

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Esecuzione 180/2020	
Creditore procedente: [REDACTED]	
Rappresentato e difeso da: [REDACTED]	
Debitori eseguiti: [REDACTED]	
Giudice delle Esecuzioni: Dott. Carlo Di Cataldo .	
Custode giudiziario: Avv. Antonino Francone	
Esperto del procedimento: Dott. Agr. Simone Aredia	
Diritto	<i>Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui e fabbricati ad uso agricolo, coltivate a seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto.</i>
Bene	<i>Lotto 2: Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui e fabbricati ad uso agricolo, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; distinti in NCT al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto, particelle: 107, 418, 441; della superficie catastale totale di Ha 3.90.79; coltivate a seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Unità Negoziale 1, Immobili 2, 3, 4, 12, 13. Fabbricati cat. D10; distinti in NCEU al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto: particella 440 sub 1: stalla, fienile, due tettoie; particella 451 sub 2 depositi; particella 421 sub 1 caseificio, sala mungitura, depositi. Unità Negoziale 1, Immobili 17, 18, 19.</i>
Utilizzazione	Comune di Ragusa, Contrada San Giacomo, Foglio 408 Ragusa sezione D Noto Coordinate geografiche 36°59'24.65"N - 14°50'36.71"E
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento al Foglio 408 Ragusa sezione D Noto, NCT particelle: 107, 418, 441; NCEU particelle 440 sub 1; 451 sub 2; 421 sub 1, sono posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti e da loro coltivati. I beni sono pervenuti ai debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione dei beni, in virtù di: Atto di vendita del 22.01.1988 a rogito del [REDACTED] Repertorio 104; trascritto 05.02.1988 ai numeri 1548 - 1311. Atto di vendita del 24.06.1977 a rogito del N.otaio [REDACTED] Repertorio 5399; trascritto 06.07.1977 ai numeri 8409 - 8030. Atto di vendita del 04.06.1984 a rogito del [REDACTED] Repertorio 9534; trascritto 28.06.1984 ai numeri 8592 - 7445. Atto di vendita del 29.04.1986 a rogito del [REDACTED] Repertorio 18402; trascritto il 21.05.1986 ai numeri 6023 - 4990.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati catastali	Foglio 408 Ragusa sezione D Noto, NCT particelle: 107, 418, 441; NCEU particelle 440 sub 1; 451 sub 2; 421 sub 1; posseduti in piena proprietà. Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	<i>Lotto 2: Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui e fabbricati ad uso agricolo</i>
Occupazione	Il bene un fondo agricolo coltivato dai debitori eseguiti.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa e corretta. Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento sono riportati all'UN 2 gli immobili al NCT particelle 361, 440, 451, 421; che in effetti sono stati indicati nell'Atto di pignoramento al NCEU e nella Nota di trascrizione all'UN 1.
Irregolarità e abusi	Fabbricato particella 421 sub 1 è stata rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 5108/1986 rilasciata il 21.11.2008 . Fabbricato particella 451 sub 2 è presente agli atti la Richiesta di Concessione edilizia n. 8/1989 del 10.01.1989 . Fabbricati particella 440 sub 1: stalla, tettoie, fienile non è presente in atti alcuna richiesta di regolarità edilizia. Per il rilascio delle regolarità edilizia è stimato il costo di €6.500,00 .
Immobile insanabile	Non sono presenti immobili insanabili.
Titolarità Urbanistica	I fabbricati presenti sono stati realizzati con Concessione edilizia n. 300-1989.
Agibilità/Abitabilità	Presenza di agibilità.
Divisibilità	L'immobile non è oggetto di divisione.
Valore di Mercato	€. 330.936,90
Valore di Vendita Forzata	€. 275.000,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 2.800,00
Vendibilità e motivo	<i>Oggetto di pignoramento è un fondo agricolo coltivato a seminativo con fabbricati ad uso agricolo</i> I beni sono vendibili.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agev.	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Per il rilascio delle regolarità edilizia è stimato il costo di €6.500,00 .
APE	Considerata la tipologia di fabbricato non è stato necessario redigere l'APE
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	1. Ipoteca legale, iscritta in data 01.10.2004 ai numeri 20670 - 7008 , in favore di [REDACTED] capitale € 35.957,91 totale € 71.915,82.
	2. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta in data 11.04.2005 ai numeri 8537 - 3741 , in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 167.000,00 totale € 334.000,00 durata 10 anni.
	3. Ipoteca giudiziale iscritta in data 01.04.2016 ai numeri 4075 - 736 , in favore di [REDACTED] capitale € 13.229,70 totale € 24.000,00.
	4. Ipoteca legale, iscritta in data 31.01.2017 ai numeri 1702 - 263 in favore di [REDACTED] capitale € 168.331,66 totale € 336.663,32.
	5. Ipoteca giudiziale, iscritta in data 27.07.2018 ai numeri 11441 - 1771 in favore di [REDACTED] capitale € 9.803,88 totale € 20.000,00.
	Trascrizioni
	6. Trascrizione verbale di pignoramento del 11.08.2020 ai numeri 9508 - 6848 a favore di Ibl [REDACTED]

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGE s

Relazione generale del PE

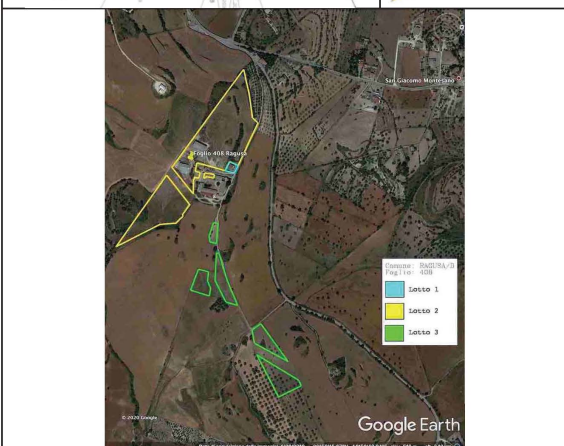
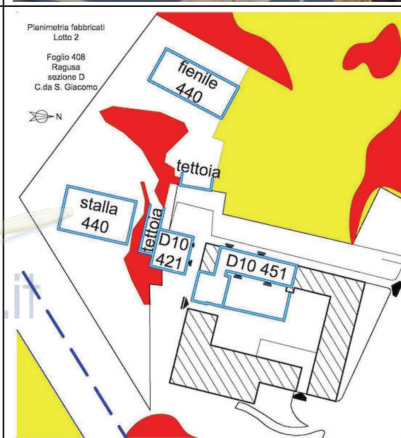
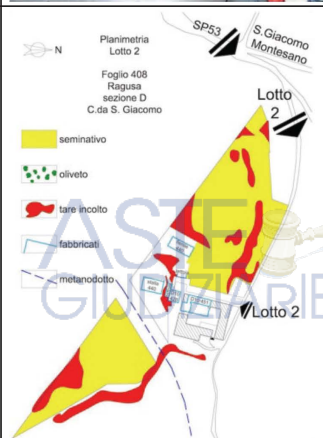
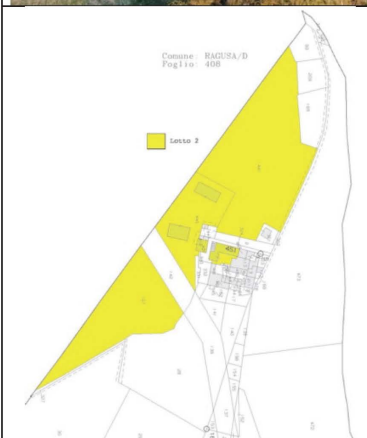
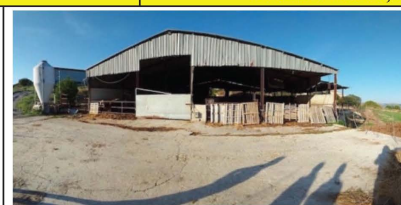
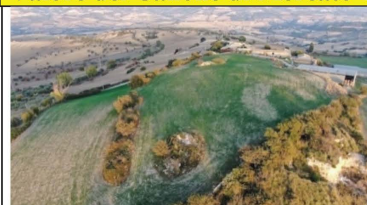
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agronomo Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39 335-666.26.52
email: areddia.simone@gmail.com

4

SCHEDA IMMOBILE LOTTO 2

Descrizione	Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui e fabbricati ad uso agricolo, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; distinti in NCT al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto, particelle: 107, 418, 441; della superficie catastale totale di Ha.3.90.79; coltivate a seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Unità Negoziale 1, Immobili 2, 3, 4, 12, 13. Fabbricati cat. D10; distinti in NCEU al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto: particella 440 sub 1: stalla, fienile, due tettoie; particella 451 sub 2 depositi; particella 421 sub 1 caseificio, sala mungitura, depositi. Unità Negoziale 1, Immobili 17, 18, 19.			
Destinazione d'uso	Appezzamenti di terreno contigui e fabbricati ad uso agricolo.			
	Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
	seminativo	39.079	1,0	39.079
	Deposito 451 sub 2	477	1,0	477
	Stalla 440 sub 1	420	1,0	420
	Paddock 440 sub 1	140	1,0	140
	Fienile 440 sub 1	576	1,0	576
	Tettoia 440 sub 1	65	1,0	65
	Tettoia 440 sub 1	120	1,0	120
	Sala mungitura, caseificio, deposito 421 sub 1	234	1,0	234
	Valore di Mercato			€. 330.936,90
	Valore di Vendita Forzata			€. 275.000,00
	Valore del Canone di Mercato €/anno			€/anno 2.800,00



Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGEs

Relazione generale del PE

G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agonomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 -97100 Ragusa-
cell. +39.335-666.26.52
email: areddia.simone@gmail.com

5

SCHEDA IMMOBILE LOTTO 3

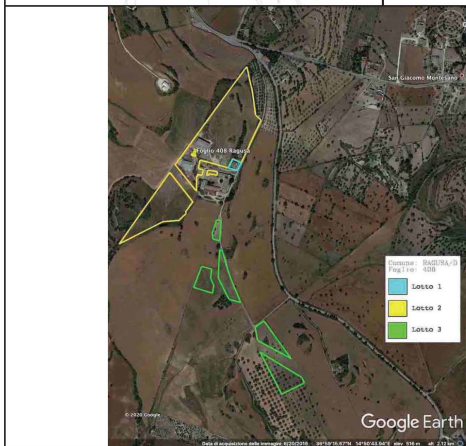
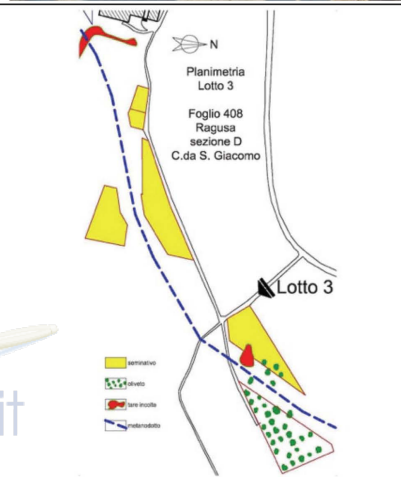
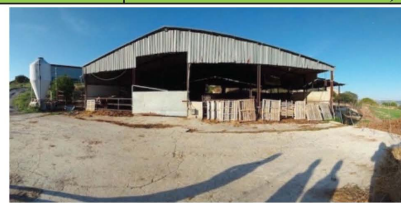
Descrizione *Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; distinti in NCT al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto, particelle: 96, 154, 109, 197, 198, 128; della superficie catastale totale di Ha.3.90.79; coltivate ad uliveto e seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Unità Negoziale 1, Immobili 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.*

Destinazione d'uso **Appezziamenti di terreno contigui ad uso agricolo.**

Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie catastale totale	16.570		
uliveto	4.649	1,0	4.649
seminativo	11.921	1,0	11.921



Valore di Mercato	€. 20.086,60
Valore di Vendita Forzata	€. 17.000,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 400,00



Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGEs

Relazione generale del PE

G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agonomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 -97100 Ragusa-
cell. +39.335-666.26.52
email: areddia.simone@gmail.com

7

4. Atto di pignoramento:

Con Atto di pignoramento del 15.07.2020, l'Avv. [redacted] per conto del creditore procedente [redacted]

[redacted] premesso che con contratto di cessione crediti stipulato il 09.08.2018, Banca Agricola Popolare di Ragusa scarl, nell'ambito di cartolarizzazione, ha ceduto a Ibla srl un pacchetto di crediti; che la suddetta Ibla srl ha conferito a doBank SpA, oggi doValue SpA, che tra i crediti oggetto di cessione, è compreso quello in questa sede cauzionato; premesso altresì che con **Atto di precetto notificato il 21.05.2020 alla**

[redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti in C.da San Giacomo snc, doValue Spa quale mandataria di Ibla Spa intimava il pagamento della somma di **€.157.598,72** oltre spese, e contestualmente ha avvertito che in mancanza di pagamento procederà ad esecuzione forzata nei confronti degli stessi e ciò procedendo in forza del **mutuo fondiario** rogato in Notaio [redacted] in data 11.04.2005, garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 12.04.2005 ai numeri 8537-3741 sui beni di seguito indicati.

1) Azienda agricola di ettari 6, are 40, centiare 25, composta da terreni con annessi fabbricati rurali adibiti a stalle, pagliera, fienile, locali per la trasformazione di prodotti caseari e cortili annessi, di proprietà per la quota di ½

[redacted] segnatamente:

A. Terreni censiti al N.C.T. di Ragusa (Sezione Noto) al Foglio 408:

- Mapp. 361, Sup. 660 mq.;
- Mapp. 96, Cl. 4, R.D. 4,20; R.A. 1,80; Sup. 2325,00;
- Mapp. 107, Cl. 4, R.D. 21,52; R.A. 9,22; porzione AA, Sup.11904,00 ;
- Mapp. 107, Cl. 2, R.D. 3,42; R.A. 1,14; porzione AB, Sup. 2210,00;
- Mapp. 418, Cl. 4, R.D. 0,01; R.A. 0,01; Sup. 3,00;
- Mapp. 154, Cl. 4, R.D. 0,85; R.A. 0,36; Sup. 470,00;
- Mapp. 109, Cl. 5, R.D. 0,50; R.A. 0,17; porzione AA, Sup. 321,00;
- Mapp. 109, Cl. 3, R.D. 24,01; R.A. 14,41; porzione AB, Sup. 4649,00;
- Mapp. 197, Cl. 4, R.D. 7,86; R.A. 3,37; Sup. 4350,00;
- Mapp. 198, Cl. 4, R.D. 1,07; R.A. 0,46; Sup. 590,00;
- Mapp. 128, Cl. 5, R.D. 5,78; R.A. 1,93; porzione AA, Sup. 3729,00;
- Mapp. 128, R.D. 0,46; R.A. 0,14; porzione AB, Sup. 136,00;
- Mapp. 441, Cl. 5, R.D. 35,14; R.A. 11,71; porzione AA, Sup. 22681,00;
- Mapp. 441, R.D. 7,66; R.A. 2,36; porzione AB, Sup. 2281,00;
- Mapp. 362, Cl. 5, R.D. 0,11; R.A. 0,04; Sup. 68,00;
- Mapp. 440, Sup. 8325 mq.;
- Mapp. 451, Sup. 868,00 mq.;
- Mapp. 421, Sup. 426,00 mq.

B. Immobili censiti al N.C.E.U. di Ragusa (Sezione Noto) al Foglio 408:

- Mapp. 361, sub 1, cat. A/3, Vani 7,5, cl. 2, R.C. 484,18;
- Mapp. 361, sub 2, cat. C/6, Mq.80, cl. 2, R.C. 198,32;
- Mapp. 440, sub 1, cat. D/10, R.C. 1448,00;
- Mapp. 451, sub 2, cat. D/10, R.C. 700,00;
- Mapp. 421, sub 1, cat. D/10, R.C. 376,00;

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGE s

Relazione generale del PE

G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. Agonomo Simone Ared dia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa
cell. +39 335-666.26.52
email: ared dia.simone@gmail.com

7. Discordanze:

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

1. Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento sono riportati all'UN 2 gli immobili al NCT particelle 361, 440, 451, 421; che in effetti sono stati indicati nell'Atto di pignoramento al NCEU e nella Nota di trascrizione all'UN 1.
2. Per il fabbricato al Lotto 2, destinato a caseificio, sala mungitura e deposito; distinto al NCEU Foglio 408 Ragusa sez. D, particella 421 sub 1, censito come **fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole cat. D10 a piano terra**, corrisponde al rilievo in Figura 24; **l'intestazione catastale di questo bene è errata poiché risulta il nominativo del debitore esecutato con data di nascita e codice fiscale errato:** [redacted] Per la rettifica dell'intestazione è dovuto il costo pari a €.**800,00**.
3. Per i fabbricati al Lotto 2, particella 440 sub 1: stalla, tettoie, fienile non è presente in atti alcuna richiesta di regolarità edilizia. Per il rilascio delle regolarità è stimato il costo di €.**6.500,00**.

8. Gravami:

Ho verificato all'Agenzia delle Entrate le iscrizioni e trascrizioni presenti:

7. Ipoteca legale, iscritta in data 01.10.2004 ai numeri 20870 – 7008, in favore di [redacted]; contro [redacted] capitale €.**35.957,91** totale €.**71.915,82**.
8. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta in data 11.04.2005 ai numeri 8537 – 3741, in favore di [redacted] contro [redacted] capitale €.**167.000,00** totale €.**334.000,00** durata 10 anni.
9. Ipoteca giudiziale iscritta in data 01.04.2016 ai numeri 4075 – 736, in favore di [redacted] capitale €.**13.229,70** totale €.**24.000,00**.
10. Ipoteca legale, iscritta in data 31.01.2017 ai numeri 1702 – 263 in favore di [redacted] capitale €.**168.331,66** totale €.**336.663,32**.
11. Ipoteca giudiziale, iscritta in data 27.07.2018 ai numeri 11441 – 1771 in favore di [redacted] capitale €.**9.803,88** totale €.**20.000,00**.
12. Trascrizione verbale di pignoramento del 11.08.2020 ai numeri 9508 – 6848 a favore di [redacted]

9. Sospensione della procedura limitamente al Lotto 1:

Con Ordinanza del 09.10.2020 il G.E. Dott. Carlo Di Cataldo: “[...] ritenuto che la presente procedura esecutiva ha ad oggetto vari immobili, fra i quali l’abitazione principale dei debitori esecutati (immobile sito in Ragusa, [REDACTED], per come emerso dalla relazione del custode depositata in data 6/10/2020; **P.Q.M. PRENDE ATTO** della sospensione della procedura esecutiva, limitatamente all’immobile sito in Ragusa, in catasto [REDACTED] sino al 30/10/2020. **AVVISA** che al termine del superiore termine di sospensione la procedura dovrà essere riassunta ex art. 627 c.p.c. dalla parte che ne abbia interesse.

Il legale del creditore precedente, Avv. [REDACTED] con istanza n.3 del 13.10.2020 ha depositato Istanza di riassunzione per il bene oggetto di sospensione.

Il G.E. con biglietto di cancelleria del 14.10.2020, preso atto della riassunzione, si riserva di disporre, all’esito del periodo di sospensione, l’immediata ripresa delle operazioni o, se necessario, la fissazione di udienza.

10. Avviso ai creditori iscritti:

Con atto del 05.10.2020 il legale del creditore precedente, Avv. Giovanni Tumino, ha avvisato i creditori ex art. 498 cpc:

1. [REDACTED] di Ragusa, Via Archimede n. 112, in persona del legale rappresentante, in persona del legale rappresentante, nella qualità di creditore ipotecario, in virtù di ipoteca legale iscritta in data 01.10.2004 ai numeri 20870/7008;
2. [REDACTED] sede di Ragusa, Via Archimede n. 112, in persona del legale rappresentante, nella qualità di creditore ipotecario, in virtù di ipoteca legale iscritta in data 31.01.2017 ai numeri 1702/263;
3. [REDACTED] in persona del legale rappresentante, nella qualità di creditore ipotecario, in virtù di ipoteca giudiziale iscritta in data 01.04.2016 ai numeri 4075/736;
4. [REDACTED] con sede in Ragusa alla Via A. De Gasperi n. 20, in persona del legale rappresentante, nella qualità di creditore ipotecario, in virtù di ipoteca giudiziale iscritta in data 27.07.2018 ai numeri 11441/1771.

11. Costituzione creditore iscritto:

Con tre depositi del 07.10.2020 la [REDACTED] si è costituita quale creditrice per:

- [REDACTED] della complessiva somma di €.173.762,61;
- [REDACTED] della complessiva somma di €.43.321,89;
- [REDACTED] della complessiva somma di €.5.857,52.

13. Individuazione dei Lotti:

Ho redatto la presente relazione distinguendo tre lotti, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la piena proprietà dei beni, secondo le unità negoziali oggetto di pignoramento; accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tali da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

Lotto 1:



Lotto 2: *Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui e fabbricati ad uso agricolo, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; distinti in NCT al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto, particelle: 107, 418, 441; della superficie catastale totale di Ha.3.90.79; coltivate a seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Unità Negoziale 1, Immobili 2, 3, 4, 12, 13.*

- *Fabbricati cat. D10; distinti in NCEU al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto: particella 440 sub 1: stalla, fienile, due tettoie; particella 451 sub 2 depositi; particella 421 sub 1 caseificio, sala mungitura, depositi. Unità Negoziale 1, Immobili 17, 18, 19.*

Lotto 3: *Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; distinti in NCT al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto, particelle: 96, 154, 109, 197, 198, 128; della superficie catastale totale di Ha.3.90.79; coltivate ad oliveto e seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Unità Negoziale 1, Immobili 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.*



