

LOTTO 5: APPARTAMENTO – VIA PACE ANG. C/SO VITT. EMANUELE – COMISO

- 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 quinto lotto è di proprietà del signor [REDACTED] [REDACTED] per ½ pervenuto per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale. Nella successione le particelle hanno la seguente numerazione: 262 sub 6 (ora 3356 sub 5), la 262 sub 7 graffate 1597 (ora 3356 sub 6) e la 262 sub 8 (ora 3356 sub 7).

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

- Foglio 75, Particella 3356, Sub 5, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale 24 mq, Rendita 44,42 Euro – Via Biagio Pace n. 71, Piano T;
- Foglio 75, Particella 3356, Sub 6, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 10,5 vani, Superficie Catastale -----, Rendita 677,84 Euro – Via Biagio Pace n. 69, Piano T-1 interno 1;
- Foglio 75, Particella 3356, Sub 7, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 84 mq, Totale escluse aree scoperte: 81 mq, Rendita 207,87 Euro – Via Biagio Pace n. 69, Piano 1 interno 2;

il nome della via riportata nelle visure è errata il nome corretto è Via Pace.

Durante il sopralluogo è stato quasi impossibile prendere le misure, e quelle stesse che sono state prese non sono tali da garantire un certa veridicità circa l'estensione dell'intero stabile, il motivo per cui è stato pressappoco impossibile effettuare il rilievo sono molteplici, quali, alcuni vani erano inaccessibili perché avevano il controsoffitto crollato (vedi foto) e il rimanente pericolante, alcuni erano al buio completo senza corrente elettrica e senza la possibilità di poter aprire le finestre perché bloccate e/o rotte e con il rischio che nel caso di forzatura le stesse potessero rompersi provocando pure la rottura dei vetri creando rischi per la propria incolumità, alcune erano così piene di mobili e suppellettili sistemati alla rinfusa che non era rimasto nemmeno lo spazio per entrarvi dentro, il cortile non accessibile perché le porte non si aprivano ed inoltre pieno

di sterpaglie ed erba spontanee alte, alcune di queste situazioni costituivano un vero e proprio pericolo al sottoscritto, così ho provveduto a prendere delle misure ove è stato possibile in maniera tale che successivamente allo studio potessi confrontarli con quelli della planimetria catastale, dal confronto si può ritenere che le misure catastali non sono abbastanza veritiere.

Il presente lotto ha come pertinenze ed accessori il garage (sub 5), il cortile interno ed il sottotetto riportato nella planimetria catastale del subalterno 7.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- nella planimetria catastale del subalterno 6 a piano terra è presente un piccolo vano che è accessibile dal cortile interno ed è stato accorpato al subalterno 4 (locale commerciale) ed adibito a bagno, così come descritto in precedenza nel lotto 4;
- nella planimetria catastale nel subalterno 6 a piano terra nel cortile staccato dai locali raggiungibili tramite la scala sono riportati due vani che nello stato dei luoghi non ci sono, essi sono stati demoliti al posto di questi locali sono state realizzate delle fondazioni in cemento armato da dove spiccano i pilastri che sorreggono la cucina e la sala pranzo realizzata abusivamente e raggiungibile dal piano primo tramite un corridoio anch'esso abusivo che in parte si appoggia alla struttura in cemento armato ed in parte alla muratura portante del fabbricato, a sua volta questo corridoio è raggiungibile da un altro corridoio ricavato grazie alla chiusura di una parte di balcone anch'esso abusivo;
- nella planimetria catastale del subalterno 5 che è il garage, sono presenti due vani, ma in loco il tramezzo divisorio non c'era, inoltre, l'accesso che in loco risulta essere di 2,50m nella planimetria questo accesso è presente ma la dimensione non è tale da consentire l'accesso dei mezzi.

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

b) *sommara descrizione del bene,*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o*

superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Il quinto lotto sito in [REDACTED] in C/so Vittorio Emanuele angolo Via Pace è un'unica unità immobiliare con annesso garage a livello stradale e sottotetto, divisa in più subalterni distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 75 particella 3356 subalterni 5, 6 e 7, ad essi vi si accede da una scala accessibile da Via Pace 69, salendo si arriva in una piazzetta con tre porte che in teoria fanno accedere a tre unità separate, ma nella realtà le tre unità sono tra di loro comunicanti con delle porte interne, questo così come dichiarato in fase di sopralluogo dal signor [REDACTED] è dovuto al fatto che le tre unità erano abitate da familiari di primo grado (Mamma e Figlio con relativa famiglia), infatti la porta della scala per scendere ai locali del piano terra tra i quali garage (sub 5), cortile interno e i vari vani presenti (pertinenti al subalterno 6) è ubicata nel piano primo del subalterno 6, quindi se uno degli occupanti dell'altro subalterno 7 doveva andare in garage doveva entrare nell'altro subalterno, analogo discorso per quanto riguarda la porta per accedere alla scala che porta ai locali presenti nel sottotetto essa è ubicata nel subalterno 7.

Così come detto al punto a) non tutti i locali sono stati accessibili e rilevabili a causa del pericolo di crollo delle volte ed intonaci, quindi per quanto riguarda il grado di manutenzione del fabbricato esso risulta perlopiù mediocre, per quanto riguarda la parte strutturale il fabbricato ha una struttura in muratura portante che a vista risulta essere ottima, l'unica pecca è dovuta al fatto che è stato realizzato un corpo aggiunto con struttura in cemento armato ammortata alla muratura portante dell'immobile, questo reca un pregiudizio perché in caso di oscillazione delle strutture a causa di un sisma si creerebbe l'effetto di martellamento in quanto le strutture hanno due moti di oscillazione diversi che comporterebbe il crollo parziale o per intero del fabbricato, questo può essere superato con la creazione di un giunto tecnico di dilatazione che renderebbe le due strutture indipendenti.

La copertura del fabbricato è realizzata con l'orditura principale in legno circolare ammortato nel muro posti ad equa distanza uno dall'altro, tra un legno e l'altro sono appoggiate e legate le canne di bambù, sopra le canne è presente il gesso scagliola grossa ed infine il coppo siciliano; in fase di sopralluogo già a vista risulta evidente che i coppi siciliani posti perimetralmente nella linea di gronda e in qualche parte il cornicione sommitale sono pericolanti e a rischio di caduta, questo perché nel tempo non è stata fatta l'adeguata manutenzione, infatti la copertura non assolve più la sua funzione di

impermeabilizzazione, provocando infiltrazioni all'interno del fabbricato che con il tempo a sua volta genera crolli alla volte come si vede in una delle foto, il crollo all'interno del fabbricato è marginale visto che è disabitato, ma il crollo all'esterno di coppi e/o cornicioni su pubblica via e pericolosissimo principalmente per le persone oltre che per i mezzi visto che si tratta di una via principale e molto transitata, in merito a ciò si preme mettere in evidenza che c'è la necessità di un intervento immediato atto ad eliminare il pericolo di crollo.

Tenuto conto che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1942 risulta evidente che non vi è istallazione alcuna di ascensore, il superamento delle barriere architettoniche è fattibile con l'istallazione di un servo scala, il costo presunto ammonta a circa **5.000,00€**.

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 e così come prima menzionato l'immobile è disabitato e tra l'altro non è nemmeno nelle condizioni idonee per essere abitato.

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 su di esso è vincolato al parere della soprintendenza, esempio non è ammesso demolire e ricostruire.

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 che 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 [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
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 [REDACTED] 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, dei 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 alla lettera a) del presente lotto, si evince che vi sono:

- porte che nella planimetria sono disegnati nella parete ma allocate in punto diverso dove sono realmente, trattandosi di parete divisorie e non portanti non recano pregiudizio statico e burocraticamente sono facilmente risolvibili essendo delle variazioni di opere interne;
- la planimetria catastale del garage riporta un muro divisorio formando due vani, ma in loco il tramezzo divisorio non c'era, non essendo un muro portante non recano pregiudizio statico e burocraticamente sono facilmente risolvibili;
- la planimetria catastale del garage riporta un accesso da via Pace di dimensioni minori a quello realmente presente in loco, infatti l'apertura riportata nella planimetria catastale non è tale da consentire l'accesso dei mezzi, poiché occorre fare fede alla planimetria catastale questo allargamento costituisce un abuso edilizio e poiché è stato realizzato in un muro portante richiede la verifica strutturale e ove occorra l'adeguamento strutturale;
- dal prospetto di via Pace proprio sopra all'ingresso del garage è presente un piccolo vano chiuso (vedi allegato 24) non riportato nella planimetria catastale, inoltre l'accesso a questo vano avviene dalla cucina che è inaccessibile poiché il controsoffitto è totalmente caduto e non consente la possibilità di entrarvi e quindi di poter prendere visione e misurare la stessa e il piccolo vano chiuso, questo vano quindi è abusivo e deve essere rimosso, inoltre è anche pericoloso poiché il piano di calpestio è sorretto da due puntoni che scaricano proprio sopra l'architrave dell'accesso al garage che come si può vedere dalla foto risulta essere già

compromessa, quindi prima ancora che si proceda alla vendita occorre mettere in sicurezza il manufatto poiché il crollo comporterebbe gravi danni alle persone e a cose;

- nella planimetria catastale del subalterno 6 a piano terra è presente un piccolo vano che era accessibile dal cortile interno ed è stato accorpato al subalterno 4 (locale commerciale) ed adibito a bagno, il muro dove è stata realizzata la porta di collegamento negozio/bagno è un muro portante quindi necessita di verifica strutturale e se occorre anche di adeguamento strutturale, così come descritto in precedenza nel lotto 4;
- nella planimetria catastale del subalterno 6 a piano terra nel cortile sono riportati due vani staccati e di fronte ai locali che sono accessibili tramite la scala che arriva dal piano primo, essi di fatto non ci sono più, infatti sono stati demoliti e al posto di questi locali sono state realizzate delle fondazioni in cemento armato da dove spiccano i pilastri che sorreggono la cucina e la sala pranzo realizzata abusivamente e raggiungibile dal piano primo tramite un corridoio anch'esso abusivo che in parte si appoggia alla struttura in cemento armato ed in parte alla muratura portante del fabbricato, a sua volta questo corridoio è raggiungibile un altro corridoio ricavato grazie alla chiusura di una parte di balcone anch'esso abusivo tutte queste opere sono insanabili perché comportano un aumento di cubatura non ammessi nelle norme e regolamenti del centro storico, perché nel centro storico sono ammessi ristrutturazioni e risanamenti conservativi. Per comprendere meglio la situazione (vedi allegato 04.06 – 23.01 e 23.02).

Per regolarizzare gli interventi occorre autodenunciare i cambiamenti apportati ai vari enti dal Comune, al genio civile, alla soprintendenza, all'azienda sanitaria provinciale e al catasto, il costo di tutte queste pratiche comprensive di versamenti e quant'altro non meglio menzionato ammontano a circa **15.000€**. A questi vanno aggiunti i costi per la rimozione ed il ripristino dei locali alla condizione ottimale che da conti fatti in separati fogli ammontano a circa **70.000€**, oltre ai lavori di adeguamento strutturale per le opere realizzate e sanabili che sommano a circa **37.000€**.

Il locale così come dichiarato dell'esecutato è privo 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.

L'immobile nelle condizioni in cui si trova, rientra nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'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;

Come prima ampiamente descritto e riportato non è stato possibile ispezionare e misurare tutti i vani che costituiscono il presente lotto, quindi tramite il programma di disegno e grafica ho trasferito le planimetrie catastali del cespite su file, tramite questa trasposizione si sono rapportate le misure che sono state rilevate e così mi è stato possibile ricavare un disegno di massima (vedi allegato 23.01 e 23.02) da dove si sono estrapolate le superfici dei vani, ma soprattutto la superficie commerciale lorda necessaria per la determinazione del valore commerciale del lotto che risulta essere, per l'abitazione circa **395,00€/mq**, il sottotetto circa 30,00mq, la cantina/deposito/magazzino a piano terra circa 140,00mq ed infine per il garage pari a circa 34,00mq.

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., che occorrono per rendere l'immobile regolare 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 1.000,00 per gli appartamenti, a parità di condizioni il sito dell'agenzia delle entrate da un valore compreso tra i 580,00 €/mq e i 800,00 €/mq per abitazioni civili, tenuto conto di fattori intrinseci (impianti datati, infissi senza taglio termico, il pregio di palazzo signorile) ed estrinseci (esempio: ubicazione, rifiniture, struttura, lo stato di conservazione), si può attribuire un valore molto attendibile pari a **1.000,00 €/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 piano primo residenziale = 395,00 mq;**
- **Superficie sottotetto = 30,00 mq;**
- **Superficie cantina/deposito ecc.. = 140,00mq.**

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

- **Valore locale residenziali** 395,00mq x 1.000,00€/mq = **395.000,00 €;**
- **Valore sottotetto** 30,00mq x 1.000,00€/mq x 0,50 = **15.000,00 €;**
- **Valore garage** 34,00mq x 1.000,00€/mq x 0,55 = **18.700,00 €;**
- **Valore deposito/magazzino** 140,00mq x 1.000,00€/mq x 0,60 = **84.000,00 €;**

Sommano 512.700,00 €

Valore del lotto 5 nello stato di fatto = 512.700,00 €

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 servo scala** € **5.000,00**
 - **Spese per burocrazia** € **15.000,00**
 - **Spese per ripristino ottimale** € **70.000,00**
 - **Spese per adeguamento strutturale** € **37.000,00**

Sommano € 127.000,00

Quindi in definitiva per il lotto 5 si può asserire un valore di seguito riportato:

Valore del lotto 5 = € 512.700,00 - € 127.000,00 = € 385.700,00

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% = € 385.700,00 - 15% = € 327.845,00

Arrotondando il lotto 5 oggetto di stima ha un probabile valore di **325.000 €**.

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 5 da porre a base d'asta è di **€ 325.000,00**.

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 via Pace con ingresso vano scala e garage



Foto 02. Prospetto Via Pace angolo C/so Vittorio Emanuele



Foto 03. Vano con parziale controsoffitto crollato



Foto 04. Arrivo nel deposito a piano terra dalla scala



Foto 05. Cucina pranzo abusiva



Foto 06. Cortile interno con detriti ed inaccessibile

LOTTO 6: TERRENI E UNITÀ COLLABENTE - C/DA BILLONA – FOGLIO 4 -

- 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 di proprietà del signor [REDACTED] per $\frac{1}{4}$ sono pervenuti allo stesso, per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, alla stessa sono pervenuti per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà per successione testamentaria di Ferreri Mario (nonno dell'esecutato) deceduto il 28.06.1978, testamento olografo pubblicato dal notaio Maria [REDACTED] $\frac{1}{2}$ il 15.11.1978 e registrato il 17.11.1978, giusta denuncia di successione n. 504 volume 192 del 12.01.1979 presso l'ufficio registro di [REDACTED] e trascritto all'agenzia de territorio di Ragusa il 05.02.1979 ai nn. 2006/183, e riunione alla nuda proprietà dell'usufrutto generale di [REDACTED] Elisa deceduta il 20.02.1989.

Nella successione le particelle hanno la seguente numerazione: 5, 122 sub 1 e la 7 sub 2 (ora sub 3).

Il presente lotto è sito a [REDACTED] in contrada Billona ed è costituito da 3 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 4 particella 5 e al Catasto Fabbricati al foglio 122 sub 1 e 7 sub 3. I cespiti sono accessibili da una stradella secondaria raggiungibile dall'ex ingresso della base nato di **Comiso** o in alternativa da una strada che collega contrada Billona vecchia alla nuova

Per quanto riguarda il terreno, vista la sua 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, per quanto concerne le unità collabente esse come si vede dalle foto di seguito allegate sono pericolanti ed inaccessibili all'interno, stesso discorso per l'esterno che a parte qualche parete, tutte le altre erano inavvicinabili per la troppa e voluminosa sterpaglia, quindi al fine di stimare la loro cubatura si prenderà in considerazione la superficie ricavata dall'estratto di mappa.

I confini di tutti questi cespiti non sono recintati né tantomeno ben definiti, ad eccezione della particella 5 che risulta essere recintata solo lungo i due lati confinanti con l'aeroporto.

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

- Foglio 4, Particella 5, porzione con:
 - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA Classe 3, Superficie 14884 mq, Reddito Dominicale 245,98 Euro, Reddito Agrario 57,65 Euro;
 - Qualità uliveto, Porz. AB Classe 3, Superficie 106 mq, Reddito Dominicale 0,30 Euro, Reddito Agrario 0,22 Euro;

i fabbricati sono censiti al NCEU di detto Comune al:

- Foglio 4, Particella 7, Sub 3, Categoria Unità Collabenti, Classe -, Consistenza --, Superficie Catastale -- mq, Rendita ---Euro – C/da Cifali snc, Piano T -1;
- Foglio 4, Particella 122, Sub 1, Zona Censuaria --, Categoria Unità Collabenti, Classe -, Consistenza --, Superficie Catastale -- mq, Rendita ---Euro – C/da Billona snc, Piano T.

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 14.990 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

soprattutto nel lato strada. La cubatura dei fabbricati, dai conteggi fatti, risulta essere approssimativamente pari a 2.500mc il subalterno 7 e 850mc il subalterno 122 per complessivi 3.350mc.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- la particella 7 ex fabbricato rurale, dal sopralluogo risultava evidente essere un ex casato di campagna, questo fabbricato inaccessibile e inavvicinabile, da misurazione eseguite nell'estratto di mappa risulta avere una cubatura approssimativa pari a 2.500mc circa, dalla tipologia costruttiva si evince che esso è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967;
- la particella 122 ex fabbricato rurale, dal sopralluogo risultava evidente essere ex alloggi per gli operai che lavoravano per conto dei proprietari del casato, questo fabbricato inaccessibile e inavvicinabile, da misurazione eseguite nell'estratto di mappa risulta avere una cubatura approssimativa pari a 2.500mc circa, dalla tipologia costruttiva si evince che esso è stato realizzato in data antecedente il 01.09.1967;
- I due fabbricati hanno il cortile interno in comune.

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 delle particelle 7 e 122 che sono unità collabenti, è costituito prevalentemente da terreno coltivato con seminativo a pieno campo, per tale tipo di coltivazione l'irrigazione non è necessaria ma qualora dovesse servire essa viene garantita dai pozzi denunciati e con regolare concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007, pozzi ubicati in altre particelle ed altri fogli di mappa che raggiungono questo terreno tramite attraversamenti di sede viarie pubbliche non autorizzate, così come dichiarato verbalmente dallo stesso esecutato durante il sopralluogo.

Le condizioni strutturali dei fabbricati presenti risultano essere pessime ed inoltre alcuni stipiti ed architravi così come la pavimentazione sono stati oggetti di furti essendo di particolare pregio, le unità collabenti essendo inaccessibili, affinché si rendano

accessibili occorre realizzare degli interventi strutturali, oppure sfruttare la cubatura del fabbricato demolendo e ricostruendo, il tutto previa autorizzazione degli 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 comodato d’uso gratuito regolarmente registrato (vedi allegato 09.02), con esattezza quando è stato redatto il verbale del terzo sopralluogo l’esecutato ha dichiarato testualmente “in tutti i cespiti in cui è proprietario per $\frac{1}{2}$ è presente un contratto d’affitto ultranovennale regolarmente trascritto, in quelli in cui è proprietario per $\frac{1}{4}$ è presente un contratto di comodato d’uso gratuito regolarmente registrato”, contratto ultranovennale che lo stesso ha consegnato breve manu al sottoscritto perché ne era in possesso, del contratto di comodato d’uso non ne aveva copia; copia che il sottoscritto ha ottenuto previa richiesta presso l’Agenzia delle Entrate di Vittoria (vedi allegato 09.01) prima e presso l’Agenzia delle Entrate di Ragusa (vedi allegato 09.02) dopo; dalla lettura dei comodati d’uso registrati si evince che le particelle ricadenti nel foglio di mappa 4 non sono riportati, quindi per sincerarmi della situazione ho contattato telefonicamente l’esecutato per farmi chiarire la situazione visto che il terreno risultava coltivato. Lo stesso, telefonicamente diceva che lo utilizzava il comodatario e che sicuramente è stato un errore a non essere stato inserito nel comodato d’uso. Quindi il terreno così come i fabbricati si possono ritenere liberi.

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 i canoni sono circa 200 €/ha annui, quindi tenuto conto che l'estensione di questo lotto è pari a 14.990mq pari a circa 1,5 ettari, per l'importo unitario si ha che per la conduzione di questo lotto occorrerebbero 300 €/anno. Questo è l'importo che si potrebbe richiedere in caso di affitto a terzi per la semina a pieno campo invernale dove non occorre irrigare.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

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

- dal 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 eventuale 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 il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 4 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

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

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

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- 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 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).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 25) si evince che esso ricade nella "Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro".

- **Gli indici edificatori per le residenze:**
 - densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;
 - rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
 - altezza massima: ml 4,00;
 - numero di piani fuori terra: n.2;

- distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;
- distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 3.000.
- indice di piantumazione: Ip= 80P/ha

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 sono delle unità collabenti (vedi foto) esistenti già prima del 01.09.1967 quindi non occorre spendere soldi per sanare urbanisticamente i fabbricati, ma occorrerà spendere tanti soldi per renderli stabili sismicamente e rifinirli per essere abitabili, l'unico vantaggio di questi fabbricati è la possibilità di poter recuperare la cubatura degli stessi demolendoli, quindi a parere dello scrivente risulta "economicamente" più vantaggioso demolirli. I costi per la demolizione ammontano a circa **25.000,00€** onnicomprensivo di discarica e altro.

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

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

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni ricadenti in zona Cs dotati di stesse caratteristiche, ma senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva, uno stato di conservazione perlopiù pessimo, con riferimento anche a fabbricati, stradelle, ecc. privi di lottizzazione si è evinto che il prezzo aggira intorno ai **12,00 €/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 per la stima del presente lotto, il valore della cubatura che si può prendere in considerazione pari **50,00 €/mc**.

Per la determinazione del valore commerciale, così come detto in precedenza si prenderà in considerazione la superficie catastale complessiva che risultava essere pari 14.990mq.

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 = 14.990 mq;**
- **Cubatura del fabbricato = 3.350 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** 14.990,00 mq x 12,00€/mq = **179.880 €;**
- **Valore cubatura fabbricato** 3.350,00 mc x 50,00€/mc = **167.500 €**

Valore del lotto 6 nello stato di fatto = 347.380,00 €

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

- **A detrarre**
 - **Spese per Demolizione fabbricato** € **25.000,00**

Quindi in definitiva per il lotto 6 si può asserire un valore di seguito riportato:

Valore del lotto 6 = € 347.380,00 - € 25.000,00 = € 322.380,00

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% = € 322.380,00 - 15% = € 274.023,00

Arrotondando il lotto 6 oggetto di stima ha un probabile valore di **274.023 €**.

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 6 da porre a base d'asta è di **€ 274.000,00**

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, visto che nel caso in cui fosse diviso comporterebbe maggiore difficoltà per una futura edificazione, 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. Unità collabente particella 7



Foto 02. Unità collabente particella 122



Foto 03. Baglio



Foto 04. Interno unità collabente particella 7



Foto 05. Strada per arrivare i cespiti del foglio 4



Foto 06. Terreno particella 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7: TERRENI - C/DA CIFALI – FOGLIO 5 -

- 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..*

Alcuni dei cespiti che costituiscono il presente lotto sono di proprietà del signor [REDACTED] per $\frac{1}{4}$, ricadenti all'interno del Foglio 5 del comune di [REDACTED] riportati al catasto terreni e sono le seguenti particelle la 52, 55, 109, 110, 111, 230, 231, 234, 235 e 236, pervenuti allo stesso per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, alla stessa sono pervenuti per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà per successione testamentaria di [REDACTED] deceduto il 28.06.1978, testamento olografo pubblicato dal notaio Maria [REDACTED] $\frac{1}{2}$ il 15.11.1978 e registrato il 17.11.1978, giusta denuncia di successione n. 504 volume 192 del 12.01.1979 presso l'ufficio registro di Vittoria e trascritto all'agenzia de territorio di Ragusa il 05.02.1979 ai nn. 2006/183, e riunione alla nuda proprietà dell'usufrutto generale di [REDACTED] deceduta il 20.02.1989; gli altri cespiti che costituiscono il presente lotto sono di proprietà del signor [REDACTED] per $\frac{1}{2}$, ricadenti anch'essi all'interno del foglio 5 del comune di [REDACTED] riportati al catasto terreni e sono le seguenti particelle la 53 e la 233 pervenuti allo stesso i $\frac{2}{6}$ per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale e $\frac{1}{6}$ per successione di [REDACTED] morto il 10.04.1987, denuncia registrata il 12.11.1988 all'ufficio registri di Vittoria al n. 417 volume 202 e trascritta all'agenzia del territorio di Ragusa il 05.02.1988 ai nn. 16765/13997. Ai su citati de cuius sono pervenuti giusto atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] Giovanni di Vittoria il 25.05.1984 con repertorio 48690, trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 17.10.1984 ai nn. 12982/11297.

Il presente lotto è sito a [REDACTED] in contrada Cifali ed è costituito da 12 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 5 particelle 52, 53, 55, 109, 110, 111, 230, 231, 233, 234, 235 e 236 con esclusione della 109, 235 e 236 esse sono tutte confinanti tra di loro e le particelle più esterne sono perimetrate da strade asfaltate, essi sono accessibili dalla

stradella che porta al lotto 6 (foglio 4) ed è raggiungibile da varie strade tra cui quella che porta all'ingresso dell'ex base nato o dal prolungamento di via dei caduti di Nassiria, tutto il perimetro di questo lotto non risulta bene recintato, in qualche lato sono presenti i resti di un muro di pietra a secco in altri da sterpaglia.

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

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

- Foglio 5, Particella 52, con:
 - Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 16258 mq, Reddito Dominicale 58,78 Euro, Reddito Agrario 29,39 Euro;
- Foglio 5, Particella 53, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 43989 mq, Reddito Dominicale 908,74 Euro, Reddito Agrario 249,90 Euro;
- Foglio 5, Particella 55, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 30770 mq, Reddito Dominicale 635,66 Euro, Reddito Agrario 174,81 Euro;
- Foglio 5, Particella 109, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA, Classe 2, Superficie 423 mq, Reddito Dominicale 8,74 Euro, Reddito Agrario 2,40 Euro;
 - Qualità seminativo, Porz. AB, Classe 2, Superficie 3637 mq, Reddito Dominicale 13,15 Euro, Reddito Agrario 6,75 Euro;
- Foglio 5, Particella 110, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2487 mq, Reddito Dominicale 51,38 Euro, Reddito Agrario 14,13 Euro;
- Foglio 5, Particella 111, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 9059 mq, Reddito Dominicale 187,14 Euro, Reddito Agrario 51,46 Euro;
- Foglio 5, Particella 230, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA, Classe 2, Superficie 172 mq, Deduz. D/1, Reddito Dominicale 3,32 Euro, Reddito Agrario 0,98 Euro;
 - Qualità seminativo, Porz. AB, Classe 2, Superficie 172 mq, Reddito Dominicale 0,62 Euro, Reddito Agrario 0,31 Euro;
- Foglio 5, Particella 231, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 9093 mq, Deduz. D/1, Reddito Dominicale 175,64 Euro, Reddito Agrario 51,66 Euro;
- Foglio 5, Particella 233, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2871 mq, Reddito Dominicale 59,31 Euro, Reddito Agrario 16,31 Euro;

- Foglio 5, Particella 234, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 73 mq, Reddito Dominicale 1,51 Euro, Reddito Agrario 0,41 Euro;
- Foglio 5, Particella 235, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 177 mq, Reddito Dominicale 3,66 Euro, Reddito Agrario 1,01 Euro;
- Foglio 5, Particella 236, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 24 mq, Reddito Dominicale 0,50 Euro, Reddito Agrario 0,14 Euro;

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 119.205 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:

- Le particelle 231, 233, 234, 235 e 236 che derivano dal frazionamento rispettivamente delle particelle 52, 53, 110 e 111 frazionamento che ha generato delle strisce di terreno dove insiste interrata una condotta idrica che porta l'acqua al comune di Vittoria, infatti dalla visura della particella 232 essa risulta di proprietà del comune di Vittoria, dalla lettura dell'estratto di mappa tale condotta risulta insistere nelle particelle 230, 232, 234 e 235 di questo lotto;
- All'interno di questo lotto perimetrato da sede viaria è presente una piccola particella la 112 che non è di proprietà dell'esecutato, questa è derivata dal frazionamento che ha generato la sede viaria;
- Nella particella 55 come si vede dall'estratto di mappa è presente un punto fiduciario n. 9, questo è in corrispondenza di un fabbricato oramai totalmente diruto con accanto un pozzo vasca ormai dismesso, il fabbricato non era altro che il locale delle pompe di sollevamento ed irrigazione, entrambi non sono stati raggiungibili per la troppa sterpaglia e per il pericolo di crollo o sprofondamento;
- Il lotto risulta essere attraversato dall'elettrodo ad alta tensione, infatti nelle particelle 110 e 111 sono presenti due tralicci posizionati in prossimità della sede viaria;
- La particella 109 risulta essere in parte il piazzale esterno all'ingresso dell'ex base nato e la maggior parte ricadente all'interno dell'ex base nato.

b) *sommara descrizione del bene,*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la*

presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima.

Come anzidetto il presente lotto è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo per tale tipo di coltivazione l'irrigazione non è necessaria ma qualora dovesse servire essa viene garantita dai pozzi dichiarati e denunciati con concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007, pozzi ubicati in altre particelle ed altri fogli di mappa che raggiungono questo terreno tramite attraversamenti di sede viarie pubbliche non autorizzate, così come dichiarato verbalmente dallo stesso esecutato durante il sopralluogo.

Per quanto riguarda il fabbricato presente è totalmente diruto ed il pozzo vasca è ormai dismesso perché privo di acqua; pertanto occorrerà demolire il fabbricato e riempire il pozzo vasca, anche perché essendo privo di recinzione potrebbe costituire un pericolo per eventuali terzi che vi accedono.

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 parte in comodato d'uso gratuito ed in parte con contratto d'affitto, entrambi regolarmente registrati, con esattezza quando è stato redatto il verbale del terzo sopralluogo l'esecutato ha dichiarato testualmente “in tutti i cespiti in cui è proprietario per $\frac{1}{2}$ è presente un contratto d'affitto novennale regolarmente trascritto (vedi allegato 08), in quelli di cui è proprietario per $\frac{1}{4}$ è presente un contratto di

comodato d'uso gratuito regolarmente registrato (vedi allegato 09.02)", il contratto ultranovennale lo ha consegnato breve manu al sottoscritto perché ne era in possesso, del contratto di comodato d'uso non ne aveva copia e che il sottoscritto ne ha ottenuto una previa richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] (vedi allegato 09.01) prima e presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED] (vedi allegato 09.02) dopo.

Dalla lettura del contratto novennale si evince che le particelle 53 e 233 che costituiscono la parte centrale del presente lotto assieme ad altri cespiti ubicati sul territorio di [REDACTED] (in seguito descritti) e di [REDACTED] (prima 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 annuo di € 5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata agraria, vige il tacito rinnovo per egual periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

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

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

- le particelle 230, 234 e 235, costituiscono l'attraversamento della condotta d'acqua interrata che è l'acquedotto comunale di [REDACTED] queste costituiscono una servitù per il presente lotto;

- il lotto è attraversato dall'elettrodotto ad alta tensione che in caso di realizzazione di attività lavorative dove si utilizzano mezzi con bracci sollevatori essi comportano un rischio elevato per la salute e la sicurezza dei lavoratori;
 - le particelle 110, 111 e 231 così come risulta evidente dall'estratto di mappa sono state ritagliate per realizzare una strada che è stata asfaltata, strada che consente di raggiungere i cespiti del lotto 6;
 - la particella 109 ricade su area interna ed in parte di pertinenza del ex base nato.
- e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.* Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 5 per il Comune di [REDACTED] si ha:**

- Trascrizione a favore del 10/02/1996 Reg. Part. 1684 Reg. Gen. 2005
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCESSIONE
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- 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).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di [REDACTED] (vedi allegato 25) si evince che esso ricade nella "Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro".

- **Gli indici edificatori per le residenze:**
 - densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;
 - rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
 - altezza massima: ml 4,00;
 - numero di piani fuori terra: n.2;
 - distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle

distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;

- distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 3.000.
- indice di piantumazione: Ip= 80P/ha.

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 il fabbricato presente che così come prima descritto esso è totalmente diruto ed era un vano tecnico a servizio del pozzo vasca accanto ormai secco, il fabbricato va demolito ed il pozzo riempito. I costi per la demolizione ammontano a circa **1.000,00€** onnicomprensivo di discarica e altro, il costo per il riempimento ammonta approssimativamente a **1.500,00€**.

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

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

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

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

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

Per la determinazione del valore commerciale, da un'attenta valutazione del sottoscritto si ritiene opportuno estrapolare la superficie delle particelle 235 e 236 avente un'estensione rispettivamente di 177mq e 24mq in quanto esse in realtà non sono coltivabili e del tutto inutilizzabili, in detrazione si porterà pure la particella 109 che ha un'estensione di 4.060mq in quanto ricade in parte all'interno dell'ex base nato ed in parte nell'area antistante l'ingresso dell'ex base nato, a differenza di queste tre particelle che vanno detratte si aggiungerà l'estensione della particella 232 che dalla visura risulta essere pari a 360mq questo perché in realtà anche se di proprietà del comune di Vittoria essa realmente è una servitù di attraversamento così come per le particelle 230 e 234, quindi dal conteggio fatto in precedenza dove la superficie catastale complessiva risultava essere pari 119.205mq occorre togliere i 4.261mq delle particelle 235, 236 e 109 ed aggiungere quella della 232 che è pari a 360mq, in definitiva la superficie da conteggiare ai fini della determinazione del valore commerciale sarà di **115.304mq**.

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** = **115.304 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 dei terreni** = 115.304,00 mq x 15,00 €/mq = **1.729.560 €**;

Valore del lotto 7 nello stato di fatto = 1.729.560,00 €

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

• **A detrarre**

▪ **Spese per demolizione fabbricato** € **1.000,00**

▪ **Spese per riempimento pozzo** € **1.500,00**

Sommano € **2.500,00**

Quindi in definitiva per il lotto 7 si può asserire un valore di seguito riportato:

Valore del lotto 7 = € 1.729.560,00 - € 2.500,00 = € 1.727.060,00

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

Valore decurtato del 15% = € 1.727.060,00 - 15% = € 1.468.001,00

Arrotondando il lotto 7 oggetto di stima ha un probabile valore di **1.465.000 €**.

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 7 da porre a base d'asta è di **€ 1.465.000,00**

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. Immobile diruto con accanto un ex pozzo vasca



Foto 02. Vista laterale fabbricato diruto



Foto 03. Vista dalla strada che porta ai cespiti del foglio 4



Foto 04. Vista da Via caduti di Nassirya angolo stradina che porta a Billona

LOTTO 8: TERRENI - C/DA CIFALI – FOGLIO 5 -

- 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 di proprietà del signor [REDACTED] per $\frac{1}{4}$, ricadenti all'interno del Foglio 5 del comune di Comiso riportati al catasto terreni e sono le seguenti particelle la 54, 134, 171 e 228, pervenuti allo stesso per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, alla stessa sono pervenuti per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà per successione testamentaria di [REDACTED] deceduto il 28.06.1978, testamento olografo pubblicato dal notaio Maria [REDACTED] $\frac{1}{2}$ il 15.11.1978 e registrato il 17.11.1978, giusta denuncia di successione n. 504 volume 192 del 12.01.1979 presso l'ufficio registro di Vittoria e trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 05.02.1979 ai nn. 2006/183, e riunione alla nuda proprietà dell'usufrutto generale di Sp [REDACTED] deceduta il 20.02.1989.

Il presente lotto è sito in [REDACTED] contrada Cifali ed è costituito da 4 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 5 particelle 54, 134, 171 e 228 ad esclusione della 228 esse sono tutte confinanti tra di loro, la 228 è separata dalla 134 dalla particella 229 che così come per il lotto 7 è la particella dove c'è l'attraversamento della condotta idrica interrata del comune di Vittoria, per l'accesso di questo lotto così come per tutti gli altri non è presente un vero e proprio varco con cancello ed altro ma solo accesso libero visto che non risulta presente nessun recinto, questo lotto è raggiungibile da varie strade tra cui quella che porta all'ingresso dell'ex base nato o dal prolungamento di via dei caduti di Nassiria, tutto il perimetro di questo lotto non risulta bene recintato, in qualche lato sono presenti i resti di un muro di pietra a secco in altri da sterpaglia ed il lato della particella 228 confinante con la particella 350 edificata è delimitata con un muro di recinzione.

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

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

- Foglio 5, Particella 54, con:

- Qualità seminativo irriguo, Porz. AA, Classe 2, Superficie 3873 mq, Deduz. D1, Reddito Dominicale 74,81 Euro, Reddito Agrario 22,00 Euro;
- Qualità seminativo, Porz. AB, Classe 2, Superficie 3737 mq, Reddito Dominicale 13,51 Euro, Reddito Agrario 6,75 Euro;
- Foglio 5, Particella 134, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2570 mq, Reddito Dominicale 53,09 Euro, Reddito Agrario 14,60 Euro;
- Foglio 5, Particella 171, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA, Classe 2, Superficie 10027 mq, Reddito Dominicale 207,14 Euro, Reddito Agrario 56,96 Euro;
 - Qualità seminativo, Porz. AB, Classe 3, Superficie 10423 mq, Reddito Dominicale 26,92 Euro, Reddito Agrario 13,46 Euro;
- Foglio 5, Particella 228, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 940 mq, Reddito Dominicale 19,42 Euro, Reddito Agrario 5,34 Euro;

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 31.570 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 228 che deriva dal frazionamento della particella 134 frazionamento che ha generato delle strisce di terreno dove insiste interrato una condotta idrica che porta l'acqua al comune di Vittoria, infatti dalla visura alla particella 229 essa risulta di proprietà del comune di Vittoria, dalla lettura dell'estratto di mappa tale condotta risulta insistere nelle particelle 230, 232, 234 e 235 del lotto 7.

b) sommaria descrizione del bene,

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

Come anzidetto il presente lotto è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo per tale tipo di coltivazione l'irrigazione non è necessaria ma qualora dovesse servire essa viene garantita per le particelle 53 e 233 dai pozzi dichiarati e denunciati con concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007, pozzi ubicati in altre particelle ed altri fogli di mappa che raggiungono questo terreno tramite

attraversamenti di sede viarie pubbliche non autorizzate, così come dichiarato verbalmente dallo stesso esecutato durante il sopralluogo.

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 i terreni la cui proprietà è per $\frac{1}{4}$ veniva dato in parte comodato d’uso gratuito regolarmente registrato (vedi allegato 09.02)”, contratto di comodato d’uso che il sottoscritto ha ottenuto copia previa richiesta presso l’agenzia dell’entrate di Vittoria (vedi allegato 09.01) prima e presso l’agenzia delle entrate di Ragusa (vedi allegato 09.02) dopo. Da indagini di mercato circa i canoni di affitto e conduzione dei fondi agricoli per coltivazioni uguali a quelli presenti al momento del sopralluogo e riportati nel contratto si è venuto a conoscenza che l’importo del canone d’affitto riportato nel contratto è congruo, occorre precisare che l’importo non è riferito solo ai cespiti riportati e presenti in questo lotto.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

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

- la particella 229 costituisce l'attraversamento della condotta d'acqua interrata che è l'acquedotto comunale di Vittoria, queste costituiscono una servitù per il presente lotto;
- il lotto è attraversato dall'elettrodotto ad alta tensione che in caso di realizzazione di attività lavorative dove si utilizzano mezzi con bracci sollevatori essi comportano un rischio elevato per la salute e la sicurezza dei lavoratori.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.* Da indagini effettuate in data 05.02.2018 presso la conservatoria dei registri e dalla ispezione ipocatastale, negli ultimi venti anni risultano per il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

✓ **Terreni distinti in catasto al foglio 5 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)
- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
SOGGETTO DEBITORE
- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
SOGGETTO DEBITORE
Iscrizione n. 483 del 23/02/2017
- Trascrizione contro del 19/06/2017 Reg. Part. 6199 Reg. Gen. 8862
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep 2050/2017 del 25/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 18/09/2017 Reg. Part. 9113 Reg. Gen. 13200 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 3064/2017 del 31/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

Da un confronto con la relazione notarile depositata con l'esecuzione immobiliare n. 291/2017 si 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).*

Per quanto riguarda la possibilità edificatoria del lotto dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Comiso (vedi allegato 25) si evince che esso ricade nella "Zona Cs – Le aree perequate per la residenza stagionale nell'agro".

- **Gli indici edificatori per le residenze:**
 - densità fondiaria: 0,06 mc/mq senza nessuna deroga;
 - rapporto di copertura: 0,10 della superficie fondiaria;
 - altezza massima: ml 4,00;
 - numero di piani fuori terra: n.2;
 - distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.M.1444/68 ed in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285/92 e ss.mm.ii. e secondo i dettami delle

distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 ss.mm.ii;

- distacco dai confini del lotto: ml 7,50; è consentita la costruzione in aderenza al confine, mediante, in ogni caso, preventivo Piano Attuativo;
- distanza da altri fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto, ma non inferiore a m 10,00;
- lotto minimo: mq 3.000.
- indice di piantumazione: Ip= 80P/ha.

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

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

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

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

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

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

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

Dalle indagini di mercato effettuate, per terreni dotati di stesse caratteristiche per le zone Cs, ma senza annessi fabbricati e pertinenze utili allo svolgimento dell'attività produttiva, con riferimento anche a stradelle ecc. privi di lottizzazione si è evinto che il prezzo si aggira intorno ai **15,00€/mq**.

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 = 31.570mq**

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 dei terreni** 31.570,00 mq x 15 €/mq = **473.550 €**;

Valore del lotto 8 nello stato di fatto = 473.550,00 €

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% = € 473.550,00 – 15% = € 402.517,50

Arrotondando il lotto 8 oggetto di stima ha un probabile valore di **402.000 €**.

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 8 da porre a base d'asta è di **€ 402.000,00**

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. Vista dei cespiti dalla fine di Via caduti di Nassirya



Foto 02. Vista dal lato ex base nato

LOTTO 9: TERRENI – VIA L. SCIASCIA LATO SX – FOGLIO 7 -

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

I cespiti che costituiscono il presente lotto di proprietà del signor [REDACTED] per ½ sono le particelle 22, 24, 117, 119, 149 e 298 pervenuti allo stesso nel seguente modo:

- la particella 298 (ex 107), per 1/6 per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, e per 2/6 per successione di [REDACTED] morto il 10.04.1987, denuncia registrata il 12.11.1988 all'ufficio registri di Vittoria al n. 417 volume 202 e trascritta all'agenzia del territorio di Ragusa il 05.02.1988 ai nn. 16765/13997. Nella successione la particella 298 ha la numerazione 78 e la particella 112 è annoverata al foglio 6 anziché 7;
- le restanti particelle per successione della signora [REDACTED] morta il 09.12.1993, successione presentata il 07.06.1994 con il n. 422 del volume 208, trascritta il 10.02.1996 al n. 1684 del Registro Particolare e al n. 2005 del Registro Generale, pervenute a sua volta la particella 24 giusto atto di compravendita rogato dal notaio Giovanni [REDACTED] con repertorio n. 63514 il 17.09.1988 e trascritto all'agenzia del territorio di Ragusa il 20.09.1988 ai nn. 12886/10796, la particella 117 per atto di donazione rogato dal notaio [REDACTED] con repertorio n. 3147 il 01.02.1951 e registrato il 20.02.1951 al n. 765, ed infine le particelle 22, 119 e 149 per atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] con repertorio n. 3147 il 01.02.1951 e registrato il 20.02.1951 al n. 769.

Il presente lotto è sito in [REDACTED] in Via L. Sciascia (SP 7 - [REDACTED]) ed è costituito da 6 cespiti distinti in Catasto Terreni al Foglio 7 particelle 22, 24, 117, 119, 149 e 298. Questi terreni non sono tutti confinanti tra di loro, infatti si ha che la particella 298 è posta a circa 300m delle altre, la particella 117 è separata dalle rimanenti particelle dalla particella 118 e solo per un tratto confina con la particella 24, le rimanenti particelle sono confinanti e vicine tra di loro, per quanto riguarda gli accessi abbiamo che la particella 298 risulta recintata ed inglobata nella particella 323 che è un capannone (vedi foto) ad essa si accede da un cancello scorrevole, cancello di cui l'esecutato ha le chiavi così come dichiarato dallo stesso, inoltre in questa particella è presente un pozzo trivellato ed in disuso regolarmente denunciato con concessione preferenziale giusto protocollo n. 21494 del 07.11.2007 (vedi allegato 26) insieme ad altri 10 pozzi presenti in altre

particelle, quello presente nella particella 22 invece non è riportato nella concessione preferenziale prima menzionata quest'ultimo risulta essere utilizzato per irrigare i terreni ed inoltre è dotato di contatore, l'accesso alle rimanenti particelle avviene da via L. Sciascia tramite una rientranza dove è posta una sbarra di ferro a mo' di cancello chiusa con il lucchetto.

Nelle particelle 24 e 149 nella parte terminale e più lontana dalla sede viaria e confinante con il foglio 8 di mappa è presente un striscia di terreno che è una stradina utilizzata ai tempi per raggiungere i terreni più interni con il carretto la cosiddetta "carrata o mulattiera".

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, essi sono recintati sul fronte strada con paletti in ferro bassi e rete metallica, dopodiché, ad eccezione della particella 22 che ha un lato delimitato da costruzioni di terzi realizzati a confine, la particella 149 confina con la particella 455 con muro in cemento armato ed inoltre esso non risulta congruo a quanto riportato nell'estratto di mappa (vedi allegato 27) come se il proprietario della particella 455 abbia realizzato il muro perfettamente a 90° prendendo così parte del terreno della particella 149, il confine con la particella 524 non è altro che un rilevato/terrapieno realizzato per recuperare quota rispetto al piano stradale per posizionare il capannone.

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

- Foglio 7, Particella 22, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 2570 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 22,56 Euro, Reddito Agrario 14,60 Euro;
- Foglio 7, Particella 24, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 10340 mq, Reddito Dominicale 213,61 Euro, Reddito Agrario 58,74 Euro;
- Foglio 7, Particella 117, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA Classe 2, Superficie 6620 mq, Reddito Dominicale 136,76 Euro, Reddito Agrario 37,61 Euro;
 - Qualità vigneto, Porz. AB Classe 2, Superficie 380 mq, Reddito Dominicale 3,93 Euro, Reddito Agrario 1,57 Euro;
- Foglio 7, Particella 119, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 6760 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 59,35 Euro, Reddito Agrario 38,40 Euro;

- Foglio 7, Particella 149, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 3640 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 31,96 Euro, Reddito Agrario 20,68 Euro;
- Foglio 7, Particella 298, con:
 - Qualità seminativo irriguo, Porz. AA Classe 2, Superficie 166 mq, Deduz. A1, Reddito Dominicale 1,467 Euro, Reddito Agrario 0,94 Euro;
 - Qualità seminativo, Porz. AB Classe 3, Superficie 70 mq, Reddito Dominicale 0,18 Euro, Reddito Agrario 0,09 Euro;

Complessivamente si ha una estensione di superficie catastale di 30.546 mq circa. Per quanto riguarda l'estensione occorrerà far fede a quella catastale abbastanza attendibile, questo dovuto al fatto che non erano presenti recinzioni e punti di riferimento ben chiari, ed in ogni caso si prenderà in considerazione la minore che tra queste è quella ricavata dell'elaborato grafico (vedi allegato 27) necessario per quantificare le superfici dei cespiti ricadenti nelle varie zone a destinazione urbanistica diversa, meglio descritta in seguito.

Nei cespiti che costituiscono questo lotto sono presenti:

- La particella 298 che è inglobata e recintata con la particella 323 dov'è presente un capannone con annesso pozzo munito di concessione preferenziale;
- Nella particella 22 è presente un pozzo munito di regolare contatore, inoltre sono presenti dei manufatti ormai fatiscenti, pericolanti ed inaccessibili essi erano sicuramente un ex vano tecnico dove veniva alloggiato il motore per sollevare ed irrigare i campi e delle colonne in muratura annesse a tale vano tecnico avente delle funzioni. Con riferimento al pozzo presente in questo lotto è ubicato nella particella 22, il sottoscritto ha verificato presso il genio civile di Ragusa se lo stesso fosse stato denunciato e munito di concessione, dalla ricerca effettuata esso risulta essere stato denunciato dalla madre [REDACTED] il 19.06.1957 - denuncia n. 33/COM - e successiva concessione preferenziale n. 7616, a seguito della morte della madre il tutto è stato volturato a nome di [REDACTED] (fratello e comproprietario per la restante ½ parte) il 29.07.1994 giusto protocollo n. 21176.
- La recinzione di confine della particella 149 con la particella 455 non è conforme a quella riportata nell'estratto di mappa, manca della superficie anche se poca rispetto alla sua estensione.

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, è costituito prevalentemente da terreni coltivati seminativo a pieno campo ad eccezione della 298 che risulta essere un piazzale/area manovra del capannone riportato in catasto fabbricati con particella 323, l'irrigazione se e quando è necessaria viene garantita dal pozzo non dichiarato che è presente nella particella 22, la superficie complessiva del presente lotto è di 30.546mq.

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

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

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

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

5.000,00 con pagamento anticipato presso il domicilio del locatore e prima dell'annata agraria, vige il tacito rinnovo per egual periodo con le stesse condizioni se non verrà data disdetta almeno un anno prima della scadenza dell'annata agraria.

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

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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

- le particelle sono date in affitto con regolare contratto di locazione ultranovennale per la durata di quindici anni come fondo rustico regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate;
- le particelle sono attraversate da elettrodotti ed è presente pure un palo cabina dell'ened nella particella 22;
- l'edificazione è consentita nel rispetto delle distanze di rispetto stradale dovuto dalla presenza di sede viaria esistente e di nuova realizzazione previa lottizzazione;
- 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 il presente lotto sito in Comiso le seguenti formalità che sono state ricercate ed effettuate che per dati anagrafici e ristretti al foglio di mappa distinti per terreni/fabbricati, infatti di seguito si elencano:

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

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

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep 422/208 del 07/06/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

- Trascrizione contro del 08/06/2000 Reg. Part. 7069 Reg. Gen. 8812

Pubblico ufficiale PROVINCIA REGIONALE DI RAGUSA Rep 21072 del
25/05/2000

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO VENDITORE

- Iscrizione contro del 23/05/2001 Reg. Part. 825 Reg. Gen. 8667

Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep 116565 del 21/05/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

1. Comunicazione n. 652 del 20/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 24/02/2009

Cancellazione totale eseguita in data 27/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL
7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4142 Reg. Gen. 6717

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

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO VENDITORE

- Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4143 Reg. Gen. 6718

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

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- Iscrizione contro del 11/02/2009 Reg. Part. 748 Reg. Gen. 3151

Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 41817/12743 del 09/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in [REDACTED] (RG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

1. Comunicazione n. 2887 del 26/10/2011 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 09/09/2011

Cancellazione totale eseguita in data 27/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

- Iscrizione contro del 12/08/2011 Reg. Part. 2908 Reg. Gen. 14758
Pubblico ufficiale [REDACTED] 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 a favore del 13/05/2013 Reg. Part. 4598 Reg. Gen. 6680
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Rep. 109/9990 del 15/02/2013,
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione a favore del 23/05/2013 Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 7255
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 110/9990 del 15/02/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Trascrizione contro del 16/07/2013 Reg. Part. 6956 Reg. Gen. 10154
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep 3190/2270 del 28/06/2013
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in Comiso (RG)
SOGGETTO VENDITORE
- Trascrizione contro del 17/02/2016 Reg. Part. 1159 Reg. Gen. 1798
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIUSEPPE Rep 1715/1130 del 11/02/2016
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
- Iscrizione contro del 28/09/2016 Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 13279
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep 1839/2016 del 19/07/2016,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
SOGGETTO DEBITORE
- Iscrizione contro del 25/11/2016 Reg. Part. 2928 Reg. Gen. 16174
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Rep 2601/2016 del 10/11/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
SOGGETTO DEBITORE
- Iscrizione n. 483 del 23/02/2017

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

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

1. Trascrizione contro del 08/06/2000 Reg. Part. 7069 Reg. Gen. 8812
Pubblico ufficiale PROVINCIA REGIONALE DI RAGUSA Rep 21072 del 25/05/2000
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
SOGGETTO VENDITORE
2. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4142 Reg. Gen. 6717
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep. 130841/41252 del 24/02/2007,
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
SOGGETTO VENDITORE
3. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4143 Reg. Gen. 6718
Pubblico ufficiale [REDACTED] GIOVANNI Rep. 130841/41252 del 24/02/2007,
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
SOGGETTO ACQUIRENTE

4. Trascrizione a favore del 13/05/2013 Reg. Part. 4598 Reg. Gen. 6680
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE Rep. 109/9990 del 15/02/2013,
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
5. Trascrizione a favore del 23/05/2013 Reg. Part. 5027 Reg. Gen. 7255
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep. 110/9990 del 15/02/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
6. Trascrizione contro del 16/07/2013 Reg. Part. 6956 Reg. Gen. 10154
Pubblico ufficiale RANDAZZO FRANCESCA Rep 3190/2270 del 28/06/2013
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in [REDACTED] (RG)
SOGGETTO VENDITORE
7. 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)
8. 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 08/06/2000 Reg. Part. 7069 Reg. Gen. 8812 che è l'atto di compravendita delle particelle 371, 385 e 387 in favore della Provincia di Ragusa necessaria per allargare la Strada Provinciale n. 7 [REDACTED] le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.
2. Trascrizione contro del 14/03/2007 Reg. Part. 4142 Reg. Gen. 6717 che è l'atto di compravendita delle particelle 39 e 41 in favore di terzi, le predette particelle non sono oggetto della presente esecuzione.