

	<p style="text-align: center;">VITTORIO DAVIDE SAVARESE INGEGNERE Via G. Verga, 4 – 97013 Comiso (RG) Tel/Fax 0932.966457 - Cell. 334.3367217 Pec: vittoriodavide.savarese@ingpec.eu</p>
--	--

TRIBUNALE DI RAGUSA

Causa civile n° 291/2017 riunita alla n° 101/2016

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N° 291/2017.

Promossa: [REDACTED] (Persona Fisica) (C.F.: [REDACTED])

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

COMISO, L. [REDACTED]

IL C.T.U.

ING. VITTORIO [REDACTED]

SOMMARIO

1	PREMESSA	5
2	ACCESSO AGLI ATTI	5
3	IMMOBILI PIGNORATI	6
4	SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI	7
5	COMPOSIZIONE DEI LOTTI	9
6	SPECIFICHE SUI BENI PIGNORATI INTERCLUSI NEI LOTTI GENERATI	11
	LOTTO 1: TERRENO - VIA S. PERTINI ANG. VIA A. SEGNI - [REDACTED]	11
	LOTTO 2: TERRENI E UNITÀ COLLABENTE - C/DA SERRAVALLE - [REDACTED]	17
	LOTTO 3: APPARTAMENTO - VIA CECHOV - [REDACTED]	33
	LOTTO 4: NEGOZIO - C/SO VITT. EMANUELE - [REDACTED]	43
	LOTTO 5: APPARTAMENTO - VIA PACE ANG. C/SO VITT. EMANUELE - [REDACTED]	55
	LOTTO 6: TERRENI E UNITÀ COLLABENTE - C/DA BILLONA - FOGLIO 4 - [REDACTED]	68
	LOTTO 7: TERRENI - C/DA CIFALI - FOGLIO 5 - [REDACTED]	80
	LOTTO 8: TERRENI - C/DA CIFALI - FOGLIO 5 - [REDACTED]	92
	LOTTO 9: TERRENI - VIA L. SCIASCIA LATO SX - FOGLIO 7 - [REDACTED]	100
	LOTTO 10: TERRENI - VIA L. SCIASCIA LATO DX - FOGLIO 7 - [REDACTED]	117
	LOTTO 11: TERRENI - C/DA CASCALANA - FOGLIO 6 - [REDACTED]	131
	LOTTO 12: TERRENI - C/DA MARGI - FOGLIO 8 - [REDACTED]	146
7	CONCLUSIONI	159

ELENCO ALLEGATI

- ✓ 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;
- ✓ 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 [REDACTED];
- ✓ Allegato 22 - APE negozio C/so Vitt. Emanuele [REDACTED];
- ✓ 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.



1 PREMESSA

All'udienza del 12.09.2017 il G.E., Dott. Claudio Maggioni del Tribunale di Ragusa, nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Vittorio [REDACTED] il quale giurava e accettava l'incarico telematicamente per mezzo di pec il 26.09.2017 e riceveva mandato per eseguire la consulenza da consegnare entro il 03.03.2018 cioè trenta giorni prima dell'udienza successiva fissata il 03.04.2018, il 26.02.2018 una settimana prima della consegna e quindi a fine mandato, il sottoscritto riceveva tramite pec revoca del mandato, avendo quasi ultimato il lavoro, pertanto, il sottoscritto è andato a parlare con il G.E. Gilberto Orazio Rapisarda che non era presente ma che tramite il cancelliere è stato contattato e ha fissato un appuntamento per il 20.03.2018 dove il sottoscritto si è recato congiuntamente al CTU della riunita esecuzione immobiliare n. 101/2016 Agr. Salvatore [REDACTED]. In sede si è spiegata la situazione accaduta e fin dove il sottoscritto era arrivato con la sua relazione, allora, il G.E. chiedeva al sottoscritto di scrivere relazionando brevemente l'accaduto da consegnare al successivo incontro avvenuto il 27.03.2018, alla data fissata il sottoscritto ed il CTU Agr. Salvatore [REDACTED] sono andati dal G.E. che dopo un'attenta lettura della relazione autorizzava il sottoscritto a completare il suo mandato, questo perché in caso contrario il risultato sarebbe stato antieconomico, in quanto tutto ciò avrebbe comportato il pagamento della perizia sia al sottoscritto che al CTU Agr. [REDACTED] Salvatore.

2 ACCESSO AGLI ATTI

Al fine di poter comprendere quali siano i beni pignorati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 291/2017, il sottoscritto, ha provveduto a fare un accesso agli atti tramite il portale del processo civile telematico e mediante un'attenta lettura degli atti presenti nel fascicolo è riuscito ad individuare quali potevano essere utili per relazionare la presente, scaricandone una copia.

Dalla lettura dei suddetti, si è dedotto che il bene pignorato non è uno solo, bensì una moltitudine di superfici agricole e fabbricati; in particolar modo "dall'atto di pignoramento immobiliare" si è evinto che l'esecutato è proprietario di quote parti indivise degli

immobili; essi ricadono in comuni diversi quali: [REDACTED]

Prima di comunicare tramite raccomandata A/R il giorno del sopralluogo, il sottoscritto si è informato presso l'ufficio anagrafe circa la reale residenza dell'esecutato e dei comproprietari visto che nell'ordinanza di incarico si prevede la comunicazione anche ai comproprietari, ulteriormente, il sottoscritto ha richiesto anche il certificato di matrimonio (vedi allegato 01) e lo stato di famiglia (vedi allegato 02), al fine di evitare lungaggini, a seguito, ha fatto richiesta degli estratti di mappa catastale che includono gli immobili oggetto della presente (vedi allegati da 03.01 a 03.11), della planimetria catastale dei fabbricati (vedi allegati da 04.01 a 04.07) e delle visure catastali per soggetto ristretti per comune (vedi allegati 05.01 a 05.03) del bene, ove necessario le visure storiche presso l'agenzia del territorio. A tutti questi atti ne sono succeduti una moltitudine che durante la stesura della presente saranno man mano richiamati.

3 IMMOBILI PIGNORATI

Così come anzidetto, gli immobili oggetto della presente sono ubicati in comuni diversi, ed essi sono:

- Terreno incolto ed edificabile sito in Via S. Pertini angolo Via A. Segni in [REDACTED] località balneare frazione di [REDACTED]
- Terreni coltivati, con pozzi ed unità collabente sito in C/da Serravalle in [REDACTED] (RG);
- Appartamento ubicato al secondo piano di un condominio composto da nove appartamenti e tre livelli fuori terra con annesso box auto di pertinenza al piano interrato sito in Via A. Cechov angolo Via G. Galilei in [REDACTED] (RG);
- Immobile con attività commerciale, deposito/magazzino e garage a piano terra, abitazione e sottotetto al piano primo sito in Via Pace angolo Corso V. Emanuele in [REDACTED] (RG)
- Terreni coltivati alcuni con pozzi e unità collabenti siti in [REDACTED] nelle contrade Billona, Cifali, Cascalana, Margi, Mendolilla;

Questi cespiti in seguito saranno divisi per costituire dei singoli lotti e per ognuno di essi ne saranno descritte le specifiche.

Occorre specificare che il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA.

4 SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Il sottoscritto, previo accordo con il custode Dott. [REDACTED] Emanuele ha comunicato, alla parte esecutata ed ai comproprietari mediante posta raccomandata A.R (vedi allegato 06) presso le residenze riportate nei certificati di residenza ed al legale della parte procedente mediante posta certificata, la data di sopralluogo, che sarebbe dovuto avvenire il giorno 26 del mese di Gennaio, raccomandate che mi sono tornate indietro per compiuta giacenza ad eccezione di quella inviata alla signora [REDACTED] che ha preso la raccomandata. In tale data (vedi allegato 07) dopo aver atteso con il custode ed il collega ing. Raffaele [REDACTED] presso il luogo di appuntamento, il sottoscritto, il custode e il collega si sono recati direttamente presso i cespiti siti al foglio di mappa 6 del comune [REDACTED] in contrada Cascalana ed oggetto di esecuzione immobiliare. Giunti in loco, hanno trovato il sig. [REDACTED] che è stato identificato per mezzo del documento di riconoscimento, subito dopo siamo stati raggiunti dal creditore procedente il sig. [REDACTED] [REDACTED] accompagnato dal geom. Salvatore [REDACTED] nominato in occasione del sopralluogo come tecnico di parte, quest'ultimi identificati anch'essi per mezzo di documento di riconoscimento. Lo stesso ci ha accompagnato nei luoghi oggetto di esecuzione, in tale occasione sono stati richiesti i titoli di proprietà, di locazione ed altro in possesso dell'esecutato di tutti i cespiti oggetto della presente esecuzione. Terminato il sopralluogo per la tarda ora si è fissato il secondo sopralluogo per giorno 02 Febbraio 2018 alle ore 9.00 presso i terreni ubicati al foglio di mappa 4 del comune di [REDACTED]. Successivamente, il sottoscritto è stato contattato telefonicamente dal signor [REDACTED] chiedendomi di spostare il sopralluogo al 07 Febbraio 2018 poiché per motivi di salute era impossibilitato a presenziare ed accompagnarci durante il secondo sopralluogo, il sottoscritto prontamente ha contattato telefonicamente il custode, il tecnico ed il legale di parte del creditore che accordavano la data fissata, a questo contatto telefonico è succeduta pure la comunicazione via pec.

Alla data e all'ora fissata per il secondo sopralluogo il sottoscritto ed il custode si sono recati nel luogo di appuntamento, in loco erano presenti l'esecutato e il creditore procedente accompagnato dal tecnico di parte. In tale occasione in primo luogo sono stati eseguiti i rilievi di rito e le foto dei cespiti siti in [REDACTED] al foglio di mappa 4, 5, 7 e 8, successivamente ci siamo recati nei cespiti siti in [REDACTED] al foglio 112 e per finire nel cespite sito in [REDACTED] al foglio di mappa 37. In occasione del sopralluogo l'esecutato dichiarava che nei cespiti rimanenti (appartamento sito in via A. Cechov e l'immobile sito in Via Pace angolo C/so V. Emanuele) non poteva farci accedere in quanto non era in possesso delle chiavi, ad esclusione del locale commerciale che previo contatto con l'ex conduttore poteva farci accedere. L'esecutato quindi, si impegnava a contattare il sottoscritto per fissare la data dell'ulteriore sopralluogo, contatto avvenuto successivamente dove si era fissata come data utile il 22 Febbraio 2018 per accedere all'appartamento sito in Via A. Cechov e all'attività commerciale sita in C/so V. Emanuele, data che il sottoscritto ha prontamente comunicato prima telefonicamente al custode, al legale e tecnico di parte procedente che convenivano alla data, a questo contatto telefonico è succeduta pure la comunicazione via pec.

Alla data e all'ora fissata per il terzo sopralluogo il sottoscritto ed il custode si sono recati nel luogo di appuntamento, in loco erano presenti la signora [REDACTED] (figlia dell'esecutato) ed il tecnico di parte del creditore procedente, in tale occasione in primo luogo sono stati eseguiti i rilievi di rito e le foto dell'appartamento e del garage siti in [REDACTED] in Via A. Cechov angolo Via G. Galilei, successivamente ci siamo recati nell'attività commerciale sita in [REDACTED] in C/so V. Emanuele dove era presente l'esecutato che ci ha fatto entrare e come di rito si è proceduti con i rilievi. Nei locali era evidente che in essere c'era un'attività commerciale di merceria e così come dichiarato dall'esecutato, il conduttore stava man mano procedendo allo sgombero dei locali per cessione dell'attività e che alla data del sopralluogo non vi erano contratti di locazione o di comodato d'uso.

Per quanto concerne il sopralluogo dei cespiti rimanenti siti in Via Pace n. 69 angolo C/so V. Emanuele, dopo vari tentativi per entrare in contatto con i due nipoti dell'esecutato in possesso delle chiavi per accedere, si era fissata come data il 03 Marzo 2018 data che

doveva essere comunicata alle parti ed al custode, comunicazione non avvenuta per sopravvenuta revoca del mandato del 26 Febbraio 2018.

Successivamente all'annullamento della revoca i nipoti per sopravvenuti motivi di lavoro erano del tutto impossibilitati ad organizzarsi per il sopralluogo, infatti uno si è negato per i motivi anzidetti, l'altro mi riferiva che era impossibilitato ad organizzarsi giorni prima per fissare la data e che solo la sera prima poteva assicurarci la possibilità di poterci fare entrare, e così è stato. Infatti la sera del 06 Aprile 2018 il signor [REDACTED] mi contatta telefonicamente dandomi la disponibilità per il giorno successivo ad aprirmi nei cespiti siti in Via Pace n. 69 per eseguire il sopralluogo, il sottoscritto prontamente ha contattato la custode della riunita E.I. nrg 101/2016 Dott.ssa [REDACTED] il legale ed il tecnico di parte del creditore procedente dell'E.I. nrg 291/2017 che confermavano la presenza per la mattina successiva.

Giorno 07 Aprile 2018 il sottoscritto così come concordato si è recato in Via Pace n. 69 per eseguire il sopralluogo degli ultimi cespiti, in loco era presente il signor [REDACTED]

[REDACTED] Dopo aver atteso le parti e la custode per dieci minuti il sottoscritto contattava la custode che mi diceva che a causa di improvvisi impegni non poteva essere presente, lo stesso diceva il tecnico di parte, pertanto, assicurato che non sarebbe venuto nessuno si è proceduto con i rilievi di rito con tutte le complicazioni del caso meglio descritte in seguito.

Per concludere, durante tutte le operazioni peritali, il sottoscritto ha: fotografato, misurato (dove è stato possibile), individuato i confini e valutato la presenza di accessori e pertinenze annessi ai cespiti stessi, in seguito descritte.

Le fasi di sviluppo dei rilievi prima menzionati, sono stati estremamente utili e necessari per lo studio dei beni e per poter successivamente effettuare i dovuti accertamenti presso gli uffici preposti per singola materia, quali: urbanistica, territorio, acque pubbliche, sovrintendenza, demanio provinciale-regionale-nazionale, agenzia delle entrate ed altro.

5 COMPOSIZIONE DEI LOTTI

Dallo studio della documentazione, dei luoghi e degli immobili, il sottoscritto, visto e considerato che il numero dei cespiti risultava essere corposo e ubicati in comuni diversi, dopo un'attenta e ponderata valutazione, ha ritenuto opportuno oltre che possibile,

suddividere la totalità dei cespiti in 12 lotti, ovviamente, il motivo per la quale si è optato per questa soluzione è dovuto al fatto che singolarmente l'alienazione dei cespiti accorpati in un unico lotto è più facile.

I lotti sono stati divisi in funzione dell'utilizzo immediato o quasi dei beni e non in funzione del valore commerciale degli stessi o dell'uniformità delle superfici e delle strutture produttive presenti.

Inoltre la mancata presenza di pozzi in alcuni dei lotti composti non compromette la conduzione in quanto sarà possibile realizzare pozzi ex-novo. Per quanto riguarda i pozzi presenti essendo tutti regolarmente denunciati, concessionati e ove occorre regolarizzati anche dal punto vista dell'attingimento di essi sarà possibile volturarli e regolarizzarli con il lotto di pertinenza; la vendita separata dei cespiti irrigati grazie ai pozzi presenti in particelle distanti dagli stessi comporta anche l'annullamento degli attraversamenti delle condotte idriche che dai pozzi portano l'acqua in terreni molto distanti, attraversamenti che come dichiarato dall'esecutato durante i sopralluoghi sono stati realizzati senza le dovute autorizzazioni, quindi abusivi.

Per quanto riguarda la conduzione dei fondi così come dichiarato dall'esecutato si ha:

- per le particelle di terreno presenti nei fogli di mappa 5, 6, 7 e 8 di [REDACTED] e al foglio di mappa 112 di [REDACTED] di cui è proprietario per $\frac{1}{2}$ sono dati in locazione con regolare contratto di locazione ultra novennale (vedi allegato 08) della durata di quindici anni a partire dal 11 Febbraio 2016 regolarmente trascritto all'agenzia delle entrate; questi cespiti si estendono per una superficie di circa 61.000mq e comprende pure cespiti non oggetto della presente esecuzione tra cui un fabbricato ad uso strumentale, l'importo del canone d'affitto annuale di questo contratto è di 5.000,00 €/anno, al fine di comprendere se l'importo è congruo o meno si è proceduto ad indagini di mercato per terreni limitrofi dati in affitto per la coltivazione di cereali, foraggi e colture orticole, da tali indagini risulta che il canone d'affitto risulta essere **congruo**;
- per le particelle di terreno presenti nel foglio di mappa 5 di Comiso la cui proprietà è pari ad $\frac{1}{4}$ è presente un comodato d'uso gratuito (vedi allegato 09.02) regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate.

6 SPECIFICHE SUI BENI PIGNORATI INTERCLUSI NEI LOTTI GENERATI

Al fine di rendere più agevole e intuibile la presente relazione, data la complessità, le specifiche dei singoli lotti verranno meglio descritte qui di seguito nelle risposte ai quesiti del G.E, divise per singolo lotto.

LOTTO 1: TERRENO - VIA S. PERTINI ANG. VIA A. SEGNI – S. C. CAMERINA

- 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 pervenuti al signor [REDACTED] e Distefano Glene, giusto atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] il 14.06.1989 con repertorio n. 67262 e trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa il 15.06.1989 ai nn. 9359/7834. L'esecutato di tale lotto di terreno ne ha la piena proprietà per ½, l'altro ½ è di proprietà della signora [REDACTED] non eseguita, i due erano sposati giusto atto di matrimonio n. 145 del 18.10.1980 (vedi allegato 01) in regime di comunione dei beni, gli stessi così come si evince dall'atto di matrimonio alla data di richiesta dell'atto stesso, risultano essere separati consensualmente giusto provvedimento del Tribunale di Ragusa del 17.07.1998 (vedi allegato 10).

Il bene oggetto di pignoramento insiste su un lotto avente una superficie catastale complessiva di 479 mq che al netto delle sede viaria è pari a 290mq circa,

Con riferimento agli estremi catastali il cespite che costituisce il lotto risulta censito al NCT di detto Comune al:

- Foglio 37, Particella 122, con: Qualità Seminativo Irriguo, Classe 3, Superficie 479mq, Deduzione B1, Reddito Dominicale 5,69 Euro e Reddito Agrario 1,98 Euro.

Esso ha una forma trapezoidale e confina lungo due lati con via S. Pertini e via A. Segni, i rimanenti due lati con altre ditte (vedi allegato 11).

- b) *sommara 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.*

Il bene oggetto del presente lotto è un lotto di terreno edificabile ricadente in zona B3 “zone edificate nella fascia costiera” del vigente PRG del comune di [REDACTED] questo terreno si estende per una superficie edificabile pari a 290mq circa, esso risulta libero ed inedificato, quindi, in tale terreno è possibile edificare rispettando il diritto dei terzi e le varie prescrizioni che insistono, meglio descritte più avanti e riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Alla data del sopralluogo il terreno risultava recintato ed incolto, erano presenti delle piante che nascono spontaneamente.

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.*

Il bene che costituisce questo lotto oggetto di pignoramento risulta essere libero.

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);*

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere libero da vincoli particolari di natura condominiale, urbanistica, storico-artistico, su di esso insiste un'ipoteca giudiziale registrata a [REDACTED] il 01.02.2016 ai nn. 1095/194 in favore della comproprietaria ed ex moglie, a questa se ne sono aggiunte altre meglio descritte in seguito alla lettera seguente.

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 l'immobile sito in [REDACTED] [REDACTED] 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 37 part. 122 per il Comune di [REDACTED]**
[REDACTED] si ha:

- Iscrizione contro del 01/02/2016 Reg. Part. 194 Reg. Gen. 1095
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 1880/1998 del 17/07/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA PER OMOLOGA SEPARAZIONE CONSENSUALE CONIUGI
- 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
- 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
- 1. 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

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 non si hanno discrepanze in merito.

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).

Il sottoscritto CTU si è recato presso l'ufficio tecnico comunale di [REDACTED] facendo richiesta del certificato di destinazione urbanistica, il tutto previo versamento dei diritti di segreteria. Dalla documentazione richiesta e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ente (vedi allegato 12), si evince che per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto, esso ricade nella "Zona B3 - zone edificate nella fascia costiera" e nel Piano Paesaggistico della Provincia di [REDACTED] in "Area con livello di Tutela I", in esso è possibile edificare fabbricati ad uso residenziale, commerciale, ristoro e turismo in genere, il tutto nel rispetto dei seguenti parametri:

- o densità fondiaria massima 2,5 mc/mq;
- o tipologie ammesse, edifici in aderenza, a schiera ed isolati;
- o distanza minima fra i fabbricati: distacco pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 10,00m;
- o distanza minima fra i confini: distacco pari a metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a 5,00m;
- o numero di piani fuori terra 2;
- o rapporto di copertura 0,50;
- o altezza massima metri 7,00;
- o destinazioni d'uso: residenze stabili, stagionali, case-vacanze, esercizi di affittacamere, esercizi commerciali, locali di ristoro e di svago, attrezzature per il turismo in genere.

Dalla lettura di quanto riportato si evince che in questo lotto di terreno è possibile realizzare un edificio avente una cubatura complessiva pari a 723,75mc (289,50 mq x 2,50 mc/mq).

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.*

Per i terreni non occorre l'Attestato di Prestazione Energetica "APE".

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;

Trattasi di un lotto di terreno avente una forma trapezoidale ed una superficie di circa 290 mq.

Per quanto riguarda la stima del cespite, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con immobili con stessa destinazione, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese e costi se presenti.

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, l'edificabilità, la forma ed altro ancora.

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato. Dalle indagini di mercato, per terreni simili, vicini e con gli stessi indici edificatori, si ha un valore di €/mq 600,00, tenuto conto di fattori intrinseci ed estrinseci, si può attribuire un valore molto attendibile pari a **600,00 €/mq**.

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite, per prima cosa procediamo con le misure del terreno da prendere in considerazione, dopo di che li moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo le spese e i costi da sostenere se presenti, il tutto come in seguito riportato:

- **Superficie terreno = 289,50 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 terreno** 289,50mq x 600,00€/mq = **173.700 €**;

Valore lotto 1 nello stato di fatto = 173.700,00 €

A questo importo complessivo non bisognerà detrarre spese e costi.

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

Valore decurtato del 15% = € 173.700,00 – 15% = € 147.645,25

Arrotondando il lotto 1 oggetto di stima ha un probabile valore di **147.000 €**.

- 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 da porre a base d'asta per il lotto 1 è di **€ 147.000,00**

- 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);*

Non è possibile dividere il bene in quote e quindi di alienazione separata.

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

Foto esterne:



Foto 01. Prospetto principale – Terreno

LOTTO 2: TERRENI E UNITÀ COLLABENTE - C/DA SERRAVALLE -

- 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 $\frac{1}{2}$ sono pervenuti allo stesso, per successione (vedi allegato 13) 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. Nella successione le particelle hanno la seguente numerazione: 71 (ora 805 sub 1), 225 (ora 909, 910, 911 e 912), 325,329 (ora 329 e 425), 332 (ora 663) e la 337 (ora 918, 919, 920 e 921).

Il presente lotto è sito a [REDACTED] in contrada Serravalle ed è costituito da 9 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 112 particelle 325, 329, 425, 663, 909, 911, 918, 920 e 805 sub 1. I cespiti 805 sub 1 e 325 sono accessibili da una trazzera che è la particella 663 che porta fino alla particella 340 (dove si ha il diritto di passaggio) che a sua volta porta alla 805 sub1. Arrivati nella corte della 805, attraversando la particella 284 (dove si ha il diritto di passaggio) si arriva alla 325, quest'ultima particella confina con altre particelle di cui due sempre di proprietà dell'esecutato che sono la 911 e la 920 quest'ultime derivano rispettivamente dal frazionamento della 255 e della 337 riportate nella successione, frazionamento dovuto al fatto che le predette particelle (255 e 337) sono state oggetto di attraversamento di sede viaria per pubblica utilità e quindi di frazionamento ed esproprio, la strada di nuova realizzazione non consente l'accesso diretto alle particelle che confinano, infatti la 911 e la 920 sono raggiungibili per mezzo della 325, analogo discorso vale pure per le particelle 909 e 918 poste dirimpetto e oltre la strada di nuova realizzazione, queste come le precedenti non sono accessibili dalla sede viaria nuova quindi esse così come le particelle 329 e 425 sono accessibili dalla sede viaria esistente tramite accessi di comodo, queste ultime sono separate dalla 918 da un corso d'acqua "fontanazze" a carattere torrentizio.

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.

I confini di tutti questi cespiti non sono recintati né tantomeno ben definiti, ad eccezione della particella 559 che risulta essere recintata solo per il lato della strada.

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

- Foglio 112, Particella 325, (vedi allegato 24) porzione con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 21.555 mq, Reddito Dominicale 317,27 Euro, Reddito Agrario:11,32 Euro;
 - Qualità vigneto, Classe 2, Superficie 105 mq, Reddito Dominicale 1,08 Euro, Reddito Agrario 0,43 Euro;
- Foglio 112, Particella 329, (vedi allegato 24) porzione con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 600 mq, Reddito Dominicale 8,83 Euro, Reddito Agrario:3,10 Euro;
 - Qualità vigneto, Classe 2, Superficie 3.070 mq, Reddito Dominicale 31,71 Euro, Reddito Agrario 12,68 Euro;
- Foglio 112, Particella 425, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 530 mq, Reddito Dominicale 7,80 Euro, Reddito Agrario 2,74 Euro;
- Foglio 112, Particella 663 (trazzera), con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 680 mq, Reddito Dominicale 10,01 Euro, Reddito Agrario 3,51 Euro;
- Foglio 112, Particella 909, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3.767 mq, Reddito Dominicale 55,25 Euro, Reddito Agrario 19,45 Euro;
- Foglio 112, Particella 911, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2.771 mq, Reddito Dominicale 40,64 Euro, Reddito Agrario 14,31 Euro;
- Foglio 112, Particella 918, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 23.025 mq, Reddito Dominicale 337,72 Euro, Reddito Agrario 118,91 Euro;
- Foglio 112, Particella 920 con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2.120 mq, Reddito Dominicale 31,09 Euro, Reddito Agrario 10,95 Euro;

Con riferimento agli estremi catastali dei fabbricati che costituiscono il lotto risultano censiti al NCEU di detto Comune al:

- Foglio 112, Particella 805 sub 1 con:
 - Unità collabente.

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale 57.543 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.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- La particella 805 sub 1 unità collabente deriva dalla particella 71 ex fabbricato rurale, questo fabbricato inaccessibile, da rilievo eseguito risulta avere una superficie coperta pari a 72,57mq (vedi allegato 14 e foto) per una cubatura complessiva di 257,63mc, dalla tipologia costruttiva si evince che esso è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967.
- Nella particella 325 è presente un fabbricato fatiscente e inaccessibile (vedi allegato 15 e foto), privo di porte, infissi e con parziale copertura con ondolino in eternit, all'interno, dalle macchie presenti risultava evidente che in precedenza era alloggiata una pompa a gasolio che serviva per il sollevamento delle acque dal pozzo trivellato (presente anch'esso all'interno del fabbricato) e per la conseguente irrigazione dei campi, pozzo regolarmente denunciato assieme ad un altro ormai in disuso posto all'esterno del fabbricato che così come dichiarato dall'esecutato sono regolarmente denunciati; questo fabbricato come dichiarato dall'esecutato nel corso del sopralluogo è stato realizzato dopo il 01.09.1967 e senza concessione edilizia così come confermato dal sottoscritto a seguito di accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico di Chiamonte Gulfi.
- Con riferimento ai due pozzi presenti in questo lotto e ubicati nella particella 325, il sottoscritto ha verificato presso il genio civile di [REDACTED] se gli stessi fossero stati denunciati e muniti di concessione, dalla ricerca effettuata essi risultano essere stati denunciati dalla madre [REDACTED] separatamente il primo ricadente nella particella 255 (ora 909) il 26.04.1961 - denuncia n. 84/CHI - il secondo ricadente nella particella 337 (ora 918) il 23.04.1982 - denuncia n. 689/CHI - questi sono muniti di un'unica concessione n. 1688 rilasciata ai sensi dell'art. 7 del Testo Unico n. 1775/1933 e successivo attingimento n. 2079; l'unica incongruenza rilevata è quella che nella denuncia i pozzi sono erroneamente riportati nelle particelle 337 (ora 918) e 255 (ora 909).
- La particella 325 è servita da una servitù dovuta all'attraversamento del metanodotto (vedi foto 03).

- A cavallo tra la particella 911 e la particella 325 e vicino al fabbricato abusivo è presente un vaso realizzato con pareti in terra e successivamente impermeabilizzato, questo così come dichiarato dall'esecutato è stato realizzato senza le dovute autorizzazioni, in occasione del sopralluogo era vuoto ed in condizioni pessime e risultava evidente che ormai non aveva più le funzioni né tantomeno caratteristiche di un vaso per il semplice fatto che il materiale impermeabilizzante era quasi insistente e all'interno ormai c'erano alberi e piante nate spontaneamente.
- La particella 663 è la trazzera di collegamento con strada secondaria per accedere alle particelle 805 e da lì alla 325, 911 e 920.

b) *sommatoria 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 805 che è un fabbricato e della particella 663 che è una trazzera, è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo, l'irrigazione se necessaria viene garantita dal pozzo non dichiarato e presente all'interno del fabbricato fatiscente presente nella particella 325, la superficie complessiva del lotto è di 57.543mq al netto di fabbricato con la relativa corte e trazzera.

Per quanto riguarda il fabbricato presente, quello dove è presente il pozzo realizzato senza autorizzazioni da edificare, esso è in condizioni strutturali pessime ed inoltre la copertura del tutto in eternit è rotta e deve essere rimossa nel più breve tempo possibile, l'unità collabente è inaccessibile e per renderlo accessibile occorrono realizzare degli interventi strutturali, oppure sfruttare la cubatura del fabbricato, oppure demolire e ricostruire, il tutto previa presentazione delle autorizzazioni agli enti preposti.

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 325, 909, 911, 918 e 920 che costituiscono la maggior parte del presente lotto assieme ad altri cespiti ubicati sul territorio di Comiso (in seguito 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.

Le particelle 329, 425, 663 e 805 sub 1 sono escluse dal contratto d'affitto

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, ma anche nei cespiti riportati nei fogli 5, 6, 7 e 8 del Comune di [REDACTED] la cui proprietà dell'esecutato è di ½.

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 quale:

- le particelle 325, 909, 911, 918 e 920 quello del contratto di locazione di quindici anni come fondo rustico trascritto all'Agenzia delle Entrate;
- la particella 325 è attraversata trasversalmente da metanodotto interrato (vedi fotoxx);
- le particelle 909, 911, 918 e 920 sono gravati da servitù coattiva da parte di Libero Consorzio Comunale di [REDACTED] quanto servitù di passaggio, e di Enel Distribuzione S.p.A. quanto alla servitù di elettrodotto;
- al punto vista urbanistico risulta essere libero da vincoli come cessione di cubatura;
- l'edificazione è consentita nel rispetto delle distanze di rispetto stradale dovuto dalla presenza di sede viaria esistente e di nuova realizzazione;
- dalla presenza nelle vicinanze dell'aeroporto.

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 i lotti siti in Chiaramonte Gulfi le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici ristretti al foglio di mappa distinti per fabbricati e terreni, infatti di seguito si elencano:

✓ **Fabbricati distinti in catasto al foglio 112 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- 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

1. 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)

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 112 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Iscrizione contro del 23/05/2001 Reg. Part. 825 Reg. Gen. 8667
Pubblico ufficiale DEMOSTENE 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 28/03/2008 Reg. Part. 4252 Reg. Gen. 6687
Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE Rep 6411 del 18/03/2008
ATTO TRA VIVI – ATTO DI CESSIONE VOLONTARIA PER ESPROPRIAZIONI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Iscrizione contro del 11/02/2009 Reg. Part. 748 Reg. Gen. 3151
Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA 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 SCIFO MARIA 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 17/12/2015 Reg. Part. 10817 Reg. Gen. 17155
Pubblico ufficiale LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA Rep 222 del 26/11/2015
ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in [REDACTED] RG
- Trascrizione contro del 17/12/2015 Reg. Part. 10818 Reg. Gen. 17156
Pubblico ufficiale LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA Rep 222 del 26/11/2015
ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Immobili siti in [REDACTED] RG
- Trascrizione contro del 17/12/2015 Reg. Part. 10819 Reg. Gen. 17157
Pubblico ufficiale LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA Rep 222 del 26/11/2015
ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Immobili siti in [REDACTED] RG
- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798
Pubblico ufficiale MAURO 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 23/02/2017 Reg. Part. 483 Reg. Gen. 2943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/1 del 16/02/2017
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 28/03/2008 Reg. Part. 4252 Reg. Gen. 6687
Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE Rep 6411 del 18/03/2008
ATTO TRA VIVI – ATTO DI CESSIONE VOLONTARIA PER
ESPROPRIAZIONI
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
2. Trascrizione contro del 17/12/2015 Reg. Part. 10817 Reg. Gen. 17155
Pubblico ufficiale LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI RAGUSA Rep 222 del
26/11/2015
ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
3. 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)
4. 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)

Al fine di verificare quali siano e a cosa si riferiscono queste differenze, il sottoscritto ha eseguito la ricerca per singola trascrizione/iscrizione presso la conservatoria dei registri dell'Agenzia delle Entrate, dove si ha:

1. Trascrizione contro del 28/03/2008 Reg. Part. 4252 Reg. Gen. 6687, è una cessione volontaria per espropriazione che interessa particelle non oggetto della presente esecuzione.

2. Trascrizione contro del 17/12/2015 Reg. Part. 10817 Reg. Gen. 17155, è una espropriazione per pubblica utilità che riguarda le particelle 910 e 912 (derivate dalla 255), 424, 919, 921 (derivate dalla 337) tutte non oggetto della presente esecuzione.
3. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862, è il pignoramento relativo alla presente esecuzione immobiliare n. 291/2017.
4. 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 16) si evince che esso ricade nella "Zona E2 – zona destinata in prevalenza a colture specializzate e/o intensive individuata nella zona pianeggiante con caratteristiche di particolare interesse produttivo, anche in relazione all'ampia estensione delle colture prevalenti e delle proprietà.

- Gli indici edificatori per le residenze:
 - densità fondiaria: 0,03 mc/mq senza nessuna deroga;
 - rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
 - altezza massima: ml 4,00;
 - numero di piani fuori terra: in base all'altezza;
 - 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: ml 20,00;
 - lotto minimo: mq 10.000.

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

Per quanto concerne i fabbricati presenti così come prima ampiamente descritto uno è un'unità collabente (particella 805 sub 1) esistente già prima del 01.09.1967 quindi non occorre spendere soldi per sanare urbanisticamente il fabbricato, ma occorrerà spendere tanti soldi per renderlo stabile sismicamente, l'unico vantaggio di questo fabbricato è la possibilità di poter recuperare la cubatura dello stesso demolendolo, l'altro del tutto fatiscente con parziale copertura in eternit che così come dichiarato dall'esecutato non è stato mai denunciato all'ufficio urbanistica del comune competente, quindi abusivo, (ma anche nel caso in cui potrebbe essere sanabile questa soluzione sarebbe troppo onerosa perché occorrerebbe renderlo resistente sismicamente), a parere dello scrivente risulta più vantaggioso "economicamente" demolirlo. I costi per la demolizione ammontano a circa **1.200,00€** onnicomprensivo di discarica e altro, a questi andranno aggiunti i costi di rimozione della copertura in eternit "Amianto" che da indagini ammontano a circa **300,00€** comprensivo di pratiche burocratiche, discarica ecc.

A questi vanno aggiunti quelli per la rimozione dell'invaso ormai privo delle sue caratteristiche principali ed essenziali per il regolare funzionamento, le spese per la rimozione ammontano a circa **2.000,00€**.

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 collabenti, 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'Agazia 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 dotati di stesse caratteristiche, ma senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva, con riferimento anche a stradelle, pozzi, ecc. si è evinto che il prezzo aggira intorno ai **1,50€/mq**, stesso discorso per l'unità collabente presente, potenzialmente la cubatura dello stesso è riutilizzabile, quindi questa ha un valore commerciale che può essere preso in considerazione, pertanto per la stima del presente lotto, il valore della cubatura che si può prendere in considerazione è pari **50,00 €/mc**.

Per la determinazione del valore commerciale, da un'attenta valutazione del sottoscritto, si ritiene opportuno estrapolare la superficie dalla particella 425 in quanto la stessa, dalla sovrapposizione di mappe risulta essere sede di un canale di sgombero acque piovane, quindi dal conteggio fatto in precedenza dove la superficie catastale complessiva risultava essere pari a 57.543mq occorre togliere i 530mq della particella 425, in definitiva la superficie da conteggiare ai fini della determinazione del valore commerciale sarà di **57.013mq**.

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 lorda del lotto** = **57.013 mq**
- **Cubatura del fabbricato** = **257,63 mc**

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

- **Valore dei terreni** 57.013,00mq x 1,50€/mq = **85.519,25 €**;
- **Valore cubatura fabbricato** 257,63mc x 50,00€/mc = **12.881,50 €**.

Valore lotto 2 nello stato di fatto = 98.401,00 €

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

- **A detrarre**
 - **Spese per Demolizione fabbricato** € **1.200,00**
 - **Spese per Rimozione amianto** € **300,00**
 - **Spese rimozione invaso** € **2.000,00**
- Sommano € 3.500,00**

Quindi in definitiva per il lotto 2 si può asserire un valore di seguito riportato:

Valore del lotto 2 = € 98.401,00 - € 3.500,00 = € 94.91,00

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% = € 94.901,00 - 15% = € 80.665,85

Arrotondando il lotto 2 oggetto di stima ha un probabile valore di **80.000 €**.

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 2 da porre a base d'asta è di **€ 80.000,00**

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 ma ciò risulta antieconomico e meno appetibile, quindi l'alienazione separata lo renderebbe antieconomico.

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

Foto esterne:



Foto 01. Particella 805 Sub 1 unità collabente



Foto 02. Fabbricato inaccessibile su particella 325 e pozzo funzionante all'interno



Foto 03. Paletto identificativo per attraversamento metanodotto



Foto 04. Pozzo trivellato funzionante e posto all'interno del fabbricato fatiscente



Foto 05. Pozzo denunciato ma in disuso



Foto 06. Invaso (ex) tra la particella 325 e la 911

GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3: APPARTAMENTO - VIA CECHOV - [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..*

Il presente lotto è costituito da un appartamento ubicato al piano secondo di un condominio e relativo garage di pertinenza al piano interrato dello stesso, sito in [REDACTED] in Via Cechov, 1 angolo Via G. Galilei angolo Via G. Ungheretti, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 13 la particella 2269 sub 7 l'appartamento e al foglio 13 la particella 2269 sub 13 il box auto.

I cespiti di questo lotto sono di proprietà per $\frac{1}{4}$ di [REDACTED] e per $\frac{3}{4}$ di [REDACTED] al primo pervenuto giusto atto di compravendita del 24.04.1986 rogato dal notaio G. [REDACTED] con repertorio n. 4494 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 14.05.1986 ai numeri 5776/4785, alla seconda è pervenuta per $\frac{1}{4}$ per la comunione dei beni con il signor [REDACTED] e per $\frac{1}{2}$ per la successione in morte del signor [REDACTED] giusta successione n. 123 del volume 9990 del 19.02.2015 registrata a [REDACTED] (RG).

Il box auto è accessibile da una scivola priva di cancello presente in Via G. Galilei, in fondo alla scivola è presente un portone basculante automatizzato da dove si accede ad un'area di manovra comune agli altri box, i box sono tutti chiusi con saracinesca ed indipendenti gli uni dagli altri, il piano interrato non è comunicante con il vano scala.

L'accesso all'appartamento posto al secondo piano di un condominio è garantito dalla scala che vi si accede da Via Cechov, per ogni piano del predetto condominio vi sono tre appartamenti.

Al piano interrato è presente il locale dove in precedenza era sistemata la caldaia a gasolio che serviva per tutti gli appartamenti presenti, caldaia ormai dismessa da anni, ma il locale rimane in comproprietà di tutti i condonimi.

I confini di questi cespiti sono ben definiti con opere murarie.

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

- Foglio 13, Particella 2269, Sub 7, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 134 mq, Rendita 379,60 Euro – Via Anton Cechov - Piano 2, interno 7;
- Foglio 13, Particella 2269, Sub 13, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza 16 mq, Superficie Catastale 17 mq, Rendita 35,53 Euro – Via Galileo Galilei – Piano 1S, interno 4.

A questi va aggiunto il locale caldaia comune a tutti i condomini.

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.*

Questo lotto è costituito da un appartamento e da un box auto pertinenziale allo stesso, essi fanno parte di un condominio costituito da nove appartamenti distribuiti su tre piani (piano terra, primo e secondo) con tre appartamenti per piano, al piano interrato è presente un box auto per ogni appartamento, la copertura dell’intero stabile è a falde con sottotetto basso ed accessibile per mezzo di scala retrattile posta nel soffitto del pianerottolo della scala al secondo piano.

Il fabbricato è ubicato in via A. Cechov una strada importante dal punto di vista commerciale, molto larga, infatti in essa viene fatto il mercatino settimanale e molto transitata, l’intero stabile è stato realizzato giusto nulla osta edilizio n. 315 del 11.05.1976 e successiva concessione edilizia in variante senza aumento di cubatura n. 493 del 18.10.1977 (vedi allegato 17), la struttura dell’immobile è in cemento armato con solaio in latero cemento gettato in opera collaudata dall’ingegnere Salvatore [REDACTED] il 16.06.1977, collaudo regolarmente depositato presso il genio civile di [REDACTED] il 20.06.1977 con il n. 2264, a questo è succeduto il certificato di agibilità n. 18 del 19.12.1977 (vedi allegato 18).

Dal sopralluogo si è evinto che le rifiniture sia dello stabile che dell’appartamento corrispondono a quelle che si utilizzavano negli anni “70, infatti così come si vede dalle foto di seguito riportate, la pavimentazione è in ceramica maiolica, gli infissi con tapparelle e senza taglio termico e con un solo vetro, le placche degli interruttori con le viti, gli intonaci esterni rifiniti con graffiato plastico, l’impianto termico centralizzato con caldaia a gasolio e tubi Mannesmann (impianto ormai in disuso) ed altro ancora che risalgono alle tecnologie utilizzate in quegli anni.

I due elementi che costituiscono il presente lotto sono l’appartamento ed il box auto, essi sono composti come di seguito meglio descritto:

- l’appartamento accessibile dal vano scala tramite un porta capo scala blindata, appena si entra è presente il soggiorno di 20,97mq comunicante e formante un unico ambiente

con il salotto di 25,48mq dove è presente una porta finestra che porta nell'unico balcone di 12,62mq presente nell'appartamento, balcone raggiungibile anche dalla porta finestra presente nella cucina-pranzo, cucina-pranzo di 11,77mq che vi si accede da un piccolo disimpegno di 1,88mq presente a destra appena si entra dal capo scala, in questo disimpegno vi sono due porte una per il WC/lavanderia di 2,60mq e una per la cucina-pranzo, in fondo e a sinistra del soggiorno c'è una porta che porta nella zona notte, passata tale porta vi è un disimpegno di 4,81mq con cinque porte che servono per accedere alle tre camere da letto di 9,31/17,22 e 10,92mq, al bagno di 4,55mq e ad un piccolo ripostiglio di 2,48mq, questi vani sono presenti su una superficie coperta complessiva di 130,07mq superficie che corrisponde con quella commerciale da prendere in considerazione quando si dovrà valutare il valore commerciale del lotto;

- Il box auto accessibile dalla scivola presente in via G. Galilei è chiuso con porta basculante, al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere, ma così come dichiarato dalla figlia dell'esecutato, esso risulta essere intonacato con gesso e pavimento in calcestruzzo.

Per quanto riguarda la manutenzione dell'intero stabile occorrerebbe eseguire dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria visto che da quando è stato realizzato non si sono mai eseguiti lavori di mantenimento, invece, l'appartamento è abitabile così per come si trova senza interventi edili o altro.

L'immobile essendo stato realizzato prima della legge sulle barriere architettoniche risulta essere privo di ascensore, l'adeguamento dello stesso può essere fatto realizzando una scivola nell'andito che porta dal marciapiede all'ingresso principale della scala e per l'accesso ai piani con una scala servoassistita, dalla lettura del progetto la realizzazione di un vano ascensore comprometterebbe l'area manovra del garage, l'esecuzione di tutte queste opere implicherebbero un costo di € 27.000.

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 nell'appartamento non erano presenti persone, ma così come dichiarato dalla figlia dell'esecutato che ci ha aperto ed assistito durante il sopralluogo, l'appartamento è occupato da un collega della signora Di Stefano Glene (proprietaria per $\frac{3}{4}$) a titolo gratuito e senza regolare contratto di comodato registrato, sostenendo che l'inquilino libererebbe l'immobile senza resistenza alcuna.

Dovendo esprimere un giudizio su un eventuale canone d'affitto da applicare all'appartamento con annesso box auto, da indagini di mercato in loco si può asserire che un canone congruo per questo lotto è di 3.000,00 €/anno.

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);

Nel condominio dov'è presente questo lotto non è stato nominato un amministratore di condominio anche se per legge è obbligatorio quando il numero dei proprietari è superiore a 8, la figlia dell'esecutato in occasione del sopralluogo ha dichiarato che il condominio viene gestito in maniera bonaria a turno annualmente da uno dei condomini. Non sono presenti né regolamenti condominiali né tabelle millesimali e questo è consentito pure dalla legge che li rende obbligatori quando i condomini sono più di dieci,

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 i cespiti di questo lotto siti in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio 13 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

○ Iscrizione del 01/02/2016 Reg. Part. 194 Reg. Gen. 1095

○ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 1880/1998 del 17/07/1998,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA PER OMOLOGA
SEPARAZIONE CONSENSUALE CONIUGI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO DEBITORE

- 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)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si ha la seguente differenza:

1. 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);

che è la trascrizione del pignoramento pertinente alla presente esecuzione n. 291/2017.

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).*

Il fabbricato è stato realizzato giusto nulla osta edilizio n. 315 del 11.05.1976 e successiva concessione edilizia in variante n. 493 del 18.10.1977, la struttura dell'immobile è in cemento armato con solaio in latero cemento gettato in opera collaudata dall'ingegnere Salvatore [REDACTED] il 16.06.1977, collaudo regolarmente depositato presso il genio civile di Ragusa il 20.06.1977 con il n. 2264, inoltre è munito di regolare certificato di agibilità n. 18 del 19.12.1977.

Dal confronto degli elaborati allegati alla concessione edilizia (vedi allegato 19) con quelli della planimetria catastale (vedi allegato 04.01) e quelli del rilievo (vedi allegato 20) da me eseguiti non si hanno disformità.

- 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.*

Con riferimento all'appartamento, il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica "APE" (vedi allegato 21) dal quale si evince che la classe di prestazione raggiunta è "G" (E_{pgl}, nren = 99,6170 kWh/m²anno) quindi bassa, in quanto l'edificio è privo di idonee coibentazioni esterne ed interne per le pareti e gli infissi non rispettano i minimi richiesti sulle prestazioni energetiche.

- 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;*

Come prima riportato la superficie commerciale di questo lotto è dato dalla superficie coperta dell'appartamento che è pari a 130,07mq.

Per quanto riguarda la stima del lotto, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con immobili con stessa destinazione e rifiniti normalmente, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese manutenzione, demolizione, burocratiche ecc., se occorreranno per rendere regolare l'immobile e accessibile.

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: *l'ubicazione, le rifiniture, l'area pertinenziale, l'anno di costruzione, gli accessori, gli impianti, gli infissi, l'isolamento termico delle pareti ed altro.*

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per attività simili con uno stato di *conservazione normale e finiti*, si ha un valore di €/mq 850,00 per gli appartamenti, a parità di condizioni il sito dell'Agenzia delle Entrate da un valore compreso tra i 550,00 €/mq e i 800,00 €/mq per abitazioni civili, tenuto conto di fattori intrinseci (impianti datati, infissi senza taglio termico) ed estrinseci (esempio: ubicazione, rifiniture, struttura, lo stato di conservazione), si può attribuire un valore molto attendibile pari a **850,00 €/mq** per gli appartamenti.

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite, per prima cosa procediamo con le superficie commerciale, dopo di che li moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo i costi da sostenere per dare l'opera rifinita, il tutto come in seguito riportato:

- **Superficie appartamento = 130,07 mq.**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per il valore unitario così da ottenere complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore appartamento** 130,07mq x 850,00€/mq = **110.5509,50 €;**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese tecniche generali ed i costi per l'abbattimento delle barriere architettoniche prima descritte.

- **A detrarre**

- **Spese per Barriere architettoniche** € 27.000,00 / 9 = € 3.000,00

Quindi in definitiva per il lotto 3 si può asserire un valore di seguito riportato:

Valore del lotto 3 = € 110.559,50 - € 3.000,00 = € 107.559,50

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% = € 107.559,50 - 15% = € 91.425,57

Arrotondando il lotto 3 oggetto di stima ha un probabile valore di **91.000 €**.

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 3 da porre a base d'asta è di **€ 91.000,00**.

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);

Non è possibile dividere il bene in quote e quindi di alienazione separata.

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 prospetti Via A. Cechov e Via G. Galilei

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 02. Box auto



Foto 03. Salotto - Soggiorno



Foto 04. Disimpegno zona notte

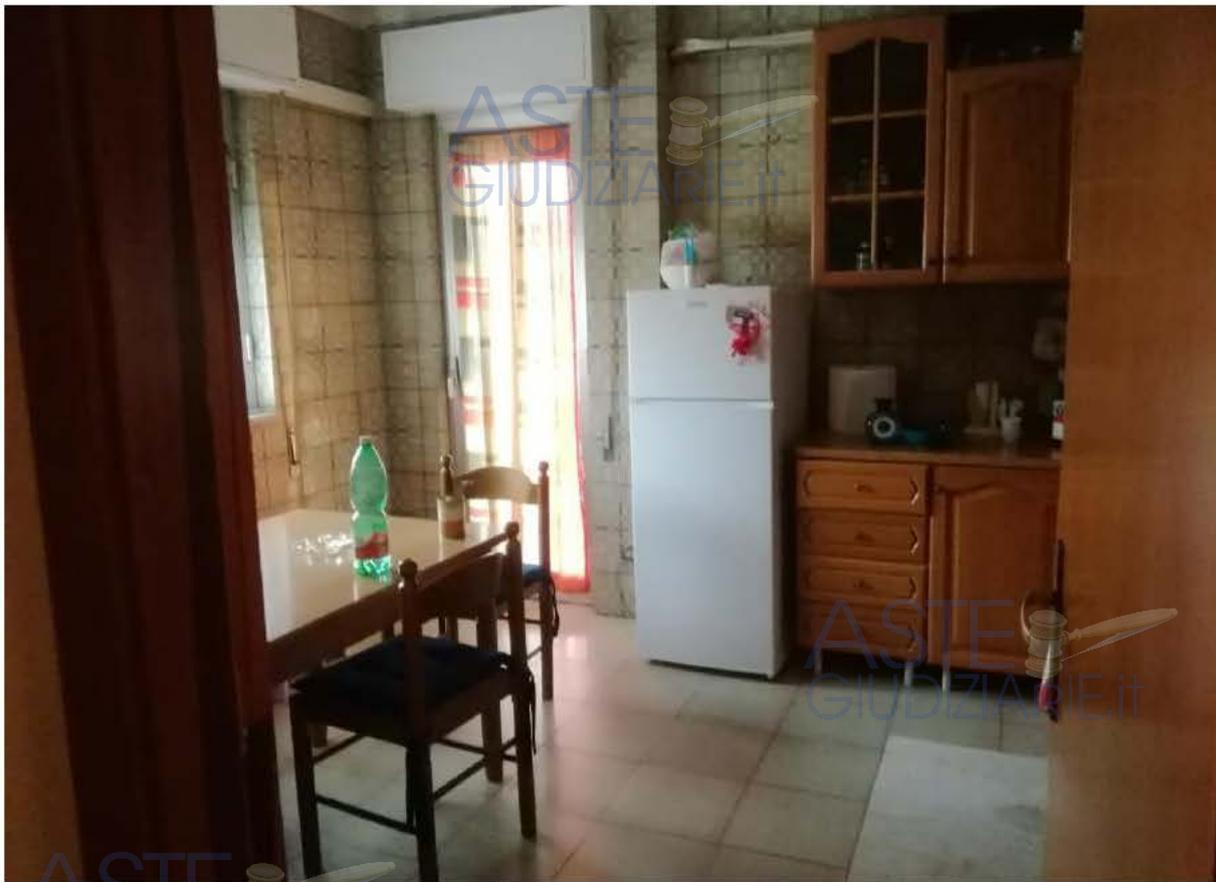


Foto 05. Cucina - Pranzo



Foto 06. Ingresso dal vano scala

LOTTO 4: NEGOZIO – C/so VITT. EMANUELE – [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..*

Il quarto lotto è un'attività commerciale sita in [REDACTED] in C/so Vittorio Emanuele costituita da due vani distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 75 particella 3356 subalterni 1 e 4, ad essi è annesso un piccolissimo e scomodo bagno. Tali cespiti sono tra di loro confinanti e comunicanti da un'apertura, l'accesso a questa attività avviene da C/so Vitt. Emanuele n. 291 corrispondente al subalterno 4.

I cespiti che costituiscono il presente lotto sono di proprietà del signor [REDACTED] per ½ pervenuti per successione della signora [REDACTED] (madre) 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. Nella successione le particelle hanno la seguente numerazione: 262 sub 2 (ora 3356 sub 1) e la 262 sub 5 (ora 3356 sub 4).

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

- Foglio 75, Particella 3356, Sub 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 33 mq, Rendita 567,07 Euro – C/so Vittorio Emanuele n. 313, Piano T;
- Foglio 75, Particella 3356, Sub 4, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale 19 mq, Rendita 374,02 Euro – C/so Vittorio Emanuele n. 205, Piano T.

Delle visure si evince che il numero civico riportato non coincide con quello reale e presente in loco, infatti il subalterno 4 ha il numero civico 291 e il subalterno 1 ha il numero civico 293, per quanto riguarda la superficie dei due vani corrisponde pressappoco a quella catastale, i due subalterni sono stati resi comunicanti grazie alla realizzazione di un'apertura di 80cm nel muro divisorio, inoltre nel subalterno 4 corrispondente a quello dov'è presente l'ingresso dell'attività commerciale, nella parte retrostante è stato ricavato un servizio igienico ottenuto da un piccolo locale presente e riportato nella planimetria catastale al subalterno 6 al piano terra, a questo va aggiunto che nel subalterno 1 è stato realizzato un piccolo soppalco con struttura in ferro accessibile con una scala in ferro, tutti questi interventi sono stati realizzati senza regolare autorizzazione degli enti preposti, quindi abusivamente.

Durante il sopralluogo è stato quasi impossibile prendere le misure, e quelle stesse che sono state prese sicuramente sono inferiori rispetto a quelle reali, questo dovuto al fatto che i locali erano arredati perimetralmente con mobili espositivi dell'attività di merceria in essere. Da rilievo risulta una superficie utile approssimata di 40mq più il bagno di 1,50mq circa, per la vendita si prenderà in considerazione la superficie lorda del locale commerciale comprensiva della superficie del bagno, in seguito sarà meglio descritto come è stata ricavata la superficie.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- nel subalterno 4 è presente un bagno non riportato nella planimetria catastale, bagno sempre di proprietà dell'esecutato, ma riportato nella planimetria catastale del sub 6 piano terra;
- nel subalterno 1 è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro e accessibile con scala in ferro, non riportato nella planimetria catastale, inoltre la presenza di questo soppalco è tale da compromettere l'utilizzo del vano come commerciale perché la

sua realizzazione ha fatto sì che le altezze siano inferiori a quelle previste per legge, oltre al fatto che la sua realizzazione necessitasse di un calcolo strutturale;

- entrambi i subalterni sono stati collegati tramite un'apertura realizzata nel muro divisorio in comune, la realizzazione di questa apertura necessitava di un calcolo strutturale.

In ogni caso tutte le opere dovevano essere autorizzate preliminarmente da vari enti, quali: Comune, Azienda sanitaria, Genio civile e Soprintendenza visto che l'immobile è ubicato nel centro storico ed inoltre è soggetto a vincolo storico architettonico.

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.*

Trattasi di un locale commerciale composto da due vani tra di loro comunicanti con un'apertura di 80cm con annesso un bagno piccolo e scomodo perché si trova subito dopo la porta. Per entrare in esso vi sono quattro gradini piccoli non lineari, tenuto conto che parliamo di un bagno che ha una superficie utile di 1,50mq compresi i gradini, il bagno è stato necessario in quanto per poter esercitare un'attività occorre necessariamente un bagno, naturalmente questo bagno può essere utile solo per attività dove non occorre un bagno accessibile ai portatori di handicap, che sono le attività senza permanenza dei clienti (tipo: ristoranti, bar con tavolini per consumare ed altro), per l'attività che era presente in precedenza andava bene quello presente.

Il negozio è ubicato a piano terra di un immobile sito nel centro storico di Comiso che nel piano particolareggiato del centro storico di Comiso (vedi allegato 30.01 e 30.02) rientra nella categoria dei "Palazzi residenziali signorili" ed è soggetto a vincoli di natura architettonica in quanto rientra in quelli immobili con valori tipologici e stilistici riconducibili all'epoca della ricostruzione della Val di Noto (così come riportato dalle norme tecniche d'attuazione), infatti gli stipiti e gli architravi delle finestre, così come i cagnoli dei balconi ed i cantonali sono tutti in pietra, i cagnoli così come qualche architrave sono pure scolpiti, la copertura è con coppo siciliano.

Il negozio prospetta in una delle vie principali sia per la presenza di immobili di un certo valore storico-architettonico che dal punto di vista commerciale, visto che il c/so V. Emanuele è chiamato pure la via dell'oro, dovuto al fatto che la stragrande maggioranza delle oreficerie e gioiellerie del paese si trovano in quella via.

Il fabbricato si trova in uno stato di semi abbandono, infatti necessiterebbe di un restauro conservativo del prospetto, per quanto riguarda la parte strutturale ne parleremo più avanti quanto si procederà alla descrizione del piano primo (lotto 5), per quanto sia stato possibile visionare il locale commerciale esso si presenta in uno stato manutentivo perlopiù discreto, l'accesso non consentiva la possibilità di accedervi con sedie a rotelle, ma ciò può essere superato facendo una piccola scivola nella porta d'ingresso, il costo di ciò si aggira intorno ai **400,00€**.

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 nel locale commerciale era presente un'attività commerciale di merceria, durante il sopralluogo la conduttrice ha dichiarato che da lì a poco avrebbe chiuso l'esercizio perché non più redditizio, infatti non ha rinnovato il contratto di locazione scaduto da tempo, la stessa è in attesa che l'esecutato trovi un'altra persona interessata al locale per liberarlo dei mobili e della merce, il sottoscritto ha verificato che veramente l'attività è chiusa, in qualunque ora mi trovo a passare da lì è sempre chiusa.

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);

Il bene in oggetto essendo ubicato nel centro storico qualunque tipo intervento debba essere fatto e vincolato al parere della soprintendenza.

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 i cespiti di questo lotto siti in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Fabbricato distinto in catasto al foglio 75 per il Comune di Comiso 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
SUCCESIONE
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- 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)
- Iscrizione contro del 11/02/2009 Reg. Part. 748 Reg. Gen. 3151
Pubblico ufficiale [REDACTED] MARIA GIUSEPPA 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 SCIFO MARIA Rep 16313/5647 del 10/08/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)
SOGGETTO DEBITORE

- 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 ha la seguente differenza:

1. Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862 che è la trascrizione del pignoramento pertinente alla presente esecuzione n. 291/2017.
2. Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200 che è la trascrizione del pignoramento pertinente all'esecuzione n. 382/2017.

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).*

L'immobile tenuto conto dell'ubicazione (centro storico), delle tecniche costruttive, della tipologia di volte, degli stipiti, cagnoli, cantonali ed altro si può facilmente asserire che esso è stato realizzato prima del 1942 "anno zero" per l'urbanistica all'interno del perimetro urbano, da ciò si evince che urbanisticamente il fabbricato è a regola.

Per poter valutare se vi sono disformità, l'unico elemento di riscontro sono solo le planimetrie catastali, infatti, dalla lettura di queste così come detto in precedenza i due vani che nello stato di fatto sono comunicanti e costituiscono un solo cespite, al catasto risultano essere due subalterni, questo sta a dire che nel tempo da quando sono stati accatastrati alla data del sopralluogo si sono fatte delle modifiche quali la realizzazione della porta che rende comunicanti i due subalterni tutto ciò senza le dovute autorizzazioni agli enti preposti tra cui la soprintendenza, a questo va aggiunto pure il soppalco presente e non autorizzato che deve essere rimosso.

Per regolarizzare gli interventi occorre autodenunciare i cambiamenti apportati ai vari enti, dal Comune, al genio civile, alla soprintendenza, all'azienda sanitaria provinciale ed al catasto, il costo di tutti queste pratiche comprensive di versamenti, lavori edili e quant'altro non meglio menzionato ammontano a circa **9.000€**, a questi vanno aggiunti i costi per la rimozione del soppalco che si aggira intorno ai **600,00€** comprensivo dei costi di trasporto e scarico in discarica.

Il locale così come dichiarato dell'esecutato è privo anche del certificato di abitabilità.

- 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.*

Con riferimento al negozio, il sottoscritto CTU ha provveduto personalmente alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica "APE" (vedi allegato 22) dal quale si evince che la classe di prestazione raggiunta è "G" (E_{pgl,nren} = 258,3710 kWh/m²anno) quindi bassa, in quanto l'edificio è privo di idonee coibentazioni esterne ed interne per le pareti e gli infissi non rispettano i minimi richiesti sulle prestazioni energetiche.

- 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;

Come prima riportato non è stato possibile misurare i cespiti in maniera dettagliata ed accurata per il semplice motivo che in tutte le pareti erano sistemati i mobili espositivi della merceria, quindi per la loro valutazione si farà riferimento alla superficie catastale dei due vani confrontata con quella ricavata dall'elaborato grafico ottenuto dalle poche misurazioni che il sottoscritto è riuscito a prendere nei soprastanti e corrispondenti vani presenti al piano primo, dopo di chè, per analogia è stato possibile ricavare la pianta del bagno. Nel complesso dai conteggi prima effettuati la superficie commerciale lorda (vedi allegato 23.01) da prendere in considerazione è pari a **70,00€/mq**.

Per quanto riguarda la stima del lotto, di seguito si procederà per prima ad una valutazione comparandolo con immobili con stessa destinazione e rifiniti normalmente, al valore che ne verrà fuori andranno sottratti le spese manutenzione, demolizione, burocratiche ecc., se occorreranno per rendere regolare l'immobile e accessibile.

Per la stima del bene sono stati presi in considerazione l'ubicazione, la tipologia della struttura, gli elementi costruttivi e ornamentali, lo stato attuale della costruzione e la qualità delle rifiniture interne ed esterne della costruzione quali ad esempio: *l'ubicazione, le rifiniture, l'area pertinenziale, l'anno di costruzione, gli accessori, gli impianti, gli infissi, l'isolamento termico delle pareti ed altro.*

Il metodo per la stima è quello che si ottiene per stima sintetica mediante indagine di mercato, comparata con la banca dati delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'agenzia delle entrate.

Dalle indagini di mercato, per attività simili con uno stato di *conservazione normale e finiti*, si ha un valore di €/mq 1.200,00 per gli appartamenti, a parità di condizioni il sito dell'agenzia delle entrate da un valore compreso tra i 780,00 €/mq e i 1.150,00 €/mq per

abitazioni civili, tenuto conto di fattori intrinseci (impianti datati, infissi senza taglio termico) ed estrinseci (esempio: ubicazione, rifiniture, struttura, lo stato di conservazione), si può attribuire un valore molto attendibile pari a **1.200,00 €/mq** per gli appartamenti.

Tenuto conto di quanto anzidetto, si può ricavare il valore del cespite, per prima cosa procediamo con le superficie commerciale, dopo di ché li moltiplichiamo per il prezzo unitario ed infine sottraiamo i costi da sostenere per dare l'opera rifinita, il tutto come in seguito riportato:

- **Superficie lorda del locale commerciale = 70,00 mq.**

A questo punto moltiplichiamo la superficie per il valore unitario così da ottenere complessivo dello stato di fatto, vediamo:

- **Valore locale commerciale** 70,00mq x 1.200,00€/mq = **84.000,00 €;**

A questo importo complessivo, bisognerà detrarre le spese tecniche generali ed i costi per l'abbattimento delle barriere architettoniche prima descritte.

- **A detrarre**

▪ Spese per Barriere architettoniche	€	400,00
▪ Spese per Burocrazia e lavori Edili	€	9.000,00
▪ Spese per rimozione soppalco	€	600,00
Sommano		€ 10.000,00

Quindi in definitiva per il lotto 4 si può asserire un valore di seguito riportato:

$$\text{Valore del lotto 4} = \text{€ } 84.000,00 - \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 74.000,00$$

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:

$$\text{Valore decurtato del 15\%} = \text{€ } 74.000,00 - 15\% = \text{€ } 62.900,00$$

Arrotondando il lotto 4 oggetto di stima ha un probabile valore di **63.000 €**.

- 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 4 da porre a base d'asta è di **€ 63.000,00**.

- 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);*

Non è possibile dividere il bene in quote e quindi di alienazione separata.

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 esterna

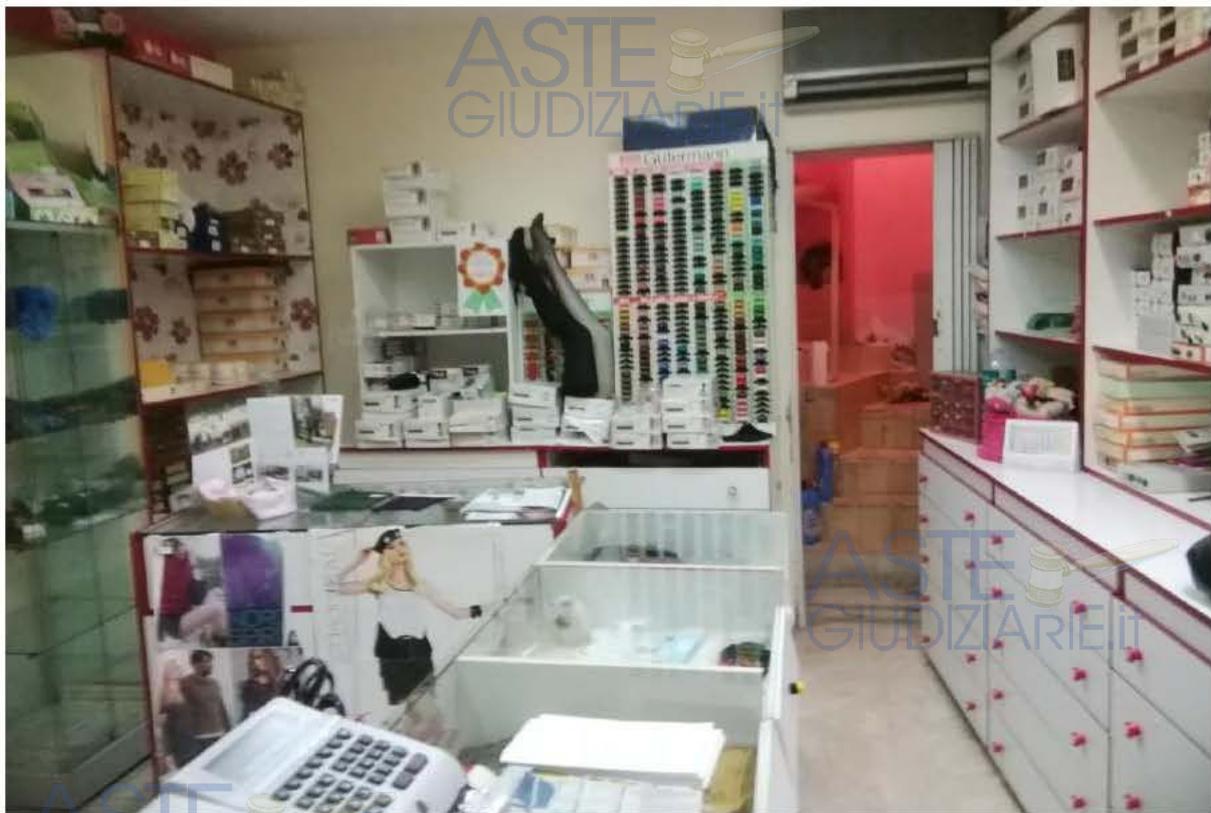


Foto 02. Negozio nel Subalterno 4

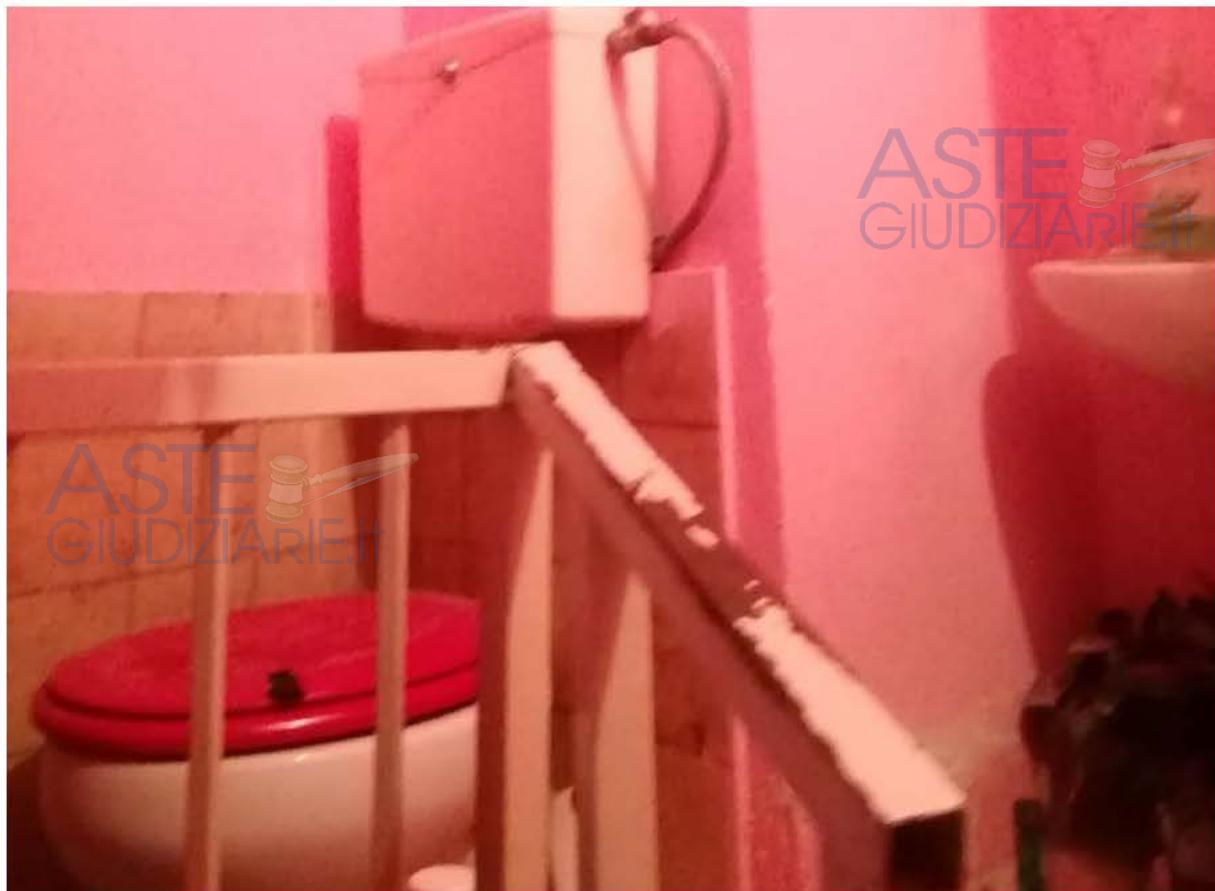


Foto 03. Bagno

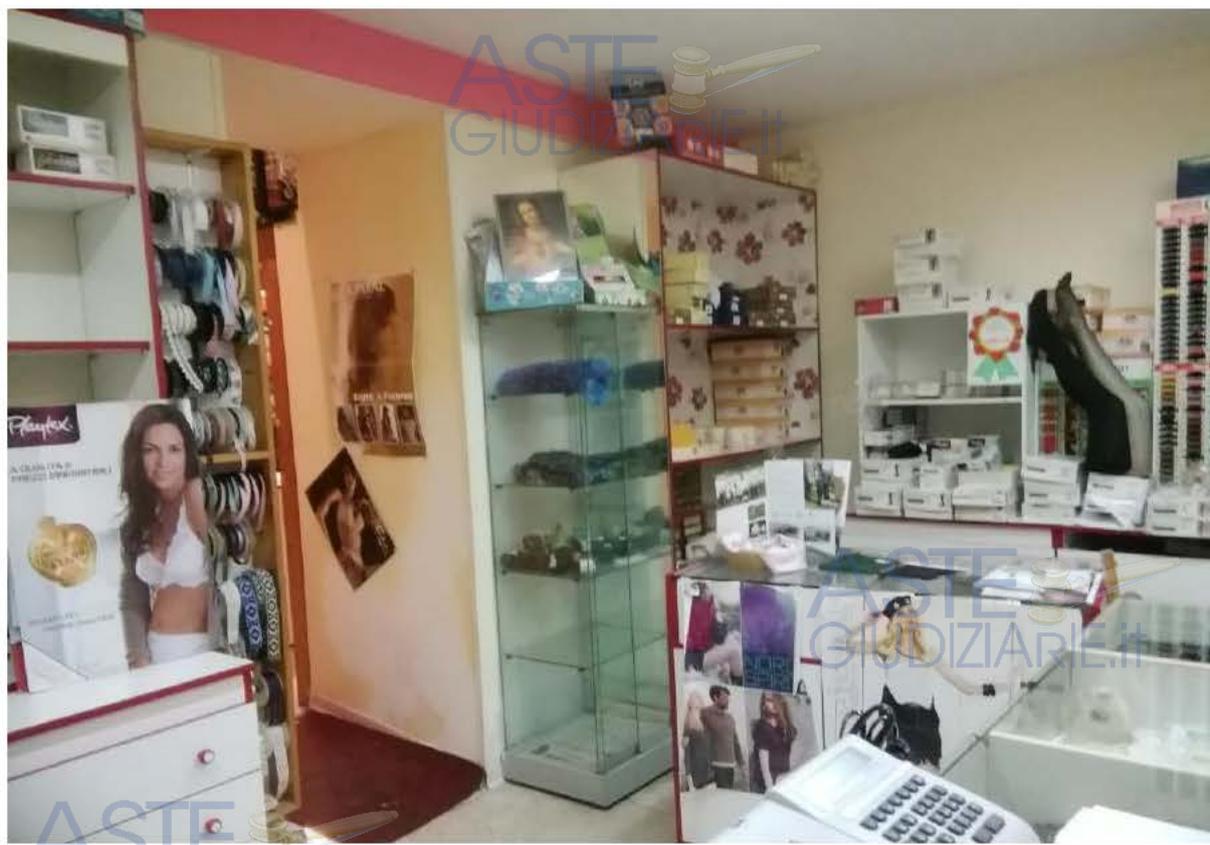


Foto 04. Apertura di comunicazione subalterno 4 con subalterno 1



Foto 05. Negozio nel subalterno 1



Foto 06. Soppalco nel subalterno 1