

3. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4143 Reg. Gen. 6718 che è l'atto della particella 30 in favore dell'esecutato per la quota di  $\frac{1}{2}$ , la predetta particella non è oggetto della presente esecuzione.
4. Trascrizione a favore del 13/05/2013 Reg. Part. 4598 Reg. Gen. 6680 che è il certificato di denuncia di successione del padre dell'esecutato relativamente ad un fabbricato rurale particella 35 passato all'urbano ma non è oggetto della presente esecuzione.
5. Trascrizione a favore del 23/05/2013 Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 7255 che è il certificato di denuncia di successione della madre dell'esecutato relativamente ad un fabbricato rurale particella 35 passato all'urbano ma non è oggetto della presente esecuzione.
6. Trascrizione contro del 16/07/2013 Reg. Part. 6956 Reg. Gen. 10154 che è l'atto di compravendita delle particelle 32, 193, 517, 518 e 540 in favore di terzi, le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.
7. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862, è il pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare n. 291/2017.
8. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200, è il pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare n. 382/2017 che comprende anche parte delle particelle della presente esecuzione.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

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

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

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 25) si evince che i cespiti che costituiscono il presente lotto ricadono in zone diverse che sono:

- “Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro”
  - Gli indici edificatori per le residenze:
    - densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;

- rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
- altezza massima: ml 4,00;
- numero di piani fuori terra: n.2;
- distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;
- distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
  - lotto minimo: mq 3.000.
  - indice di piantumazione:  $I_p = 80P/ha$ .
- “Zona D2 – Le aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata”:
  - Gli indici edificatori per le attività produttive ecc.:
    - rapporto di copertura: mq 0,30 ;
    - altezza massima: m 10,00;
    - numero di piani fuori terra: n. 2;
    - distanza dai confini stradali (viabilità di penetrazione): = m 5;
    - distanza dal filo stradale di transito : m 20;
    - distacco dai confini del lotto: metà dell'altezza degli edifici ma non inferiore a m 5,00;
    - distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
    - lotto minimo: mq 1.500;
    - superficie minima dell'intervento: 1ha;
    - indice di piantumazione:  $I_p =$  almeno 1/8 della superficie totale;
    - Vincolo di protezione dalla strada di transito a verde, pista ciclabile e marciapiede per una fascia profonda 20 m.
  - “Fasce di rispetto stradali”

Inoltre l'intero lotto ricade su area non sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici.

Per quanto concerne i fabbricati presenti così come prima descritto sono fatiscenti ed obsoleti, inoltre essi ricadono nella fascia di rispetto stradale, quindi devono essere rimossi. I costi per la demolizione ammontano a circa **2.000,00€** onnicomprensivo di discarica e altro.

g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabente, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

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

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitomi dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliare che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, tuttavia gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le

compravendite dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Cs dotati di stesse caratteristiche, ma senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva, con riferimento anche a stradelle, pozzi, ecc. privi di lottizzazione si evince che il prezzo aggira intorno ai **10€/mq**, analogo discorso per i cespiti ricadenti in zona D2 per terreni privi di lottizzazione, quindi, prima di poter edificare occorre lottizzare realizzando strade, parcheggi, illuminazione ed altro previa progettazione esecutiva approvata dal comune di Comiso, dell'area interessata dal presente lotto, per questa zona il prezzo aggira attorno a **35 €/mq**, da esso risulta evidente che rispetto alla strada esistente su entrambi i lati occorrerà lasciare una fascia di rispetto di 20m per realizzare le strade di servizio per le attività che si insidieranno ed oltre a questi 20m un'altra striscia di 100m da destinare a zona D2 dove previa realizzazione di strade e servizi vari sarà possibile edificare corpi di fabbrica per attività produttive, per l'area destinata a sede viaria il valore sarà pari al 25% di quello della zona D2. Seguendo questo discorso prima di procedere alla valutazione occorrerà determinare anche se approssimativamente l'estensione dei cespiti ricadenti in zona D2, in zona Cs e nella fascia di rispetto stradale.

Al fine di poter estrapolare le estensioni si è fatto un elaborato grafico (vedi allegato 27) da dove è stato possibile estrapolare le superfici complessive commerciali da moltiplicare per i prezzi ricavati da indagini di mercato, da questo elaborato si evince che:

- Zona D2 = 15.378 mq;
- Zona Cs = 12.398 mq;
- Fascia rispetto stradale = 2.642 mq;

per un'estensione complessiva di 30.418mq leggermente diversa rispetto a quella ricavata dalla somma delle singole superfici catastali, quest'ultima sarà quella presa in considerazione per la determinazione del valore commerciale del presente lotto.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

- **Superficie della zona D2** = **15.378 mq**
- **Superficie della zona Cs** = **12.398 mq**

- **Superficie fascia di rispetto stradale = 2.642 mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore zona D2** 15.378,00 mq x 35,00 €/mq = **538.230 €;**
- **Valore zona Cs** 12.398,00 mq x 10,00 €/mq = **123.980 €**
- **Valore fascia rispetto** 2.642,00 mq x 35,00 €/mq x 0,25 = **23.117 €**

**Valore del lotto 9 nello stato di fatto = 685.327,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di prima meglio descritti.

- **A detrarre**
  - **Spese per Demolizione fabbricato € 2.000,00**

Quindi in definitiva per il lotto 9 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 9 = € 685.327,00 - € 2.000,00 = € 683.327,00**

Eseguito l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 683.327,00 - 15% = € 580.827,95**

Arrotondando il lotto 9 oggetto di stima ha un probabile valore di **580.000 €**.

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

Il valore del Lotto 9 da porre a base d'asta è di **€ 580.000,00**

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

La divisione potrebbe essere possibile in due lotti dove uno fosse costituito solo dalla particella 298 ma ciò comporterebbe uno svantaggio in quanto è presente un pozzo a servizio di altri cespiti, pozzo che ritorna utile visto che quello presente nella particella 22 non è regolare, quindi l'alienazione separata risulta antieconomica.

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

**Foto esterne:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 01. Particella 298 inglobata alla 323



Foto 02. Vista confine della particella 22 con immobili



Foto 03. Vista dei cespiti dall'ingresso della strada



Foto 04. Pozzo trivellato presente nella particella 22



Foto 05. Vista dei cespiti dal pozzo verso via L. Sciascia



Foto 06. Vista dei cespiti dal pozzo verso lato retrostante

**LOTTO 10: TERRENI – VIA L. SCIASCIA LATO DX – FOGLIO 7 -**

- f) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto di proprietà del signor [REDACTED] per ½ sono le particelle 112, 130, 370, 384 e 388 pervenuti allo stesso nel seguente modo:

- le particelle 112 e 384 (ex 107), per 1/6 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, e per 2/6 per successione di [REDACTED] morto il 10.04.1987, denuncia registrata il 12.11.1988 all'ufficio registri di Vittoria al n. 417 volume 202 e trascritta all'agenzia del territorio di Ragusa il 05.02.1988 ai nn. 16765/13997. Nella successione la particella 384 ha la numerazione 107 e la particella 112 è annoverata al foglio 6 anziché 7;
- le restanti particelle 130, 370 e 388 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, pervenute a sua volta la particella 24 giusto atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] con repertorio n. 63514 il 17.09.1988 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.09.1988 ai nn. 12886/10796, la particella 117 per atto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] con repertorio n. 3147 il 01.02.1951 e registrato il 20.02.1951 al n. 765, ed infine le particelle 22,119 e 149 per atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] con repertorio n. 3147 il 01.02.1951 e registrato il 20.02.1951 al n. 769.

Il presente lotto è sito in [REDACTED] n Via L. Sciascia (SP 7 - [REDACTED]) ed è costituito da 5 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 7 particelle 112, 130, 370, 384 e 388. Questi terreni non sono tutti confinanti tra di loro, infatti si ha che le particelle 112, 130, 370 e 384 sono confinanti e separati con la particella 388 dalla particella 390 (vedi allegato 28), per quanto riguarda gli accessi abbiamo che le quattro particelle confinanti sono accessibili dalla particella 384 da via L. Sciascia tramite una rientranza dove è posta una sbarra di ferro a mo' di cancello chiusa con il lucchetto, posto di fronte all'accesso del lotto 9, nell'accesso della particella 388 non è presente nessun cancello e/o sbarra.

Nella particella 122 sono presenti 4 pozzi, nella particella 384 un altro degli 11 regolarmente denunciati e muniti di concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007 (vedi allegato 26), dei quattro solo uno era munito di contattore e

funzionante, infatti gli altri tre non sono utilizzati lo si evinceva dalle tubazioni staccate dal tubo di pesca (vedi foto), il pozzo della particella 384 non è stato ispezionabile perché era totalmente ricoperto da un albero di ulivo ma di cui l'esecutato ha dichiarato di non essere funzionante, nella particella 122 è presente un fabbricato piccolo (vedi allegato 29) privo di infissi, porte ed intonaci e privo di autorizzazione per costruire.

I confini con via L. Sciascia sono recintati con paletti in ferro alti un metro e rete metallica così come pure per alcune particelle (130 e 388) che confinano con reggia trazzera [redacted] (strada di collegamento mercato ortofrutticolo con zona P.I.P.), dopodiché i confini delle particelle 384 e 122 con altre ditte sono recintati con muro in arenaria sormontata da rete metallica.

Per quanto riguarda l'estensione dei cespiti data l'eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale.

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCT di detto Comune al:

- Foglio 7, Particella 112, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3580 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 31,43 Euro, Reddito Agrario 20,34 Euro;
- Foglio 7, Particella 130, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 8750 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 76,82 Euro, Reddito Agrario 49,71 Euro;
- Foglio 7, Particella 370, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 5050 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 44,34 Euro, Reddito Agrario 28,69 Euro;
- Foglio 7, Particella 384, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3370 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 29,59 Euro, Reddito Agrario 19,15 Euro;
- Foglio 7, Particella 388, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 13400 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 117,65 Euro, Reddito Agrario 76,13 Euro;

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 34.150 mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile, questo dovuto al fatto che non erano presenti recinzioni e punti di riferimento ben chiari, ed in ogni caso si prenderà in considerazione la minore tra queste che è quella ricavata dall'elaborato grafico (vedi allegato 28) necessario per quantificare le superfici dei cespiti ricadenti nelle varie zone a destinazione urbanistica diversa, meglio descritta in seguito.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- Nella particella 112 sono presenti quattro pozzi muniti di concessione preferenziale;
- Nella particella 384 è presente un pozzo munito di concessione preferenziale;
- Nella particella 112 è presente un fabbricato abusivo e fatiscente;
- All'interno della particella 388 (vedi allegato 29) è presente un fabbricato totalmente diruto di proprietà di altri il cui accesso avviene proprio dalla particella stessa.

g) *sommara descrizione del bene,*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Come anzidetto il presente lotto, è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo ad eccezione della 112 e della 384 che risultano incoltivabile perché vi è una presenza eccessiva di pietre, infatti in sede di sopralluogo queste due particelle erano incolte e lo stesso esecutato ha dichiarato che l’eccessiva presenza di materiale lapideo lo rende incoltivabile.

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

- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall’esecutato presente al momento del

sopralluogo il terreno veniva dato in locazione ultranovennale regolarmente trascritto (vedi allegato 08), contratto che l'esecutato ha consegnato al sottoscritto in occasione del sopralluogo successivo.

Dalla lettura del contratto si evince che le particelle che costituiscono la maggior parte del presente lotto assieme ad altri cespiti ubicati sul territorio di [REDACTED] e di [REDACTED] [REDACTED] (in seguito descritti) risultano essere dati in locazione in favore della [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] in Via dei Faggi n. 38 con regolare contratto d'affitto di fondo rustico del 11.02.2016 redatto presso il notaio dott. Giuseppe [REDACTED] con repertorio n. 1715 al fascicolo n. 113, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 16.02.2016 al n. 466 serie 1T e trascritto il 17.02.2016 al Reg. Part. 1159 e al Reg. Gen. 1798. Il predetto contratto ha una validità di quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione e per un importo di annuo di € 5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata agraria, vige il tacito rinnovo per egual periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto si è venuto a conoscenza che l'importo del canone d'affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l'importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto.

- i) *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);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolato da formalità quali:

- le particelle sono date in affitto con regolare contratto di locazione ultranovennale per la durata di quindici anni come fondo rustico regolarmente trascritto all'agenzia delle entrate;
- le particelle sono attraversate da elettrodotti ed è presente pure un palo cabina dell'Enel nella particella 388;

- l'edificazione è consentita nel rispetto delle distanze di rispetto stradale dovuto dalla presenza di sede viaria esistente e di nuova realizzazione previa lottizzazione;
- la presenza di pozzi che servono per irrigare terreni non facenti parte del presente lotto.

j) *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.*  
Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 7 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 08/06/2000 Reg. Part. 7069 Reg. Gen. 8812  
Pubblico ufficiale PROVINCIA REGIONALE DI RAGUSA Rep 21072 del 25/05/2000  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO VENDITORE
- Iscrizione contro del 23/05/2001 Reg. Part. 825 Reg. Gen. 8667  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 116565 del 21/05/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
1. Comunicazione n. 652 del 20/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/02/2009  
Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4142 Reg. Gen. 6717  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep. 130841/41252 del 24/02/2007,  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO VENDITORE
- Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4143 Reg. Gen. 6718

Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Rep. 130841/41252 del 24/02/2007,  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- Iscrizione contro del 11/02/2009 Reg. Part. 748 Reg. Gen. 3151  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 41817/12743 del 09/02/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
1. Comunicazione n. 2887 del 26/10/2011 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 09/09/2011  
Cancellazione totale eseguita in data 27/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 16313/5647 del 10/08/2011 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE
- Trascrizione a favore del 13/05/2013 Reg. Part. 4598 Reg. Gen. 6680  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Rep. 109/9990 del 15/02/2013,  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione a favore del 23/05/2013 Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 7255  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 110/9990 del 15/02/2013  
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 16/07/2013 Reg. Part. 6956 Reg. Gen. 10154  
Pubblico ufficiale RANDAZZO FRANCESCA Rep 3190/2270 del 28/06/2013  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO VENDITORE
- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016  
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Iscrizione n. 483 del 23/02/2017
- Iscrizione contro del 23/03/2017 Reg. Part. 723 Reg. Gen. 4455  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 410 del 08/03/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Accettata con riserva:  
Annotazione n. 780 del 14/04/2017 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)
- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del 31/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si hanno le seguenti differenze:

1. Trascrizione contro del 08/06/2000 Reg. Part. 7069 Reg. Gen. 8812 che è l'atto di compravendita delle particelle 371, 385 e 387 in favore della Provincia di Ragusa necessaria per allargare la Strada Provinciale n. 7 [REDACTED] le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.
2. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4142 Reg. Gen. 6717 che è l'atto di compravendita delle particelle 39 e 41 in favore di terzi, le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

3. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4143 Reg. Gen. 6718 che è l'atto della particella 30 in favore dell'esecutato per la quota di  $\frac{1}{2}$ , la predetta particella non è oggetto della presente esecuzione.
4. Trascrizione a favore del 13/05/2013 Reg. Part. 4598 Reg. Gen. 6680 che è il certificato di denuncia di successione del padre dell'esecutato relativamente ad un fabbricato rurale particella 35 passato all'urbano ma non è oggetto della presente esecuzione.
5. Trascrizione a favore del 23/05/2013 Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 7255 che è il certificato di denuncia di successione della madre dell'esecutato relativamente ad un fabbricato rurale particella 35 passato all'urbano ma non è oggetto della presente esecuzione.
6. Trascrizione contro del 16/07/2013 Reg. Part. 6956 Reg. Gen. 10154 che è l'atto di compravendita delle particelle 32, 193, 517, 518 e 540 in favore di terzi, le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.
7. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862, è il pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare n. 291/2017.
8. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200, è il pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare n. 382/2017 che comprende anche parte delle particelle della presente esecuzione.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

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

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

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 25) si evince che i cespiti che costituiscono il presente lotto ricadono in zone diverse che sono:

- “Zona Tr5 – Le aree risorsa turistico-ricettiva perequate”

- Gli indici edificatori per le residenze:
  - Indice volumetrico territoriale:  $I_{vt} = 0,25$  mc/mq applicabile unicamente ai fini turistico – ricettivi, produttivi, commerciali e direzionali, restando invece, fissato il parametro edificatorio ai fini residenziali nei limiti di 1/3 del precedente, ovvero 0,08 mc/mq;
  - rapporto di copertura: 0,25 mq/mq della superficie fondiaria;
  - altezza massima: m 13,00;
  - numero di piani fuori terra: n. 4;
  - distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.P.R. n. 495 del 16/12/1992;
  - distacco dai confini del lotto: ml 10,00;
  - distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato ma non inferiore a m 10,00;
  - distacco dai confini del lotto: m 5,00;
  - distanza dai confini stradali: come da DM 1444/68;
  - lotto minimo: indicata graficamente dal PRG nella tavola di zonizzazione o definita parametricamente secondo le indicazioni fornite in Tabella 3 nelle “ Schede norma”. Ovviamente, il proponente l'ultimo intervento si sub-comparto disponibile non ha l'obbligo del rispetto della superficie minima.
  - indice di piantumazione:  $I_p = 70$  P/ha.
- “Zona D2 – Le aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata”:
  - Gli indici edificatori per le attività produttive ecc.:
    - rapporto di copertura: 0,30 mq della superficie fondiaria;
    - altezza massima: m 10,00;
    - numero di piani fuori terra: n. 2;
    - distanza dai confini stradali (viabilità di penetrazione): 5 m;
    - distanza dal filo stradale di transito : m 20;
    - distacco dai confini del lotto: metà dell'altezza degli edifici ma non inferiore a m 5,00;
    - distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato ma non inferiore a m 10,00;
    - lotto minimo: mq 1.500;
    - superficie minima dell'intervento: 1ha;
    - indice di piantumazione:  $I_p =$  almeno 1/8 della superficie totale;
    - Vincolo di protezione dalla strada di transito a verde, pista ciclabile e marciapiede per una fascia profonda 20 m.
  - “Fasce di rispetto stradali”

Inoltre l'intero lotto ricade su area non sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici.

Per quanto concerne il fabbricato presente così come prima descritto abusivo e fatiscente occorre demolirlo. I costi per la demolizione ammontano a circa 500,00€ onnicomprensivo di discarica e altro.

k) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabente, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

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

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitomi dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima

menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliare che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le compravendite dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Tr5 dotati di stesse caratteristiche, senza annessi fabbricati e pertinenze utili, con riferimento anche a stradelle, pozzi, ecc. privi di lottizzazione si evince che il prezzo aggira intorno ai **25€/mq**, analogo discorso per i cespiti ricadenti in zona D2 per terreni privi di lottizzazione, quindi, prima di poter edificare occorre lottizzare realizzando strade, parcheggi, illuminazione ed altro previa progettazione esecutiva approvata dal comune di [REDACTED] dell'area interessata dal presente lotto, per questa zona il prezzo si aggira attorno a **35 €/mq**, da esso risulta evidente che rispetto alla strada esistente su entrambi i lati occorrerà lasciare una fascia di rispetto di 20m per realizzare le strade di servizio per le attività che si insidieranno ed oltre a questi 20m un'altra striscia di 100m da destinare a zona D2 dove previa realizzazione di strade e servizi vari sarà possibile edificare corpi di fabbrica per attività produttive, per l'area destinata a sede viaria il valore sarà pari al 25% di quello della zona D2. Seguendo questo discorso prima di procedere alla valutazione occorrerà determinare anche se approssimativamente l'estensione dei cespiti ricadenti in zona D2, in zona Cs e nella fascia di rispetto stradale.

Al fine di poter estrapolare le estensioni si è fatto un elaborato grafico (vedi allegato 28) da dove è stato possibile estrapolare le superfici complessive commerciali da moltiplicare per i prezzi ricavati da indagini di mercato, da questo elaborato si evince che:

- Zona D2 = 14.140 mq;
- Zona Tr5 = 17.021 mq;
- Fascia rispetto stradale = 2.912 mq;

per un'estensione complessiva di 34.073mq leggermente diversa rispetto a quella ricavata dalla somma delle singole superfici catastali, quest'ultima sarà quella presa in considerazione per la determinazione del valore commerciale del presente lotto.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

- **Superficie della zona D2** = **14.140 mq**
- **Superficie della zona Tr5** = **17.021 mq**
- **Superficie fascia di rispetto stradale** = **2.912 mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore zona D2** 14.140,00 mq x 35,00 €/mq = **494.900 €**;
- **Valore zona Tr5** 17.021,00 mq x 25,00 €/mq = **425.525 €**
- **Valore fascia rispetto** 2.912,00 mq x 35,00 €/mq x 0,25 = **25.480 €**

**Valore lotto 10 nello stato di fatto = 945.905,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi prima meglio descritti.

- **A detrarre**
  - **Spese per Demolizione fabbricato** € **500,00**

Quindi in definitiva per il lotto 10 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 10 = € 945.905,00 - € 500,00 = € 945.405,00**

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 945.405,00 - 15% = € 803.594,25**

Arrotondando il lotto 10 oggetto di stima ha un probabile valore di **800.000 €**.

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

Il valore del Lotto 10 da porre a base d'asta è di **€ 800.000,00**

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

La divisione potrebbe essere possibile in due lotti ma ciò comporterebbe uno svantaggio, quindi l'alienazione separata risulta antieconomica.

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

Foto esterne:



Foto 01. Pozzo su particella 112 in disuso



Foto 02. Altro pozzo in disuso nella particella 112



Foto 03. Fabbricato fatiscente presente nella particella 112



Foto 04. Vista dal fabbricato verso via L. Sciascia



Foto 05. Vista dal pozzo in uso verso la particella 390

**LOTTO 11: TERRENI - C/DA CASCALANA – FOGLIO 6 - [REDACTED]**

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto di proprietà del signor [REDACTED] per ½ pervenuti allo stesso nel seguente modo:

- le particelle 48, 87, 90, 96 (ex 13), 97 (ex 13), 148 (ex 49 e 68), 149 (ex 55 e 56), 156 (ex 51, 61 e 128 ex 26), per 1/6 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, e per 2/6 per successione di [REDACTED] morto il 10.04.1987, denuncia registrata il 12.11.1988 all'ufficio registri di Vittoria al n. 417 volume 202 e trascritta all'agenzia del territorio di Ragusa il 05.02.1988 ai nn. 16765/13997;
- la particella 153 deriva dalla soppressione e successiva riunione in un unico appezzamento delle ex particelle 4, 5, 7, 8, 33 e 34, dove:

- le ex 4, 5 e 8 per successione della signora [REDACTED] dell'executato;
- le ex 7 e 33 con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] il 07.01.2006 con repertorio n. 128700/39737 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.01.2006 ai nn. 1609/1017;
- la ex 34 con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] il 07.01.2006 con repertorio n. 128700/39737 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.01.2006 ai nn. 1610/1018;
- la particella 152 deriva dalla soppressione e successiva riunione in un unico appezzamento delle ex particelle 3, 29, 62, 63, 64, 50 e 54, dove:
  - le ex 50 e 54 per 1/6 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993 e per 2/6 per successione di [REDACTED] morto il 10.04.1987;
  - le ex 3, 29, 62, 63 e 64 con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] il 07.01.2006 con repertorio n. 128700/39737 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.01.2006 ai nn. 1609/1017;

Il presente lotto è sito in [REDACTED] in contrada Cascanella ed è costituito da 13 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 6 particelle 48, 87, 90, 96, 97, 134, 148, 149, 152, 153, 154, 155 e 156. Le particelle 152, 155 e 156 sono confinanti con via caduti di Nassirya e ad esse si accede mediante accessi avventati e realizzati nel tempo, infatti lungo questo confine non è presente nessuna recinzione, i terreni sono delimitati dalla strada con sterpaglia e qualche residuo di muro a secco, tramite questi accessi è possibile arrivare alle altre particelle (134, 153 e 154) confinanti con queste. Le rimanenti particelle sono separate da quest'ultime particelle, da altre non oggetto della presente esecuzione n. 291/2017, tali particelle che dividono le suddette particelle sono oggetto di un'altra esecuzione immobiliare, che unitamente a tutte le particelle presenti saranno oggetto di studio e composizione di lotti da parte del CTU nominato nell'esecuzione n. 101/216 il Dottore Agronomo Salvatore [REDACTED]. Infatti tutte le particelle presenti nell'esecuzione nn. 101/2016, 291/2017 e 382/2017 ricadenti nel foglio 6 saranno oggetto di studio ed approfondimento da parte del CTU Agr. Salvatore [REDACTED] che a sua discrezione ne comporrà i lotti che potrebbero interessare anche le particelle ricadenti nel foglio 8 e confinanti con quelli del foglio 6. L'accesso principale di queste proprietà avviene tramite un cancello presente lungo la strada che collega via L. Sciascia con l'ingresso dell'ex base nato e per mezzo di un trazzera si arriva nei caseggiati, fienili, caseificio, stalle, magazzini ed altro di pertinenza all'attività agricola e zootecnica,

quest'ultimi locali così come prima riportato sono oggetto di esecuzione immobiliare riunita alla presente esecuzione.

Per quanto riguarda l'estensione dei cespiti data l'eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale.

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCT di detto Comune al:

- Foglio 6, Particella 48, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 53640 mq, Reddito Dominicale 1.108,11 Euro, Reddito Agrario 304,73 Euro;
- Foglio 6, Particella 87, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2765 mq, Reddito Dominicale 57,12 Euro, Reddito Agrario 15,71 Euro;
- Foglio 6, Particella 90, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA Classe 2, Superficie 100 mq, Reddito Dominicale 2,07 Euro, Reddito Agrario 0,57 Euro;
  - Qualità vigneto, Porz. AB Classe 3, Superficie 19 mq, Reddito Dominicale 0,10 Euro, Reddito Agrario 0,07 Euro;
- Foglio 6, Particella 96, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 11394 mq, Reddito Dominicale 188,30 Euro, Reddito Agrario 44,13 Euro;
- Foglio 6, Particella 97, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 3, Superficie 36 mq, Reddito Dominicale 0,59 Euro, Reddito Agrario 0,14 Euro;
- Foglio 6, Particella 134, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 32 mq, Reddito Dominicale 0,66 Euro, Reddito Agrario 0,18 Euro;
- Foglio 6, Particella 148, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 51230 mq, Reddito Dominicale 1.058,32 Euro, Reddito Agrario 291,04 Euro;
- Foglio 6, Particella 149, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 22560 mq, Reddito Dominicale 466,05 Euro, Reddito Agrario 128,16 Euro;
- Foglio 6, Particella 152, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 14020 mq, Reddito Dominicale 289,63 Euro, Reddito Agrario 79,65 Euro;
- Foglio 6, Particella 153, con:

- Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 13830 mq, Reddito Dominicale 285,70 Euro, Reddito Agrario 78,57 Euro;
- Foglio 6, Particella 154, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 9370 mq, Reddito Dominicale 193,57 Euro, Reddito Agrario 53,23 Euro;
- Foglio 6, Particella 155, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 7183 mq, Reddito Dominicale 148,39 Euro, Reddito Agrario 40,81 Euro;
- Foglio 6, Particella 156, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 14065 mq, Reddito Dominicale 290,57 Euro, Reddito Agrario 79,90 Euro.

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 200.244 mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile, questo dovuto al fatto che non erano presenti recinzioni e punti di riferimento ben chiari, ed in ogni caso si prenderà in considerazione la minore, che tra queste è quella ricavata dal portale WebGis del comune di [REDACTED] necessario per quantificare le superfici dei cespiti ricadenti nelle varie zone a destinazione urbanistica diversa, meglio descritta in seguito.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- La particella 96 è un vaso per la raccolta ed approvvigionamento di acqua, esso come dichiarato dall'esecutato e confermato dal sottoscritto tramite un'indagine eseguita presso il genio civile è stato realizzato abusivamente e senza le dovute autorizzazioni;
- La particella 97 era un fabbricato ormai inesistente ed infatti risulta censita al catasto terreni;
- La particella 90 è un piccolissimo lembo di terra divisa dalle altre particelle dal corso d'acqua a carattere torrentizio e del tutto inutilizzabile.

*b) sommaria descrizione del bene,*

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Come anzidetto il presente lotto, ad eccezione della particella 96 che è un invasivo ed la particella 90 inaccessibile, è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo, l'irrigazione se necessaria viene garantita dai 3 pozzi dichiarati regolarmente denunciati e muniti di concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007 (vedi allegato 26), ricadenti nelle particelle non oggetto della presente esecuzione n. 291/2017.

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

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall'esecutato presente al momento del sopralluogo il terreno veniva dato in locazione ultranovennale regolarmente trascritto (vedi allegato 08), contratto che l'esecutato ha consegnato al sottoscritto in occasione del sopralluogo successivo.

Dalla lettura del contratto si evince che le particelle che costituiscono la maggior parte del presente lotto assieme ad altri cespiti ubicati sul territorio di [REDACTED] e nel territorio di [REDACTED] (in seguito/precedenza descritti) risultano essere dati in locazione in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] in Via dei Faggi n. 38 con regolare contratto d'affitto di fondo rustico del 11.02.2016 redatto presso il notaio dott. Giuseppe [REDACTED] con repertorio n. 1715 al fascicolo n. 113, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 16.02.2016 al n. 466 serie 1T e trascritto il 17.02.2016 al Reg. Part. 1159 e al Reg. Gen. 1798. Il predetto contratto ha una validità di quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione e per un importo di annuo di € 5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata

agraria, vige il tacito rinnovo per egual periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto si è venuto a conoscenza che l'importo del canone d'affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l'importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto.

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);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolati da formalità quali:

- le particelle sono date in locazione come fondo rustico per quindici anni con regolare contratto trascritto all'agenzia delle entrate;
- alcune delle particelle ricadenti nel foglio 6 sono state oggetto di concessione edilizia per la realizzazione di stalle, caseificio ed altro, quindi nulla toglie che per la realizzazione di questi edifici sia stata vincolata urbanisticamente superficie di altre particelle limitrofe, questo sarà il CTU dell'esecuzione n. 101/2016 ad accertarne l'esistenza o meno.

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.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 6 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

- Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione a favore del 20/01/2006 Reg. Part. 1016 Reg. Gen. 1608  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 128700/39737 del 07/01/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
  - Trascrizione a favore del 20/01/2006 Reg. Part. 1017 Reg. Gen. 1609  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 128700/39737 del 07/01/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
  - Trascrizione a favore del 20/01/2006 Reg. Part. 1018 Reg. Gen. 1610  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 128700/39737 del 07/01/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
  - Trascrizione contro del 11/03/2006 Reg. Part. 3461 Reg. Gen. 6092  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 129073/39974 del 04/03/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO VENDITORE
  - Trascrizione contro del 21/09/2006 Reg. Part. 13260 Reg. Gen. 22471  
Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] GIOVANNI Rep 130083 del  
18/09/2006  
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
  - Iscrizione contro del 27/12/2006 Reg. Part. 7991 Reg. Gen. 30384  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 11113/2668 del 22/12/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
  - Trascrizione contro del 02/01/2007 Reg. Part. 13 Reg. Gen. 58  
Pubblico ufficiale COMUNE DI [REDACTED] Rep 9868 del 18/12/2006  
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
  - Trascrizione contro del 22/11/2007 Reg. Part. 15723 Reg. Gen. 25997  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 131965/42185 del 14/11/2007  
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
  - Trascrizione contro del 20/12/2007 Reg. Part. 17220 Reg. Gen. 28321

Pubblico ufficiale COMUNE DI [REDACTED] Rep 10299 del 03/12/2007

ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 16313/5647 del 10/08/2011 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016  
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 16/03/2016 Reg. Part. 2123 Reg. Gen. 3270  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep 819/2016 del 25/02/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMETO  
IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE
- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Iscrizione n. 483 del 23/02/2017
- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del  
31/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si hanno le seguenti differenze:

1. Trascrizione contro del 11/03/2006 Reg. Part. 3461 Reg. Gen. 6092 che è l'atto di compravendita delle particelle 2, 127, 129, 133, 131 e 133 in favore di terzi, le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.
2. Trascrizione contro del 21/09/2006 Reg. Part. 13260 Reg. Gen. 22471 che è un atto di vincolo di destinazione della particella 9, dove l'esecutato facendo seguito al parere espresso dalla commissione edilizia del 06.07.2006 pratica. 210, si obbliga a vincolare per intero la predetta particella per la realizzazione di stalle ed altro, dopo la realizzazione la particella è stata frazionata passando parte all'urbano con il n. 146 e parte rimasta ai terreni con il numero 142, comunque in ogni caso la presente trascrizione non è oggetto della presente esecuzione.
3. Iscrizione contro del 27/12/2006 Reg. Part. 7991 Reg. Gen. 30384, che è un'ipoteca volontaria sulle particelle 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 35, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 36, 15, 37 e 38 a garanzia di mutuo a favore di Monte Paschi di Siena, di tutti queste particelle una parte di esse nel tempo sono state soppresse e hanno costituito un'unica particella quali ad esempio la 152, 153, 154, 155 e 156 oggetto della presente esecuzione.
4. Trascrizione contro del 02/01/2007 Reg. Part. 13 Reg. Gen. 58, che è la trascrizione della concessione edilizia relativa al fabbricato realizzato sulla particella 9, che non è oggetto della presente esecuzione.
5. Trascrizione contro del 22/11/2007 Reg. Part. 15723 Reg. Gen. 25997 che è un atto di vincolo di destinazione della particella 25, dove l'esecutato facendo seguito al parere espresso dalla commissione edilizia del 15.06.2007 pratica. 309, si obbliga a vincolare per intero la predetta particella per la realizzazione di stalle ed altro, la predetta particella e relativa trascrizione non è oggetto della presente esecuzione.
6. Trascrizione contro del 20/12/2007 Reg. Part. 17220 Reg. Gen. 28321 della concessione edilizia relativa ai precedenti punti 2 e 5, che così come riportato prima non sono oggetto della presente esecuzione.
7. Trascrizione contro del 16/03/2016 Reg. Part. 2123 Reg. Gen. 3270 è il pignoramento relativo esecuzione immobiliare n. 101/2016.

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep 819/2016 del 25/02/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

8. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862, è il pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare n. 291/2017.
9. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200, è il pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare n. 382/2017 che comprende anche parte delle particelle della presente esecuzione.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

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

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

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Comiso (vedi allegato 25) si evince che i cespiti che costituiscono il presente lotto ricadono in zone diverse che sono:

- “Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell’agro”
  - Gli indici edificatori per le residenze:
    - densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;
    - rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
    - altezza massima: ml 4,00;
    - numero di piani fuori terra: n.2;
    - distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell’art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;
    - distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
    - distanza da altri fabbricati: pari all’altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
    - lotto minimo: mq 3.000.
    - indice di piantumazione: Ip= 80P/ha.

- “Zona E4 – Le aree per le attività agricole a valenza ambientale”:
  - Gli indici edificatori per le attività produttive ecc.:
    - Indice volumetrico fondiario:  $I_{vf} = 0,03$  mc/mq;
    - altezza massima: m 6,50;
    - numero di piani fuori terra: n. 2;
    - distanza dai confini stradali: in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell’art. 2 del D.Lgs n. 285/92 (nuovo codice della strada) e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. n. 495 del 16/12/1992, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 e ss.mm.ii;
    - distacco dai confini del lotto: m 5,00;
    - distanza da altri fabbricati: m 10,00;
  - Zona D2 – Le aree per le attività produttive, commerciali, distributive e della logistica di iniziativa privata”:
    - Gli indici edificatori per le attività produttive ecc.:
      - rapporto di copertura: 0,30 mq della superficie fondiaria;
      - altezza massima: m 10,00;
      - numero di piani fuori terra: n. 2;
      - distanza dai confini stradali (viabilità di penetrazione): 5 m;
      - distanza dal filo stradale di transito : m 20;
      - distacco dai confini del lotto: metà dell’altezza degli edifici ma non inferiore a m 5,00;
      - distanza da altri fabbricati: pari all’altezza del fabbricato ma non inferiore a m 10,00;
      - lotto minimo: mq 1.500;
      - superficie minima dell’intervento: 1ha;
      - indice di piantumazione:  $I_p =$  almeno 1/8 della superficie totale;
      - Vincolo di protezione dalla strada di transito a verde, pista ciclabile e marciapiede per una fascia profonda 20 m.

Inoltre alcune delle particelle tra cui la 134, 152, 153, 154, 156 e parzialmente la 149 ricadono su area sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici, a questo va aggiunto che le particelle 48, 87, 90, 96, 97, 148 e 149 sono vincolate dalla fascia di rispetto per i corsi d’acqua, torrenti ecc..

Come detto in precedenza la particella 96 è un vaso dove viene approvvigionata l’acqua per irrigare, questa vasca è abusiva e non può essere sanata poiché è confinante con un alveo a carattere torrentizio e così come riportato dal Regio Decreto n. 523/1904 essi non possono essere realizzati entro 10 metri dalla sponda dell’alveo, misura non rispettata in questo caso, motivo per cui deve essere rimosso e se occorre realizzato nei termini di legge, le spese per la rimozione ammontano a circa **7.500,00€**.

g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabente, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

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

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitomi dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliari che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le compravendite

dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Cs dotati di stesse caratteristiche, senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva ecc. privi di lottizzazione si è evinto che il prezzo aggira intorno ai **15,00€/mq**, analogo discorso per quanto riguarda i terreni ricadenti in zona E4 dalle indagini effettuate si è evinto che il prezzo si aggira intorno a **2,00€/mq** e per le zone D2 il prezzo si aggira intorno a **35,00€/mq**.

Per la determinazione delle superfici ricadenti nelle due aree ci si è avvalso del portale WebGis del comune di [REDACTED] è presente il piano regolatore ed è possibile determinare le estensioni, nel dettaglio abbiamo:

- nella **zona Cs** ricadono per intero le seguenti particelle: 134, 152, 153, 154, 155 e 156 che sommano una superficie catastale pari a 58.500mq a cui vanno aggiunti parti delle particelle 48, 87, 148 e 149 per un'estensione rispettivamente di 20.787mq, 790mq, 11.165mq e 2.675mq, che sommate alle precedenti danno un superficie complessiva di **93.917mq**;
- nella **zona E4** ricadono per intero le seguenti particelle: 90, 96, 97 che sommano una superficie complessiva 11.549mq a cui vanno aggiunti parti delle particelle 48, 87, 148 e 149 per un'estensione rispettivamente di 31.768mq, 1.975mq, 39.630mq e 19.885mq, che sommate alle precedenti danno un superficie complessiva di **104.807mq**;
- nella **zona D2** ricadono parzialmente ed a confine con il foglio 6 le particelle 48 e 148 per un'estensione rispettivamente di 1.085mq e 435mq che sommano complessivamente **1.520mq**;

per una superficie complessiva di 200.244mq coincidente con quella ricavata catastalmente.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

- **Superficie della zona Cs** = **93.917 mq**
- **Superficie della zona E4** = **104.807 mq**
- **Superficie della zona D2** = **1.520 mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

• <b>Valore zona Cs</b>	93.917 mq x 15,00 €/mq	= <b>1.480.755 €</b>
• <b>Valore zona E4</b>	104.807 mq x 2,00 €/mq	= <b>209.614 €</b>
• <b>Valore zona D2</b>	1.520 mq x 35,00 €/mq	= <b>53.200 €</b>

**Sommano 1.743.569,00**

**Valore del lotto 11 nello stato di fatto = 1.743.569,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di prima meglio descritti.

- **A detrarre**
  - **Spese rimozione invaso** € **7.500,00**

Quindi in definitiva per il lotto 11 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 11 = € 1.743.569,00 - € 7.500,00 = € 1.736.069,00**

Eseguendo l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 1.736.069,00 - 15% = € 1.475.658,65**

Arrotondando il lotto 11 oggetto di stima ha un probabile valore di **1.475.000 €**.

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

Il valore del Lotto 11 da porre a base d'asta è di **€ 1.475.000,00**.

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

La divisione potrebbe essere possibile in più lotti ma ciò è possibile inglobando queste particelle con quelle ricadenti nel foglio 8 confinanti e con quelle presenti nell'esecuzione immobiliare n. 101/2016, infatti così come discusso con il G.E. sarà il CTU dell'esecuzione n. 101/2016 l'Agr. Barone Salvatore a comporre più lotti così da rendere l'alienazione separata economicamente vantaggiosa.

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

**Foto esterne:**



Foto 01. Vista da Via caduti di Nassirya verso foglio 7



Foto 02. Vista da via caduti di Nassirya verso foglio 8

**LOTTO 12: TERRENI - C/DA MARGI – FOGLIO 8 -**

- a) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (nuda proprietà, estremi dell'usufruttuario vitalizio);*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc..*

I cespiti che costituiscono il presente lotto sono 7 e sono distinti in Catasto Terreni al Foglio 8 particelle 40, 277, 279, 351, 388, 389 e 402, e sono di proprietà di [REDACTED] per ½, dove:

- le particelle 40 e 402 con quest'ultima che deriva dalla soppressione e successiva riunione in un unico appezzamento delle ex particelle 10, 21, 22, 23, 24, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 146, 147, 149, 153, 154, 172, 173, 185, 188, 206, 278 e 352 dove a sua volta:
  - le ex 41 e la 40 per 2/6 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993 e per 1/6 per successione di [REDACTED] morto il 10.04.1987;
  - le ex 24, 37, 38, 39, 147 e 188 per 1/6 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993 e per 2/6 per successione di [REDACTED] morto il 10.04.1987, pervenuto alla madre per successione del padre ed al padre le particelle 37, 38, 147 e 188 con atto di permuta rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] il 08.08.1983 con repertorio n. 41841 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 12.08.1983 ai nn. 10890/9878, la particella 39 con atto di permuta rogato dal notaio [REDACTED] il 22.01.1982 con repertorio n. 3476 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 01.02.1982 ai nn. 1491/1296, la ex 24 con atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] il 04.12.1981 con repertorio n. 3029/1056 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 19.12.1981 ai nn. 17826/15953;
  - le ex 10, 185 per 1/2 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, pervenuta alla stessa con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] il 08.09.1989 con repertorio n. 68199 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 11.09.1989 ai nn. 14129/11838;
  - le ex 21, 23, 35, 146 e 172 per 1/2 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993;
  - la ex 352 per 1/2 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993 ed alla stessa con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED]

- ██████████ il 16.12.1991 con repertorio n. 78662 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 17.12.1991 ai nn. 17314/14147;
- la ex 22 e 36 per 1/2 per successione della signora ██████████ morta il 09.12.1993 ed alla stessa con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni ██████████ il 29.03.1991 con repertorio n. 75471 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 02.04.1991 ai nn. 4863/4065;
  - la ex 278 per 1/2 per successione della signora ██████████ morta il 09.12.1993 ed alla stessa con atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni ██████████ il 09.07.1991 con repertorio n. 76901 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 10.07.1991 ai nn. 9943/8175;
  - la ex 153, 154, 173 e 206 per 1/2 giusto atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni ██████████ il 18.06.2006 con repertorio n. 130082/40628 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.09.2006 ai nn. 22302/13203;
  - la particella 277 giusto atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni ██████████ il 25.05.2009 con repertorio n. 134089/43877 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 04.06.2009 ai nn. 12011/7054;
  - le particelle 388 e 389 (ex 11) giusto atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni ██████████ il 16.07.2007 con repertorio n. 131516/41810 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 23.07.2007 ai nn. 17604/10534.

Le particelle sono confinanti tra di loro e costituiscono un unico appezzamento, l'accesso avviene da via caduti di Nassirya e dalla lettura della mappa catastale dovrebbe essere garantita dalla particella 263 che a vista d'occhio risulta evidente che essa è una striscia di terreno che porta alla particella 351 di proprietà dell'esecutato, in fase di sopralluogo invece l'accesso ai cespiti è avvenuto da un passaggio presente e che attraversa le particelle 143 e 4 quest'ultima prospiciente su strada, attraversamento realizzato nel tempo con il continuo passaggio dei mezzi, tale accesso risulta essere libero e privo di cancello e/o sbarre, tale passaggio, non è consentito all'eventuale nuovo acquirente, pertanto occorrerà ripristinare il passaggio legale. Dal lato opposto alla sede viaria le particelle 40 e 402 sono confinanti e delimitati da un corso d'acqua a carattere torrentizio.

Così come detto per il lotto 11 che costituito da cespiti ricadenti nel confinante foglio 6 che comprende anche particelle oggetto di altre esecuzioni immobiliari iscritti al nrg ai nn. 101/2016 e 382/2017 e saranno oggetto di studio e composizione di lotti da parte del CTU nominato nell'esecuzione n. 101/2016 il Dottore Agronomo Salvatore ██████████. Infatti tutte le particelle presenti nell'esecuzione nn. 101/2016, 291/2017 e 382/2017 ricadenti nel foglio

8 saranno oggetto di studio ed approfondimento da parte del CTU Agr. Salvatore [REDACTED] che a sua discrezione ne comporrà i lotti che potrebbero interessare anche le particelle ricadenti nel foglio 6 e confinanti con quelli del foglio 8.

Per quanto riguarda l'estensione dei cespiti data l'eccessiva estensione e la mancanza di punti di riferimento in quanto la maggior parte dei confini non sono recintati, al fine di stimare la loro superficie si prenderà in considerazione la superficie catastale.

Con riferimento agli estremi catastali i cespiti che costituiscono il lotto risultano censiti al NCT di detto Comune al:

- Foglio 8, Particella 40, con:
  - Qualità seminativo, Classe 1, Superficie 250 mq, Reddito Dominicale 1,63 Euro, Reddito Agrario 0,90 Euro;
- Foglio 8, Particella 277, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 1900 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 29,93 Euro, Reddito Agrario 10,79 Euro;
- Foglio 8, Particella 279, con:
  - Qualità vigneto, Classe 3, Superficie 75 mq, Reddito Dominicale 0,41 Euro, Reddito Agrario 0,27 Euro;
- Foglio 8, Particella 351, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 140 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 2,21 Euro, Reddito Agrario 0,80 Euro;
- Foglio 8, Particella 388, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 1607 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 25,31 Euro, Reddito Agrario 9,13 Euro;
- Foglio 8, Particella 389, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2473 mq, Deduz. B1, Reddito Dominicale 38,95 Euro, Reddito Agrario 14,05 Euro;
- Foglio 8, Particella 402, con:
  - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 58235 mq, Reddito Dominicale 1.203,03 Euro, Reddito Agrario 330,83 Euro;

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale 64.680mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- La particella 279 era un fabbricato ormai inesistente ed infatti risulta censita al catasto terreni;
- Nella particella 402 è presente un pozzo dichiarato e regolarmente denunciati e muniti di concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007 (vedi allegato 26).

b) *sommatoria descrizione del bene,*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.*

Come anzidetto il presente lotto, ad eccezione della particella 279 che è un fabbricato totalmente diruto che non può essere considerato come unità collabente e quindi non può essere attribuito un valore sulla cubatura disponibile in caso di demolizione, infatti esso è privo anche di parziale copertura e all’interno è presente un albero.

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

- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti.*

Al momento del sopralluogo la terra era coltivata con seminativo a pieno campo e non erano presenti lavoratori, da quanto riferito dall’esecutato presente al momento del sopralluogo il terreno veniva dato in locazione ultranovennale regolarmente trascritto (vedi allegato 08), contratto che l’esecutato ha consegnato al sottoscritto in occasione del sopralluogo successivo.

Dalla lettura del contratto si evince che le particelle che costituiscono la maggior parte del presente lotto assieme ad altri cespiti ubicati sul territorio di [REDACTED] e nel territorio di [REDACTED] (in seguito/precedenza descritti) risultano essere dati in locazione in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] in Via dei Faggi n. 38 con regolare contratto d’affitto di fondo rustico del 11.02.2016 redatto presso il notaio dott.

Giuseppe [REDACTED] con repertorio n. 1715 al fascicolo n. 113, regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 16.02.2016 al n. 466 serie 1T e trascritto il 17.02.2016 al Reg. Part. 1159 e al Reg. Gen. 1798. Il predetto contratto ha una validità di quindici anni a partire dalla data di sottoscrizione e per un importo di annuo di € 5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata agraria, vige il tacito rinnovo per egual periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto si è venuto a conoscenza che l'importo del canone d'affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l'importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto.

*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);*

I cespiti che costituiscono il presente lotto oggetto di pignoramento risultano essere vincolati da formalità quali:

- le particelle sono date in locazione come fondo rustico per quindici anni con regolare contratto trascritto all'agenzia delle entrate.

*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.*

Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 8 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE

- Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione a favore del 20/09/2006 Reg. Part. 13203 Reg. Gen. 22320  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 130082/40628 del 18/09/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
  - Trascrizione a favore del 23/07/2007 Reg. Part. 10534 Reg. Gen. 17604  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 131516/41810 del 16/07/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
  - Trascrizione a favore del 04/06/2009 Reg. Part. 7054 Reg. Gen. 12011  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 134089/43877 del 25/05/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE
  - Trascrizione contro del 13/04/2011 Reg. Part. 4014 Reg. Gen. 6437  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 45174/17315 del 29/03/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO VENDITORE
  - Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 16313/5647 del 10/08/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)  
SOGGETTO DEBITORE
  - Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798  
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016  
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE  
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
  - Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 3064/2017 del  
31/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si hanno le seguenti differenze:

1. Trascrizione contro del 13/04/2011 Reg. Part. 4014 Reg. Gen. 6437 che è l'atto di compravendita della particella 75 in favore di terzi, la predetta particella non è oggetto della presente esecuzione.
2. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862, è il pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare n. 291/2017.
3. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200, è il pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare n. 382/2017 che comprende anche parte delle particelle della presente esecuzione.

Tenuto conto che da quando sono stati eseguiti questi controlli a quando saranno venduti trascorrerà abbastanza tempo, sarà opportuno che gli stessi siano aggiornati ed approfonditi nel dettaglio prima del passaggio di proprietà.

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

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

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 25) si evince che i cespiti che costituiscono il presente lotto ricadono in zone diverse che sono:

- “Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell’agro”
  - Gli indici edificatori per le residenze:
    - densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;
    - rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
    - altezza massima: ml 4,00;
    - numero di piani fuori terra: n.2;
    - distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell’art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;
    - distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
    - distanza da altri fabbricati: pari all’altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
    - lotto minimo: mq 3.000.
    - indice di piantumazione: Ip= 80P/ha.
  - “Zona E4 – Le aree per le attività agricole a valenza ambientale”:
    - Gli indici edificatori per le attività produttive ecc.:
      - Indice volumetrico fondiario: Ivf = 0,03 mc/mq;
      - altezza massima: m 6,50;
      - numero di piani fuori terra: n. 2;
      - distanza dai confini stradali: in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell’art. 2 del D.Lgs n. 285/92(nuovo codice della strada) e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. n. 495 del 16/12/1992, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 e ss.mm.ii;
      - distacco dai confini del lotto: m 5,00;
      - distanza da altri fabbricati: m 10,00;

Inoltre tutte le particelle del presente lotto ricadono su area sottoposta a vincolo di interesse archeologico come riportato nella carta dei beni paesaggistici, a questo va aggiunto che le particelle 40 e 402 sono vincolate dalla fascia di rispetto per i corsi d'acqua, torrenti ecc..

A questi vanno aggiunti quelli per la rimozione delle macerie del fabbricato per utilizzare il suolo, costi che si aggirano a circa **1.000,00€** comprensivo di trasporto e conferimento in discarica.

*g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire e/o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*

Gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali così come le unità collabente, sprovvisti di impianti di climatizzazione, rientrano nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE riportati nell'appendice A del Decreto Interministeriale del 26.06.2016..

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

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

Per la stima e per la verifica dei vari dati reperibili in generale, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, mi sono avvalso dei dati fornitomi dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (prevalentemente dagli atti di compravendita d'immobili simili nelle stesse zone). Il dato non è stato fornito ufficialmente. Quanto da me riportato in codesta relazione, è il frutto di diverse conversazioni tra tecnici del settore e agenzie immobiliari, "informale e non ufficiale", che mi hanno gentilmente erudito sull'andamento del mercato immobiliare nelle zone dove ricadono i beni oggetto

di questa perizia. Inoltre ho fatto fede anche ai dati forniti da Osservatori degli uffici del Territorio, questa volta analizzati con tecnici specializzati. Altra indagine che ho compiuto, come prima menzionato, è stata quella di contattare le agenzie immobiliari che operano nelle zone dove ricadono i beni oggetto di stima; ma anche se ho trovato qualche bene in vendita nelle vicinanze, per optare ad una comparazione, gli agenti immobiliari contattati mi hanno fatto notare che per i fondi agricoli il loro canale è poco utilizzato essendo gli imprenditori agricoli propensi a trattare direttamente loro le compravendite dei fondi. Per avere quindi ulteriori dati a disposizione, ho preso contatto con clienti e colleghi che svolgono attività in quella zona, così da avere maggiore contezza e conferma delle valutazioni riportate in questa perizia.

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Cs dotati di stesse caratteristiche, senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva ecc. privi di lottizzazione si è evinto che il prezzo aggira intorno ai **15,00€/mq**, analogo discorso per quanto riguarda i terreni ricadenti in zona E4 dalle indagini effettuate si è evinto che il prezzo si aggira intorno a **2,00€/mq**.

Per la determinazione delle superfici ricadenti nelle due aree ci si è avvalso del portale WebGis del comune di Comiso dov'è presente il piano regolatore ed è possibile determinare le estensioni, nel dettaglio abbiamo:

- nella **zona Cs** ricadono per intero le seguenti particelle: 134, 152, 153, 154, 155 e 156 che sommano una superficie catastale pari a 58.500mq a cui vanno aggiunti parti delle particelle 48, 87, 148 e 149 per un'estensione rispettivamente di 20.787mq, 790mq, 11.165mq e 2.675mq, che sommate alle precedenti danno un superficie complessiva di **32.966mq**;
- nella **zona E4** ricadono per intero le seguenti particelle: 90, 96, 97 che sommano una superficie complessiva 11.549mq a cui vanno aggiunti parti delle particelle 48, 87, 148 e 149 per un'estensione rispettivamente di 31.768mq, 1.975mq, 39.630mq e 19.885mq, che sommate alle precedenti danno un superficie complessiva di **31.714mq**;

per una superficie complessiva di 200.244mq coincidente con quella ricavata catastalmente.

Considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, ho determinato il valore del fondo, moltiplicando la superficie dei singoli beni per il loro valore unitario stimato. Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del lotto come in seguito riportato:

- **Superficie della zona Cs** = **32.966 mq**

• **Superficie della zona E4** = **31.714 mq**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per gli importi ed i coefficienti riduttivi di conseguenza la loro somma darà l'importo complessivo dello stato di fatto, vediamo:

• <b>Valore zona Cs</b>	32.966 mq x 15,00 €/mq	= <b>494.490 €</b> ;
• <b>Valore zona E4</b>	31.714 mq x 2,00 €/mq	= <b>63.428 €</b>
	<b>Somma</b>	<b>557.918 €</b>

**Valore del lotto 12 nello stato di fatto = 557.918,00 €**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese ed i costi di prima meglio descritti.

• **A detrarre**

- **Spese per Demolizione fabbricato** € **1.500,00**

Quindi in definitiva per il lotto 12 si può asserire un valore di seguito riportato:

**Valore del lotto 12 = € 557.918,00 - € 1.000,00 = € 556.918,00**

Eseguito l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, si ha:

**Valore decurtato del 15% = € 556.918,00 - 15% = € 473.380,30**

Arrotondando il lotto 12 oggetto di stima ha un probabile valore di **473.000 €**.

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

Il valore del Lotto 12 da porre a base d'asta è di **€ 473.000,00**.

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

La divisione potrebbe essere possibile in più lotti ma ciò è possibile inglobando queste particelle con quelle ricadenti nel foglio 6 confinanti e con quelle presenti nell'esecuzione immobiliare n. 101/2016, infatti così come discusso con il G.E. sarà il CTU dell'esecuzione n. 101/2016 l'Agr. Barone Salvatore a comporre più lotti così da rendere l'alienazione separata economicamente vantaggiosa.

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

**Foto esterne:**



Foto 01. Immobilita diruta



Foto 02. Vista verso foglio 6



Foto 03. Vista verso foglio 7



Foto 04. Vista verso foglio 6 e 7

## 7 CONCLUSIONI

Per concludere, riepilogando si può sintetizzare che:

- ❖ L'importo del canone d'affitto riportato nel contratto d'affitto ultranovennale è congruo; esso comprende la quasi totalità dei cespiti oggetto della presente esecuzione ricadenti nei fogli 5, 6, 7 e 8 del Comune di [REDACTED] nel foglio 112 del Comune di [REDACTED] di cui l'esecutato è proprietario per metà, nello stesso sono pure riportati altri cespiti ricadenti nel foglio 6 e oggetto di esecuzione immobiliare n. 101/2016 a cui è stata riunita la presente.
- ❖ Per il lotto 2 – terreni siti a [REDACTED]
  - Occorre transennare gli immobili poiché essi sono pericolanti e fatiscenti, motivo di pericolo per il conduttore, i lavoratori e terzi;
  - Vi è la presenza di pozzo in disuso il cui foro sommitale è sporgente dal suolo e non è stato ostruito, questo può essere fonte di pericolo di sprofondamento, all'interno del locale fatiscente è presente un altro foro nelle stesse condizioni ma non si comprende se esso è relativo da un altro pozzo (non denunciato) o cisterna, nel dubbio si consiglia di ostruire anche questi due fori.
- ❖ Il lotto 3 relativo all'appartamento sito in [REDACTED] in Via A. Cechov angolo Via G. Galilei, questo risulta essere privo di contratto d'affitto registrato o altro, quindi lo si può ritenere libero.
- ❖ Il lotto 4 relativo al negozio così come per il lotto 3 lo si può ritenere libero.
- ❖ Per il lotto 5 relativo all'immobile sito in Via Pace angolo C/so V. Emanuele, si ha:
  - Rimuovere l'abuso presente in Via Pace sopra l'architrave del garage, perché è molto pericoloso ed il crollo potrebbe causare seri danni alle persone alle cose;
  - Verificare l'integrità e/o l'idoneità dell'intonaco, dei balconi, dei cagnoli e dei cornicioni prospicienti su pubblica via, operazione necessaria per evitare che un eventuale distacco improvviso possa provocare danni a persone e cose;
  - Verificare la stabilità e l'integrità delle tegole (coppo siciliano) di gronda prospicienti su pubblica via, ove occorre sistemare e/o sostituire e/o integrare, operazione necessaria per evitare che un eventuale caduta improvvisa possa provocare danni a persone e cose.
- ❖ Per il lotto 6 relativo ai cespiti siti al foglio 4 del Comune di [REDACTED] si ha:
  - In riferimento alla unità collabenti è opportuno e necessario impedirne e vietarne l'accesso nonché la delimitazione perimetrale posta ad opportuna distanza, questo perché si tratta di fabbricati pericolanti ed in uno stato di totale abbandono, questi immobili costituiscono un serio pericolo di crollo per chi vi accede e/o vi si avvicina;
  - Come anzi detto in questo terreno non vi è nessuno contratto in essere.

- ❖ Nel lotto 7 sono presenti dei fabbricati fatiscenti e pericolanti posti vicino ad un pozzo vasca (ormai asciutto) non visibile poiché è contornato da sterpaglia alta, è opportuno delimitare/transennare/ostruire/vietare l'avvicinamento per pericolo di crollo dei fabbricati e/o sprofondamento nel pozzo vasca.
- ❖ Nel lotto 9 accanto al pozzo ubicato nella particella 22 è presente un fabbricato con annesse strutture in murature alte che essenso in uno stato pessimo e pericolanti, così per i fabbricati precedenti è opportuno delimitare/transennare/ostruire/vietare l'avvicinamento per pericolo di crollo del fabbricato e del manufatto vicino.
- ❖ Gli immobili oggetto della esecuzione immobiliare sono stati individuati e caratterizzati dal punto di vista urbanistico, strutturale e catastale;
- ❖ È stata verificata la regolarità dei titoli di proprietà e la mancanza di regolarità dell'immobile dal punto di vista urbanistico;
- ❖ Si è dato un parere sull'opportunità di procedere alla vendita dei cespiti in più lotti;
- ❖ Si è riportata una adeguata documentazione fotografica;
- ❖ Si è stabilito come il bene pignorato non rientri nel campo di applicazione dell'IVA;
- ❖ Si è verificata la correttezza della trascrizione dell'atto di pignoramento.

Per concludere, si riporta qui di seguito una tabella che sintetizza i valori stimati secondo i criteri giustamente riportati in relazione, indicando per ciascun lotto il valore definitivo di vendita e quindi comprensivo di detrazioni:

<b>Lotto 1: Terreno - Via S. Pertini - [REDACTED]</b>	<b>147.000,00 €</b>
<b>Lotto 2: Terreni e Unità Collabente - C/da Serravalle - [REDACTED]</b>	<b>80.000,00 €</b>
<b>Lotto 3: Appartamento - Via Cechov - [REDACTED]</b>	<b>91.000,00 €</b>
<b>Lotto 4: Negozio - C/so Vitt. Emanuele - [REDACTED]</b>	<b>63.000,00 €</b>
<b>Lotto 5: Appartamento - Via Pace - [REDACTED]</b>	<b>325.000,00 €</b>
<b>Lotto 6: Terreni e Unità Coll. - C/da Billona - Foglio 4 - [REDACTED]</b>	<b>274.000,00 €</b>
<b>Lotto 7: Terreni - C/da Cifali - Foglio 5 - [REDACTED]</b>	<b>1.465.000,00 €</b>
<b>Lotto 8: Terreni - C/da Cifali - Foglio 5 - [REDACTED]</b>	<b>402.000,00 €</b>
<b>Lotto 9: Terreni - Via L. Sciascia lato Sx - Foglio 7 - [REDACTED]</b>	<b>580.000,00 €</b>
<b>Lotto 10: Terreni - Via L. Sciascia lato Dx - Foglio 7 - [REDACTED]</b>	<b>800.000,00 €</b>
<b>Lotto 11: Terreni - C/da Cascalana - Foglio 6 - [REDACTED]</b>	<b>1.475.000,00 €</b>
<b>Lotto 12: Terreni - C/da Margi - Foglio 8 - [REDACTED]</b>	<b>473.000,00 €</b>

Ritenendo espletato il mandato conferitomi, rassegno alla S.V. Ill.ma la presente relazione, rimanendo a disposizione per un qualsiasi ulteriore ed eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Alla presente si allegano:

- ✓ Allegato 01 – Atto di matrimonio;
- ✓ Allegato 02 – Certificato Stato di Famiglia;
- ✓ Allegato 03.01 - Mappale Foglio 37 [redacted] lotto 1;
- ✓ Allegato 03.02 – Mappale Foglio 112 Part 920 [redacted] lotto 2;
- ✓ Allegato 03.03 – Mappale Foglio 13 Part 2269 lotto 3;
- ✓ Allegato 03.04 - Mappale Foglio 75 Part 3356 lotto 4 e 5;
- ✓ Allegato 03.05 - Mappale Foglio 4 [redacted] lotto 6;
- ✓ Allegato 03.06 – Mappale Foglio 5 [redacted] lotto 7 e 8;
- ✓ Allegato 03.07 – Mappale Foglio 7 [redacted] lotto 9;
- ✓ Allegato 03.08 – Mappale Foglio 7 [redacted] lotto 10
- ✓ Allegato 03.09 – Mappale Foglio 6 [redacted] parte 1;
- ✓ Allegato 03.10 – Mappale Foglio 6 [redacted] parte 2;
- ✓ Allegato 03.11 – Mappale Foglio 8 [redacted] lotto 12;
- ✓ Allegato 04.01 – Foglio 13 Part. 2269 sub 7 Appartamento lotto 3;
- ✓ Allegato 04.02 – Foglio 13 Part. 2269 sub 13 Box auto lotto 3;
- ✓ Allegato 04.03 – Foglio 75 Part. 3356 sub 1 Attività commerciale lotto 4;
- ✓ Allegato 04.04 – Foglio 75 Part. 3356 sub 4 Attività commerciale lotto 4;
- ✓ Allegato 04.05 – Foglio 75 Part. 3356 sub 5 Garage lotto 5;
- ✓ Allegato 04.06 – Foglio 75 Part. 3356 sub 6 Abitazione lotto 5;
- ✓ Allegato 04.07 – Foglio 75 Part. 3356 sub 7 Abitazione lotto 5;
- ✓ Allegato 05.01 – Visura per Soggetto Comune [redacted]
- ✓ Allegato 05.02 – Visura per Soggetto Comune [redacted]
- ✓ Allegato 05.03 – Visura per Soggetto Comune di [redacted]
- ✓ Allegato 06 – Raccomandata A\_R per sopralluogo;
- ✓ Allegato 07 – Verbali dei sopralluoghi;
- ✓ Allegato 08 – Contratto affitto trascritto;
- ✓ Allegato 09.01 – Contratto di comodato d'uso anno 2016;
- ✓ Allegato 09.02 – Contratto di comodato d'uso anno 2017;
- ✓ Allegato 10 – Separazione consensuale;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- ✓ Allegato 11 – Pianta terreno lotto 1;
- ✓ Allegato 12 – Cert. Dest. Urb. [REDACTED]
- ✓ Allegato 13 - Successione;
- ✓ Allegato 14 – Pianta unità collabente lotto 2;
- ✓ Allegato 15 – Pianta fabbricato fatiscente lotto 2;
- ✓ Allegato 16 - Cert. Dest. Urb. [REDACTED]
- ✓ Allegato 17 – Concessione edilizia n. 493 del 18.10.1977;
- ✓ Allegato 18 - Abitabilità Appartamento Via Cechov;
- ✓ Allegato 19 - Pianta Appartamento C.E. n. 493 del 18.10.1977;
- ✓ Allegato 20 - Pianta subalterni lotto 3;
- ✓ Allegato 21 - APE Appartamento Via Cechov Comiso;
- ✓ Allegato 22 - APE negozio C/so Vitt. Emanuele Comiso;
- ✓ Allegato 23.01 - Pianta piano terra lotto 4 e 5;
- ✓ Allegato 23.02 - Pianta piano primo lotto 5;
- ✓ Allegato 24 - Foto prospetto Via Pace;
- ✓ Allegato 25 - Cert. Dest. Urb. [REDACTED]
- ✓ Allegato 26 - Concessione pozzi ricadenti su Foglio di mappa 6 - 7 - 8;
- ✓ Allegato 27 – Planimetria con destinazione d’uso lotto 9;
- ✓ Allegato 28 – Planimetria con destinazione d’uso lotto 10;
- ✓ Allegato 29 – Pianta fabbricato fatiscente lotto 10;
- ✓ Allegato 30.01 – Scheda analisi unità edilizie del centro storico;
- ✓ Allegato 30.02 – Norme di attuazione.

[REDACTED] li 07.05.2018

Il C.T.U.

Ing. Vittorio [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it