

## TRIBUNALE DI RAGUSA

Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo **25/2022** RGEs Tribunale di Ragusa.  
Creditore procedente: **Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop per Azioni**  
Rappresentata e difesa da: **Avv. Antonella Fidello**  
Debitore esecutato:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perito estimatore: **Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano**  
Custode giudiziario: **Avv. Serena Santocono**  
Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.**

# RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Ragusa, 31.01.2023

## 1. PREMESSA:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario emesso il 08.05.2022; il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato la sottoscritta Dott.ssa Agronomo jr Francesca Di Stefano perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo 25-2022 RGEs del Tribunale di Ragusa e Custode giudiziario l'Avv. Serena Santocono, fissando l'udienza del 02.03.2022 alle ore 9,30 per audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.).

## 2. SINTESI RELAZIONE:

Ho individuato 2 lotti: il **Lotto 1** di proprietà per  $\frac{1}{2}$  in testa

e la proprietà per un mezzo in testa

Il **Lotto 2** è in piena proprietà in testa a

Riepilogo nel seguente schema i dati dei **due lotti separati**, riporto nella tabella l'ubicazione, la tipologia, la **quota di proprietà e la piena proprietà soggetta ad esecuzione immobiliare**; il valore di stima, il valore del lotto compreso l'abbattimento forfettario del 15 % dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, in testa ai debitori, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Lotto	Ubicazione Fogli catastali	Titolare del bene	Valore di stima	Valore di vendita	Valore di locazione
1	Ragusa 67 p.lla 343		€ 82.550,00	€ 70.000,00	€ 2.700,00
2	Ragusa 117 p.lla 608 sub 2-3 p.lla 667		€ 262.010,00	€ 219.600,00	€ 3.100,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 344.560,00</b>	<b>€ 289.600,00</b>	<b>€ 5.800,00</b>

Ho inoltre riportato la sintesi delle discordanze rilevate e successivamente dettagliate; nonché una tabella sintetica con l'indicazione dei lotti ed il valore di locazione.

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**SCHEDA SINTETICA LOTTO 1**

Esecuzione 25/2022

Creditore procedente: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop per Azioni

Rappresentata e difesa da: Avv. Antonella Fidelio

Contro: [REDACTED]

rappresentati e difesi da: Avv. Stefano Sammito

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

Custode giudiziario: Avv. Serena Santocono

Esperto del procedimento: Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Diritto	<b>Lotto 1:</b> Proprietà per ½ [REDACTED] di un locale ad uso ufficio, via Scalo Merci n. 18, di 160,93 mq. <b>UN 1</b>
Bene	<b>Lotto 1:</b> Proprietà per ½ [REDACTED] di un locale ad uso ufficio, di 160,93 mq con pertinenze
Ubicazione	Comune di Ragusa, foglio 67, Particella 343, Via Scalo Merci, n. 18. <b>Coordinate geografiche 36°55'17.09"N, 14°43'27.25"E</b>
Titolarità	Il bene oggetto di pignoramento al foglio 67 Ragusa, particella 343 è posseduto per ½ a [REDACTED] e per ½ a [REDACTED]
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 16 febbraio 1989 a rogito del Notaio Leonardo Cabibbo, Repertorio 11777.
Dati catastali	NCEU del comune di Ragusa, Foglio 67, particella 343; posseduto per ½ a [REDACTED] Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	<b>Lotto 1:</b> Proprietà per ½ [REDACTED] di un locale ad uso ufficio 160,93 mq con pertinenze. <b>UN 1</b>
Occupazione	Il GE con istanza n. 5 del 13/09/2022 autorizza l'uso dell'immobile ai debitori previo pagamento dell'indennità congruita, per un canone di <b>locazione mensile di €.200,00 e canone locazione annuo pari a €2.700,00.</b>
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	<b>Ritengo che la documentazione sia completa e corretta.</b>
Irregolarità e abusi	Non sussistono irregolarità e abusi
Immobile insanabile	No
Titolarità Urbanistica	CE n.184/1982 e Concessione di variante del 4 ottobre 1988
Agibilità/Abitabilità	Si
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto per ½ [REDACTED] per cui il bene <b>non è comodamente divisibile.</b>

Continua SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

<b>Valore di Mercato</b>		<b>€. 82.550,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>		<b>€. 70.000,00</b>
<b>Valore del Canone di Mercato €/anno</b>		<b>€/anno 2.700,00</b>
Vendibilità e motivo	Proprietà per 1/2 di [redacted] di un locale ad uso ufficio, via Scalo Merci n. 18, 160,93 mq, accessori e pertinenze. I beni sono vendibili.	
Vincoli	Non sono presenti vincoli.	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.	
Oneri	Non ci sono oneri da sostenere per la regolarità edilizia e catastale.	
APE	Considerata la tipologia di fabbricati è stato necessario redigere l'APE	
<b>Iscrizioni</b>		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Ipoteca volontaria</b> Iscritta a Ragusa il 17.04.2015 RG 4850 – RP 696 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a CF 0002687881	
	<b>Ipoteca giudiziale</b> Iscritta a Ragusa il 07.02.2022 RG 1836 - RP 138 a favore di [redacted]	
<b>Trascrizioni</b>		
Trascrizione Atto di pignoramento della procedura 25/2022 del 16.03.2022, al RG 4322 - RP 3175 della <b>Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop.p.a. CF 0002687881</b>		

<b>SCHEMA IMMOBILE LOTTO 1</b>	
Descrizione:	Il lotto 1 è situato nel comune di Ragusa, in Via Scalo Merci, 18, piano terra, foglio 67 Ragusa, particella 343, sub 18. L'immobile viene adibito come ufficio, possiede un parcheggio privato ai piani inferiori dello stesso edificio, l'immobile è composto da 6 vani e da una veranda sul retro.
Destinazione d'uso	Locale ad uso ufficio

Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq	
Superficie Netta	143,19	1,0	143,19	
Superficie Lorda	165,10	1,0	165,10	
<b>Valore di Mercato</b>			<b>€. 82.550,00</b>	
<b>Valore di Vendita Forzata</b>			<b>€. 70.000,00</b>	

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@ronafnec.it](mailto:f.di_stefano@ronafnec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Valore del Canone di Mercato €/anno

€/anno 2.700,00



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano  
Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-  
tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

4



<b>Valore di Vendita Forzata</b>		<b>€ 219.600,00</b>
<b>Valore del Canone di Mercato €/anno</b>		<b>€/anno 3.100,00</b>
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di un fabbricato adibito a civile abitazione categoria A/4, la piena proprietà di fabbricati rurali per l'attività zootecnica categoria D/10 e la piena proprietà di un appezzamento di terreno destinato a pascolo e a seminativo, con accessori e pertinenze. I beni sono vendibili immediatamente.	
Vincoli	Non sono presenti vincoli.	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.	
Oneri	<b>Gli oneri da sostenere sono pari ad € 600,00 per i costi di accatastamento e 3.000,00 € per regolarità del pozzo entrostante il fondo</b>	
APE	Considerata la tipologia di fabbricati è stato necessario redigere l'APE	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>	
	<b>Ipoteca volontaria</b> Iscritta a Ragusa il 17.04.2015 RG 4850 – RP 696 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a CF 0002687881	
	<b>Ipoteca giudiziale</b> Iscritta a Ragusa il 07.02.2022 RG 1836 - RP 138 a favore di [REDACTED]	
	<b>Trascrizioni</b>	
	Trascrizione Atto di pignoramento della procedura 25/2022 del 16.03.2022, al RG 4322 - RP 3175 della <b>Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc.Coop.p.a. CF 0002687881</b>	

<b>SCHEDA IMMOBILE LOTTO 2</b>				
Descrizione	Il lotto 2 è situato nell'agro di Ragusa, in Contrada Puntarazzi, nella zona periferica del comune di Ragusa. Nel fondo è presente un Fabbricato adibito a civile abitazione categoria A/4 di 131,10 mq, fabbricati rurali per l'attività zootecnica categoria D/10 di 436 mq; nella particella 667 nella parte retrostante al sub 2, è presente un pozzo trivellato. Al momento dell'accesso ho constatato che il sub 3 presenta un soppalco non presente in planimetria catastale, e la presenza di un pozzo senza regolarità.			
Destinazione d'uso	Fabbricati per attività agricola e civile abitazione, ricadenti su un terreno agricolo destinato al pascolo e alla semina.			
	Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
	Superficie lorda sub 2 cat. D/10	436,37	1,0	436,37
	Serre lorda sub 3 cat. A/4	131,10	1,0	131,10
	Superficie catastale Terreno Agricolo	162.459	1,0	162.459
	<b>Valore di Mercato</b>			<b>€ 262.010,00</b>
	<b>Valore di Vendita Forzata</b>			<b>€ 219.600,00</b>
	<b>Valore del Canone di Mercato €/anno</b>			<b>€/anno 3.100,00</b>



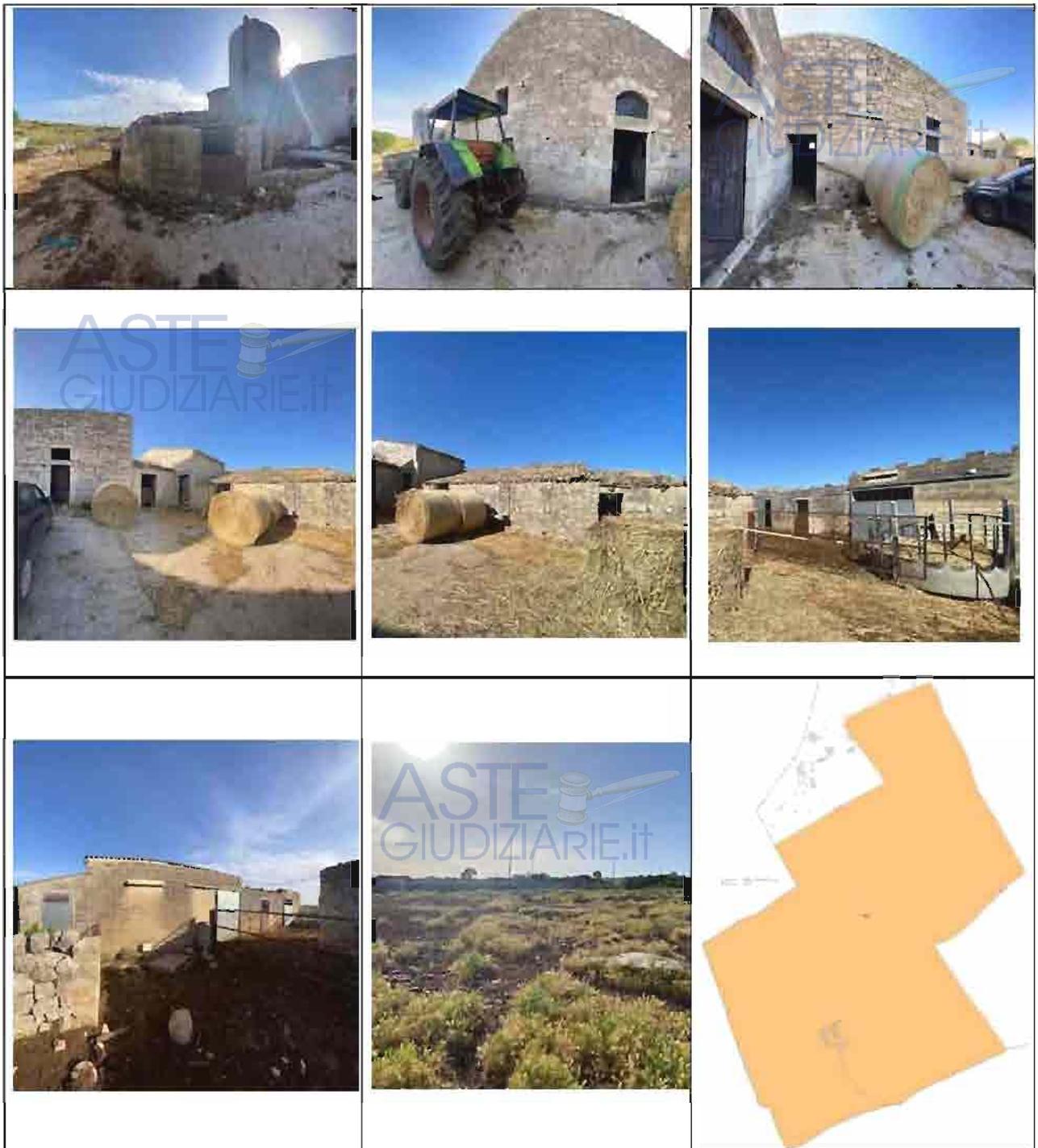
Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@ronafnec.it](mailto:f.di_stefano@ronafnec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

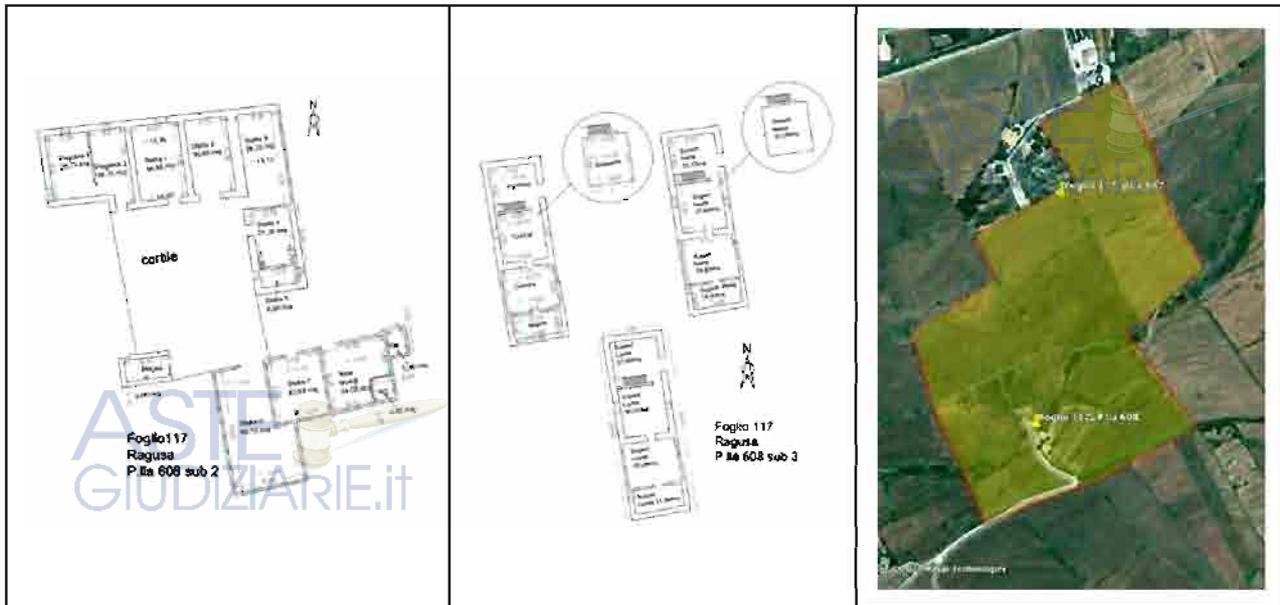


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano  
Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-  
tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3. ATTO DI PIGNORAMENTO:

Con Atto di pignoramento del 28.01.2022, l'**Avv. Antonella Fidello**, per conto del creditore procedente **Banca Agricola popolare di Ragusa s.c.a.r.l.** a seguito dell'Atto di precetto notificato il 07.01.2022, nei confronti di [REDACTED] il

[REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, ha intimato al pagamento della somma di **€.71.541,55** oltre gli interessi e le spese.

Proprietà del Sig. [REDACTED]

- quota di  $\frac{1}{2}$  locale ad uso ufficio sito in Ragusa, via Scalo Mercè n. 18, NCEU di Ragusa foglio 67, mappale 343 sub. 18, categoria A/10, classe U di 6 vani
- piena proprietà, per la quota di  $\frac{1}{1}$ , del terreno sito in Ragusa, c/da Puntarazzi, al NCT di Ragusa foglio 117, part. 667, di Ha 16.24.59;
- piena proprietà, per la quota di  $\frac{1}{1}$ , di un fabbricato sito in Ragusa, c/da Puntarazzi, al NCEU foglio 117, part. 608, sub 2, Cat. D/10;
- piena proprietà, per la quota di  $\frac{1}{1}$ , di un fabbricato sito in Ragusa, c/da Puntarazzi, al NCEU foglio 117, part. 608, sub 3, Cat. A/4, Classe 1 di 127 mq;

Proprietà della Sig. [REDACTED]

- quota di  $\frac{1}{2}$  locale ad uso ufficio sito in Ragusa, via Scalo Mercè n. 18, NCEU di Ragusa foglio 67, mappale 343 sub. 18, categoria A/10, classe U di 6 vani

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **4. NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Con Nota di trascrizione del **16.03.2022** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n.35 della presentazione giornaliera, **Registro generale 4322 e Registro particolare 3175**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **25/2022**, che comprende 4 immobili in 2 unità negoziali, un soggetto a favore e due soggetti contro.

**Soggetto a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop.;**

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/1

**Soggetti contro:**

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/2.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/1
- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/2.

#### **5. ELENCO BENI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

UN	Imm.	Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
1	1	Fabbricati	Via Scalo Merci, 18	Ragusa	67	343	18
2	1	Terreni	c/da Puntarazzi	Ragusa	117	667	
2	2	Fabbricati	c/da Puntarazzi	Ragusa	117	608	2
2	3	Fabbricati	c/da Puntarazzi	Ragusa	117	608	3

#### **6. COMPARSA DI COSTITUZIONE PER I DEBITORI ESECUTATI:**

Con Comparsa di costituzione del 13.06.2022, depositata nel PCT il 14/06/2022, il signor [REDACTED] hanno dato mandato di rappresentanza e difesa nella presente procedura all'**Avv. Stefano Sammito**.

#### **7. IPOTECHE:**

- ipoteca volontaria, iscritta ai nn.4850/696 presso l'agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 aprile 2015, contro [REDACTED] e [REDACTED] a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a, per un importo pari a **€.120.000,00**;
- ipoteca giudiziale iscritta ai nn.1836/138 presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07.02.2022, contro [REDACTED] a favore di [REDACTED], per un importo di **€.150.000,00**;

#### **8. COMPARSA DI COSTITUZIONE CREDITORI INTERVENUTI:**

Con atto d'intervento del 27.05.2021, la [REDACTED] rappresentata dall'Avv. Sergio Fontana, premesso che la [REDACTED] è debitore nei confronti della [REDACTED] ha chiesto di intervenire nella presente procedura: al Repertorio 633/2021 della complessiva somma di **€.4.227,53**;

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

9

Con atto d'intervento del 27.05.2021, [redacted] rappresentata dall'Avv. Sergio Fontana, premesso che la [redacted] è debitore nei confronti della [redacted] ha chiesto di intervenire nella presente procedura:

al Repertorio 645/2021 della complessiva somma di **€.5.321,58;**

Con atto d'intervento del 03.11.2022, il [redacted] rappresentata dall'Avv. Katya Ricci, premesso che il Sign [redacted] è debitore nei confronti del [redacted] che ha chiesto di intervenire nella presente procedura, al fine di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni pignorati fino alla concorrenza del proprio credito della complessiva somma di **€.118.321,34 oltre interessi moratori ex art. 5 D.Lgs n. 231/02;**

#### **9. UDIENZA:**

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **08.05.2022** il GE Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del **02.03.2023 ad ore 9,30.**

Con decreto di concessione termini per trattazione scritta del 30.12.2022 il GE Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha disposto che l'udienza del 02.03.2023 si svolga secondo le modalità previste dall'art. 127-ter c.p.c., introdotto dall'art. 3 comma 10 D.Lgs. 10/10/2022 n. 149 .

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni entro l'udienza del **02.03.2023**, inviando copia alle parti.

#### **10. ACCERTAMENTI:**

Con comunicazione primo accesso immobili pignorati, inviata dal custode come da disposizioni del GE, sono iniziate giorno **30.05.2022** le operazioni di rilievo presso i beni, con redazione del Verbale di accesso allegato alla presente.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, gli elaborati e le planimetrie catastali, con le visure catastali dei beni.

Dalle tavole di perimetrazione del PRG di Ragusa, ho verificato la destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento; considerata la validità del certificato di un anno non ho presentato richiesta, rimanendo a disposizione in seguito alla necessità di produzione in caso di decreto di trasferimento.

Vista la tipologia di fabbricati, **è stata necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

Ho elaborato la presente relazione distinguendo 2 lotti, producendo in allegato l'elaborato con le **planimetrie dei rilievi in 16 figure e 48 immagini fotografiche digitali.**

#### **11. DISCORDANZE:**

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate, secondo quanto riportato alla lettera B) del mandato del GE, ho verificato l'Atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale depositata agli atti, rilevando che: **la documentazione è idonea.**

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

10

ASTE  
GIUDIZARIE.it

## 12. IDENTIFICAZIONE LOTTI:

**Lotto 1:** Proprietà per ½ di [REDACTED] e proprietà per ½ di [REDACTED] di un locale ad uso ufficio sito in Ragusa, via Scalo Merci n. 18, NCEU di Ragusa foglio 67, mappale 343 sub. 18, categoria A/10, classe U di 6 vani, 160,93 mq

### Lotto 2:

- piena proprietà di [REDACTED] di un appezzamento di terreno sito in Ragusa, c/da Puntarazzi, al NCT di Ragusa foglio 117, part. 667, di Ha 16.24.59; con accessori e pertinenze.

- piena proprietà, di un fabbricato ad uso agricolo sito in Ragusa, c/da Puntarazzi, al NCEU foglio 117, part. 608, sub 2, Cat. D/10;

- piena proprietà, di un fabbricato sito in Ragusa, c/da Puntarazzi, al NCEU foglio 117, part. 608, sub 3, Cat. A/4, Classe 1 di 127 mq; con accessori e pertinenze.

## 13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI LOTTO 1:

**Lotto 1:** Proprietà per ½ di [REDACTED] e proprietà per ½ di [REDACTED] di un locale ad uso ufficio sito in Ragusa, via Scalo Merci n. 18, NCEU di Ragusa foglio 67, mappale 343 sub. 18, categoria A/10, classe U di 6 vani, 160,93 mq

## CATASTO FABBRICATI

UN	Imm	Catasto	Via - Contrada	Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Cl.	Superficie mq
1	1	Fabbricati	Via Scalo Merci, PT	Ragusa	67	343	18	A/10	U	6 vani

## 14. STATO DI POSSESSO DEI BENI LOTTO 1:

Il bene oggetto di pignoramento è in proprietà per ½ a [REDACTED] e proprietà per ½ di [REDACTED] nata a [REDACTED] coniugati in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

È distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio 67, particella 343 sub. 18, Categoria A/10; intestato al catasto a:

[REDACTED] proprietà ½  
[REDACTED] proprietà ½

Attualmente l'immobile risulta in affitto dai debitori stessi, previa istanza di n. 2 da parte dell'Avv. Stefano Sammito e da disposizioni del GE con istanza del 26/07/2022, la sottoscritta ha determinato un canone di locazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il GE con istanza n. 5 del 13/09/2022 autorizza l'uso dell'immobile previo pagamento dell'indennità congruita, per un canone di **locazione mensile di €.200,00 e canone locazione annuo pari a €.2.700,00.**

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

11

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **15. PROVENIENZA VENTENNALE DEL LOTTO 1:**

Con accesso atti, bolletta n. 1821 del 17/10/2022 ho verificato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Ragusa con sede a Modica la continuità delle trascrizioni; e le visure storiche dei beni oggetto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa.

Il bene al Foglio 67, Particella 343, sub. 18; [redacted] nato a [redacted] il

[redacted] nata a [redacted] CF:

[redacted] in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di vendita del 16 febbraio 1989, a rogito del Notaio Leonardo Cabibbo, repertorio 11777, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 02 marzo 1989 ai nn. 3698 - 3149, da potere di [redacted]

#### **16. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI LOTTO 1:**

In atti è presente presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa l'elaborato planimetrico compilato dal Geometra Francesco Campo il 20 aprile 1988, prot. n. 5228, distinto al NCEU del comune di Ragusa al foglio 67 particella 343, sub 18.

In sede di accesso ho verificato che rispetto alla planimetria catastale, l'immobile presenta una difformità al vano Ufficio 2, in corrispondenza dei pilastri portanti infatti vi è una intercapedine causando un aumento minimo di superficie di circa 1 m per cui rientra nell'art. 34-bis del DPR n. 380/2001, tolleranza di cantiere" del 2% per singole unità abitative.

**Non sono dovuti costi relativi alla regolarizzazione catastale.**

#### **17. DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI LOTTO 1:**

Ho richiesto la regolarità edilizia ed urbanistica all'ufficio tecnico del comune di Ragusa, settore XI, in quanto sono presenti fabbricati. Si conferma la regolarità edilizia, CE n.184/1982 e Concessione di variante del 4 ottobre 1988, agibilità e abitabilità dell'immobile.

Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa, i beni siti in Via Scalo Merci, 18, Foglio 67 ricadono all'interno della zona "Cm" – Residenziale misto e spazi pubblici.

Considerata la validità del certificato di destinazione urbanistica pari ad un anno, non ho presentato richiesta; rimanendo a disposizione in seguito alla necessità di produzione in caso di decreto di trasferimento.

#### **18. AMMONTARE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE**

Come da attestazione del 15.11.2022, previa richiesta dalla sottoscritta, lo studio [redacted]

[redacted] nella qualità di Amministratore pro-tempore del condominio Gaia, di cui fa parte il Lotto 1, attesta che:

l'immobile non vanta alcun credito nei confronti del condominio di Via Scalo Merci 20, inerente le mensilità condominiali.

Risultano versate a saldo iniziale al 01/01/2022 di €120,14 e tutte le quote trimestrali pari a € 71,00 a trimestre, già maturate alla data del 15.11.2022 per un totale versato di € 400,00.

Per cui non risultano spese condominiali insolute per l'anno 2022.

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **19. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 1:**

Il bene al Lotto 1, oggetto di pignoramento, è censito al NCEU del Comune di Ragusa, al Foglio 67, particella 343. Figura 1

L'immobile è raggiungibile percorrendo in direzione Nord-Est la Via Zama per 220 mt dove ci si immetterà per la Via Giosuè Carducci, questa è da percorrere per 580 mt, svoltando a destra per la Via Fratelli Bandiera percorrendola per circa 130 mt e svoltando a sinistra, si trova la Via Scalo Merci, al numero civico 18 si trova il bene oggetto di pignoramento con ingresso diretto dalla suddetta via.

Latitudine 36°55'17.09" N, Longitudine 14°43'27.25" E. Figura 2 e 3; Foto 1, 2, 3, 4, 5.

Il bene oggetto di stima è posto al piano terra di un complesso condominiale, costituito da 6 vani 5 adibiti ad ufficio, ed un servizio WC, oltre ad una veranda sul retro.

L'accesso all'ufficio è dalla Via Scalo Merci, il bene possiede anche un parcheggio privato di pertinenza a cui si accede attraverso una rampa con ingresso al civico n. 16.

Il primo vano di accesso all'immobile è un ingresso comunicante alla stanza principale di dimensioni modeste denominata vano Ingresso - Ufficio 1 di mq 51.26; adiacente a questa troviamo un vano adibito sempre ad ufficio 2 di mq 17.04, con un archivio, qui è presente il WC di 2.90 mq. Sono presenti altri tre vani, vano ufficio 3 di 17.98 mq e vano ufficio 4 di mq 18.60, oltre ad un piccolo ripostiglio di 4.42 mq utilizzato anch'esso come archivio. Dall'ufficio 1 e dall'ufficio 4 si può accedere alla veranda sul retro di 30.99 mq. L'immobile è stato realizzato all'inizio degli anni '90, presenta una struttura intelaiata in cemento armato e risulta ancora integra, le condizioni dei vani sono accettabili e non necessitano di ristrutturazioni onerose ma di alcune manutenzioni ordinarie soprattutto in corrispondenza degli infissi del prospetto principale in cui si notano delle infiltrazioni dall'infisso stesso verso la parete interna. Figura 4, 5, 6, 7; Foto dalla n. 6, alla n. 17

**La superficie netta edificata totale è di mq 143,19.**

Particella 343 sub 18	Superficie netta mq
Ingresso - Ufficio 1	51,26
Ufficio 2	17,04
WC	2,90
Ufficio 3	17,98
Ufficio 4	18,60
Ripostiglio – Archivio	4,42
Veranda	30,99
	<b>143,19</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

13

La superficie lorda edificata totale è di mq 165,10.

Particella 343 sub 18	Superficie Lorda mq
Ingresso - Ufficio 1	58,50
Ufficio 2	19,91
WC	4,77
Ufficio 3	21,91
Ufficio 4	22,33
Ripostiglio – Archivio	5,55
Veranda	32,13
	<b>165,10</b>

## **20. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO 1:**

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

**È stato necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).**

Dal calcolo delle prestazioni energetiche in base ai dati rilevati in sede di accesso, la classe energetica del suddetto fabbricato risulta appartenere alla **categoria G**.

## **21. CRITERIO DI STIMA LOTTO 1:**

Per la valutazione che segue, ho preso in considerazione in primo luogo le condizioni strutturali dell'immobile, che nel complesso risultano accettabili.

Tenuto conto del mercato immobiliare del comune di Ragusa per quanto riguarda gli immobili destinati ad uffici ho preso in considerazione anche i parametri OMI dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 – Semestre 1, Fascia/zona semicentrale/aree a ovest e a sud del centro storico, codice zona C3; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico, destinazione: Commerciale

- Magazzini da 310 €/mq a 570 €/mq superficie lorda
- Negozi da 700 €/mq a 1150 €/mq superficie lorda

## **22. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE LOTTO 1:**

La superficie lorda edificabile dell'immobile, è pari a 165,10 mq;

Rilevata l'ubicazione nel comune di Ragusa, con una struttura portante ed i vani in buono stato di manutenzione, ritengo congruo il valore di 500,00 €/mq per il fabbricato oggetto di pignoramento; per un **valore di stima pari a €82.550,00**.

Non sono dovuti costi per irregolarità catastali ed edilizie, pertanto il valore al netto del lotto coincide con il valore di stima.

Secondo le disposizioni del GE, ho considerato l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati,

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

14

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

per cui il **valore di vendita del Lotto 1 è pari a € 70.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie lorda piena proprietà	165,10	€ 500,00	€ 82.550,00
		Valore di stima	<b>€ 82.550,00</b>
		Costi accatastamento	-
		Costi regolarità edilizia	-
		Netto valore del lotto	€ 82.550,00
		Abbattimento valore del 15%	€ 12.382,50
		arrotondamento	€ 167,50
		<b>Valore del lotto</b>	<b>€ 70.000,00</b>

### 23. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE BENE LOTTO 1:

Rilevate le superfici dei beni presenti, ritenuto che la procedura non interviene nelle operazioni di manutenzione straordinarie, ritengo congruo il valore di locazione dell'immobile pari a **1,40 €/mq/anno**.

Il **valore di locazione dei beni al lotto 1 è pari a 2.700,00 €/anno**, derivante dall'arrotondamento del calcolo di seguito riportato:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie lorda edificata Ingresso – Ufficio 1	58,50	€ 1,40	€ 982,80
Superficie lorda edificata Ufficio 2	19,91	€ 1,40	€ 334,50
Superficie lorda edificata Ufficio 3	21,91	€ 1,40	€ 368,00
Superficie lorda edificata Ufficio 4	22,33	€ 1,40	€ 375,00
Superficie lorda edificata Ripostiglio - Archivio	5,55	€ 1,40	€ 93,24
Superficie lorda edificata WC	4,77	€ 1,40	€ 80,13
Superficie lorda edificata Veranda	32,13	€ 1,40	€ 539,78
			<b>€ 2.773,45</b>
		Arrotondamento	<b>€ 73,45</b>
		<b>Valore canone annuo del lotto 1</b>	<b>€ 2.700,00</b>
		Valore Mensile	<b>€ 231,00</b>
		Arrotondamento	<b>€ 31,00</b>
		<b>Valore canone mensile lotto 1</b>	<b>€ 200,00</b>

Attualmente l'immobile risulta in affitto dai debitori stessi, previa istanza di n. 2 da parte dell'Avv. Stefano Sammito e da disposizioni del GE con istanza del 26/07/2022, la sottoscritta ha determinato un canone di locazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il GE con istanza n. 5 del 13/09/2022 autorizza l'uso dell'immobile previo pagamento dell'indennità congrua, per un canone di **locazione mensile di € 200,00 e canone locazione annuo pari a € 2.700,00**.

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

15

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **24. CONCLUSIONI LOTTO 1:**

Nella relazione sono riportati in dettaglio: Atto di pignoramento, Note di trascrizione, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, calcolo del valore di stima e di vendita; compreso l'abbattimento del valore del 15% come da disposizioni del GE per vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale del bene, la quota pignorata ed il valore della quota pignorata. Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova.

#### **Lotto 1:**

**Proprietà per [REDACTED] di un locale ad uso ufficio sito in Ragusa, via Scalo Merci n. 18, NCEU di Ragusa foglio 67, mappale 343 sub. 18, categoria A/10, classe U di 6 vani, 165,10 mq UN 1.**

#### **25. ALLEGATI LOTTO 1:**

Fa parte integrante della presente relazione di stima del Lotto 1 l'allegato planimetrico con le figure da 1 a 7 oltre le immagini fotografiche da 1 a 17.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

16

## 26. IDENTIFICAZIONE DEI BENI LOTTO 2:

### Lotto 2:

- piena proprietà di [REDACTED] del terreno sito in Ragusa, c/da Puntarazzi, al NCT di Ragusa foglio 117, part. 667, di Ha 16.24.59; con accessori e pertinenze.
- piena proprietà, di [REDACTED] di un fabbricato ad uso agricolo sito in Ragusa, c/da Puntarazzi, al NCEU foglio 117, part. 608, sub 2, Cat. D/10;
- piena proprietà, di [REDACTED] di un fabbricato sito in Ragusa, c/da Puntarazzi, al NCEU foglio 117, part. 608, sub 3, Cat. A/4, Classe 1 di 127 mq; con accessori e pertinenze.

### CATASTO TERRENI

UN	Imm	Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Cl.	Consistenza Ha	Rendita - R.D.	R.A
2	2	Terreni	Puntarazzi	Ragusa	117	667	SEMINATIVO	3	16.24.59	€ 503,42	€ 335,61

### CATASTO FABBRICATI

UN	Imm	Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.IIa	sub	Cl.	Classe	Superficie mq
2	3	Fabbricati	C.da Puntarazzi	Ragusa	117	608	2	D/10		
2	4	Fabbricati	C.da Puntarazzi	Ragusa	117	608	3	A/4	1	127

## 27. STATO DI POSSESSO DEI BENI LOTTO 2:

I beni oggetto di pignoramento sono in piena proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con [REDACTED] CF: [REDACTED]

E distinto al catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 117, particella 667 un appezzamento di terreno di 16.24.59 Ha;

invece sono distinti in Catasto fabbricati del comune di Ragusa al foglio 117, Particella 608 sub 2 e 3, due fabbricati, composti rispettivamente da una civile abitazione e da stalle, ricoveri animali con annessa sala mungitura.

Con contratto di affitto del 01.07.2019, i beni al Lotto 2 sono stati concessi dai debitori eseguiti in locazione al Sign. [REDACTED] per un periodo di 10 anni di €31.000,00, pari ad un **canone annuo di €3.100,00**.

## 28. PROVENIENZA VENTENNALE DEL LOTTO 2:

Con accesso atti, bolletta n. 1820 del 17/10/2022 ho verificato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Ragusa con sede a Modica la continuità delle trascrizioni e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa le Visure storiche dei beni oggetto di pignoramento.

I beni al Foglio 117, Particelle 667 (ex 12, ex 15/a ex 665, ex 428), 608 sub 2 (ex 428 ex 429) sub 3 (ex 53, 54 ed ex 428 e 429), sono pervenuti e posseduti in piena proprietà [REDACTED] coniugato in

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in virtù di successione del 30 marzo 2000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio dei RR. II. di Ragusa in data 26 gennaio 2002 ai nn. 13299 - 1158, da potere di [REDACTED]

I suddetti beni sono pervenuti al Sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di compera del 29 dicembre 1993, registrato il 08 gennaio 1994, al n. 201, a rogito del notaio Rosario Morello da potere di [REDACTED]

### **29. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI LOTTO 2:**

In atti è presente presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa l'elaborato planimetrico redatto il 08.10.2019 particella 608 Sub 2, compilato dal Geometra Battaglia Giuseppe; l'immobile è censito al NCEU comune di Ragusa, al foglio 117 particella 429 sub 1, oggi particella 608 sub 2, Figura 8.

In sede di accesso ho verificato che l'immobile rispetto alla planimetria non presenta delle difformità, per cui **non sono dovuti costi relativi alla regolarizzazione catastale.**

In atti è presente presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa l'elaborato planimetrico del 08.10.2019 particella 608 Sub 3, compilato dal Geometra Battaglia Giuseppe; risulta distinto al NCEU comune di Ragusa, censito al foglio 117 particella 429 sub 2, oggi particella 608 sub 3, Figura 10 e 14.

In sede di accesso ho verificato che al sub 3 vi è la realizzazione di un soppalco nel vano cucina, non presente in planimetria, oltre al vano camera che rispetto alla planimetria presenta una porta esterna (rappresentata come finestra) e la porta che si presume colleghi al vano bagno invece è una finestra.

Il vano indicato in planimetria come bagno, in realtà è un ricovero animali adiacente al magazzino del sub 2. Figura 10-11-12-13-14 e 15; Foto 32 e 33

Per cui **sono dovuti costi relativi alla regolarizzazione catastale.**

### **30. DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA DEI BENI LOTTO 2:**

Ho richiesto la regolarità edilizia ed urbanistica in quanto sono presenti fabbricati.

Del comune di Ragusa, foglio 117, particella 608 sub 2 e sub 3, il sub 3 risultano costruiti nel 1967 come confermato anche nell'atto di compravendita del 29 dicembre 1993.

Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa, i beni siti in Contrada Puntarazzi Foglio 117 particella, 667 e 608 ricadono all'interno della zona:

- "E" – art.48 Agricolo produttivo con muri a secco. Sono così definite le aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento delle

coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado.

Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo, quelle previste dall'art.22 della L.R. 71/78 e successive modifiche.

Per gli insediamenti produttivi ex art. 22 della legge regionale n. 71/78, vanno osservate le condizioni di cui all'art. 6, comma 2, della legge regionale n. 17/94.

E' consentita la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

18

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

fondiaria pari a mc./mq. 0,03 in conformità al D.M. 2.4.68 n°1444

Non e' consentita la realizzazione di impianti sportivi in quanto in contrasto con le disposizioni legislative vigenti (i n particolare l'art. 2 del decreto interministeriale n.1444/68.

Considerata la validità del certificato di destinazione urbanistica pari ad un anno, non ho presentato richiesta; rimanendo a disposizione in seguito alla necessità di produzione in caso di decreto di trasferimento.

### **31. VINCOLI PAESAGGISTICI**

Il **lotto 2** rientra nell'ambito regionale 17, regime normativo PL07 Paesaggi Locali "Altopiano Ibleo" che secondo l'art.5, si definiscono Paesaggi Locali gli ambiti paesaggisticamente identitari nei quali fattori ecologici e culturali interagiscono per la definizione di specificità, valori, emergenze.

Contesto 7d, paesaggio agrario a campi chiusi dei seminativi del tavolato ragusano e dell'altipiano modicano e paesaggio agrario dell'Irminio. Aree di interesse archeologico comprese.

Livello di tutela 2:

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- protezione e valorizzazione del sistema strutturante agricolo del tavolato ibleo in quanto elemento principale dell'identità culturale e presidio dell'ecosistema;
- evitare l'eliminazione degli elementi di vegetazione naturale presenti o prossimi alle aree coltivate o boscate (siepi, filari, fasce ed elementi isolati arborei o arbustivi elementi geologici rocce, timponi, pareti rocciose e morfologici, scarpate, fossi), in grado di costituire habitat di interesse ai fini della biodiversità;
- garantire che gli interventi tendano alla conservazione dei valori paesistici, al mantenimento degli elementi caratterizzanti l'organizzazione del territorio e dell'insediamento agricolo storico (tessuto agrario, nuclei e fabbricati rurali, viabilità rurale, sentieri);
- garantire che gli eventuali nuovi fabbricati rurali, destinati alla conduzione del fondo agricolo, siano a bassa densità, articolati secondo tipologia rurale tradizionale, con edificato compatto, corti e cortili fuori terra, tali da non incidere e alterare il paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito, e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale. Dovranno rispettare la regola paesaggistica dei luoghi, individuata nella percezione ottico-spaziale dei campi chiusi dai muretti a secco in cui l'elemento costruito acquisisce un peso e valore "puntuale" rispetto alla trama degli spazi aperti, mantenendo i caratteri derivati dalle regole della trasformazione enfiuteica che connota l'identità del tavolato ibleo. A tal fine le costruzioni dovranno essere adeguatamente distanziate tra loro, in modo da non alterare la percezione della struttura caratterizzante del bene paesaggistico. Ciò vale anche per le serre, in quanto elementi la cui percezione è comunque assimilabile a quella del costruito;
- favorire la realizzazione di una fascia di verde, anche con specie arboree, con la finalità di mitigazione e schermatura paesaggistica;
- garantire che tutti gli interventi antropici si inseriscano senza produrre alterazione del paesaggio tutelato;
- potenziamento della rete ecologica.

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

19

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- riqualificare la viabilità esistente nei processi di modernizzazione infrastrutturale.

In queste aree non è consentito:

- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;

- realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto

architettonicamente integrati;

- aprire nuove cave;

- realizzare nuove serre;

- effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

Rientra nelle aree tutelate dell'art.134, lett. c, D.lgs. 42/04 – Paesaggio agrario dell'Irminio.

L'art. 134 del Codice dei beni culturali e del paesaggio individua le seguenti categorie di beni paesaggistici:

1. gli immobili e le aree di interesse pubblico cui all'articolo 136 che, per l'intrinseco valore paesaggistico, sono oggetto dei provvedimenti dichiarativi del notevole interesse pubblico secondo le modalità stabilite dal Codice (artt. 138-141). In questa categoria di beni sono compresi:

a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente Codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

2. sono comunque di interesse paesaggistico le aree di cui all'articolo 142. Si tratta, con piccole modifiche, delle categorie di beni già introdotte dalla legge Galasso (Legge 8 agosto 1985, n. 431):

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

20

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici; i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;

l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico.

3. gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156. Figura 16

### **32. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 2:**

I beni oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto terreni del Comune di Ragusa, foglio 117, particella 667 e al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa foglio 117 particella 608 sub 2 -3; Figura 8.

Il lotto 2 è situato nell'agro di Ragusa, in Contrada Puntarazzi, nella zona periferica di Ragusa; raggiungibile partendo in direzione sud ovest di Ragusa (ospedale Giovanni Paolo II) percorrendo la SP 60 in direzione C.da Puntarazzi per circa 1,5 Km, svoltare a sinistra per C.da Cimillà – SR 13, proseguendo per 1 Km ci si trova ad un incrocio, proseguire direzione Ragusa – Marina di Ragusa e dopo 800 m svoltare a sinistra per una stradella interpodereale; dopo 600 m sulla sinistra si trova l'accesso al Lotto 2; **coordinate Latitudine 36°53'43.05"N, Longitudine 14°40'22.90"E.** Figura 9; Foto dalla n. 18 alla n. 26.

Nel fondo sono presenti dei fabbricati, il **Sub 3** è una civile abitazione categoria A/4 di 133,10 mq, composto da 3 vani; la prima stanza rappresenta il vano ingresso in cui è presente un forno/camino a legna, sulla sinistra è presente una scala in ferro che porta ad un soppalco costruito in corrispondenza della cucina, proseguendo la stanza accanto al vano cucina è un vano camera utilizzato come deposito di materiali vari, il vano bagno così come indicato in planimetria, in realtà è una struttura esterna utilizzata come ricovero animali.

La costruzione risale agli anni '60, la struttura portante è in blocchi di pietra e cemento, copertura con travi in legno, ed esternamente copertura in coppi siciliani; gli infissi sono in ferro monovetro. Le pareti interne del vano ingresso e del vano camera non sono intonacate, a differenza del vano cucina e le pareti del soppalco, il vano cucina risulta in condizioni migliori, gli altri vani necessitano di qualche ristrutturazione interna. Il pavimento del vano ingresso è in blocchi di pietra, invece nel vano cucina e nel vano camera il pavimento è ricoperto solo dal massetto, è assente pavimentazione. È dotato di impianto elettrico, ma è privo di impianto di riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria.

Figura 15; Foto 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33

**La superficie netta edificata totale è di mq 123,05.**

Particella 608 sub 3	Superficie netta mq
Ingresso	25,15
Cucina	27,60
Soppalco	27,50
Camera	28,80
Bagno	14,00
	<b>123,05</b>

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

21

La superficie lorda edificata totale è di mq 131,10.

Particella 608 sub 3	Superficie Lorda mq
Ingresso	35,65
Cucina	38,30
Camera	35,25
Bagno	21,90
	<b>131,10</b>

Il **Sub 2** è composto da due blocchi di fabbricati, entrambi adibiti a ricovero per animali (stalle) con relativi magazzini e sala mungitura con WC annesso, categoria D/10, di circa 436,00 mq.

Il primo blocco adiacente al sub 3, presenta una struttura portante in blocchi di pietra e cemento, la copertura è all'interno con travi in legno e all'esterno coppi siciliani, le stalle e la sala mungitura poste di fronte al primo blocco invece hanno una struttura portante in forati e cemento, sempre con copertura in travi in legno e coppi siciliani all'esterno.

Il magazzino indicato in planimetria è adiacente. Al bagno del sub 2, adibito come ricovero animali.

Nella sala mungitura è presente un WC, il vano possiede l'impianto elettrico e acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico. Il pavimento è in pietra e le pareti sono ricoperta da piastrelle.

Nel cortile interno ai fabbricati è posizionata una rastrelliera per animali; invece sul retro della stalla 3 – 4 e 5 è posizionato un abbeveratoio per animali, collegato ad un pozzo che non risulta dichiarato.

Figure 11, 12 e 13; Foto dalla n. 34, alla foto 43

La superficie netta edificata totale è di mq 339,91.

Particella 608 sub 2	Superficie netta mq
Pagliera 1	26,75
Pagliera 2	25,15
Stalla 1	34,88
Stalla 2	30,60
Stalla 3	38,22
Stalla 4	21,30
Stalla 5	6,60
Magazzino	9,00
Stalla 6	70,70
Stalla 7	33,58
Sala Mungitura	34,58
WC	4,65
Ripostiglio	3,90
	<b>339,91</b>

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

22

La superficie lorda edificata totale è di mq 436,37.

Particella 608 sub 2	Superficie netta mq
Pagliera 1	37,90
Pagliera 2	33,00
Stalla 1	46,68
Stalla 2	43,84
Stalla 3	48,20
Stalla 4	29,87
Stalla 5	12,90
Magazzino	15,00
Stalla 6	79,70
Stalla 7	37,73
Sala Mungitura	39,60
WC	6,15
Ripostiglio	5,80
	<b>436,37</b>

Il terreno su cui insistono i fabbricati ha una superficie totale di 16.24.59 Ha, in direzione nord la giacitura è in parte sub pianeggiante ed è di circa 2,9 Ha, quest'area è destinata alla rotazione colturale, tra graminacee e leguminose da foraggio.

La parte verso sud invece nei pressi dei fabbricati, risulta sempre sub pianeggiante ed è destinata a pascolo.

Presenta le tipiche caratteristiche del territorio Ragusano, dove destinato a pascolo, il terreno è ricco di scheletro (pietre) ed erbe spontanee in quanto non soggetto a lavorazioni, la parte seminata invece presenta un terreno misto e lo strato superficiale risulta lavorato per cui lo scheletro è ridotto dalle periodiche lavorazioni.

Il terreno risulta produttivo, infatti in sede di accesso ho potuto verificare che i terreni erano coltivati a loietto e vecchia

Foto 44, 45, 46, 47 e 48.

### **33. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO 2:**

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

**È stato necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per il sub 3.**

Dal calcolo delle prestazioni energetiche in base ai dati rilevati in sede di accesso, la classe energetica del suddetto fabbricato è di **categoria F**.

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

23

#### **34. CRITERIO DI STIMA LOTTO 2:**

Per la valutazione del sub 3 categoria A/4, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Ragusa nell'ambito residenziale, preso in considerazione anche i parametri OMI dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 – Semestre 1, Fascia/zona Extraurbana/ZONE AGRICOLE, codice zona R1; tipologia prevalente: non presente, destinazione: Residenziale

- Abitazioni civili 460 €/mq a 680 €/mq superficie lorda
- Abitazioni di tipo economico 375 €/mq a 560 €/mq superficie lorda
- Ville e Villini da 630 €/mq a 930 €/mq superficie lorda

Il valore degli immobili varia in base all'anno di costruzione e lo stato di manutenzione. Per l'abitazione, con struttura portante in pietra e cemento, tetto in legno con copertura in coppi siciliani ed infissi in ferro mono vetro, in base alle condizioni verificate in sede di accesso e considerata anche la superficie edificabile, ritengo congruo il valore di 300 €/mq.

Per i fabbricati annessi all'attività zootecnica categoria D/10, sub 2, ho verificato il mercato immobiliare nell'ambito zootecnico produttivo e i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 – Semestre 1, Fascia/zona Extraurbana/ZONE AGRICOLE, codice zona R1; tipologia prevalente: non presente, destinazione: Produttiva

- Capannoni industriali 230 €/mq a 400 €/mq superficie lorda
- Capannoni tipici 140 €/mq a 260 €/mq superficie lorda

In base all'anno di costruzione, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso e la superficie edificabile disponibile, per le stalle con magazzini e sala mungitura avente struttura portante in pietra e cemento, forati e cemento, e tetto in legno con copertura in coppi siciliani ritengo congruo il valore di 250 €/mq.

Secondo i parametri **EXEO del 2021**, riferiti alla provincia di Ragusa, comune Ragusa, per i terreni destinati a seminativo è previsto un valore che varia da 7.000 €/Ha fino a 14.000 €/Ha.

Per la destinazione d'uso reale del terreno e le caratteristiche geomorfologiche, ritengo congruo il valore di 7.000 €/Ha.

#### **35. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE LOTTO 2:**

Rilevata l'ubicazione dell'appezzamento nell'agro di Ragusa, con annessi fabbricati ad uso residenziale e per l'attività zootecnica in buono stato di manutenzione, ritengo congruo:

Per il sub 2 con una superficie Lorda di 436,00 mq ritengo congruo il valore di 250,00 €/mq, il **valore di stima è pari a € 109.000,00.**

Per il Sub 3 il valore di 300,00 €/mq, con superficie Lorda di 133,10 mq, per cui il **valore di stima è pari a € 39.330,00.**

Per il seminativo in base alla destinazione d'uso reale e le caratteristiche geomorfologiche del terreno, ritengo congruo il valore di 7.000,00 €/Ha, per cui il **valore di stima è pari a € 113.680,00.**

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

24

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, **oltre i costi di accatastamento sopralco al sub 3 pari a 600,00 € ed i costi relativi alla regolarità pozzo pari a 3.000,00 €, Il valore di vendita del Lotto 2 è pari a €.219.600,00 Il valore al netto del Lotto non coincide col valore di stima; il valore è derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:**

	Superficie mq/Ha	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale in piena proprietà seminativo	16,24 Ha	€ 7.000,00	€ 113.680,00
Sub 3 categoria A/4	133,10	€ 300,00	€ 39.330,00
Sub 2 categoria D/10	436,00	€ 250,00	€ 109.000,00
		Valore di stima	<b>€ 262.010,00</b>
		Costi accatastamento	€ 600,00
		Costi regolarità pozzo	€ 3.000,00
		Netto valore del lotto	€ 258.410,00
		Abbattimento valore del 15%	€ 38.761,50
		arrotondamento	€ 48,50
		<b>Valore del lotto</b>	<b>€ 219.600,00</b>

### **36. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE BENE LOTTO 2:**

Come da contratto del 15.02.2021, il bene censito al NCT del comune di Ragusa Foglio 117 particelle 667 e 608 sub 2 e sub 3 (Lotto2) sono stati concessi dai debitori eseguiti in locazione a [REDACTED] per un periodo di 8 anni di €24.800,00, pari ad un **canone annuo di €3.100,00**; riferito ai beni al lotto 2.

Rilevate le superfici dei beni presenti, ritenuto che la procedura non interviene nelle operazioni di manutenzione straordinarie, ritengo congruo il valore di locazione del terreno con annessi fabbricati di **a 195,00 €/Ha/anno**.

**Ritengo pertanto congruo il valore di locazione totale di 3.100,00 €/anno**, derivante dall'arrotondamento del calcolo di seguito riportato:

	Superficie mq/HA	Valore a corpo	Valore
Seminativo e fabbricati annessi (sub 2 e 3)	A corpo	€ 195,00/Ha	€ 3.166,80
		arrotondamento	€ 66,80
		<b>Sommano canone di locazione annuo</b>	<b>€ 3.100,00</b>

### **37. CONCLUSIONI LOTTO 2:**

Nella relazione sono riportati in dettaglio: Atto di pignoramento, Note di trascrizione, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, calcolo del valore di stima e di vendita; compreso l'abbattimento del valore del 15% come da disposizioni del GE per vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale del bene, la quota pignorata ed il valore della quota pignorata. Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova.

Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

25

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto 2: Piena proprietà di un fabbricato di 133,10 mq categoria A/4, abitazione, censito al NCEU del Comune di Ragusa Contrada Puntarazzi, Foglio 117 particella 608 sub 3, piena proprietà di un fabbricato di 436 mq categoria D/10, stalle, magazzini e sala mungitura, censito al NCEU del Comune di Ragusa Contrada Puntarazzi, Foglio 117 particella 608 sub 2, piena proprietà di un appezzamento di terreno, classe 3 qualità seminativo, censito al NCT del comune di Ragusa, Contrada Puntarazzi, al Foglio 117 particella 667 da 16.24.59 Ha; UN 2.**

**38. ALLEGATI LOTTO 2:**

Fa parte integrante della presente relazione di stima del Lotto 2 l'allegato planimetrico con le figure 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 oltre le immagini fotografiche da 18 a 48.

**39. ALLEGATI ALLA RELAZIONE:**

Fanno parte integrante della presente perizia **1\_relazione\_PE\_25\_2022** gli allegati di seguito elencati:

- 2\_allegati\_relazione\_PE\_25\_2022**
- 3\_verbale\_accesso\_PE\_25\_2022**
- 4\_visure\_storiche\_PE\_25\_2022**
- 5\_Ispezioni\_Ipotecarie\_25\_2022**
- 6\_verbale\_APE\_PE\_25\_2022**
- 7\_APE\_LOTTO\_1**
- 8\_APE\_LOTTO\_2\_Sub\_3**
- 9\_Nota\_spese\_PE\_25\_2022**

Deposito secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

Ragusa, li 31.01.2023

IL P.E.

Dott. Agronomo **Francesca Di Stefano**



Dott. Agronomo jr Francesca Di Stefano

Via Formentera, 4 -97100 Ragusa-

tel. cell. +39.328.102.88.98

pec: [f.di\\_stefano@conafpec.it](mailto:f.di_stefano@conafpec.it) - email: [francescadistefano89@gmail.com](mailto:francescadistefano89@gmail.com)



26