

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

C.da Olivieri Strada vicinale 23, snc - 97019 Vittoria (RG)

Cell: 339-8609257 - E-mail: giovanniruta.agronomo@gmail.com - Pec: g.ruta@conafpec.it

C.F.: RTUGNN82E25M088L - P. IVA: 01494960881

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

**RELAZIONE
DEL PERITO ESTIMATORE**

Procedura esecutiva immobiliare 240/2020

Giudice delle esecuzioni Dott. Carlo Di Cataldo

Perito estimatore Dott. Agr. Giovanni Ruta

Custode Avv. Pina Di Rosa

Creditore procedente:

Siena NPL 2018 srl con sede in Roma, CF 1453521005

**rappresentata da La Scala società avvocati per azioni
domiciliata presso Avv. Claudia Casella del foro di Catania**

Debitori esecutati:

**xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxx il xxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx
rappresentati dall'Avv. Giorgio Assenza**

Vittoria, lì 14/06/2021

IL P.E.

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1. Schema riepilogativo:

SCHEMA SINTETICO LOTTO 1	
<p>Esecuzione 240/2020 Creditore procedente: Siena NPL 2018 srl con sede in Roma, CF 1453521005 rappresentata da: La Scala società avvocati per azioni domiciliata presso Avv. Claudia Casella del foro di Catania Contro: xxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxx rappresentati dall'Avv. Giorgio Assenza</p> <p>Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Pina Di Rosa Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Giovanni Ruta</p>	
Diritto	<i>Lotto 1: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Contrada Carrubeto; con fabbricati pertinenze ed accessori. UN 1 e 2.</i>
Bene	<i>Lotto 1: Piena proprietà di un appezzamento di terreno destinati a pascolo e porzione di seminativo, con fabbricati ad uso agricolo, in parte realizzati in abuso edilizio e catastale.</i>
Ubicazione	Comune di Comiso Fogli 69 e 70 – Comune di Ragusa Foglio 29, Contrada Carrubeto Coordinate geografiche 36.9554659 N - 14.644422 E
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti, coniugati in regime di separazione dei beni ed in uso al debitore eseguito.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 01.02.1968 a rogito del Notaio Giovanni Giampiccolo, trascritto a Siracusa il 27.02.1968 ai numeri 4415 – 3861.
Dati catastali	NCT del Comune di Comiso sezione D, Foglio 70, particelle: 37, 193, 207, 130, 133, 135, 8, 19, 33, 47, 56, 107, 108, 109, 111, 115, 132, 134, 149, 213; al NCT del Comune di Comiso sezione D, Foglio 69, particelle: 25, 42, 44, 26, 43; al NCT del Comune di Ragusa sezione A, Foglio 29, particella 39; con fabbricati censiti al NCEU del Comune di Comiso sezione D, Foglio 70, particelle: 200 sub 1 F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito a censire; 202 sub 1 C6 - garage; 208 sub 1 D10 – fabbricato ad uso agricolo adibito a deposito; 214 sub 1 D10 – fabbricato ad uso agricolo adibito a stalla; 215 sub 1 D10 – fabbricato ad uso agricolo adibito a deposito Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	<i>Lotto 1: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Contrada Carrubeto; con fabbricati pertinenze ed accessori. UN 1 e 2.</i>
Occupazione	Il bene è in uso al debitore eseguito. Ritengo congruo il valore di locazione totale di 4.800,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta non risulta completa e corretta, occorre rettificare la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento per il bene censito in NCT Comiso sezione D, Foglio 69, particella 43, pignorato in piena proprietà e posseduto in quota indivisa di ½ ciascuno ai debitori eseguiti, come correttamente riportato nell'Atto di pignoramento
Irregolarità e abusi	I fabbricati presenti sono stati realizzati in data anteriore al 1 settembre 1967; ad eccezione del deposito 200 sub 1, edificato in abuso edilizio
Immobile insanabile	Per il bene 200 sub 1, edificato in abuso edilizio ho proceduto con la valutazione secondo il valore d'uso, valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50% al valore unitario attribuito.
Titolarità Urbanistica	Come dichiarato dai venditori i fabbricati presenti sono stati realizzati in data anteriore al 1 settembre 1967, epoca di edificazione antecedente le leggi urbanistiche.
Agibilità/Abitabilità	Assenza di agibilità per epoca di edificazione antecedente le leggi urbanistiche.
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà.
Valore di Mercato €. 97.839,50	
Valore di Vendita Forzata €. 81.200,00	
Valore del Canone di Mercato €/anno €/anno 4.800,00	
Vendibilità e motivo	<i>Oggetto di pignoramento è un appezzamento di terreno in cui sono presenti fabbricati ad uso agricolo, di cui uno realizzato in abuso edilizio e catastale. I beni sono vendibili.</i>
continua SCHEMA SINTETICO LOTTO 1	

segue SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Gli oneri da sostenere, pari a €.800,00 per la regolarità catastale e di €.1.500,00 per la regolarità edilizia, sono dovuti all'edificazione abusiva del deposito al Foglio 70 Comiso particella 200 sub 1.
APE	Considerata la tipologia dei fabbricati non è stato necessario redigere l'APE
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	<p>Ipotecche giudiziali</p> <p>1. ipoteca legale del 30.01.2003 ai numeri 1694 – 194 a favore di Montepaschi SERIT SpA con sede in Ragusa contro xxxxxxxxxxxx per un montante di €.5.175,66 ed un capitale di €.2.171,43;</p> <p>2. ipoteca legale del 21.03.2005 ai numeri 6809 – 3073 a favore di Montepaschi SERIT SpA con sede in Ragusa contro xxxxxxxxxxxx per un montante di €.158.342,74 ed un capitale di €.79.171,37; con restrizione dei beni del 06.07.2011 ai numeri 11945 – 1862;</p> <p>3. ipoteca legale del 10.03.2006 ai numeri 5962 – 1838 a favore di Montepaschi SERIT SpA con sede in Ragusa contro xxxxxxxxxxxx per un montante di €.33.922,06 ed un capitale di €.16.961,03; con riduzione di somma del 17.05.2006 ai numeri 11660 – 1607 e con restrizione dei beni del 06.07.2011 ai numeri 11946 – 1863;</p> <p>4. ipoteca giudiziale del 20.12.2013 ai numeri 17055 – 2593 da decreto ingiuntivo del 26.11.2013, Tribunale di Ragusa n.1720/2013; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contro xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx per un montante ipotecario di €.140.000,00 ed un capitale di €.119.787,69.</p>
	Trascrizione Atto di pignoramento della procedura 240/2020 del 03.11.2020, al RG 12853 - RP 9390 a favore di Siena NPL 2018 srl con sede in Roma, CF 1453521005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

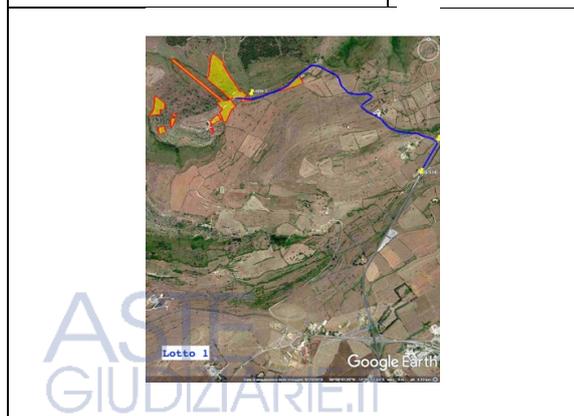
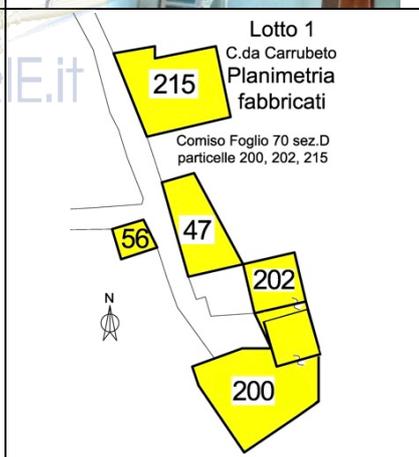
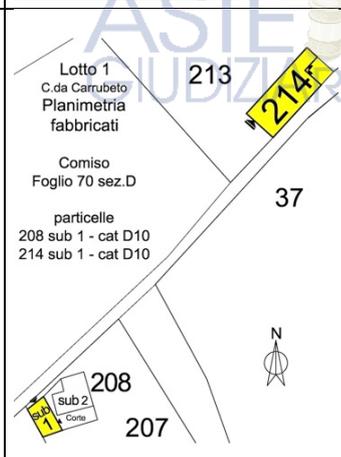
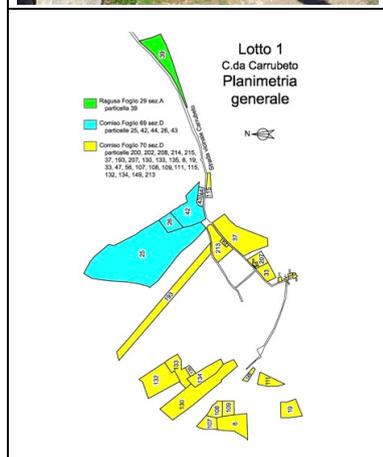
SCHEMA IMMOBILE LOTTO 1

Descrizione
 Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Contrada Carrubeto, della superficie catastale di 90.486 mq, censito al NCT del Comune di Comiso sezione D, Foglio 70, particelle: 37, 193, 207, 130, 133, 135, 8, 19, 33, 47, 56, 107, 108, 109, 111, 115, 132, 134, 149, 213; al NCT del Comune di Comiso sezione D, Foglio 69, particelle: 25, 42, 44, 26, 43; al NCT del Comune di Ragusa sezione A, Foglio 29, particella 39; con fabbricati censiti al NCEU del Comune di Comiso sezione D, Foglio 70, particelle: 200 sub 1 F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito a censire; 202 sub 1 C6 - garage; 208 sub 1 D10 - fabbricato ad uso agricolo adibito a deposito; 214 sub 1 D10 - fabbricato ad uso agricolo adibito a stalla; 215 sub 1 D10 - fabbricato ad uso agricolo adibito a deposito; con pertinenze ed accessori. UN 1 e 2.

Destinazione d'uso		Terreno con impianti serricoli e fabbricato ad uso agricolo		
Caratteristiche		Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie catastale terreno		90.486,00	1,0	90.486,00
F3 Comiso Foglio 70 particella 200 sub 1		27,45	1,0	27,45
C6 Comiso Foglio 70 particella 202 sub 1		33,82	1,0	33,82
D10 Comiso Foglio 70 particella 208 sub 1		48,00	1,0	48,00
D10 adibito a stalla Comiso Foglio 70 particella 214 sub 1		176,00	1,0	176,00
deposito con soppalco D10 Comiso Foglio 70 particella 215 sub 1		81,00	1,0	81,00



Valore di Mercato	€. 97.839,50
Valore di Vendita Forzata	€. 81.200,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 4.800,00



SCHEMA SINTETICA LOTTO 2

<p>Esecuzione 240/2020 Creditore procedente: Siena NPL 2018 srl con sede in Roma, CF 1453521005 rappresentata da: La Scala società avvocati per azioni domiciliata presso Avv. Claudia Casella del foro di Catania Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il 12.11.1937, CF xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il 15.03.1944, CF xxxxxxxxxxxxxxxx rappresentati dall'Avv. Giorgio Assenza</p> <p>Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Pina Di Rosa Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Giovanni Ruta</p>	
Diritto	Lotto 2: Piena proprietà di fabbricati in complesso sito in Ragusa nella Contrada Annunziata o Nunziata.
Bene	Lotto 2: Piena proprietà di fabbricati in complesso sito in Ragusa con uffici, laboratorio officina, unità in corso di costruzione, magazzino, cinque garage.
Ubicazione	Comune di Ragusa, Contrada Annunziata o Nunziata, con accesso carrabile dalla Via Giuseppe Ungaretti ed accesso pedonale dalla Via Gandhi, Foglio 50. Coordinate geografiche 36.9545978 N - 14.64089415 E
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni ed in uso allo stesso.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 14.01.1975 a rogito del Notaio Giuseppe Sulsenti in Ragusa, Repertorio 59178, trascritto a Ragusa il 12.02.1975 ai numeri 1635 – 1461.
Dati catastali	Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 24 cat. A10 - uffici e studi privati; particella 121 sub 25 cat. F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito da censire; particella 121 sub 1 cat. C2 - magazzino locale deposito; particella 121 sub 2 cat. C3 - laboratorio per arti e mestieri; particelle 121 sub 3, 6, 14, 15, 17 cat. C6 autorimesse. Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Lotto 2: Piena proprietà di fabbricati in complesso sito in Ragusa nella Contrada Annunziata o Nunziata. UN 1
Occupazione	Il bene è in uso al debitore esecutato. Ritengo congruo il valore di locazione totale di 12.000,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta è completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Il volume di edificazione del sub 25 piano secondo, cat. F3 unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito è stato conteggiato tra i calcoli relativi alla Concessione edilizia in sanatoria 5156/86 del 30.12.1999; pertanto non sono dovuti costi di regolarizzazione.
Immobile insanabile	No
Titolarità Urbanistica	Concessione edilizia in sanatoria N. 5156/86 del 30.12.1999
Agibilità/Abitabilità	Concessione edilizia in sanatoria N. 5156/86 del 30.12.1999
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto piena proprietà dal debitore esecutato.
Valore di Mercato	€. 376.980,00
Valore di Vendita Forzata	€. 318.300,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 12.000,00
Vendibilità e motivo	I beni sono vendibili.

continua SCHEMA SINTETICA LOTTO 2

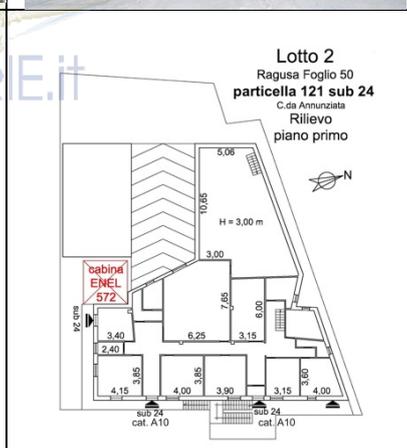
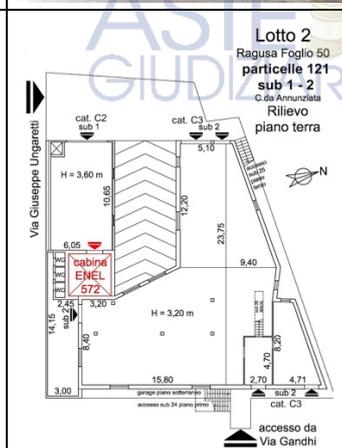
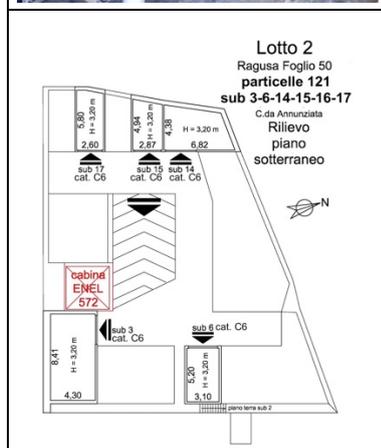
SCHEMA IMMOBILE LOTTO 2

Descrizione Piena proprietà di fabbricati in complesso sito in Ragusa nella Contrada Annunziata o Nunziata, con accesso carrabile dalla Via Giuseppe Ungaretti ed accesso pedonale dalla Via Gandhi; censiti al Foglio 50 Ragusa sezione A; con pertinenze ed accessori e con servitù di passaggio alla cabina ENEL. Particella 121 sub 24 cat. A10 - uffici e studi privati; particella 121 sub 25 cat. F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito da censire; particella 121 sub 1 cat. C2 - magazzino locale deposito; particella 121 sub 2 cat. C3 - laboratorio per arti e mestieri; particelle 121 sub 3, 6, 14, 15, 17 cat. C6 - autorimesse. UN 1

Destinazione d'uso		Quota di fabbricato ad uso agricolo collabente		
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq	
Ufficio A10 particella 121 sub 24 piano 1	350,00	1,0	350,00	
unità in corso di costr.ne p.lla 121 sub 25	240,00	1,0	240,00	
Magazzino C2 particella 121 sub 1 piano T	34,00	1,0	34,00	
Laboratorio C3 particella 121 sub 2 piano T	350,00	1,0	350,00	
Garage C6 particella 121 sub 3 piano 1S	46,80	1,0	46,80	
Garage C6 particella 121 sub 6 piano 1S	19,60	1,0	19,60	
Garage C6 particella 121 sub 14 piano 1S	30,00	1,0	30,00	
Garage C6 particella 121 sub 15 piano 1S	16,30	1,0	16,30	
Garage C6 particella 121 sub 17 piano 1S	18,00	1,0	18,00	



Valore di Mercato	€. 376.980,00
Valore di Vendita Forzata	€. 318.300,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 12.000,00



2. Premessa:

In data **18.01.2021** il GE Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto Dott. Agronomo Giovanni Ruta iscritto al n. 477 del registro di anzianità dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa con studio in Vittoria C.da Olivieri Strada vicinale 23, quale perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **240-2020** del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'Avv. Pina Di Rosa.

In data **20.01.2021** ho accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto.

3. Atto di pignoramento:

Con Atto di pignoramento immobiliare del 07.10.2020 La Scala società avvocati per azioni, domiciliata presso Avv. Claudia Casella del foro di Catania, per conto della creditrice procedente **Siena NPL 2018 srl con sede in Roma, CF 1453521005**, ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni dei debitori xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxxxx CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Con memoria di costituzione del 18.02.2021 l'Avv. Giorgio Assenza si è costituito in rappresentanza e difesa dei debitori eseguiti.

Con Atto di precetto del 27.07.2020, fondato sul decreto ingiuntivo 1234/2013 emesso provvisoriamente esecutivo il 26.11.2013 dal Tribunale di Ragusa, reso esecutivo con provvedimento del 02.12.2013, il legale del creditore procedente ha notificato il 11.08.2020 ai debitori eseguiti il pagamento dovuto di **€.124.595,11**, per come riportato nell'Atto di pignoramento, con il quale sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni:

- 1) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, Contrada Carrubeto, censito all'NCT di detto Comune al foglio 69, part. 25, categoria T;**
- 2) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, Contrada Carrubeto, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 37, categoria T;**
- 3) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: fabbricato in corso di costruzione in Comune di Comiso, Contrada Carrubeto, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 70, part. 200, sub 1, categoria C;**
- 4) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: garage o autorimessa in Comune di Comiso, Contrada Carrubeto, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 70, part. 202, sub 1, categoria G;**
- 5) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part.193, categoria T;**
- 6) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part.207, categoria T;**
- 7) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 69, part. 42, categoria T;**
- 8) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 69, part. 44, categoria T;**
- 9) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, , censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 130, categoria T;**
- 10) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 133, categoria T;**
- 11) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 135, categoria T;**

- 12) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: fabbricati per attività agricola** in Comune di **Comiso, Contrada Carrubeto**, censito all'NCEU di detto Comune al foglio **70**, part. **208**, sub **1**, categoria **D/10**;
- 13) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: uffici e studi privati** in Comune di **Ragusa, Via Grandi n. 1**, censito all'NCEU di detto Comune al foglio **50**, part. **121**, sub **24**, categoria **A/10**;
- 14) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: fabbricato in corso di costruzione** in Comune di **Ragusa, Via Giuseppe Ungaretti**, censito all'NCEU di detto Comune al foglio **50**, part. **121**, sub **25**, categoria **C**;
- 15) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: magazzini e locale deposito** in Comune di **Ragusa, Contrada Annunziata**, censito all'NCEU di detto Comune al foglio **50**, part. **121**, sub **1**, categoria **C/2**;
- 16) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: laboratori per arti e mestieri** in Comune di **Ragusa, Contrada Annunziata**, censito all'NCEU di detto Comune al foglio **50**, part. **121**, sub **2**, categoria **C/3**;
- 17) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** in Comune di **Ragusa, Contrada Annunziata**, censito all'NCEU di detto Comune al foglio **50**, part. **121**, sub **3**, categoria **C/6**;
- 18) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** in Comune di **Ragusa, Contrada Annunziata**, censito all'NCEU di detto Comune al foglio **50**, part. **121**, sub **6**, categoria **C/6**;
- 19) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** in Comune di **Ragusa, Contrada Annunziata**, censito all'NCEU di detto Comune al foglio **50**, part. **121**, sub **14**, categoria **C/6**;
- 20) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** in Comune di **Ragusa, Contrada Annunziata**, censito all'NCEU di detto Comune al foglio **50**, part. **121**, sub **15**, categoria **C/6**;
- 21) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** in Comune di **Ragusa, Contrada Annunziata**, censito all'NCEU di detto Comune al foglio **50**, part. **121**, sub **17**, categoria **C/6**;
- 22) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno** in Comune di **Ragusa**, censito all'NCT di detto Comune al foglio **29**, part. **39**, categoria **T**;
- 23) **Piena proprietà per 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno** in Comune di **Comiso**, censito all'NCT di detto Comune al foglio **69**, part. **26**, categoria **T**;
- 24) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno** in Comune di **Comiso, Contrada Carrubello**, censito all'NCT di detto Comune al foglio **69**, part. **43**, categoria **T**;
- 25) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno** in Comune di **Comiso**, censito all'NCT di detto Comune al foglio **70**, part. **8**, categoria **T**;
- 26) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno** in Comune di **Comiso**, censito all'NCT di detto Comune al foglio **70**, part. **19**, categoria **T**;

- 27) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 33, categoria T;**
- 28) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 47, categoria T;**
- 29) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 56, categoria T;**
- 30) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 107, categoria T;**
- 31) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 108, categoria T;**
- 32) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 109, categoria T;**
- 33) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 111, categoria T;**
- 34) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 115, categoria T;**
- 35) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 132, categoria T;**
- 36) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 134, categoria T;**
- 37) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 149, categoria T;**
- 38) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, censito all'NCT di detto Comune al foglio 70, part. 213, categoria T;**
- 39) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: fabbricati per attività agricole in Comune di Comiso, Contrada Carrubello, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 70, part. 214, sub 1, categoria D/10;**
- 40) **Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: fabbricati per attività agricole in Comune di Comiso, Contrada Carrubello, censito all'NCEU di detto Comune al foglio 70, part. 215, sub 1, categoria D/10.**

4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento:

In data **03.11.2020** la VIPO NET srls X Cerved Group Spa, con sede in Via Unione Europea 6A 6B, 20097 San Donato Milanese; per conto del creditore procedente, ha presentato all'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della **procedura 240/2020, al Registro Generale 12853 e Registro Particolare 9390**; che comprende il totale di 40 immobili, in 2 Unità negoziali, 1 Soggetto a favore, 2 Soggetti contro.

Soggetto a favore: Siena NPL 2018 srl con sede in Roma, CF 1453521005

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

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

Soggetti contro:

1. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxn CFxxxxxxxxxxxxxxxx**

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

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

2. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxn CFxxxxxxxxxxxxxxxx**

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

5. Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di pignoramento:

N°	UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità
1	1	1	Terreni	Comiso D	69	25		
2	1	2	Terreni	Comiso D	70	37		
3	1	3	Fabbricati	Comiso D	70	200	1	F3
4	1	4	Fabbricati	Comiso D	70	202	1	C6
5	1	5	Terreni	Comiso D	70	193		
6	1	6	Terreni	Comiso D	70	207		
7	1	7	Terreni	Comiso D	69	42		
8	1	8	Terreni	Comiso D	69	44		
9	1	9	Terreni	Comiso D	70	130		
10	1	10	Terreni	Comiso D	70	133		
11	1	11	Terreni	Comiso D	70	135		
12	1	12	Fabbricati	Comiso D	70	208	1	D10
13	1	13	Fabbricati	Ragusa A	50	121	24	A10
14	1	14	Fabbricati	Ragusa A	50	121	25	F3
15	1	15	Fabbricati	Ragusa A	50	121	1	C2
16	1	16	Fabbricati	Ragusa A	50	121	2	C3
17	1	17	Fabbricati	Ragusa A	50	121	3	C6
18	1	18	Fabbricati	Ragusa A	50	121	6	C6
19	1	19	Fabbricati	Ragusa A	50	121	14	C6
20	1	20	Fabbricati	Ragusa A	50	121	15	C6
21	1	21	Fabbricati	Ragusa A	50	121	17	C6
22	1	22	Terreni	Ragusa A	29	39		
23	1	23	Terreni	Comiso D	69	26		
24	1	24	Terreni	Comiso D	69	43		
25	2	1	Terreni	Comiso D	70	8		
26	2	2	Terreni	Comiso D	70	19		
27	2	3	Terreni	Comiso D	70	33		
28	2	4	Terreni	Comiso D	70	47		
29	2	5	Terreni	Comiso D	70	56		
30	2	6	Terreni	Comiso D	70	107		
31	2	7	Terreni	Comiso D	70	108		
32	2	8	Terreni	Comiso D	70	109		
33	2	9	Terreni	Comiso D	70	111		
34	2	10	Terreni	Comiso D	70	115		
35	2	11	Terreni	Comiso D	70	132		
36	2	12	Terreni	Comiso D	70	134		
37	2	13	Terreni	Comiso D	70	149		
38	2	14	Terreni	Comiso D	70	213		
39	2	15	Fabbricati	Comiso D	70	214	1	D10
40	2	16	Fabbricati	Comiso D	70	215	1	D10

Ipoteche:

Dalle ispezioni ipotecarie risultano iscritte:

5. ipoteca legale del **30.01.2003 ai numeri 1694 – 194** a favore di Montepaschi SERIT SpA con sede in Ragusa contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per un montante di **€.5.175,66 ed un capitale di €.2.171,43**;
6. ipoteca legale del **21.03.2005 ai numeri 6809 – 3073** a favore di Montepaschi SERIT SpA con sede in Ragusa contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per un montante di **€.158.342,74 ed un capitale di €.79.171,37**; con restrizione dei beni del 06.07.2011 ai numeri 11945 – 1862;
7. ipoteca legale del **10.03.2006 ai numeri 5962 – 1838** a favore di Montepaschi SERIT SpA con sede in Ragusa contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per un montante di **€.33.922,06 ed un capitale di €.16.961,03**; con riduzione di somma del 17.05.2006 ai numeri 11660 – 1607 e con restrizione dei beni del 06.07.2011 ai numeri 11946 – 1863;
8. ipoteca giudiziale del 20.12.2013 ai numeri 17055 – 2593 da decreto ingiuntivo del 26.11.2013, Tribunale di Ragusa n.1720/2013; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per un montante ipotecario di **€.140.000,00 ed un capitale di €.119.787,69**.

Creditori intervenuti

Non sono attualmente presenti nel PCT sia l'avviso da parte del creditore procedente ai creditori iscritti, che interventi da parte di creditori.

8. Comparsa di costituzione per i debitori eseguiti:

Con Memoria di costituzione del 18.02.2021, i debitori eseguiti hanno dato mandato di rappresentanza e difesa nella presente proceduta all'**Avv. Giorgio Assenza**.

9. Udienza:

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **18.01.2021** il GE Dott. Carlo Di Cataldo ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del **14.07.2021 ad ore 9,30**.

10. Accertamenti:

Con comunicazione primo accesso immobili pignorati, inviata dal custode come da disposizioni del GE, sono iniziate il giorno **16.02.2021** le operazioni di rilievo presso i beni, con redazione del Verbale di accesso allegato alla presente.

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

Con richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del **03.03.2021**, ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento ed è stata rilasciata copia in bollo della Concessione edilizia, allegata alla presente.

Vista la tipologia dei fabbricati oggetto di pignoramento, **è stata necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)** solamente per il bene categoria A10 censito in Ragusa al foglio **50**, part. **121**, sub **24**; certificato allegato alla presente.

Ho elaborato la presente relazione per i due lotti individuati, oltre gli elaborati per il **Lotto 1 con le planimetrie dei rilievi in 25 figure e 52 immagini fotografiche digitali** e per il **Lotto 2 con le planimetrie dei rilievi in 20 figure e 79 immagini fotografiche digitali**.

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni entro l'udienza del **14.07.2021**, inviando copia alle parti.

11. Discordanze:

Ho rilevato discordanze tra l'Atto di pignoramento, la Nota di trascrizione, la Relazione notarile ed i titoli di possesso per il bene censito in **NCT Comiso sezione D, Foglio 69, particella 43**.

Nell'Atto di pignoramento detto bene è indicato come:

24) Piena proprietà per 1/2 del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e Piena proprietà per 1/2 della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: terreno in Comune di Comiso, Contrada Carrubello, censito all'NCT di detto Comune al foglio 69, part. 43, categoria T;

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento del **03.11.2020 Registro Generale 12853 e Registro Particolare 9390** il bene è riportato all'Unità negoziale 1, Immobile n.24.

Relativamente all'unità negoziale 1 è pignorata la quota di 1/1 a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il **12.11.1937, CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**.

Nella Relazione notarile a pag. 13 la nota riporta: *"N.B. nell'atto di pignoramento la particella 43 del foglio 69 è indicata di proprietà esclusiva del signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx"*.

Il suddetto bene, censito in **NCT Comiso sezione D, Foglio 69, particella 43**, è pervenuto ai debitori esecutati, insieme ai beni censiti in Comiso sezione D, Foglio 70, particelle 19, 33, 47, 107, 109, 111, 132, 134, 8, 56, 108, 149, 42, 115, 146, 44, 51; correttamente riportati nell'Unità negoziale 2; con Atto di compravendita del 01.02.1968 a rogito del Notaio Giovanni Giampiccolo in Ragusa, trascritto alla Conservatoria RR II di Siracusa il 27.02.1968 ai numeri 4415 – 3861 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxa, nata a Ragusa il xxxxxxxxxx.

Ritengo pertanto che occorre rettificare la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento per il bene censito in NCT Comiso sezione D, Foglio 69, particella 43, pignorato in piena proprietà e posseduto in quota indivisa di ½ ciascuno ai debitori esecutati, come correttamente riportato nell'Atto di pignoramento.

12. Identificazione lotti:

Lotto 1: *Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Contrada Carrubeto, della superficie catastale di 90.486 mq, censito al NCT del Comune di Comiso sezione D, Foglio 70, particelle: 37, 193, 207, 130, 133, 135, 8, 19, 33, 47, 56, 107, 108, 109, 111, 115, 132, 134, 149, 213; al NCT del Comune di Comiso sezione D, Foglio 69, particelle: 25, 42, 44, 26, 43; al NCT del Comune di Ragusa sezione A, Foglio 29, particella 39; con fabbricati censiti al NCEU del Comune di Comiso sezione D, Foglio 70, particelle: 200 sub 1 F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito da censire; 202 sub 1 C6 - garage; 208 sub 1 D10 – fabbricato ad uso agricolo adibito a deposito; 214 sub 1 D10 – fabbricato ad uso agricolo adibito a stalla; 215 sub 1 D10 – fabbricato ad uso agricolo adibito a deposito; con pertinenze ed accessori. UN 1 e 2.*

Lotto 2: *Piena proprietà di fabbricati in complesso sito in Ragusa nella Contrada Annunziata o Nunziata, con accesso carrabile dalla Via Giuseppe Ungaretti ed accesso pedonale dalla Via Gandhi; censiti al Foglio 50 Ragusa sezione A; con pertinenze ed accessori e con servitù di passaggio alla cabina ENEL. UN 1:*

- *particella 121 sub 24 cat. A10 - uffici e studi privati;*
- *particella 121 sub 25 cat. F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito da censire;*
- *particella 121 sub 1 cat. C2 - magazzino locale deposito;*
- *particella 121 sub 2 cat. C3 - laboratorio per arti e mestieri;*
- *particella 121 sub 3 cat. C6 - autorimessa;*
- *particella 121 sub 6 cat. C6 - autorimessa;*
- *particella 121 sub 14 cat. C6 - autorimessa;*
- *particella 121 sub 15 cat. C6 - autorimessa;*
- *particella 121 sub 17 cat. C6 - autorimessa.*

13. Descrizione beni Lotto 1:

Lotto 1: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Contrada Carrubeto, della superficie catastale di 90.486 mq, censito al NCT del Comune di Comiso sezione D, Foglio 70, particelle: 37, 193, 207, 130, 133, 135, 8, 19, 33, 47, 56, 107, 108, 109, 111, 115, 132, 134, 149, 213; al NCT del Comune di Comiso sezione D, Foglio 69, particelle: 25, 42, 44, 26, 43; al NCT del Comune di Ragusa sezione A, Foglio 29, particella 39; con fabbricati censiti al NCEU del Comune di Comiso sezione D, Foglio 70, particelle: 200 sub 1 F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito da censire; 202 sub 1 C6 - garage; 208 sub 1 D10 - fabbricato ad uso agricolo adibito a deposito; 214 sub 1 D10 - fabbricato ad uso agricolo adibito a stalla; 215 sub 1 D10 - fabbricato ad uso agricolo adibito a deposito; con pertinenze ed accessori. UN 1 e 2.

14. Stato di possesso dei beni Lotto 1:

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dai debitori esegutati xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, coniugati in regime di separazione legale dei beni, nonché detenuti dallo stesso xxxxxxxxxxxxxx come fondo agricolo con depositi e stalla.

15. Provenienza ventennale del Lotto 1:

L'immobile al Foglio 69 Comiso sezione D, NCT particella 43 e gli immobili al Foglio 70 Comiso sezione D, NCT particelle 8, 19, 33, 47, 56, 107, 108, 109, 111, 115, 132, 134, 149, 213; NCEU particelle 214 sub 1, 215 sub 1; sono pervenuti ai debitori esegutati xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, CF xxxxxxxx, coniugato in regime di separazione dei beni con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, posseduti in piena proprietà in quota indivisa di ½ ciascuno; in virtù dell'Atto di compravendita del 01.02.1968 a rogito del Notaio Giovanni Giampiccolo in Ragusa, trascritto a Siracusa il 27.02.1968 ai numeri 4415 - 3861, da potere di xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx.

Gli immobili al Foglio 69 Comiso sezione D, NCT particelle 42, 44 e gli immobili al Foglio 70 Comiso sezione D, NCT particelle 130, 133, 135; sono pervenuti al debitore esegutato xxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugato in regime di separazione dei beni e posseduti in piena proprietà, in virtù dell'Atto di compravendita del 09.05.1969 a rogito del Notaio Giovanni Giampiccolo in Ragusa, trascritto a Siracusa il 22.05.1969 ai numeri 13060-10974, da potere di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, nato il xxxxxxxx.

L'immobile al Foglio 70 Comiso sezione D, NCEU particella 208 sub 1; l'immobile al Foglio 69 Comiso sezione D, NCT particella 26; l'immobile al Foglio 29 Ragusa sezione A, NCT particella 39 e gli immobili al Foglio 70 Comiso sezione D, NCT particelle 193, 207; sono pervenuti al debitore esegutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, coniugato in regime di separazione dei beni e posseduti in piena proprietà, in virtù dell'Atto di divisione del 29.06.1979 a rogito del Notaio Vincenzo Ottaviano in Ragusa, Repertorio 9137, trascritto a Ragusa il 23.07.1979 ai numeri 9231 - 8328 da potere dello stesso xxxxxxxxxxxxxx e di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Ragusa il xxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Ragusa il xxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Ragusa il xxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a

Ragusa il xxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Ragusa il xxxxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Ragusa il xxxxxxxxxx.

Ai danti causa i beni erano pervenuti in virtù della successione del padre xxxxxxxx xxxxxxxxx, deceduto a Ragusa il xxxxxx, Denuncia n. 2, Volume 333, trascritta a Siracusa il 29.10.1962 ai numeri 23626 – 20885 e per Atto di vendita del 25.08.1952 a rogito del Notaio Giovanni Giampiccolo in Ragusa, trascritto a Siracusa il 09.09.1952 ai numeri 15102 – 13764, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx fu xxxxxxo e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx fu xxxxxx per i beni al Foglio 70 Comiso, particelle 21, 23, 34, 2, 6, 135 ed il bene al Foglio 29 Ragusa particella 39.

L'immobile al Foglio 69 Comiso sezione D, NCT particella 25 e gli immobili al Foglio 70 Comiso sezione D, NCT particella 37 e al NCEU particelle 200 sub 1, 202 sub 1; sono pervenuti al debitore esecutato **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, coniugato in regime di separazione dei beni e posseduti in piena proprietà, in virtù dell'Atto di vendita del 12.07.2002 a rogito del Notaio Michele Ottaviano in Ragusa, trascritto a Ragusa il 23.07.2002 ai numeri 11376 – 9232, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ragusa il xxxxx; xxxxxxxxxxxxxx, nata a Ragusa il xxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxx il xxxxxx; xxxxxxxxxxxxxx, nata a Ragusa il xxxxxxxx; xxxxxxxx, nato a Ragusa il xxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxx, nata a Ragusa il xxxxxxxx; xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ragusa il xxxxxxxx.

Ai danti causa xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx i beni in Comiso Foglio 70, particelle 58, 60, 37, 38 ed al Foglio 69 particella 25; erano pervenuti in virtù della successione Denuncia n. 305, Volume 360, presentata all'Ufficio del Registro di Ragusa il 02.10.1984; trascritta a Ragusa il 19.11.1984 ai numeri 14360 – 12448; apertasi il 17.12.1983 in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Ragusa il xxxxxxxx.

Ai danti causa xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx i beni erano pervenuti in virtù della successione Denuncia n. 130, Volume 340; trascritta a Siracusa il 29.05.1964 ai numeri 13323 – 11898, apertasi il 09.02.1964, in morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Ragusa il xxxxxxxxxxxxxxxx.

16. Identificazione catastale beni al Lotto 1:

Piena proprietà: NCEU Catasto Fabbricati - Contrada Carrubeto:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.la	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
1	3	Comiso D	70	200	1	F3			€ -
1	4	Comiso D	70	202	1	C6	2	26 mq	€ 48,34
1	12	Comiso D	70	208	1	D10			€ 375,00
2	15	Comiso D	70	214	1	D10			€ 240,00
2	16	Comiso D	70	215	1	D10			€ 375,00
									€ 1.038,34

Piena proprietà: NCT Catasto Terreni - Contrada Carrubeto:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.la	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A	
1	22	Ragusa A	29	39	Seminativo	5	4.410	€ 5,69	€ 2,28	
1	1	Comiso D	69	25	Pascolo	2	29.460	€ 30,43	€ 7,61	
1	7	Comiso D	69	42	Pascolo	2	5.100	€ 5,27	€ 1,32	
1	8	Comiso D	69	44	Pascolo	2	390	€ 0,40	€ 0,10	
1	23	Comiso D	69	26	Pascolo	2	1.900	€ 1,96	€ 0,49	
1	24	Comiso D	69	43	Pascolo	2	465	€ 0,48	€ 0,12	
1	2	Comiso D	70	37	Seminativo	4	6.770	€ 17,48	€ 6,99	
1	5	Comiso D	70	193	Pascolo	3	6.750	€ 3,49	€ 1,74	
1	6	Comiso D	70	207	Pascolo arb	2	1.103	€ 2,85	€ 1,14	
1	9	Comiso D	70	130	Pascolo	3	7.580	€ 3,91	€ 1,96	
1	10	Comiso D	70	133	Pascolo	3	2.440	€ 1,26	€ 0,63	
1	11	Comiso D	70	135	Semin arb	4	480	€ 1,49	€ 0,99	
2	1	Comiso D	70	8	Pascolo	2	3.570	€ 3,69	€ 0,92	
2	2	Comiso D	70	19	Pascolo	3	2.030	€ 1,05	€ 0,52	
2	3	Comiso D	70	33	Seminativo	4	1.320	€ 3,41	€ 1,36	
2	4	Comiso D	70	47	Seminativo	4	60	€ 0,15	€ 0,06	
2	5	Comiso D	70	56	Fabb diruto		18	€ -	€ -	
2	6	Comiso D	70	107	Pascolo	2	1.370	€ 1,42	€ 0,35	
2	7	Comiso D	70	108	Pascolo	2	1.240	€ 1,28	€ 0,32	
2	8	Comiso D	70	109	Pascolo	2	1.210	€ 1,25	€ 0,31	
2	9	Comiso D	70	111	Pascolo	2	1.390	€ 1,44	€ 0,36	
2	10	Comiso D	70	115	Seminativo	5	800	€ 1,03	€ 0,41	
2	11	Comiso D	70	132	Pascolo	3	4.940	€ 2,55	€ 1,28	
2	12	Comiso D	70	134	Pascolo	3	2.540	€ 1,31	€ 0,66	
2	13	Comiso D	70	149	Mandorleto	2	400	€ 3,72	€ 1,96	
2	14	Comiso D	70	213	Pascolo	1	2.750	€ 3,55	€ 1,42	
								90.486	€ 100,56	€ 35,30

17. Regolarità catastale dei beni Lotto 1:

L'immobile al Lotto 1, distinto al **NCEU al Foglio 70 Comiso sezione D, particella 214 sub 1**, censito come **categoria D10** - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, è destinato a stalla; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 12; fabbricato dichiarato presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa con Dichiarazione di protocollo RG0126689 del 14.07.2008; Comune di Comiso, Contrada Carrubeto, compilata dal Geom. Carmelo Azzone; **è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso.**

L'immobile al Lotto 1, distinto al **NCEU al Foglio 70 Comiso sezione D, particella 208 sub 1**, oggetto di pignoramento censito come **categoria D10** - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, è destinato a deposito. Nell'elaborato planimetrico riportato in Figura 14, compilato dal Geom. Carmelo Azzone con Protocollo RG0108746 del 16.06.2008, Tipo mappale n. 97373 del 29.05.2008 è riportato il bene al sub 2, non oggetto di pignoramento.

La planimetria catastale dell'immobile al Lotto 1, distinto al **NCEU al Foglio 70 Comiso sezione D, particella 208 sub 1**, è presente agli atti come riportato in Figura 15; fabbricato dichiarato presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa con Dichiarazione di protocollo RG0108746 del 16.06.2008; Comune di Comiso, Contrada Carrubeto, compilata dal Geom. Carmelo Azzone; **è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso.**

L'immobile al Lotto 1, distinto al **NCEU al Foglio 70 Comiso sezione D, particella 215 sub 1**, censito come **categoria D10** - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, è destinato a deposito; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 20; fabbricato dichiarato presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa con Dichiarazione di protocollo RG0194025 del 24.10.2008; Comune di Comiso, Contrada Carrubeto, compilata dal Geom. Carmelo Azzone; **è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso.**

L'immobile al Lotto 1, distinto al **NCEU al Foglio 70 Comiso sezione D, particella 202 sub 1**, censito come **categoria D10** - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, è destinato a deposito; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 23; fabbricato dichiarato presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa con Dichiarazione di protocollo RG000098317 del 14.06.2002; Comune di Comiso, Contrada Carrubeto, compilata dall'Ing. Salvatore Cilia; **non è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso**, poiché nella corte è ubicato il fabbricato individuato alla particella 200 sub 1, come riportato in Figura 18 e 19.

L'immobile al Lotto 1, distinto al **NCEU al Foglio 70 Comiso sezione D, particella 200 sub 1**, censito come **categoria F3** - unità in corso di costruzione è effettivamente un deposito. Non è presente in atti la planimetria catastale, inoltre nel tipo mappale in Figura 17 l'ubicazione del bene è errata, poiché è effettivamente presente nella corte della particella 202, come riportato in Figura 18 e 19. **Per la regolarità catastale del suddetto bene il costo è pari a €.800,00.**



18. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 1:

Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa, il bene sito in Contrada Carrubeto Foglio 29 particella 39, ricade in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco" ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38 punto 7 delle N.T. A.; inoltre ricade nell'area di vincolo idrogeologico, come riportato nella Tavola 3 Elaborati adeguati alle prescrizioni dell'art.4 del Decreto dirigenziale n.120.2006, PRGC Ragusa scala 1:10.000, Dicembre 2015.

Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso, i beni siti in Contrada Carrubeto ricadono nelle suddette zone:

- **ZONA E – Sotto ZONA E2 - aree naturali per la tutela;** Foglio 69, particelle: 25, 42, 44, 26, 43; Foglio 70, particelle: 193, 115, 132, 213; oltre le porzioni delle particelle: 37, 207, 133, 135.
- **ZONA E – Sotto ZONA E3 - aree agricole tutelate;** Foglio 70, particelle: 33, 47, 56; oltre le porzioni delle particelle: 37, 207.
- **ZONA E – Sotto ZONA E4 - aree per le attività agricole a valenza ambientale;** Foglio 70, particelle: 130, 8, 19, 107, 108, 109, 111, 134, 149; oltre le porzioni delle particelle: 133, 135.

Come dichiarato dai venditori negli Atti di vendita i fabbricati presenti sono stati realizzati in data molto anteriore a settembre 1967.

Per il fabbricato censito al NCEU Comiso, Foglio 70, particella 200 sub 1, categoria F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito occorre presentare domanda di regolarità edilizia. Il costo della sanatoria e obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, secondo gli indici di edificabilità e cessioni di cubature per **ottenere la regolarità edilizia è pari a €1.500,00.**

19. Individuazione del Lotto 1:

Il bene al Lotto 1 è situato nella zona agricola nord ovest dell'agro di Ragusa al Foglio 29 a confine con l'agro di Comiso ai Fogli 69 e 70, nella zona pedemontana con attitudini a seminativi e pascoli. Figure 1, 2.

Il fondo è raggiungibile partendo dalla periferia nord-ovest di Ragusa, percorrendo la SS 514 Ragusa – Catania fino al punto con coordinate Latitudine 36°56'58.73"N, Longitudine 14°39'15.13"E. Figura 3. Foto 1.

Percorrendo la strada vicinale Carrubeto, dopo 1,6 km si giunge alla particella 29 del Foglio 39 Ragusa, coordinate 36°57'20.68"N, 14°38'41.26"E, coltivata a seminativo ed adibita a pascolo. Figure 2, 4, 5. Foto 2, 3, 5.

Proseguendo per 400 metri in direzione ovest si giunge agli appezzamenti al Foglio 69 Comiso, particelle 44, 43, 42, 26, 25. Figure 2, 4, 6. Foto 4, 5, 6.

Continuando a percorrere la strada vicinale Carrubeto in direzione ovest per 150 metri si giunge alla stalla identificata al Foglio 70 Comiso particella 214 sub 1 ed agli appezzamenti particelle 37, 213, 193. Figure 2, 7, 8, 9. Foto 8, 9, 10, 11.

Dopo 100 metri in direzione sud-ovest si trova il deposito identificato al Foglio 70 Comiso particella 208 sub 1 ed agli appezzamenti particelle 207, 33. Figure 7, 8, 9. Foto 9, 10.

Infine, dopo ulteriori 100 metri in direzione sud-ovest è situato il caseggiato identificato al Foglio 70 Comiso particelle 215 sub 1, 202 sub 1, 200 sub 1; nonché i frustoli di terreno particelle 47 e 56. Figure 8, 17, 18, 19. Foto 18, 19, 24, 25.

Accessibili dal caseggiato sono interclusi, identificati al Foglio 70 Comiso, particelle 132, 133, 134, 135, 120; oltre le particelle 8, 107, 108, 109; ed i frustoli separati individuati alle particelle 149, 111, 19. Figure 2, 4, 7, 8. Foto 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52.

La giacitura dei fondi è acclive, con forti pendenze in alcuni punti che consentono solamente il pascolo allo stato brado. La natura dei terreni consente la coltivazione a seminativo di parte dei beni, ma non c'è accorpamento degli appezzamenti, nonostante **l'estensione totale con superficie catastale di 90.486 mq.**

Il fabbricato alla particella **215 sub 1**, censito come categoria D10, adibito a **stalla ha una superficie lorda edificata di 176 mq**, come da rilievo alla Figura 13, oltre la tettoia di 25 mq. La struttura portante è con pareti in blocchi, copertura con tetto a due falde, lettiera e mangiatoie per gli animali in battuto di cemento. Foto 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.

Il fabbricato alla particella **208 sub 1**, censito come categoria D10, adibito a **deposito ha una superficie lorda edificata di 48 mq**, come da rilievo alla Figura 16; con accesso anche alla corte comune con il fabbricato individuato alla particella 208 sub 2, non oggetto di pignoramento. La struttura portante è con pareti in blocchi, copertura con tetto ad una falda, pavimento in battuto di cemento. Foto 20, 21, 22, 23.

Il fabbricato alla particella **215 sub 1**, censito come categoria D10, adibito a **deposito ha una superficie lorda edificata di 81 mq**, come da rilievo alle Figure 21, 22; con accesso dalla corte comune del caseggiato con i soli fabbricati 202 sub 1 e 200 sub 1 e le sole particelle 47 e 56 oggetto di pignoramento. Figure 17, 18, 19. Foto 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

La struttura portante è in conci di pietra con malta, copertura con tetto a falda, pavimento con piastrelle e soppalco con travetti di struttura metallica e piano con liste di legno. È presente un bagno con accesso esterno dalla corte comune. Foto da 29 a 36.

Il fabbricato alla particella **202 sub 1**, censito come categoria C6 garage è adibito a **deposito ha una superficie lorda edificata di 33,82 mq**, attiguo è presente il fabbricato censito alla particella **200 sub 1**, censito come categoria F3 unità in corso di costruzione è effettivamente un bene definito ed adibito a **deposito ha una superficie lorda edificata di 27,45 mq**, come da rilievo alle Figure 24, 25.

L'accesso ai due beni è fruibile dalla corte comune del caseggiato. La struttura portante è in conci di pietra con malta, copertura con tetto a falda, pavimento in battuto di cemento. Figure 17, 18, 19. Foto da 37 a 44.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

20. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 1:

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

Secondo quanto disposto dal GE non è necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per i fabbricati particella 248 sub 1.

21. Criterio di stima Lotto 1:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Comiso e Ragusa, con particolare riferimento a quello agricolo della zona pedemontana con attitudini a seminativi e pascoli.

L'osservatorio EXEO dei valori agricoli della provincia di Ragusa,

- per la zona di Ragusa – rilevazione 2020, riporta:
 - seminativo da minimo 7.000 €/Ha (0,07 €/mq) al massimo 14.000 €/Ha (1,4 €/mq);
 - pascolo da minimo 1.500 €/Ha al massimo 3.000 €/Ha.
- per la zona di Comiso – rilevazione 2020, riporta:
 - seminativo da minimo 7.000 €/Ha al massimo 14.000 €/Ha;
 - pascolo da minimo 2.600 €/Ha al massimo 5.000 €/Ha.

Per i fabbricati presenti riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, i beni rientrano nel territorio del Comune di **Comiso** nella Fascia/zona: **Extraurbana/ Zone agricole**, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: -; che per l'anno **2020**, **semestre 2**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per capannoni industriali da 250,00 €/mq fino a 450,00 €/mq;
- per capannoni tipici da 150,00 €/mq fino a 300,00 €/mq;
- per magazzini da 140,00 €/mq fino a 280,00 €/mq.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fondi adibiti a seminativo, pascolo con la presenza di fabbricati ad uso agricolo, nella zona agricola tra Ragusa e Comiso, con le medesime condizioni, varia secondo l'ubicazione, la giacitura, la presenza di fonti idriche, l'epoca di realizzazione dei fabbricati comprese le dimensioni e le rifiniture.

Considerato che l'unità in corso di costruzione è effettivamente un deposito occorre tenere conto del valore di fruibilità, decurtando gli oneri di regolarizzazione.

Secondo quanto disposto dal GE, per gli immobili senza regolarità edilizia e catastale, occorre procedere alla valutazione secondo il valore d'uso, per cui l'immobile è valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%.

22. Determinazione del valore del bene Lotto 1:

La **superficie catastale in piena proprietà è pari a 90.486 mq**, adibita a pascolo e porzioni a seminativo. Considerate la natura e la giacitura del terreno, oltre lo scorporamento degli appezzamenti, rilevati i valori da 0,07 €/mq al massimo 1,40 €/mq ritengo congruo il **valore di 0,25 €/mq** per i fondi oggetto di pignoramento.

La superficie lorda edificata del fabbricato in corso di costruzione F3 Comiso Foglio 70 particella **200 sub 1** è pari a **27,45 mq**, effettivamente definito ed adibito a deposito; considerati i valori OMI per magazzini da 140,00 €/mq fino a 280,00 €/mq, secondo le disposizioni del GE, per gli immobili senza regolarità edilizia e catastale, occorre procedere alla valutazione secondo il valore d'uso, per cui l'immobile è valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50% pari al **valore di 100,00 €/mq**. La superficie lorda edificata del garage C6 Comiso Foglio 70 particella **202 sub 1** è pari a **33,82 mq**, considerati i valori OMI per magazzini da 140,00 €/mq fino a 280,00 €/mq, viste le rifiniture, l'epoca di costruzione, le regolarità edilizie e catastali, ritengo congruo il **valore di 150,00 €/mq**. La superficie lorda edificata del deposito D10 Comiso Foglio 70 particella **208 sub 1** è pari a **48 mq**, considerati i valori OMI per magazzini da 140,00 €/mq fino a 280,00 €/mq, viste le rifiniture, l'epoca di costruzione, le regolarità edilizie e catastali, ritengo congruo il **valore di 150,00 €/mq**. La superficie lorda edificata del deposito D10 adibito a **stalla** Comiso Foglio 70 particella **214 sub 1** è pari a **175 mq**, considerati i valori OMI per capannoni industriali da 250,00 €/mq fino a 450,00 €/mq e per capannoni tipici da 150,00 €/mq fino a 300,00 €/mq; viste le rifiniture, l'epoca di costruzione, le regolarità edilizie e catastali, ritengo congruo il **valore di 250,00 €/mq**. La superficie lorda edificata del deposito con soppalco D10 Comiso Foglio 70 particella **215 sub 1** è pari a **81 mq**, considerati i valori OMI per magazzini da 140,00 €/mq fino a 280,00 €/mq, viste le rifiniture, l'epoca di costruzione, le regolarità edilizie e catastali, ritengo congruo il **valore di 200,00 €/mq**.

I valore di stima è pertanto pari a €97.839,50. Tenuto conto delle difformità catastali, il costo per ottenere la regolarità è pari a €.800,00. In quanto all'irregolarità edilizia il costo è pari a €.1.500,00. Pertanto, il Valore netto del lotto è pari a €.95.539,50.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore del Lotto 1, è pari a €81.200,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale totale	90.486,00	0,25 €	22.621,50 €
Superficie lorda edificata fabbricato in corso di costruzione F3 Comiso Foglio 70 particella 200 sub 1	27,45	100,00 €	2.745,00 €
Superficie lorda edificata garage C6 Comiso Foglio 70 particella 202 sub 1	33,82	150,00 €	5.073,00 €
Superficie lorda edificata deposito D10 Comiso Foglio 70 particella 208 sub 1	48,00	150,00 €	7.200,00 €
Superficie lorda edificata deposito D10 adibito a stalla Comiso Foglio 70 particella 214 sub 1	176,00	250,00 €	44.000,00 €
Superficie lorda edificata deposito con soppalco D10 Comiso Foglio 70 particella 215 sub 1	81,00	200,00 €	16.200,00 €
		Valore di stima	97.839,50 €
		Costi accatastamento	800,00 €
		Costi regolarità edilizia	1.500,00 €
		Netto valore del lotto	95.539,50 €
		Abbattimento valore del 15% arrotondamento	14.330,93 €
			8,58 €
		Valore del lotto 1	81.200,00 €

23. Determinazione del valore del canone annuo di locazione bene Lotto 1:

Con istanza del 19.02.2021 l'Avv. Giorgio Assenza, in rappresentanza del debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx, ha premesso che "i beni oggetto di pignoramento si trovano in buono stato di manutenzione e, comunque, adatti all'uso che ne fa l'odierno istante che, peraltro, allo stato non sarebbe in grado di procurarsi ulteriori immobili per il superiore utilizzo", rilevato che "il deducente si obbliga a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi evitando il decadimento del loro stato di conservazione o del sorgere di debiti, che si ripercuoterebbero a danno dell'aggiudicatario; chiede di essere autorizzato a continuare ad usare i sopra specificati immobili pignorati, impegnandosi al rilascio degli stessi subito dopo l'eventuale decreto di trasferimento".

Con disposizione del 26.02.2021 il GE: "ritenuto che in caso di immobile destinato ad attività del debitore si procederà a liberazione, salvo che il debitore comunichi al custode la disponibilità a pagare una indennità per continuare a godere del bene (previa quantificazione da parte dell'esperto stimatore dell'ammontare dell'indennizzo). INVITA il debitore esecutato a comunicare al custode la disponibilità a pagare una indennità di occupazione per i beni pignorati indicati in istanza (la cui quantificazione terrà conto dei costi di manutenzione degli immobili); INVITA il custode a riferire all'esito al G.E. per istruzioni, previa valutazione, da parte dell'esperto stimatore, della congruità dell'indennità di occupazione eventualmente proposta dal debitore esecutato".

Con email PEC del 08.06.2021 ricevuta dal Custode giudiziario Avv. Pina Di Rosa, il sottoscritto P.E. è venuto a conoscenza della proposta di locazione del 07.06.2021 inviata al Custode dall'Avv. Giorgio Assenza il quale, in rappresentanza del debitore esecutato Brugaletta Carmelo, ha comunicato "la disponibilità di versare un corrispettivo per l'uso dei beni meglio specificati nell'istanza del 19.02.2021, pari a complessivi €.250,00 mensili, impegnandosi altresì a provvedere a sue spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti".

Rilevato che nell'istanza del 19.02.2021 l'Avv. Giorgio Assenza, in rappresentanza del debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx, non ha riportato i beni oggetto di pignoramento censiti al NCT di Comiso sezione D, Foglio 69 particelle 25, 42, 44, 26, 43 ed il bene al NCT di Ragusa sezione A, Foglio 29 particella 39; facenti parte integrante del corpo aziendale identificato al Lotto 1; riportando integralmente i beni al Lotto 2.

Considerate le superfici dei beni presenti, ritenuto che la procedura non interviene nelle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, tenuto conto dei valori di locazione espressi in €/mq/mese espressi dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI per la zona R1 Comiso semestre 2 anno 2020; **ritengo congruo il valore di locazione**, calcolato e arrotondato **per tutti i beni individuati al Lotto 1**, pari a **4.800,00 €/anno**, ovvero pari a **4.00,00 €/mese**, distinto per unità immobiliare per come riportato nella seguente tabella:

Fogli	P.Illa	Sub	Cat	Superficie mq	Valore €/mq/mese	Valore canone mensile	Valore arrotondato canone mensile	Valore arrotondato canone annuale
29-69-70			superficie catastale totale	90486,00	0,001 €	90,49 €	90,00 €	1.080,00 €
70	200	1	F3 in costruzione effettivo deposito	27,45	0,90 €	24,71 €	20,00 €	240,00 €
70	202	1	C6 garage	33,82	1,10 €	37,20€	30,00 €	360,00 €
70	208	1	D10 fabbricato agricolo	48,00	0,90 €	43,20 €	40,00 €	480,00 €
70	214	1	D10 fabbricato agricolo	176,00	0,90 €	158,40 €	150,00 €	1.800,00 €
70	215	1	D10 fabbricato agricolo	81,00	0,90 €	72,90 €	70,00 €	840,00 €
						426,89 €	400,00 €/mese	4.800,00 €/anno

24. Conclusioni Lotto 1:

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

Lotto 1: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Contrada Carrubeto, della superficie catastale di 90.486 mq, censito al NCT del Comune di Comiso sezione D, Foglio 70, particelle: 37, 193, 207, 130, 133, 135, 8, 19, 33, 47, 56, 107, 108, 109, 111, 115, 132, 134, 149, 213; al NCT del Comune di Comiso sezione D, Foglio 69, particelle: 25, 42, 44, 26, 43; al NCT del Comune di Ragusa sezione A, Foglio 29, particella 39; con fabbricati censiti al NCEU del Comune di Comiso sezione D, Foglio 70, particelle: 200 sub 1 F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito da censire; 202 sub 1 C6 - garage; 208 sub 1 D10 - fabbricato ad uso agricolo adibito a deposito; 214 sub 1 D10 - fabbricato ad uso agricolo adibito a stalla; 215 sub 1 D10 - fabbricato ad uso agricolo adibito a deposito; con pertinenze ed accessori. UN 1 e 2.

Lotto	Ubicazione Fogli catastali	Quota posseduta	Valore di stima	Valore di vendita	Valore di locazione annuo
1	C.da Carrubeto Fogli 29 Ragusa - 69 e 70 Comiso	piena proprietà	97.839,50 €	81.200,00 €	4.800,00 €

25. Allegati Lotto 1:

Fa parte integrante della presente relazione di stima del Lotto 1 l'allegato planimetrico con **25 figure e 52 immagini fotografiche**. File 2_Lotto_1_allegati_relazione_PE_240_2020.

26. Descrizione beni Lotto 2:

Lotto 2: Piena proprietà di fabbricati in complesso sito in Ragusa nella Contrada Annunziata o Nunziata, con accesso carrabile dalla Via Giuseppe Ungaretti ed accesso pedonale dalla Via Gandhi; censiti al Foglio 50 Ragusa sezione A; con pertinenze ed accessori e con servitù di passaggio alla cabina ENEL. UN 1:

- **particella 121 sub 24 cat. A10 - uffici e studi privati;**
- **particella 121 sub 25 cat. F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito da censire;**
- **particella 121 sub 1 cat. C2 - magazzino locale deposito;**
- **particella 121 sub 2 cat. C3 - laboratorio per arti e mestieri;**
- **particella 121 sub 3 cat. C6 - autorimessa;**
- **particella 121 sub 6 cat. C6 - autorimessa;**
- **particella 121 sub 14 cat. C6 - autorimessa;**
- **particella 121 sub 15 cat. C6 - autorimessa;**
- **particella 121 sub 17 cat. C6 - autorimessa.**

27. Stato di possesso dei beni Lotto 2:

Il bene oggetto di pignoramento è posseduto in piena proprietà dal debitore esecutato Brugaletta Carmelo, nonché detenuto dallo stesso come laboratorio, depositi, garage e uffici.

28. Provenienza ventennale del Lotto 2:

Gli immobili al Foglio 50 Ragusa sezione A, NCEU particelle 121 sub 1, 2, 3, 6, 14, 15, 17, 24, 25; sono pervenuti al debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxx, nato a Ragusa il xxxxxxxxxxxxxx, CF xxxxxxxxxxxxxx, coniugato in regime di separazione dei beni e posseduti in piena proprietà, in virtù dell'Atto di vendita del 14.01.1975 a rogito del Notaio Giuseppe Sulsenti in Ragusa, Repertorio 59178, trascritto a Ragusa il 12.02.1975 ai numeri 1635 – 1461, da potere di xxxxxxxxxxxxxx, nato a Ragusa il xxxxxxxxxxxxxx.

Nell'Atto di vendita è descritto: *“uno stacco di terreno sito in contrada Nunziata o Annunziata, territorio di Ragusa, esteso are cinque e centiare ottantaquattro, nel quale ricade (vicino al confine sud) un vano adibito a cabina elettrica oggi di proprietà dell'ENEL. Distinto in mappa foglio 50 particella 121 di are 5.84, col RD di £.23,36. Dichiara il venditore, e il compratore ne prende atto, che lo stacco di terreno in oggetto è a lui residuo dopo la vendita effettuata a favore dell'ENEL del vano-cabina sopra detto, con Atto del 11.03.1972 rogato dal Notaio Sulsenti, registrato al n. 667, e che in forza di tale atto **l'ENEL ha il diritto permanente di accedere col proprio personale, automezzi e apparecchiature alla detta cabina attraverso lo spiazzo antistante alla medesima, per cui l'immobile venduto rimane gravato da tale servitù di elettrodotto**, costituita in seno all'atto medesimo, a favore della stessa ENEL, ai sensi del T.U. 11.12.1935 n. 1775. [...] Per l'accesso al terreno in oggetto il compratore, per sé e suoi aventi causa, avrà diritto di transito con qualsiasi mezzo sulla via privata che lo mette in comunicazione con la strada provinciale Ragusa – Chiaramonte Gulfi, nonché il diritto di transito pedonale attraverso il terreno (bambinopoli) rimasto al venditore, lungo il marciapiede esistente. Inoltre, il venditore concede al compratore, e suoi aventi causa, il diritto a far defluire le acque piovane provenienti dalla detta via privata di accesso verso il rimanente terreno di sua proprietà (bambinopoli), a condizione che le relative opere siano eseguite dal compratore nel modo tecnicamente più idoneo e a perfetta regola d'arte”.*

29. Identificazione catastale beni al Lotto 2:

Piena proprietà: NCEU Catasto Fabbricati - Contrada Carrubeto:

UN	Imm	Contrada	Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
1	13	Via Gandhi 1 p.1	Ragusa A	50	121	24	A10	U		€ 2.726,89
1	14	Via G. Ungaretti p.2	Ragusa A	50	121	25	F3			€ -
1	15	C.da Annunziata	Ragusa A	50	121	1	C2	1	65 mq	€ 151,06
1	16	C.da Annunziata	Ragusa A	50	121	2	C3	2	282 mq	€ 815,59
1	17	C.da Annunziata	Ragusa A	50	121	3	C6	2	40 mq	€ 99,16
1	18	C.da Annunziata	Ragusa A	50	121	6	C6	2	19 mq	€ 47,10
1	19	C.da Annunziata	Ragusa A	50	121	14	C6	2	22 mq	€ 54,54
1	20	C.da Annunziata	Ragusa A	50	121	15	C6	2	14 mq	€ 34,71
1	21	C.da Annunziata	Ragusa A	50	121	17	C6	2	18 mq	€ 44,62
										€ 3.973,67

30. Regolarità catastale dei beni Lotto 2:

Per gli immobili al Lotto 2, distinto al **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121** è presente in atti l'elaborato planimetrico riportato in Figura 5, ove sono indicati i sub da 3 a 22 piano interrato; sub 1, 2, 26 bene comune non censibile a piano terra; sub 24 a piano primo e sub 25 a piano secondo sottotetto; protocollo RG0110258 del 29.07.2004, compilata dall'Ing. Salvatore Cilia.

L'immobile al Lotto 2, distinto al **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 3**, censito come **categoria C6 - autorimessa**, è destinato a garage; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 6; fabbricato dichiarato presso la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Nuovo Catasto Edilizio Urbano - NCEU - con Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ragusa Villaggio Annunziata; compilata del Geom. Rocco Schininà in data 28.03.1980, protocollo 2056 del 31.03.1980; **è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso.**

L'immobile al Lotto 2, distinto al **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 6**, censito come **categoria C6 - autorimessa**, è destinato a garage; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 7; fabbricato dichiarato presso la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Nuovo Catasto Edilizio Urbano - NCEU - con Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ragusa Villaggio Annunziata; compilata del Geom. Rocco Schininà in data 28.03.1980, protocollo 2056 del 31.03.1980; **è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso.**

L'immobile al Lotto 2, distinto al **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 14**, censito come **categoria C6 - autorimessa**, è destinato a garage; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 8; fabbricato dichiarato presso la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Nuovo Catasto Edilizio Urbano - NCEU - con Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ragusa Villaggio Annunziata; compilata del Geom. Rocco Schininà in data 28.03.1980, protocollo 2071 del 31.03.1980; **è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso.**

L'immobile al Lotto 2, distinto al **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 15**, censito come **categoria C6 - autorimessa**, è destinato a garage; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 9; fabbricato dichiarato presso la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – Nuovo Catasto Edilizio Urbano – NCEU – con Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ragusa Villaggio Annunziata; compilata del Geom. Rocco Schininà in data 28.03.1980, protocollo 2072 del 31.03.1980; **è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso.**

L'immobile al Lotto 2, distinto al **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 17**, censito come **categoria C6 - autorimessa**, è destinato a garage; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 10; fabbricato dichiarato presso la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – Nuovo Catasto Edilizio Urbano – NCEU – con Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Ragusa Villaggio Annunziata; compilata del Geom. Rocco Schininà in data 28.03.1980, protocollo 2074 del 31.03.1980; **è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso.**

L'immobile al Lotto 2, distinto al **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 1**, censito come **categoria C2 - magazzino locale deposito**, è destinato a deposito; la planimetria catastale non è presente agli atti.

In seguito a richiesta nel sistema telematico risulta: ***Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata, chiusa con errore.***

Per ottenere la regolarità catastale occorre presentare la planimetria aggiornata al costo di € 800,00.

L'immobile al Lotto 2, distinto al **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 2**, censito come **categoria C3 - laboratorio per arti e mestieri**, è destinato ad officina; la planimetria catastale non è presente agli atti.

In seguito a richiesta nel sistema telematico risulta: ***Planimetria non rilasciabile. Planimetria non abbinata, chiusa con errore.***

Per ottenere la regolarità catastale occorre presentare la planimetria aggiornata al costo di € 800,00.

L'immobile al Lotto 2, distinto al **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 24**, censito come **categoria A10 - uffici e studi privati**, è destinato ad uffici; la planimetria catastale è presente agli atti come riportato in Figura 11; fabbricato dichiarato presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa con Dichiarazione di protocollo RG0110258 del 29.07.2004; Comune di Ragusa, Via Gandhi 1, compilata dall'Ing. Salvatore Cilia; **è conforme allo stato del bene al momento dell'accesso.**

L'immobile al Lotto 2, distinto al **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 25**, censito come **categoria F3 - unità in corso di costruzione** è effettivamente **adibita a deposito da censire**; la planimetria catastale non è presente agli atti. **Per ottenere la regolarità catastale occorre presentare la planimetria aggiornata al costo di € 800,00.**

Il costo complessivo per la regolarizzazione catastale dei beni ai sub 1, 2, 25 è pari ad € 2.400,00.

31. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 2:

Con richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del **03.03.2021**, ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento ed è stata rilasciata copia in bollo della **Concessione edilizia in sanatoria N. 5156/86 del 30.12.1999**, allegata alla presente.

Nel progetto ammesso a sanatoria è **compreso il calcolo volumetrico** del bene censito in NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 **sub 25, censito come categoria F3** - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito da censire

Non sono dovuti costi per la regolarità edilizia del bene.

32. Individuazione del Lotto 2:

Il fabbricato al Lotto 2 è situato nella periferia nord ovest del Comune di Ragusa, Foglio 50, con accesso carrabile dalla Via Ungaretti Coordinate 36°55'58.17"N, 14°41'23.89"E; accesso pedonale dalla Via Gandhi Coordinate 36°55'58.33"N, 14°41'26.56"E. Figure 1, 2, 3, 4. Foto 1, 40.

Il complesso censito al Foglio 50, particella 121 è composto dai sub da 1 a 26. Figura 5. Il sub 23 è BNCN con ingresso a piano terra, scivola e spazio di manovra a piano interrato, il sub 26 è BNCN scala di comunicazione sub 2 e sub 24.

I beni oggetto di pignoramento sono:

- sub 1 – cat. C2 magazzino piano terra;
- sub 2 – cat. C3 laboratorio piano terra;
- sub 3, 6, 14, 15, 17 – cat. C6 box auto garage piano sotterraneo;
- sub 24 – cat. A10 uffici piano 1;
- sub 25 – cat. F3 unità in corso di costruzione, effettivamente deposito sottotetto piano 2.

Non sono oggetto di pignoramento i sub 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 20, 21, 22 – cat. C6 box auto piano sotterraneo.

I beni alle particelle **121 sub 3, 6, 14, 15, 17**, piano sotterraneo, censiti come box auto garage categoria C6 **hanno rispettivamente una superficie lorda edificata di 46,80 mq sub 3; 19,60 mq sub 6; 30,00 mq sub 14; 16,30 mq sub 15; 18,00 mq sub 17;** come da rilievo alla Figure 12, 13. Il piano sotterraneo è accessibile dalla Via Ungaretti transitando per il sub 23 BNCN tramite la scivola e gli spazi di manovra riportati in planimetria ed alle Foto 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15. L'accesso pedonale dalla Via Gandhi al piano sotterraneo è fruibile dal corridoio tra i sub 6 e 5. Figure 5, 12, 13. Foto 17, 18, 19, 45.

Il bene alla particella **121 sub 1**, piano terra, censito come magazzino categoria C2 **ha una superficie lorda edificata di 34 mq**, come da rilievo alla Figure 14, 15. È presente la cabina ENEL come servitù di passaggio. Foto 4, 5, 6, 7. La struttura portante è con pareti in blocchi, tetto con copertura a falda, pavimento con battuto in cemento, serramenti ed infissi metallici.

Il bene alla particella **121 sub 2**, piano terra, censito come laboratorio categoria C3 **ha una superficie lorda edificata di 350 mq**, come da rilievo alla Figure 14, 15. L'accesso carrabile è fruibile dalla Via Ungaretti transitando per il sub 23 BNCN tramite gli spazi di manovra riportati in planimetria ed alla Foto 30. L'accesso pedonale è fruibile dalla Via Gandhi, come riportato in planimetria ed alle Foto 40, 41, 42, 43, 44. La struttura portante è con tralicci di ferro e pareti in lamiera, il solaio è composto da travi e travetti di ferro con lastre metalliche. Il pavimento è con battuto in cemento, i serramenti e gli infissi metallici. Foto da 31 a 39.

L'accesso al bene alla particella **121 sub 24** piano primo è fruibile dalla scala al sub 26 posta nel laboratorio sub 2 dalla parte di Via Ungaretti o dalla scala al sub 26 posta nel locale deposito. Figure 5, 14. Foto 31, 39; oppure il piano primo è accessibile dall'accesso pedonale di Via Gandhi. Foto da 40 a 48.

Il bene alla particella **121 sub 24**, piano primo, censito come uffici categoria A10 **ha una superficie lorda edificata di 350 mq**, come da rilievo alla Figure 16, 17. La struttura portante è con tralicci di ferro e pareti in coibentato, il solaio è composto da travi e travetti di ferro con lastre metalliche. Le pareti di tamponamento tra gli uffici ed i servizi sono in pannelli di coibentato, il pavimento è ricoperto linoleum in lastre, i serramenti e gli infissi metallici. Sono presenti tre servizi igienici, un locale sgombero, una sala riunioni e dieci uffici collegati da un corridoio. Foto da 50 a 70.

Il bene alla particella **121 sub 25**, piano secondo, censito come unità in corso di costruzione categoria F3 è effettivamente completo ed utilizzato come deposito; il sub 25 **ha una superficie lorda edificata di 240 mq**, come da rilievo alla Figure 19, 20; oltre la terrazza. Foto 74, 75. La struttura portante è con tralicci di ferro e pareti in lamiera, la copertura è con travi e travetti di ferro con lastre metalliche. I serramenti e gli infissi sono metallici. L'accesso pedonale è fruibile dalla Via Ungaretti attraversando il sub 23, tramite rampa di scala che conduce al piano secondo (Foto 71, 72, 73) oppure dalla Via Gandhi con rampe di scale esterne Foto 46.

Le rifiniture di tutti gli ambienti sono allo stato grezzo, occorre una manutenzione ordinaria e straordinaria degli uffici, con ripristino dei pannelli di coibentazione del solaio (Foto 54, 55). La manutenzione dei servizi bagni e del solaio del locale di sgombero è necessaria Foto 56, 66, 59, 70.

Tutti i locali, depositi ed uffici sono occupati con attrezzi, mezzi e materiali da smaltire di proprietà del debitore esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

33. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 2:

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili. **Secondo quanto disposto dal GE non è stato necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per i fabbricati particelle 121 sub 1, 2, 3, 6, 14, 15, 17, 25.**

Per l'ufficio con servizi, censito in **NCEU al Foglio 50 Ragusa sezione A, particella 121 sub 24**, come **categoria A10 - uffici e studi privati**, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, redatta in data 07.06.2021, inviata al sistema di certificazione, con codice identificativo **793922**; Classe energetica totale **C** EPgl,nren **467,01** kWh/m2 anno. **Allegato 4.**

34. Criterio di stima Lotto 2:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Ragusa, con particolare riferimento a quello urbano.

Ho riportato quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nel Comune di **Ragusa** nella Fascia/zona: **Periferia - Aree periferiche**, Codice zona **D3**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: -; che per **l'anno 2020, semestre 2**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per autorimesse da 300,00 €/mq fino a 450,00 €/mq;
- per box da 350,00 €/mq fino a 520,00 €/mq;
- per laboratori da 380,00 €/mq fino a 600,00 €/mq;
- per magazzini da 330,00 €/mq fino a 550,00 €/mq;
- per negozi da 760,00 €/mq fino a 1400,00 €/mq;
- per uffici da 780,00 €/mq fino a 1150,00 €/mq.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fabbricati nella zona periferica nord di Ragusa, con le medesime condizioni, varia secondo l'epoca di realizzazione, le dimensioni e le rifiniture.

Considerato che l'unità in corso di costruzione è effettivamente un deposito occorre tenere conto del valore di fruibilità, decurtando gli oneri di regolarizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

35. Determinazione del valore del bene Lotto 2:

La superficie lorda edificata dell'ufficio categoria **A10 sub 24 a piano primo** è pari a **350,00 mq**; considerati i valori OMI uffici da 780,00 €/mq fino a 1150,00 €/mq, viste le pessime rifiniture e lo stato di manutenzione, l'epoca di costruzione, le regolarità edilizie e catastali, ritengo congruo il **valore di 450,00 €/mq**.

La superficie lorda edificata dell'unità in corso di costruzione categoria **F3 sub 25 effettivamente rifinita e adibita a deposito a piano secondo** è pari a **240,00 mq**; considerati i valori OMI magazzini da 330,00 €/mq fino a 550,00 €/mq, viste le pessime rifiniture e lo stato di manutenzione, l'epoca di costruzione, le regolarità edilizie e le irregolarità catastali, ritengo congruo il **valore di 100,00 €/mq**.

La superficie lorda edificata del magazzino categoria **C2 sub 1 a piano terra** è pari a **34,00 mq**; considerati i valori OMI magazzini da 330,00 €/mq fino a 550,00 €/mq, vista la servitù di passaggio per la cabina ENEL, le rifiniture e lo stato di manutenzione, l'epoca di costruzione, le regolarità edilizie e catastali, ritengo congruo il **valore di 300,00 €/mq**.

La superficie lorda edificata del laboratorio officina categoria **C3 sub 2 a piano terra** è pari a **350,00 mq**; considerati i valori OMI laboratori da 380,00 €/mq fino a 600,00 €/mq, viste le rifiniture e lo stato di manutenzione, l'epoca di costruzione, le regolarità edilizie e catastali, ritengo congruo il **valore di 380,00 €/mq**.

Le superfici lorde edificate dei **box auto adibiti a garage categoria C6 sub 3, 6, 14, 15, 17**, piano sotterraneo, **sono rispettivamente di 46,80 mq sub 3; 19,60 mq sub 6; 30,00 mq sub 14; 16,30 mq sub 15; 18,00 mq sub 17**; considerati i valori OMI box da 350,00 €/mq fino a 520,00 €/mq, viste le rifiniture e lo stato di manutenzione, l'epoca di costruzione, le regolarità edilizie e catastali, ritengo congruo il **valore di 400,00 €/mq**.

I valore di stima è pertanto pari a €376.980,00. Tenuto conto delle difformità catastali, il costo per ottenere la regolarità è pari a €2.400,00. Non ci sono irregolarità edilizie. Pertanto, il Valore netto del lotto è pari a €374.580,00.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore del Lotto 2, è pari a €.318.100,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie lorda edificata Ufficio A10 Ragusa Foglio 50 particella 121 sub 24 piano 1	350,00	450,00 €	157.500,00 €
Superficie lorda edificata fabbricato in corso di costruzione F3 Ragusa Foglio 50 particella 121 sub 25 piano 2	240,00	100,00 €	24.000,00 €
Superficie lorda edificata Magazzino C2 Ragusa Foglio 50 particella 121 sub 1 piano T	34,00	300,00 €	10.200,00 €
Superficie lorda edificata Laboratorio C3 Ragusa Foglio 50 particella 121 sub 2 piano T	350,00	380,00 €	133.000,00 €
Superficie lorda edificata Garage C6 Ragusa Foglio 50 particella 121 sub 3 piano sotterraneo	46,80	400,00 €	18.720,00 €
Superficie lorda edificata Garage C6 Ragusa Foglio 50 particella 121 sub 6 piano sotterraneo	19,60	400,00 €	7.840,00 €
Superficie lorda edificata Garage C6 Ragusa Foglio 50 particella 121 sub 14 piano sotterraneo	30,00	400,00 €	12.000,00 €
Superficie lorda edificata Garage C6 Ragusa Foglio 50 particella 121 sub 15 piano sotterraneo	16,30	400,00 €	6.520,00 €
Superficie lorda edificata Garage C6 Ragusa Foglio 50 particella 121 sub 17 piano sotterraneo	18,00	400,00 €	7.200,00 €
		Valore di stima	376.980,00 €
		Costi accatastamento	2.400,00 €
		Costi regolarità edilizia	0 €
		Netto valore del lotto	374.580,00 €
		Abbattimento valore del 15%	56.187,00 €
		arrotondamento	93,00 €
		Valore del lotto 2	318.300,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

36. Determinazione del valore del canone annuo di locazione bene Lotto 2:

Con istanza del 19.02.2021 l'Avv. Giorgio Assenza, in rappresentanza del debitore esecutato Brugaletta Carmelo, ha premesso che *"i beni oggetto di pignoramento si trovano in buono stato di manutenzione e, comunque, adatti all'uso che ne fa l'odierno istante che, peraltro, allo stato non sarebbe in grado di procurarsi ulteriori immobili per il superiore utilizzo"*, rilevato che *"il deducente si obbliga a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi evitando il decadimento del loro stato di conservazione o del sorgere di debiti, che si ripercuoterebbero a danno dell'aggiudicatario; chiede di essere autorizzato a continuare ad usare i sopra specificati immobili pignorati, impegnandosi al rilascio degli stessi subito dopo l'eventuale decreto di trasferimento"*.

Con disposizione del 26.02.2021 il GE: *"ritenuto che in caso di immobile destinato ad attività del debitore si procederà a liberazione, salvo che il debitore comunichi al custode la disponibilità a pagare una indennità per continuare a godere del bene (previa quantificazione da parte dell'esperto stimatore dell'ammontare dell'indennizzo). INVITA il debitore esecutato a comunicare al custode la disponibilità a pagare una indennità di occupazione per i beni pignorati indicati in istanza (la cui quantificazione terrà conto dei costi di manutenzione degli immobili); INVITA il custode a riferire all'esito al G.E. per istruzioni, previa valutazione, da parte dell'esperto stimatore, della congruità dell'indennità di occupazione eventualmente proposta dal debitore esecutato"*.

Con email PEC del 08.06.2021 ricevuta dal Custode giudiziario Avv. Pina Di Rosa, il sottoscritto P.E. è venuto a conoscenza della proposta di locazione del 07.06.2021 inviata al Custode dall'Avv. Giorgio Assenza il quale, in rappresentanza del debitore esecutato Brugaletta Carmelo, ha comunicato *"la disponibilità di versare un corrispettivo per l'uso dei beni meglio specificati nell'istanza del 19.02.2021, pari a complessivi €.250,00 mensili, impegnandosi altresì a provvedere a sue spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei cespiti"*.

Rilevato che nell'istanza del 19.02.2021 l'Avv. Giorgio Assenza, in rappresentanza del debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxx, non ha riportato i beni oggetto di pignoramento censiti al NCT di Comiso sezione D, Foglio 69 particelle 25, 42, 44, 26, 43 ed il bene al NCT di Ragusa sezione A, Foglio 29 particella 39; facenti parte integrante del corpo aziendale identificato al Lotto 1; riportando integralmente i beni al Lotto 2.

Considerate le superfici dei beni presenti, ritenuto che la procedura non interviene nelle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, tenuto conto dei valori di locazione espressi in €/mq/mese espressi dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI per la zona D3 Ragusa semestre 2 anno 2020; **ritengo congruo il valore di locazione**, calcolato e arrotondato **per tutti i beni individuati al Lotto 2**, pari a **12.000,00 €/anno**, ovvero pari a **1.000,00 €/mese**, distinto per unità immobiliare per come riportato nella seguente tabella per i beni al **NCEU Comune Ragusa sezione A, Foglio 50**:

P.Illa	Sub	Categoria	Superficie mq	Valore €/mq/mese	Valore canone mensile	Valore arrotondato canone mensile	Valore arrotondato canone annuale	
121	24	A10 ufficio	350,00	0,90 €	315,00 €	315,00 €	3.780,00 €	
121	25	F3 in costruzione effettivamente depositato	240,00	0,40 €	96,00 €	96,00 €	1.152,00 €	
121	1	C2 magazzino	34,00	1,55 €	52,70 €	54,00 €	648,00 €	
121	2	C3 laboratorio	350,00	0,90 €	315,00 €	315,00 €	3.780,00 €	
121	3	C6 garage	46,80	1,70 €	79,56 €	80,00 €	960,00 €	
121	6	C6 garage	19,60	1,70 €	33,32 €	30,00 €	360,00 €	
121	14	C6 garage	30,00	1,70 €	51,00 €	50,00 €	600,00 €	
121	15	C6 garage	16,30	1,70 €	27,71 €	30,00 €	360,00 €	
121	17	C6 garage	18,00	1,70 €	30,60 €	30,00 €	360,00 €	
						1.000,89 €	1.000,00 €/mese	12.000,00 €/anno

37. Conclusioni Lotto 2:

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

Lotto 2: Piena proprietà di fabbricati in complesso sito in Ragusa nella Contrada Annunziata o Nunziata, con accesso carrabile dalla Via Giuseppe Ungaretti ed accesso pedonale dalla Via Gandhi; censiti al Foglio 50 Ragusa sezione A; con pertinenze ed accessori e con servitù di passaggio alla cabina ENEL. UN 1:

- **particella 121 sub 24 cat. A10 - uffici e studi privati;**
- **particella 121 sub 25 cat. F3 - unità in corso di costruzione effettivamente adibita a deposito da censire;**
- **particella 121 sub 1 cat. C2 - magazzino locale deposito;**
- **particella 121 sub 2 cat. C3 - laboratorio per arti e mestieri;**
- **particella 121 sub 3 cat. C6 - autorimessa;**
- **particella 121 sub 6 cat. C6 - autorimessa;**
- **particella 121 sub 14 cat. C6 - autorimessa;**
- **particella 121 sub 15 cat. C6 - autorimessa;**
- **particella 121 sub 17 cat. C6 - autorimessa.**

Lotto	Ubicazione Fogli catastali	Quota posseduta	Valore di stima	Valore di vendita	Valore di locazione annuo
2	C.da Annunziata Foglio 50 Ragusa	piena proprietà	376.980,00 €	318.300,00 €	12.000,00 €

38. Allegati Lotto 2:

Fa parte integrante della presente relazione di stima del Lotto 2 l'allegato planimetrico con **20 figure e 79 immagini fotografiche**. File 3_Lotto_2_allegati_relazione_PE_240_2020; oltre l'Attestato di Prestazione Energetica del bene censito al NCEU Ragusa sezione A, Foglio 50 particella 121, sub 24, categoria A10 ufficio a piano 1, **APE ID 793922**. File 4_APE_A10_Ragusa_50_121_24.

39. Conclusioni relazione del PE:

Riporto nella seguente tabella, per i due lotti individuati: l'ubicazione, le quote possedute in piena proprietà, il valore di stima, il valore di vendita ed il valore di locazione annuo; compresi i valori totali.

Lotto	Ubicazione Fogli catastali	Quota posseduta	Valore di stima	Valore di vendita	Valore di locazione annuo
1	C.da Carrubeto Fogli 29 Ragusa - 69 e 70 Comiso	piena proprietà	97.839,50 €	81.200,00 €	4.800,00 €
2	C.da Annunziata Foglio 50 Ragusa	piena proprietà	376.980,00 €	318.300,00 €	12.000,00 €
TOTALE			474.819,50 €	399.500,00 €	16.800,00 €

40. Allegati alla relazione del PE:

Fanno parte integrante della presente perizia **1_relazione_PE_240_2020** gli allegati di seguito elencati:

2_Lotto_1_allegati_relazione_PE_240_2020

3_Lotto_2_allegati_relazione_PE_240_2020

4_APE_A10_Ragusa_50_121_24

5_verbale_accesso_PE_240_2020

6_visura_catastale_240_2020

7_Lotto_2_Concessione_Edilizia_240_2020

8_Nota_spese_PE_240_2020

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

Vittoria, li 14/06/2021

IL P.E.

Dott. Agronomo Giovanni Ruta