtù di un testamento pubblico del 03/12/2007, in successione di [REDACTED] Testamento aperto dal notaio G. Nicosia rep. 41244, reg. presso l'U.R. di Acate in data 18/02/2008 al n. 612.

La particella deriva dalla partita n. 797, dalle ricerche effettuate è emerso che la p.lla in esame era pervenuta a [REDACTED] da [REDACTED] in virtù di un atto di donazione del 26/04/1974 rep. 22109, rogato dal Notaio Ottaviano di Modica e reg.to il 16/05/1974 al n. 1402.

c) Stato di possesso del bene.

Le particelle che compongono il lotto n. 1, identificate al Catasto terreni del Comune di Ragusa sez. D foglio n. 408 p.lle n. 84 e 92 (porzione), sono condotte dalla società avente la seguente ragione sociale: [REDACTED] P.I. 01578550889, in virtù del contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 678 serie 3, avente decorrenza 17/02/2020 e scadenza 31/12/2029.

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);*

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, pertanto risulta essere autonomo ed indipendente.

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.*

Su entrambe gli immobili che costituiscono il lotto uno, in seguito alla consultazione delle ispezioni ipotecarie specifiche, grava una IPOTECA LEGALE costituita con iscrizione ai RR.II. di Ragusa il 31/01/2017 ai nn.1702/263 in favore della RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Ragusa, C.F.: 00833920150 e [REDACTED] per il montante di € 336.663,32 (sorte capitale € 168.331,66).

Relativamente alla p.lla n. 92, si specifica che nell'ipoteca la quota indicata è pari ad 1/12 e che nella denuncia di successione la quota devoluta è pari ad 1/36.

Inoltre, si rileva su entrambe i beni l'atto giudiziario di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio. Oltre a quanto precedentemente esposto, non si rilevano altri gravami.

Determinazione dei costi di cancellazione dei gravami:

Nel caso in cui fosse necessario procedere alla annotazione della formalità di cancellazione del decreto di apertura della procedura di liquidazione, il costo che bisognerebbe sostenere è pari a **€ 294,00**

I costi di cancellazione, nel caso di ipoteca legale, non volontaria, saranno commisurati in base al minor valore tra il prezzo di vendita del bene gravato ed il montante iscritto, pertanto, non sono al momento preventivamente quantificabili.

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

All'interno dell'appezzamento il sottoscritto non ha rilevato la presenza di fabbricati.

g) attestazione di prestazione energetica;

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto considerata la tipologia di immobili ed alla luce di quanto previsto dalla normativa vigente.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti gli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati i seguenti:

Valori agricoli medi aggiornati al 2021;

Sono state inoltre acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, presa visione dei rogiti di compravendita in tempi recenti riferiti a proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, tenendo conto delle potenzialità di produttive e di utilizzo e della destinazione attuale del fondo, dell'assenza di confini certi e ben materializzati sui lati Nord e sud, delle caratteristiche paesaggistiche di particolare rilievo, dell'assenza di vincoli di carattere ambientale che sullo stesso insistono.

Per la quota di stradina di accesso è stato attribuito un valore a corpo.

Si specifica inoltre che il valore applicato non costituisce la media tra i valori agricoli medi e i valori acquisiti dal mercato immobiliare ma è stato determinato dal sottoscritto tenendo conto dei diversi aspetti presi in esame.

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
Seminativo	0,5310
Superficie coltivabile Lotto 1	0,5310

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attualizzati a giugno 2021	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Max	Min			
Seminativo	11.240,00	11.935,36	15.000,00	20.000,00	0,5310	20.000,00	10.620,00
Totale valore dei terreni del lotto 1							10.620,00

determinazione valore della quota di valore della p.lla n. 92 (valore assegnato a corpo)			
identificativo catastale	qualità	superficie complessiva	valore a corpo assegnato
Comune di Ragusa/D foglio n. 408 p.la 92	seminativo	Ha 0.11.20	500,00

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
1	Terreno agricolo in c.da San Giacomo agro di Ragusa sez. D foglio n. 408 p.la 84	10.620,00	+
	Quota della viella comune, in agro di Ragusa sez. D foglio n. 408 p.la 92	500,00	=
	Totale valore del Lotto 1	11.120,00	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	1.668,00	=
Valore del lotto 1 al netto dell'abbattimento forfettario		9.452,00	

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità.

L'immobile in esame è costituito da un terreno, identificato con il mappale 84, in piena proprietà del sig. [REDACTED] ed oggetto di procedura concorsuale. Considerata la piena proprietà dello stesso, per tale immobile non è necessario procedere alla valutazione della comoda divisibilità.

Il lotto comprende inoltre una quota della viella di accesso, identificata con il mappale 92, per la quale non si ritiene necessario procedere alla valutazione della comoda divisibilità poiché le quote ottenibili non consentirebbero una funzionale possibilità di utilizzo delle porzioni derivate.

k) eseguire un adeguato numero di fotografie dei manufatti e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso e costituisce l'allegato 8.

Conclusioni:

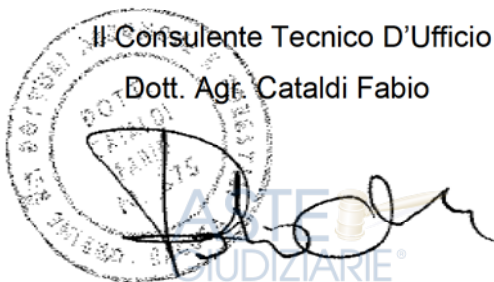
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 1 e si allegano di seguito gli allegati che ne costituiscono parte integrante.

- Allegato 5 Visure Catastali;
 - Allegato 6 Estratto di mappa catastale;
 - Allegato 7 Stralcio ortofotografico;
 - Allegato 8 Elaborato fotografico,
- Tanto si doveva.

Modica li: 26/04/2022

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Agt. Cataldi Fabio



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO DUE**.

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:**

Lotto 2 Fabbricati strumentali in agro di Ragusa/D foglio n. 408 p.lla 861.

Lotto	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
2	Ragusa/sez. noto	409	861		D/10		774,00
ditta proprietaria							

Superficie complessiva dell'area di sedime dei fabbricati e delle aree di pertinenza, ente urbano, ha 0.08.20

I fabbricati sono costituiti da n. 4 corpi di fabbrica distinti per una complessiva superficie catastale di mq. 373. (da verificare)

Coordinate:

Chiaramonte fg 29 p.lla 514

Lat. 36,986454

Lon. 14,838572

Altimetria m. 559 s.l.m.

Confini:

Nord		Est - Ovest - sud	p.lla n. 2,

Indicazione del diritto pignorato:

- Il fabbricato oggetto di procedura concorsuale è divenuto in piena proprietà della società s.s. società agricola, in virtù dell'atto di divisione rogato dal Notaio Evangelista Ottaviano in data 26/11/2020 rep. 84308.

descrizione giuridica:

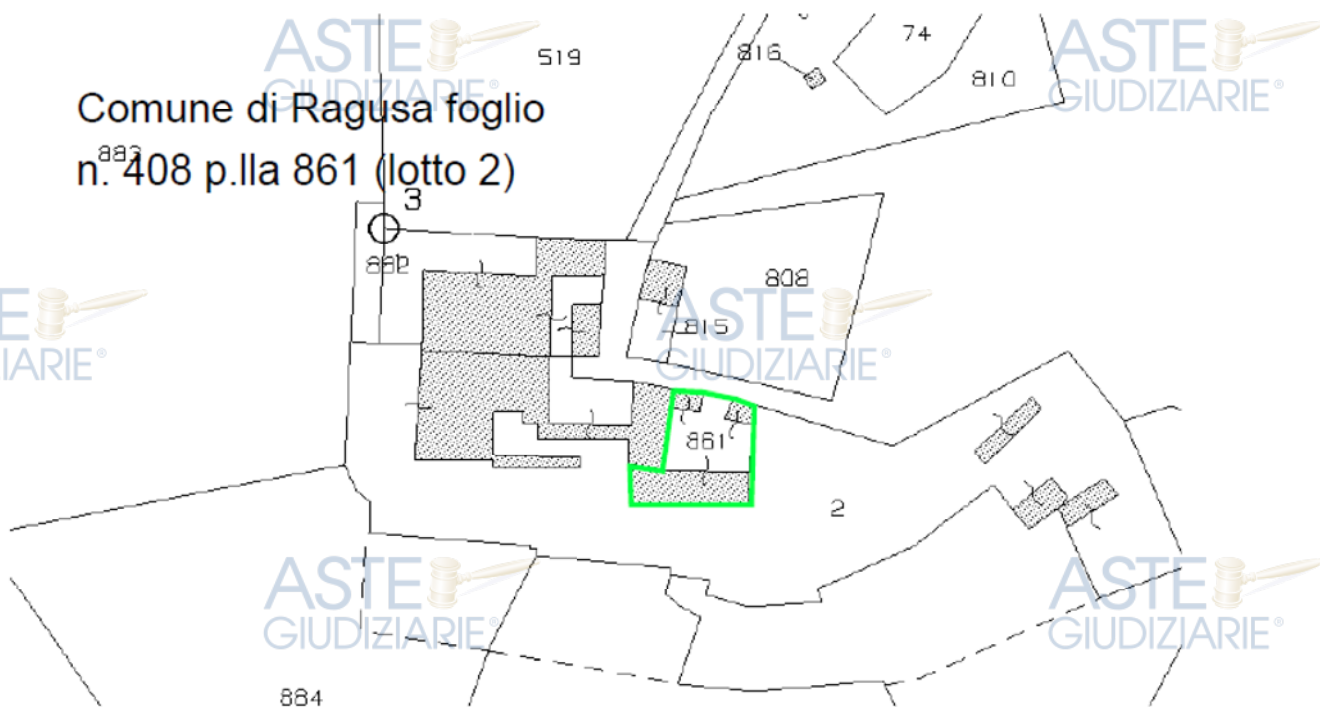
Fabbricato strumentale, ex fabbricati rurali, al servizio di azienda agricola.

Al momento l'immobile non viene utilizzato poiché le condizioni di manutenzione non sono ottimali.

b) Descrizione del bene

Così come descritto l'unità immobiliare oggetto di accertamento è costituita da fabbricati strumentali utilizzabili per fini agricoli.

Segue lo stralcio dell'estratto di mappa catastale:



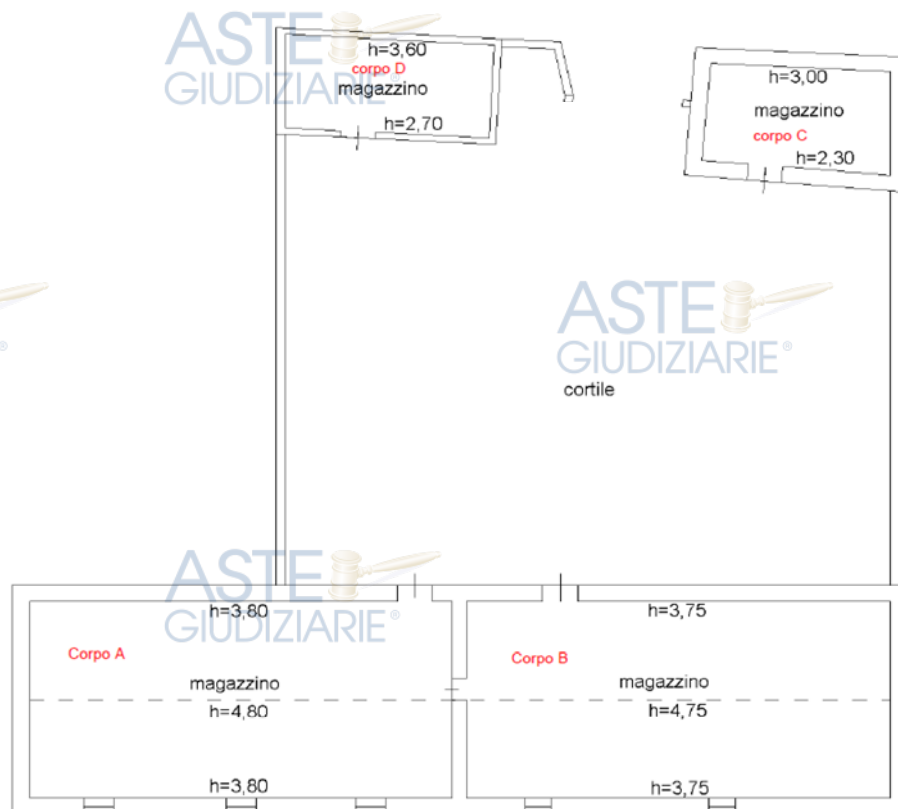
Segue stralcio ortofotografico:



All'interno della particella catastale sono presenti n. 4 corpi di fabbrica aventi le seguenti superfici:

Corpo A: mq. 148,50,	Corpo B: mq. 148,50,
Corpo C: mq. 41,00,	Corpo D: mq. 35,00.

Superficie complessiva mq. 297,00.



La superficie dell'area, inclusa all'interno della particella e non edificata (**cortile**) è pari a:
 $(\text{sup. compless. mq. } 820) - (\text{sup. edificata mq } (148,50 + 148,50 + 41 + 35)) = \text{mq. } 447.$

Tale superficie interclusa è costituita da un cortile interno al servizio dei fabbricati, lo stesso sui lati sud ed ovest è delimitato da corpi di fabbrica e sul lato Nord (dal quale si può rilevare in posizione intermedia il cancello di ingresso) e sul lato est, è delimitato da un muro perimetrale in pietra calcareo alto circa ml. 2,00 sul p.d.c.

Gli immobili che sono compresi nel lotto 2, così come rilevabile nell'atto di acquisto redatto in data 09/03/2009 dal Notaio dot. Michele Ottaviano di Ragusa, rep. 144242, sono accessibili mediante una stradella che si diparte dalla strada provinciale, attraversa il cortile dei fabbricati antistanti il caseggiato identificato con i mappali n. 1 e 2 del foglio n. 409 del Territorio del Comune di Ragusa sez. D, di proprietà di altri soggetti, e giunge al cancello di ingresso di cui di seguito si espone la foto.



Seguono alcune foto del cortile interno i fabbricati:





Descrizione dei singoli corpi di fabbrica:

Tutti i corpi di fabbrica sono stati realizzati in epoca antecedente il 1967, le caratteristiche costruttive e lo stato di vetustà di ciascuno sono di seguito descritti:

Corpo A: Composto da un corpo di fabbrica realizzato in muratura tradizionale in conci di pietra calcarea e malta. Originariamente il fabbricato era dotato di una copertura in tegole tradizionali a struttura portante in legno. Al momento del sopralluogo la copertura era interamente crollata ed all'interno si rilavano i resti degli elementi strutturali deteriorati ed i cocci delle tegole. La struttura portante da un primo accertamento è sembrata integra anche se le infiltrazioni delle acque meteoriche inevitabilmente indeboliscono le strutture portanti e con il passare degli anni le compromettono in modo irreversibile.

Sono visibili i resti delle mangiatoie che testimoniano che la struttura in passato era adibita a stalla.



Corpo B:

Il corpo B è attiguo e comunicante al corpo A, precedentemente descritto, esso mostra analoghe caratteristiche della struttura portante, realizzata in conci di pietra calcarea e malta del periodo.

La copertura è stata realizzata in tegole tradizionali su struttura portante in legno e ferro. Le condizioni di manutenzione non sono ottimali ma la copertura per gran parte è presente. L'immobile è privo di infissi.

Il fabbricato veniva in passato utilizzato per la stabulazione dei bovini, si evidenziano all'interno delle mangiatoie tutte realizzate in pietra locale, disposte sui lati maggiori della struttura, che lasciano credere che il sistema di stabulazione era di tipo fisso con disposizione dei capi groppa a groppa. La pavimentazione è stata realizzata con una spianata di malta con corridoi interni rialzati circa 10 cm.



Corpo C

Costituito da una piccola stalla realizzata in conci di pietra calcarea e malta e copertura in tegole tradizionali su struttura in legno.

L'immobile presenta alcune lesioni strutturali, le condizioni delle coperture non sono ottimali, inoltre risulta privo di infissi.



Corpo D:

costituito da una piccola stalla la cui epoca di costruzione è più recente delle precedentemente descritte. La costruzione è stata realizzata in aderenza al muro perimetrale della particella. Le pareti dell'immobile sono state realizzate in parte in blocchi di pietra calcarea ed in parte in pietra calcarea locale e malta. La copertura è stata realizzata in tegole tradizionali su struttura portante in legno. L'immobile anch'esso risulta essere privo di infissi.



Dall'accertamento in campo e dal confronto con la documentazione catastale il sottoscritto ha dedotto che tutti i sopra descritti corpi di fabbrica sono regolarmente censiti al Catasto Fabbricati, pertanto non necessitano di regolarizzazione catastale.

Destinazione urbanistica

La particella in esame ricade in area denominata "agricolo produttiva con muri a secco" ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38 punto 7 delle N.T.A., gravata da vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico dell'alta valle del fiume tellaro e delle cave dei torrenti Tellesimo, Prainito, Palombieri, Scardina e Cava Ispica, ai sensi del D.A. n. 6594 del 26/07/2000;

La stessa ricade all'interno della Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del codice dei beni culturali, approvato con Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, in vigore dal 01/05/2004, in area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 d;

Inoltre, tutte le particelle con Decreto del 3 ottobre 2018 dell'Assessore dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e pubblicato sulla GURS n. 44 del 12/10/2018 è stata confermata l'approvazione del Piano Paesaggistico degli ambiti 15 – 16 – 17 ricadenti nella provincia di RG, ricadono all'interno del livello di tutela 2 (PL 11b), pertanto non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano.

Tutte le particelle, infine, non ricadono all'interno delle aree percorse dal fuoco.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

L'unità immobiliare che costituisce il lotto 2, in piena proprietà della [REDACTED] [REDACTED] è pervenuto in esito all'atto di divisione rep.84308/23381 ricevuto il 26/11/2020 dal Notaio Evangelista Ottaviano, trascritto ai RR.II. di Ragusa il 01/12/2020 ai nn.14370/10463, in esito al quale, col consenso e pregiudizio dei condividenti, [REDACTED] [REDACTED] nati rispettivamente il 18/09/50 a Modica ed il 19/04/56 a Giarratana e [REDACTED] nati rispettivamente il 29/09/60 a Modica ed il 04/01/65 a Ragusa, [REDACTED] si è attribuita la piena proprietà del cespite su descritto.

Ai condividenti sopra menzionati il suddetto cespite era pervenuto in comproprietà in forza dell'atto rep.144242/21581 rogato il 09/03/2009 dal Notaio Michele Ottaviano, trascritto ai RR.II. di Ragusa il 16/03/2009 ai nn.5756/3461 da potere di [REDACTED] nato il 16/08/1928 a Scicli. Al venditore il cespite era pervenuto in forza di legittimi titoli dell'anno 1958.

c) Stato di possesso del bene.

La particella in esame non è stata ceduta in conduzione a terzi e pertanto la quota di proprietà indicata in visura catastale coincide con quanto rilevato dai titoli di provenienza.

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);*

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, pertanto risulta essere autonomo ed indipendente.

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.*

Oltre all'atto giudiziario della procedura di liquidazione del patrimonio, non si rilevano altri gravami.

Determinazione dei costi di cancellazione dei gravami:

Nel caso in cui fosse necessario procedere alla annotazione della formalità di cancellazione del decreto di apertura della procedura di liquidazione, il costo che bisognerebbe sostenere è pari a **€ 294,00**

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

Tutti i fabbricati che compongono il lotto 2, considerate le caratteristiche costruttive ed in base a quanto riportato nei rogiti di provenienza sono stati realizzati in epoca antecedente il 1967 pertanto, sotto l'aspetto urbanistico, non necessitano di regolarizzazioni.

g) attestazione di prestazione energetica;

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto considerata la tipologia di immobili ed alla luce di quanto previsto dalla normativa vigente.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti gli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri di riferimento utilizzati sono stati quelli rilevati dall'OMI in riferimento alle zone agricole del territorio di Ragusa. Il range di valori disponibile è riferito alle abitazioni di tipo economico, nel caso in esame, il sottoscritto tenendo conto sia della reale destinazione d'uso originaria degli immobili che dello stato di vetustà e degli interventi di ripristino necessari al fine di rendere le strutture utilizzabili per fini agricoli, ha ritenuto di applicare due diversi valori, di cui il primo da attribuire al fabbricato privo di copertura (corpo A) ed il secondo da attribuire ai fabbricati identificati come (corpi B, C, D), entrambe i sopra descritti valori sono nettamente inferiori al valore minimo fornito dall'OMI in riferimento ai fabbricati abitativi di tipo economico.

Il valore dell'area non edificata, adibita a cortile, è stato considerato parte integrante delle valutazioni complessive di seguito descritte poiché con le stesse direttamente correlato.

determinazione valore dei fabbricati Lotto 2						
Identificativo catastale	sup. mq.	categoria	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile
			min	max		
Corpo A	148,50	D/10	370,00	550,00	150,00	22.275,00
Corpi B, C, D.	224,50	D/10	370,00	550,00	280,00	62.860,00
Valore fabbricato del Lotto 2						85.135,00

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
2	Fabbricati strumentali in c.da San Giacomo agro di Ragusa sez. D	85.135,00	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	12.770,25	=
Valore netto del Lotto 2		72.364,75	

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

Gli immobili sono in piena proprietà della società [REDACTED]
[REDACTED] pertanto non è stato necessario procedere alla valutazione della comoda divisibilità dei beni.

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso e costituisce l'allegato 14.

Conclusioni:

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 2 e si allegano di seguito gli allegati che ne costituiscono parte integrante.

Allegato 12 Documentazione catastale, planimetrie e estratti di mappa;
Allegato 13 Documentazione cartografica, ortofoto e stralcio piano paesaggistico;
Allegato 14 Elaborato fotografico,
Modica lì: 26/04/2022

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Agr. Cataldi Fabio



Di seguito si espone la relazione tecnico descrittiva specifica degli immobili che compongono il LOTTO TRE.

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:

Lotto TRE Terreni in c.da San Giacomo agro di Ragusa sez. D.

Lotto	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3	Ragusa/sez. noto	409	867	seminativo	0,0493	0,89	0,38
3	Ragusa/sez. noto	409	868	seminativo	0,0271	0,49	0,21
3	Ragusa/sez. noto	409	869	seminativo	0,0922	1,43	0,48
				pascolo arborato	0,0273	0,92	0,28
3	Ragusa/sez. noto	409	870	seminativo	0,3088	4,78	1,59
				pascolo	0,0487	0,75	0,25
				pascolo arborato	0,0017	0,06	0,02
superficie complessiva lotto 3					0,5551		
ditta proprietaria							

Superficie complessiva dei terreni agricoli:

ha 0.55.51 di proprietà della società semplice denominata [REDACTED]

[REDACTED] in misura del 50 % (ha 0.27.75)

Coordinate:

Lat. 36,985194

Lon. 14,844219

Altimetria m. 499 s.l.m.

Confini:

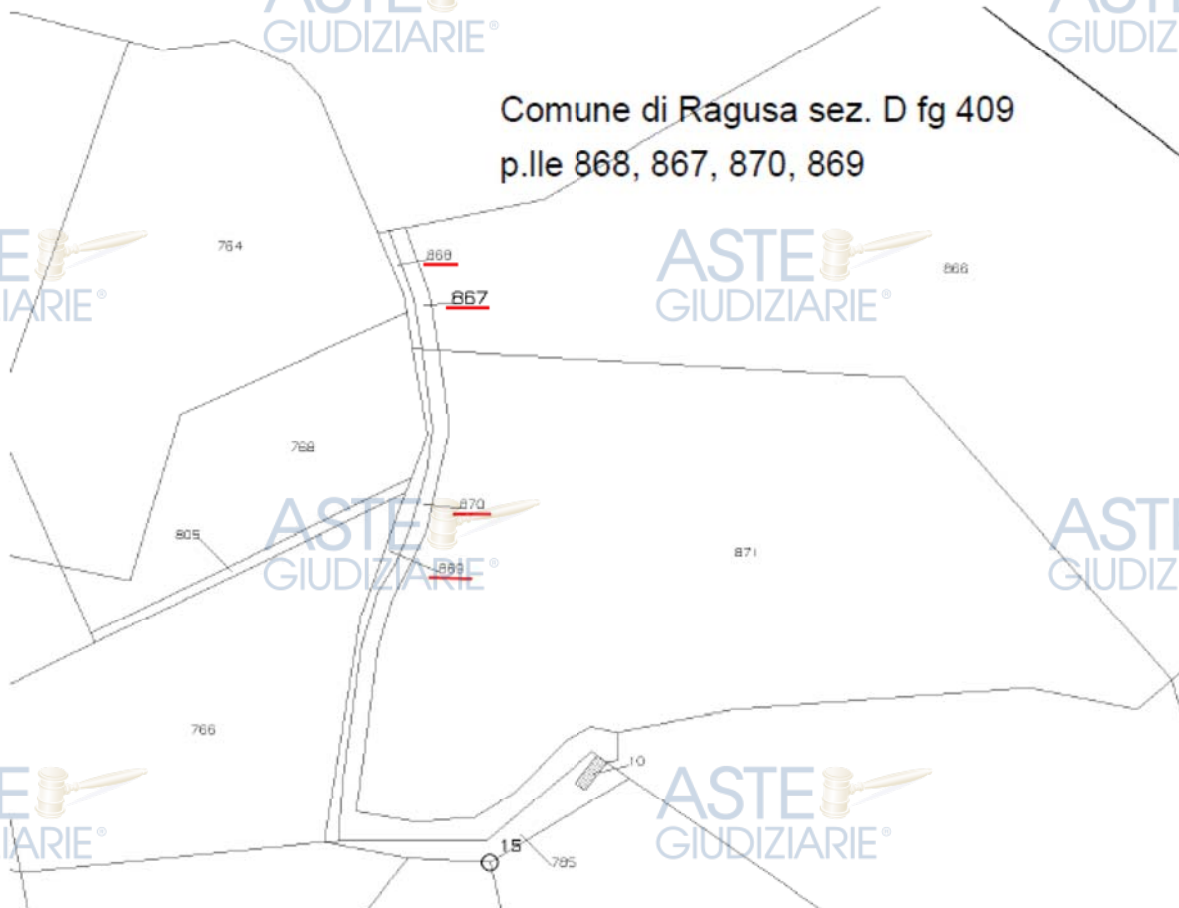
Nord	[REDACTED]
ovest	[REDACTED]
	[REDACTED]
Sud	[REDACTED]
Est	[REDACTED]

Indicazione del diritto pignorato:

Gi immobili che compongono il Lotto n. 3, ubicati in agro di Ragusa sez/D foglio n. 409 p.lle 867, 868, 869, 870, sono stati acquisiti dalla società agricola [REDACTED]

[REDACTED] virtù dell'atto di acquisto rogato dal Notaio Michele Ottaviano di ragusa in data 09/03/2009 rep. 144242. La quota di proprietà ammonta al 50 % della superficie totale.

Estratto di mappa catastale:



- descrizione giuridica:

Terreno agricolo con qualità catastale seminativo, pascolo e pascolo arborato. Superficie in parte non coltivabile rappresentata da due vielle parallele di cui una esistente sui luoghi ed una solo tracciata in mappa.

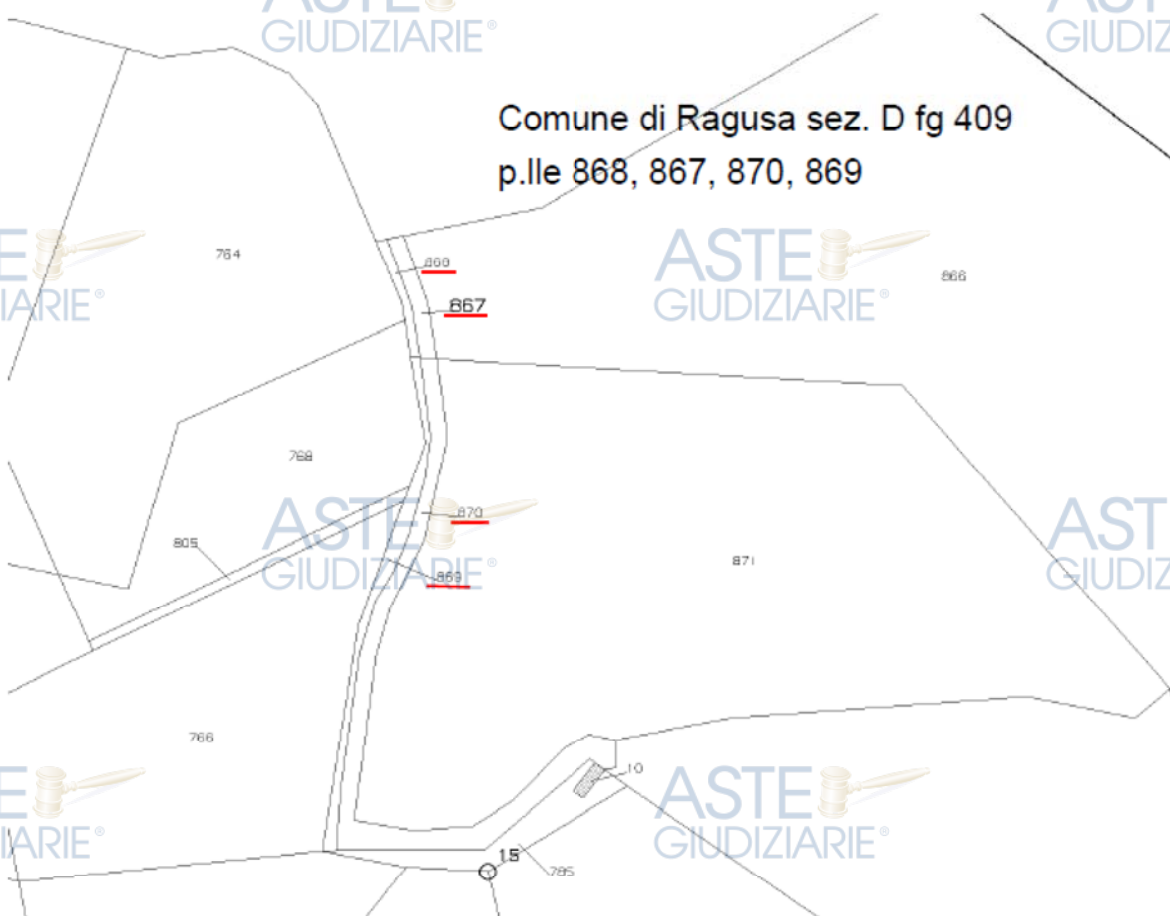
b) Descrizione del bene

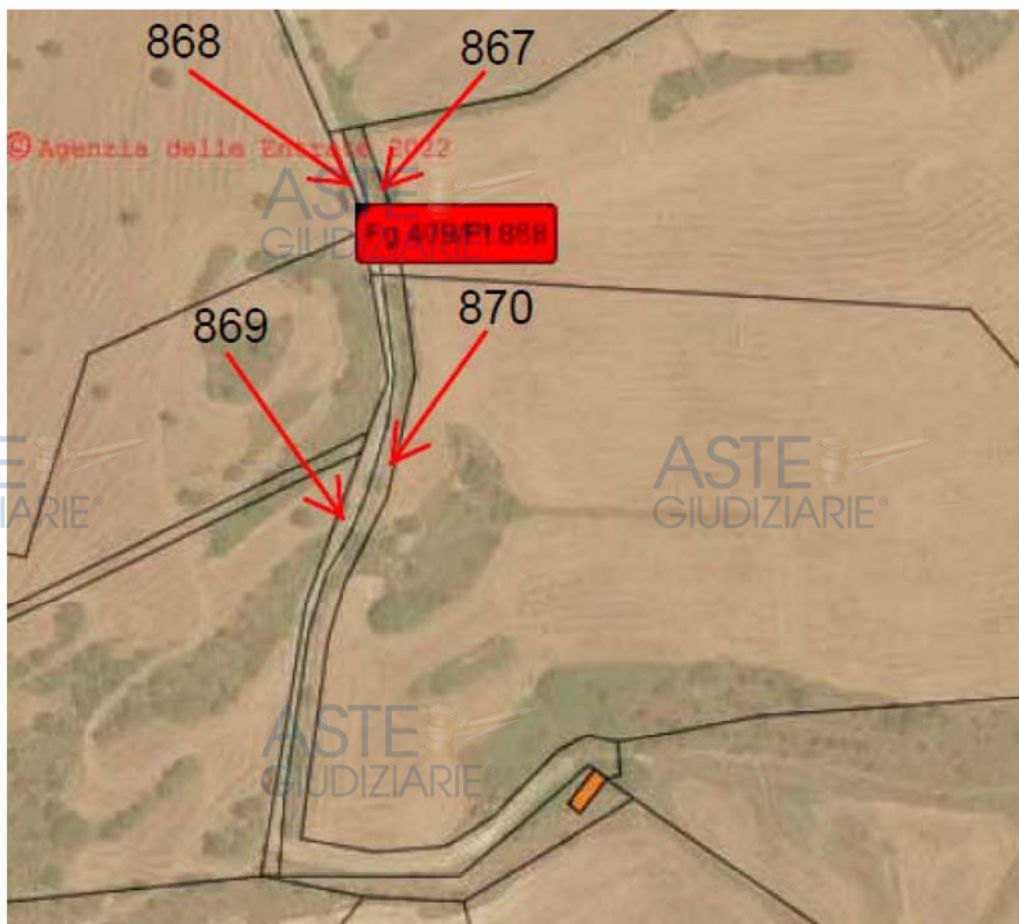
Le particelle oggetto di valutazione sono state create con frazionamento del 14/03/2007 prot. RG 0068377. In base a quanto si rileva dal confronto tra l'estratto di mappa ante frazionamento e post frazionamento di seguito esposti sembra che la finalità dello stesso sia quella di creare una doppia via di accesso all'appezzamento denominato "grotta Parrino" dove all'interno è ubicato un abbeveratoio, identificata con il mappale n. 10, non oggetto di procedura concorsuale.

Segue stralcio estratto di mappa storico:



Segue lo stralcio dell'estratto di mappa attuale:





In seguito all'accertamento in campo il sottoscritto ha rilevato che le particelle oggetto di procedura comprendono una porzione di viella che si diparte dalla particella n. 864 non oggetto di procedura. La stessa è lateralmente delimitata da muri a secco di pietra calcarea tipici della zona.

Così come rilevabile dall'estratto di mappa attuale e dalla sopra esposta ortofoto emerge che parallelamente alla stradella esistente è stata stralciata una superficie avente stesso andamento e larghezza variabile tra i 3 e i 5 metri, al fine di rendere potenzialmente autonomi due accessi ad una sorgente naturale con relativo abbeveratoio non oggetto di procedura.

Alla luce di quanto sopra esposto la superficie stralciata catastalmente è soltanto rilevabile dall'estratto di mappa catastale e non presenta sui luoghi alcun tracciato o segnale di delimitazione.

Gli immobili che sono compresi nel lotto 3, così come rilevabile nell'atto di acquisto redatto in data 09/03/2009 dal Notaio dot. Michele Ottaviano di Ragusa, rep. 144242, sono accessibili mediante una stradella che si diparte dalla strada provinciale, attraversa il cortile dei fabbricati antistanti il caseggiato identificato con i mappali n. 1 e 2 del foglio n. 409 del Territorio del Comune di Ragusa sez. D, di proprietà di altri soggetti, e prosegue ininterrottamente, al fine di giungere all'appezzamento denominato "grotta parrino" dove è ubicato un abbeveratoio cui ha diritto al 50 % la società proprietaria.

Seguono quattro foto della stradella esistente:





All'interno delle particelle che compongono il lotto n. 3 **non insistono fabbricati.**

Regolarità catastale

Le particelle catastali sono regolarmente identificate nell'edim catastale e le superfici sono rilevabili al censuario. Le delimitazioni di confine delle particelle non sono certe poiché prive di confini materializzati sui luoghi.

Destinazione urbanistica

Ricadono in area denominata "agricolo produttiva con muri a secco" ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38 punto 7 delle N.T.A., gravata da vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico dell'alta valle del fiume tellaro e delle cave dei torrenti Tellesimo, Prainito, Palombieri, Scardina e Cava Ispica, ai sensi del D.A. n. 6594 del 26/07/2000;

Tutte le particelle ricadono all'interno della Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del codice dei beni culturali, approvato con Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, in vigore dal 01/05/2004, in area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 d;

Inoltre, tutte le particelle con Decreto del 3 ottobre 2018 dell'Assessore dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e pubblicato sulla GURS n. 44 del 12/10/2018 è stata confermata l'approvazione del Piano Paesaggistico degli ambiti 15 – 16 – 17 ricadenti nella provincia di RG, ricadono all'interno del livello di tutela 2 (PL 11b), pertanto non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano.

Tutte le particelle, infine, non ricadono all'interno delle aree percorse dal fuoco.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

I terreni che compongono il lotto 3, sopra identificati, sono pervenuti alla società [REDACTED] in forza dell'atto rep.144242/21581 ricevuto il 09/03/2009 dal Notaio Michele Ottaviano, trascritto ai RR.II. di Ragusa il 16/03/2009 ai nn.5756/3463 da potere di [REDACTED] nato il 16/08/1928 a Scicli. Al sopra menzionato venditore i terreni pervennero in forza di legittimi titoli dell'anno 1958.

c) Stato di possesso del bene.

Le particelle in esame non sono stata cedute in conduzione a terzi e pertanto le relative quote di proprietà indicate in visura coincidono con quanto rilevato dai titoli di provenienza.

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);

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, pertanto risulta essere autonomo ed indipendente.

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.

Oltre all'atto giudiziario della procedura di liquidazione del patrimonio, non si rilevano altri gravami.

Determinazione dei costi di cancellazione dei gravami:

Nel caso in cui fosse necessario procedere alla annotazione della formalità di cancellazione del decreto di apertura della procedura di liquidazione, il costo che bisognerebbe sostenere è pari a

€ 294,00

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

All'interno delle particelle in esame non insistono fabbricati.

g) *attestazione di prestazione energetica;*

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto considerata la tipologia di immobili ed alla luce di quanto previsto dalla normativa vigente.

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

Le informazioni inerenti gli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati i seguenti:

Valori agricoli medi attualizzati al 2021;

Sono state inoltre acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, presa visione dei rogiti di compravendita in tempi recenti riferiti a proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, tenendo conto delle potenzialità di produttive e di utilizzo e della destinazione attuale del fondo, delle caratteristiche paesaggistiche di particolare rilievo, dell'assenza di vincoli di carattere ambientale che sullo stesso insistono, il sottoscritto inoltre ha provveduto alla ripartizione delle qualità catastali effettive ed alla quantificazione delle relative superfici. Il tutto è stato esposto nel prospetto di valutazione che segue.

Si specifica inoltre che il valore applicato non costituisce la media tra i valori agricoli medi e i valori acquisiti dal mercato immobiliare ma è stato determinato dal sottoscritto tenendo conto dei diversi aspetti presi in esame.

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
Seminativo	0,4774
Pascolo	0,0487
Pascolo arb	0,0290
Superficie coltivabile Lotto 1	0,5551

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attualizzati a giugno 2021	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Max	Min			
Seminativo	11.240,00	11.935,36	15.000,00	20.000,00	0,4774	13.000,00*	7.216,30
Pascolo	4.116,00	4.424,00	6.000,00	9.000,00	0,0487		
Pascolo arb.	5.167,00	5.486,00	6.000,00	9.000,00	0,0290		
Totale valore dei terreni del lotto 3							7.216,30
Valore della quota di proprietà della società Schininà Giovanni e figli s.s. società agricola							3.608,15

* Nella determinazione del valore da applicare il sottoscritto ha tenuto conto oltre che delle caratteristiche agronomiche dell'appezzamento anche della destinazione potenziale di utilizzo e della quota di proprietà in capo ai soggetti oggetto di procedura concorsuale.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
3	Terreno agricolo in c.da San Giacomo agro di Ragusa sez. D, foglio n. 409 p.lle 867, 868, 869, 870.	7.216,30	
	Totale valore della quota di proprietà della società [REDACTED]	3.608,15	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	541,22	=
Valore netto delle quote di proprietà dei debitori eseguiti		3.066,93	

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

Il lotto 3 è composto da n. 4 particelle catastali in misura del 50 % di proprietà della società [REDACTED]. In base alle caratteristiche degli immobili, descritte nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ritiene che le stesse non sono comodamente divisibili ed inoltre i costi di un eventuale frazionamento, che interesserebbe due delle quattro particelle, che ammontano approssimativamente tra i 1.300,00 ed i 1.500,00 euro, considerato il valore della quota di proprietà oggetto di procedura concorsuale, si ritiene che una suddivisione del lotto in due porzioni di uguale valore sia estremamente antieconomica.

k) eseguire un adeguato numero di fotografie dei manufatti e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso e costituisce l'allegato 16.

Conclusioni:

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 3 e si allegano di seguito i documenti che ne costituiscono parte integrante.

Allegato 13 Visure catastali;
Allegato 14 Estratto di mappa catastale;
Allegato 15 Stralcio ortofotografico;
Allegato 16 Elaborato fotografico,
Tanto si doveva.

Modica lì: 26/04/2022

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Dott. Agr. Cataldi Fabio

