

## TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento N. Ruolo G.E. 56/2021



**Oggetto:** relazione di stima esecuzione immobiliare post legge 80

### Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: XXXXXXXX S.r.l.;  
con sede in Milano,

Debitore esecutato: sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX;  
CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
c.da Finocchiara snc. Ragusa RG.

**G.E.:** Dott. Carlo Di Cataldo

Ragusa lì 21/05/2023



Il C.T.U.  
Dott. Ing. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX



## TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**Oggetto:** Procedimento N.56/2021 R.G. Es. Imm.

#### **Parti nel Procedimento:**

Creditore procedente: XXXXXXXX srl;

Debitore esecutato: sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX;

Con decreto del G.E. dott. Carlo Di Cataldo datato 14/05/2021 e notificato via pec il 17/05/2021, il sottoscritto dott. Ing. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°XXX, residente a Roma in via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e con studio a Ragusa in via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è stato nominato C.T.U. nel procedimento N. 56/2021 R.G. Es. Imm.. Nell'incarico di stima è stata richiesta la redazione di una relazione peritale, da depositare entro il termine di giorni 30 prima dell'udienza del 15.12.2021. Vengono di seguito esplicitate le risposte ai quesiti posti nel mandato.

**Punto A)** *Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*

Accettato l'incarico, il sottoscritto CTU in primo luogo ha proceduto con l'analisi della documentazione e con lo studio dei fascicoli e degli allegati; successivamente, dopo avere concordato



una data utile per il sopralluogo (fissata, secondo le modalità previste dal decreto, per giorno 22.06.2021 alle ore 16.00), il CTU si è recato, insieme al proprio collaboratore ing. XXXXXXXX XXXXXXXX e al custode giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX presso i luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare al fine di procedere con la stima degli immobili elencati nell'"Atto di pignoramento immobiliare" presente in atti.

Questo sopralluogo è stato successivamente rinviato a giorno 23.07.2023 in quanto il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, padre dell'esecutato e affittuario dei beni immobili oggetto della procedura ha dichiarato di non essere a conoscenza della procedura e non ha permesso l'accesso agli immobili.

Dopo questo primo sopralluogo, con decreto del 16.09.2021, in esito alle istanze di sospensione avanzate dai creditori precedenti, la procedura è stata sospesa per 10 mesi.

Successivamente, seppur i creditori XXXXXXXX s.r.l. in liquidazione e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX& c. s.n.c. abbiano depositato dichiarazione di rinuncia, ad ogni modo, la procedura esecutiva è proseguita dal creditore intervenuto XXXXXXXXS.r.l. il quale, in data 15/7/2022 ha depositato istanza di riattivazione della procedura (precedentemente sospesa ex art. 624bis c.p.c.); pertanto l'udienza ex art. 569 c.p.c. è stata fissata per il 22/2/2023.

È stato pertanto fissato un nuovo sopralluogo, avvenuto in data 28.10.2022 insieme al proprio collaboratore ing. XXXXXXXX XXXXXXXX e al custode giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; era presente (vedere All.2 verbale di sopralluogo n.2) il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, padre dell'esecutato e affittuario dei beni immobili oggetto della procedura e l'avv. XXXX XXXX costituito in giudizio per conto dell'esecutato.

In occasione del secondo sopralluogo è stato pertanto eseguito un rilievo fotografico dei luoghi (vedere Allegato 1) e si è proceduto al rilievo geometrico dell'area. Nelle fasi di rilievo, vista la complessità geometrica dei locali e dei terreni è stato indispensabile ricorrere alla collaborazione dell'ing. XXXXXXXX XXXXXXXX, autorizzato dal G.E. con nota del 24/05/2021.



È stato infine effettuato un terzo sopralluogo, in data 16.11.2022 per completare le misurazioni e per effettuare ulteriori foto utili ai fini della stima. In esito alle difficoltà a reperire i documenti degli immobili presso i vari enti coinvolti è stata chiesta una proroga dei tempi di consegna della perizia; con nota del 18/01/2023 il G.E. ha concesso la proroga del deposito alla data del 28.05.2023.

**Punto B)** *Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

*a) la completezza/idoneità dei documenti in atti.*

Si è presa visione e si è verificata la completezza dei documenti costituenti il fascicolo dal punto di vista prettamente tecnico;

*b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.*

Sono stati individuati i beni oggetto dell'espropriazione immobiliare facendo riferimento ai dati catastali riportati nella documentazione in atti e nelle visure estratte dagli archivi dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa. Successivamente, utilizzando le immagini satellitari, sono stati identificati i beni prima dell'accesso ai luoghi in modo tale da valutare la giusta collocazione territoriale e la corrispondenza con quanto riportato nelle piante catastali (All.1 - Tavola 3 e 4). Tali valutazioni sono state approfondite durante l'accesso ai luoghi. Da queste prime valutazioni si è constatato che le proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare sono situate nel Comune di Ragusa; precisamente trattasi di:

- n. 3 terreni siti nel Comune di Ragusa, in cui sono presenti delle serre per coltivazione di fiori e alcuni fabbricati, più dettagliatamente identificati in seguito;



- n.2 fabbricati, posti nelle vicinanze dei terreni di cui al precedente punto, con terreno annesso e più dettagliatamente identificati in seguito.

Le proprietà sopra descritte sono raggiungibili da una stradina di campagna che ha accesso sulla Strada Provinciale n.85.

Alle proprietà si accede attraverso una strada non asfaltata, senza nome, che sfocia sulla principale SP 85, un'arteria principale che collega Santa Croce con la vicina Scoglitti; la località prende il nome di C.da Finocchiara/Menta ed è caratterizzata dalla presenza di diverse attività agricole e dalla presenza di estese aree dedicate alla sericoltura.

Le proprietà oggetto di perizia sono le seguenti:

- 1) 1/1 piena proprietà di terreno sito in Ragusa, distinto al NCT al foglio n.206 - particella n.53, particella con qualità: SERRA di classe U, Superficie: 8.942 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale Euro 605,90; agrario Euro 193,96.
- 2) 1/1 piena proprietà di terreno sito in Ragusa, distinto al NCT al foglio n.206 - particella n.121, particella con qualità: SERRA di classe U, Superficie: 3.288 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale Euro 229,24 agrario Euro 71,32.
- 3) 1/1 piena proprietà di terreno sito in Ragusa, distinto al NCT al foglio n.206 - particella n.76, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4, Superficie: 6.920 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale Euro 21,44 agrario Euro 14,30.
- 4) 1/1 piena proprietà di fabbricato sito in Ragusa, in CONTRADA MENTA n. SNC Piano T, distinto al NCEU al foglio n.206 - particella n.298 sub 2) Rendita Catastale: Euro 98,00, Zona censuaria 1, Categoria D/10a).
- 5) 1/1 piena proprietà di fabbricato sito in Ragusa, in CONTRADA MENTA n. SNC Piano T, distinto al NCEU al foglio n.206 - particella n.298 sub 3) Rendita Catastale: Euro 34,00, Zona censuaria 1, Categoria D/10a).
- 6) 1/1 piena proprietà di fabbricato sito in Ragusa, in FINOCCHIARA n. SN Piano T, distinto al NCEU al foglio n.206 - particella n.362 Rendita Catastale: Euro 103,29, Zona censuaria 1, Categoria A/4), Classe 1, Consistenza 2,5 vani,



Dati di superficie: Totale 53 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 44 m<sup>2</sup>.

Quanto sopra elencato verrà trattato come tre lotti distinti, in quanto è opinione del CTU che la vendita in lotti distinti possa aumentare le probabilità di vendita ed il valore complessivo dei beni.

I lotti saranno così composti:

#### LOTTO 1

Il lotto 1 sarà composto dagli immobili 1, 4, 5 e 6 del precedente elenco, ovvero i fabbricati ed il terreno confinate con essi in cui sono realizzate n.4 serre di diversa dimensione e tipologia (la particella n.53 F.206).

#### LOTTO 2

Il lotto 2 sarà composto dal terreno di cui alla particella n.121 F.206, inclusa la serra e parte del fabbricato in esso presente.

#### LOTTO 3

Il lotto 3 sarà composto dal terreno di cui alla particella n.76 F.206, inclusa la serra ed il fabbricato rurale in esso presente.

Ad oggi le proprietà di cui ai lotti 1 e 2 sono costituite da terreni con serre, confinanti tra essi e da alcuni fabbricati attigui alle serre; al momento dei sopralluoghi i fabbricati risultavano occupati da persone e/o da cose. Il bene identificato dalla particella n.76 è situato a poche decine di metri dal gruppo di beni precedenti ed è costituito da un terreno nel quale è realizzata una serra per la coltivazione di fiori, oltre ad un fabbricato rurale.

*c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.*

Sono state effettuate le ricerche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa al fine di ottenere tutte le informazioni riguardanti i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (Allegato 2 - pagg. 2 - 40).

La situazione catastale degli immobili in questione viene di seguito esposta, con indicazione della situazione degli intestati riferita al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dai dati presenti nell'archivio del Catasto Fabbricati si è potuto riscontrare che, alla data del 28.10.2022, gli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare, risultano intestati al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Essi sono identificati dai seguenti dati catastali:

1. **NCT foglio n.206; particella n.53**, qualità: SERRA di classe U, Superficie: 8.942 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale Euro 605,90; agrario Euro 193,96.

**Dati identificativi:**

dall' Impianto meccanografico del 29/10/1985  
Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163A) (RG)  
- Foglio 206 Particella 53

**Dati di classamento:**

dall'impianto al 31/12/1989:  
Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163A) (RG)  
- Foglio 206 Particella 53;  
Superficie: 8.942 m<sup>2</sup>  
Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 03  
Dal 31/12/1989: VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1989 in atti dal 10/05/1994 (n. 10.9/1994)  
Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163A) (RG)  
- Foglio 206 Particella 53  
Particella con qualità: SERRA di classe U Superficie: 8.942 m<sup>2</sup>

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: RAGUSA (H163A) (RG)  
Foglio 205 Particella 244  
Foglio 205 Particella 2  
Foglio 205 Particella 245

**Foglio 206 Particella 298**

Foglio 205 Particella 26





**Foglio 206 Particella 121**

**Intestati catastali:**

XXXXXXXXX XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992 - Diritto di: Proprietà per 1/1.

**Storia degli intestati dell'immobile:**

**dall'impianto meccanografico (Atto 1) del 29/10/1985 al 22/05/1994 (Atto 2):**

1. PARRINO Giovanni (CF PRRGNN25C04H163H) nato a RAGUSA (RG) il 04/03/1925

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. TUMINO Giuseppina (CF TMNGPP29R55H163A) nata a RAGUSA (RG) il 15/10/1929

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

*Atto 1: Impianto meccanografico del 29/10/1985*

**Dal 22/05/1994 (Atto 2) al 22/07/1997 (Atto 3):**

1. PARRINO Giovanna (CF PRRGNN60H53H163B) nata a RAGUSA (RG) il 13/06/1960

Diritto di: Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 2)

2. PARRINO Ignazio (CF PRRGNZ52R31H163V) nato a RAGUSA (RG) il 31/10/1952

Diritto di: Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 2)

3. TUMINO Giuseppina (CF TMNGPP29R55H163A) nata a RAGUSA (RG) il 15/10/1929

Diritto di: Proprietà per 4/6 (deriva dall'atto 2)

*Atto 2: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/05/1994 - UR Sede MODICA (RG) Registrazione Volume 376 n. 459 registrato in data 24/04/1995 - Voltura n. 1636.1/1995 - Pratica n. 107280 in atti dal 19/07/2001*

**dal 22/07/1997 (Atto 3) al 13/02/1998 (Atto 4):**

1. PARRINO Giovanna (CF PRRGNN60H53H163B) nata a RAGUSA (RG) il 13/06/1960

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

2. PARRINO Ignazio (CF PRRGNZ52R31H163V) nato a RAGUSA (RG) il 31/10/1952

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)



Atto 3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/07/1997 - UR Sede MODICA (RG) Registrazione Volume 379 n. 48 registrato in data 21/01/1998 - Voltura n. 422.1/1998 - Pratica n. 107285 in atti dal 19/07/2001

**dal 13/02/1998 (Atto 4) al 28/09/2011 (Atto 5)**

1. PARRINO Ignazio

(CF PRRGNZ52R31H163V)

nato a RAGUSA (RG) il 31/10/1952

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

Atto 4. Atto del 13/02/1998 Pubblico ufficiale M.OTTAVIANO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 88071 - UR Sede RAGUSA (RG) Registrazione n. 311 registrato in data 02/03/1998 - Voltura n. 1099.1/1998 - Pratica n. 110875 in atti dal 26/07/2001

**dal 28/09/2011 (Atto 5)**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Atto 5. Atto del 28/09/2011 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n.43018 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11605.1/2011 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 11/10/2011.

2. **NCT foglio n.206; particella n.121**, qualità: SERRA di classe U, Superficie: 3.288 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale Euro 229,24; agrario Euro 71,32.

**Dati identificativi:**

dall' Impianto meccanografico del 29/10/1985

Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

- Foglio 206 Particella 121

**Dati di classamento:**

dall'impianto al 31/12/1989:

Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

- Foglio 206 Particella 121;

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 03

Superficie: 3.288 m<sup>2</sup>

Dal 31/12/1989: VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1989 in atti dal 10/05/1994 (n. 10.9/1994)

Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

- Foglio 206 Particella 121

Particella con qualità: SERRA di classe U Superficie: 3.288 m<sup>2</sup>

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: RAGUSA (H163A) (RG)

Foglio 205 Particella 244

Foglio 205 Particella 2

**Foglio 206 Particella 53**

Foglio 205 Particella 245

**Foglio 206 Particella 298**

Foglio 205 Particella 26

**Intestati catastali:**

XXXXXXXXXX XXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992 - Diritto di: Proprietà per 1/1.

**Storia degli intestati dell'immobile:**

**dall'impianto meccanografico (Atto 1) del 29/10/1985 al 22/05/1994 (Atto 2):**

1. PARRINO Giovanni (CF PRRGNN25C04H163H) nato a RAGUSA (RG) il 04/03/1925

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. TUMINO Giuseppina (CF TMNGPP29R55H163A) nata a RAGUSA (RG) il 15/10/1929

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Atto 1: Impianto meccanografico del 29/10/1985

**Dal 22/05/1994 (Atto 2) al 22/07/1997 (Atto 3):**

1. PARRINO Giovanna (CF PRRGNN60H53H163B) nata a RAGUSA (RG) il 13/06/1960

Diritto di: Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 2)

2. PARRINO Ignazio (CF PRRGNZ52R31H163V) nato a RAGUSA (RG) il 31/10/1952

Diritto di: Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 2)

3. TUMINO Giuseppina (CF TMNGPP29R55H163A) nata a RAGUSA (RG) il 15/10/1929

Diritto di: Proprietà per 4/6 (deriva dall'atto 2)

Atto 2: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/05/1994 - UR Sede MODICA (RG) Registrazione Volume 376 n. 459 registrato in data 24/04/1995 - Voltura n. 1636.1/1995 - Pratica n. 107280 in atti dal 19/07/2001

**dal 22/07/1997 (Atto 3) al 13/02/1998 (Atto 4):**

1. PARRINO Giovanna (CF PRRGNN60H53H163B) nata a RAGUSA (RG) il 13/06/1960

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

2. PARRINO Ignazio (CF PRRGNZ52R31H163V) nato a RAGUSA (RG) il 31/10/1952

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Atto 3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/07/1997 - UR Sede MODICA (RG) Registrazione Volume 379 n. 48 registrato in data 21/01/1998 - Voltura n. 422.1/1998 - Pratica n. 107285 in atti dal 19/07/2001

**dal 13/02/1998 (Atto 4) al 28/09/2011 (Atto 5)**

1. PARRINO Ignazio

(CF PRRGNZ52R31H163V)

nato a RAGUSA (RG) il 31/10/1952

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

Atto 4. Atto del 13/02/1998 Pubblico ufficiale M.OTTAVIANO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 88071 - UR Sede RAGUSA (RG) Registrazione n. 311 registrato in data 02/03/1998 - Voltura n. 1099.1/1998 - Pratica n. 110875 in atti dal 26/07/2001

**dal 28/09/2011 (Atto 5)**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Atto 5. Atto del 28/09/2011 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n.43018 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11605.1/2011 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 11/10/2011.



3. **NCT foglio n.206; particella n.76**, qualità: SEMIN ARBOR di classe 4, Superficie: 6.920 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale Euro 21,44; agrario Euro 14,30.



**Dati identificativi:**

dall' Impianto meccanografico del 29/10/1985

Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

- Foglio 206 Particella 76

Dati di classamento:

dall'impianto meccanografico del 29/10/1985:

Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

- Foglio 206 Particella 76;

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 04

Superficie: 6.920 m<sup>2</sup>

**Intestati catastali:**

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992 - Diritto di: Proprietà per 1/1.

**Storia degli intestati dell'immobile:**

**dall'impianto meccanografico (Atto 1) del 29/10/1985 al 20/03/1972 (Atto 2):**

1. BARONE Angela nata a COMISO (RG) il 19/08/1923 dall'impianto al 20/03/1972 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

2. PORROVECCHIO Nunzio nato a COMISO (RG) il 17/01/1920 dall'impianto al 20/03/1972 antecedente l'impianto meccanografico

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

*Atto 1: Impianto meccanografico del 29/10/1985*

**Dal 20/03/1972 (Atto 2) al 30/09/1974 (Atto 3):**

1. BARONE Angela (CF BRNNGI23M59I178G) nata a SANTA CROCE CAMERINA (RG) il 19/08/1923

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. PORROVECCHIO Nunzio

(CF PRRNNZ20A17C927W) a)

nato a COMISO (RG) il 17/01/1920



Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Atto 2: VOLTURA D'UFFICIO del 20/03/1972 registrato in data -  
ISTANZA IN BOLLO RETT.LUOGO DI NASCITA Voltura n. 1764.1/2014 -  
Pratica n. RG0026592 in atti dal 19/03/2014

**Dal 30/09/1974 (Atto 3) al 27/02/2011 (Atto 4):**

1. BARONE Angela (CF BRNNGI23M59I178G) nata a SANTA CROCE CAMERINA (RG) il 19/08/1923

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

2. BARONE Angela (CF BRNNGI23M59I178G) nata a SANTA CROCE CAMERINA (RG) il 19/08/1923

Diritto di: Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 3)

3. PORROVECCHIO Giuseppe (CF PRRGPP59M30Z103Y) nato in BELGIO (EE) il 30/08/1959

Diritto di: Nuda Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Atto 3: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/09/1974  
Pubblico ufficiale PORROVECCHIO Sede SANTA CROCE CAMERINA (RG) -  
UU Sede RAGUSA (RG) Registrazione Volume 351 n. 207 registrato in  
data 09/05/1975 - DEN. DI SUCC. DI PORROVECCHIO NUNZIO Voltura n.  
3915.1/2014 - Pratica n. RG0065573 in atti dal 26/06/2014

**Dal 27/02/2011 (Atto 4) al 27/02/2011 (Atto 5):**

1. BARONE Angela (CF BRNNGI23M59I178G) nata a SANTA CROCE CAMERINA (RG) il 19/08/1923

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)

2. PORROVECCHIO Giuseppe (CF PRRGPP59M30Z103Y) nato in BELGIO (EE) il 30/08/1959

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)

4. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/02/2011  
Pubblico ufficiale PORROVECCHIO Sede SANTA CROCE CAMERINA (RG)  
registrato in data - RICONG. USUFR. IN MORTE DI BARONE ANGELA  
Voltura n. 3916.1/2014 - Pratica n. RG0065582 in atti dal  
26/06/2014

**Dal 27/02/2011 (Atto 5) al 15/07/2014 (Atto 6):**

1. PORROVECCHIO Giuseppe (CF PRRGPP59M30Z103Y) nato in BELGIO (EE) il 30/08/1959

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

Atto 5: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/02/2011  
Pubblico ufficiale PORROVECCHIO Sede SANTA CROCE CAMERINA (RG)  
registrato in data - RICONG. USUFR. IN MORTE DI BARONE ANGELA  
Voltura n. 3916.1/2014 - Pratica n. RG0065582 in atti dal  
26/06/2014

**dal 15/07/2014 (Atto 6)**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a RAGUSA (RG)  
il 24/04/1992 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 6)  
Atto 6: Atto del 15/07/2014 Pubblico ufficiale BONANNO CARMELO  
Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 722 registrato in data -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6121.1/2014  
Reparto PI di RAGUSA in atti dal 18/07/2014

**4. NCEU foglio n.206; particella n.298, sub 2**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di  
RAGUSA (H163A) (RG) Foglio 206 Particella 298**

**Classamento:**

Rendita: Euro 98,00 Zona censuaria 1, Categoria D/10a)  
Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Subalterno 2  
Indirizzo: Contrada Menta SNC Piano T

**Dati identificativi:**

dal 15/04/2011 al 10/12/2014 Immobile predecessore  
Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella  
298 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 15/04/2011 Pratica n. RG0092516 in atti dal  
15/04/2011 COSTITUZIONE (n. 2756.1/2011)

dal 10/12/2014 a Immobile attuale

Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella  
298 Subalterno 2

FRAZIONAMENTO del 10/12/2014 Pratica n. RG0192447 in atti dal  
10/12/2014 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n.  
102510.1/2014)

dal 15/04/2011 al 10/12/2014 Immobile predecessore



Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Subalterno 1 CONTRADA MENTA n. SNC Piano T COSTITUZIONE del 15/04/2011 Pratica n. RG0092516 in atti dal 15/04/2011 COSTITUZIONE (n. 2756.1/2011)



dal 10/12/2014 Immobile attuale

Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Subalterno 2 CONTRADA MENTA n. SNC Piano T

FRAZIONAMENTO del 10/12/2014 Pratica n. RG0192447 in atti dal 10/12/2014 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 102510.1/2014)

**Storia degli intestati dell'immobile:**

**dal 15/04/2011 al 28/09/2011**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Sub. 1

1. PARRINO Ignazio (CF PRRGNZ52R31H163V) nato a RAGUSA (RG) il 31/10/1952

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Atto 1: COSTITUZIONE del 15/04/2011 Pratica n. RG0092516 in atti dal 15/04/2011 COSTITUZIONE (n. 2756.1/2011)

**dal 28/09/2011 al 10/12/2014**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Atto 2: Atto del 28/09/2011 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n.43018 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11605.1/2011 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 11/10/2011

**dal 10/12/2014**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Sub. 2

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)





Atto 3: Atto del 28/09/2011 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 43018 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11605.1/2011 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 11/10/2011

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Sub 1.

**5. NCEU foglio n.206; particella n.298, sub 3**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di RAGUSA (H163A) (RG) Foglio 206 Particella 298**

**Classamento:**

Rendita: Euro 34,00 Zona censuaria 1, Categoria D/10a)

Sez. Urb. A Foglio 206, Particella 298, Subalterno 3

Indirizzo: Contrada Menta SNC Piano T

**Dati identificativi:**

dal 15/04/2011 al 10/12/2014 Immobile predecessore

Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 15/04/2011 Pratica n. RG0092516 in atti dal 15/04/2011 COSTITUZIONE (n. 2756.1/2011)

dal 10/12/2014 a Immobile attuale

Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Subalterno 3

FRAZIONAMENTO del 10/12/2014 Pratica n. RG0192447 in atti dal 10/12/2014 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 102510.1/2014)

dal 15/04/2011 al 10/12/2014 Immobile predecessore

Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Subalterno 1 CONTRADA MENTA n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 15/04/2011 Pratica n. RG0092516 in atti dal 15/04/2011 COSTITUZIONE (n. 2756.1/2011)

dal 10/12/2014 Immobile attuale

Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Subalterno 3 CONTRADA MENTA n. SNC Piano T FRAZIONAMENTO del 10/12/2014 Pratica n. RG0192447 in atti dal 10/12/2014 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 102510.1/2014)

**Storia degli intestati dell'immobile:**

**dal 15/04/2011 al 28/09/2011**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Sub. 1

1. PARRINO Ignazio (CF PRRGNZ52R31H163V) nato a RAGUSA (RG) il 31/10/1952

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Atto 1: COSTITUZIONE del 15/04/2011 Pratica n.RG0092516 in atti dal 15/04/2011 COSTITUZIONE (n.2756.1/2011)

**dal 28/09/2011 al 10/12/2014**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Atto 2: Atto del 28/09/2011 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n.43018 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11605.1/2011 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 11/10/2011

**dal 10/12/2014**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Sub. 3

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

Atto 3: Atto del 28/09/2011 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 43018 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11605.1/2011 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 11/10/2011

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 298 Sub 1.



**6. NCEU foglio n.206; particella n.362**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di RAGUSA (H163A) (RG) Foglio 206 Particella 362**

**Classamento:**

Rendita: Euro 103,29 Zona censuaria 1, Categoria A/4

Sez. Urb. A Foglio 206, Particella 362

Indirizzo: Contrada Finocchiara SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 53 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte b): 44 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 07/05/1999, prot. n. B1316

**Dati identificativi:**

dal 07/05/1999

Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 206 Particella 362

COSTITUZIONE del 07/05/1999 in atti dal 07/05/1999

(n. B01316.1/1999)

**Storia degli intestati dell'immobile:**

**dal 07/05/1999 al 04/01/2000**

1. CAPPELLO Giuseppe (CF CPPGPP20E10I178T) nato a SANTA CROCE CAMERINA (RG) il 10/05/1920

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

2. GUASTELLA Emanuela (CF GSTMNL19C45I178Z) nata a SANTA CROCE CAMERINA (RG) il 05/03/1919

Diritto di: Comproprietario (deriva dall'atto 1)

Atto 1: COSTITUZIONE del 07/05/1999 in atti dal 07/05/1999 (n. B01316.1/1999)

**dal 04/01/2000 al 06/10/2009**

1. MODICA Davide (CF MDCDVD75E28H163K) nato a RAGUSA (RG) il 28/05/1975



Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. RANIOLO Marie (CF RNLMRA72P53Z700S) nata in AUSTRALIA (EE) il 13/09/1972

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Atto 2: Atto del 04/01/2000 Pubblico ufficiale M.G. NICOSIA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 32820 - UR Sede RAGUSA (RG) Registrazione n. 150 registrato in data 24/01/2000 - VENDITA Voltura n. 1701.1/2000 - Pratica n. 33904 in atti dal 09/03/2001

**dal 06/10/2009 al 14/05/2015**

1. MANERA Rosario (CF MNRRSR70L20C351T) nato a CATANIA (CT) il 20/07/1970

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

Atto 3: Atto del 06/10/2009 Pubblico ufficiale GIACCHINO RICCARDO Sede COMISO (RG) Repertorio n. 80123 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12137.1/2009 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 08/10/2009

**dal 14/05/2015**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a RAGUSA (RG) il 24/04/1992

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 14/05/2015 Pubblico ufficiale BONANNO CARMELO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 1046 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4709.1/2015 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 04/06/2015.

#### REGOLARITA' CATASTALE

Le proprietà oggetto di perizia sono rappresentate dai seguenti immobili:

- 1) 1/1 piena proprietà di terreno sito in Ragusa, distinto al NCT al foglio n.206 - particella n.53, particella con qualità: SERRA di classe U, Superficie: 6558; Redditi: dominicale Euro 605,90; agrario Euro 193,96.

- 2) 1/1 piena proprietà di terreno sito in Ragusa, distinto al NCT al foglio n.206 - particella n.121, particella con qualità: SERRA di classe U, Superficie: 3.288 m<sup>2</sup>; Redditi: Redditi: dominicale Euro 229,24 agrario Euro 71,32.
- 3) 1/1 piena proprietà di terreno sito in Ragusa, distinto al NCT al foglio n.206 - particella n.76, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4, Superficie: 6.920 m<sup>2</sup>; Redditi: Redditi: dominicale Euro 21,44 agrario Euro 14,30.
- 4) 1/1 piena proprietà di fabbricato sito in Ragusa, in CONTRADA MENTA n. SNC Piano T, distinto al NCEU al foglio n.206 - particella n.298 sub 2) Rendita Catastale: Euro 98,00, Zona censuaria 1, Categoria D/10a).
- 5) 1/1 piena proprietà di fabbricato sito in Ragusa, in CONTRADA MENTA n. SNC Piano T, distinto al NCEU al foglio n.206 - particella n.298 sub 3) Rendita Catastale: Euro 34,00, Zona censuaria 1, Categoria D/10a).
- 6) 1/1 piena proprietà di fabbricato sito in Ragusa, in FINOCCHIARA n. SN Piano T, distinto al NCEU al foglio n.206 - particella n.362 Rendita Catastale: Euro 103,29, Zona censuaria 1, Categoria A/4), Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Dati di superficie: Totale 53 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 44 m<sup>2</sup>.

Come detto sopra, per la vendita, gli immobili verranno trattati come tre lotti distinti.

Per quanto riguarda gli immobili di cui ai punti 4, 5 e 6 si è riscontrata una sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con le piante catastali presenti negli archivi (All.2 pagg.3-5) pur con alcune difformità; si segnalano le seguenti lievi differenze:

- Dal rilievo dell'immobile di cui alla p.lla 298 sub 2 e sub 3 è emerso che, a differenza di quanto previsto nella planimetria catastale, nella quale è presente un unico vano sia per il s.2 che per il s.3 (All.2 pagg.3 e 4), il bene è stato suddiviso, con tramezzature in una molteplicità di vani (incluso un WC). Come è possibile vedere nella

successiva *Figura 6 - pianta immobile p.lla 298 - rilievo*, sono presenti alcune tramezzature (in blu ed in verde) non presenti nella planimetria catastali, oltre a superfetazioni indicate con il tratteggio in verde nella successiva *Figura 4*.

- Dal rilievo dell'immobile di cui alla p.lla 362 è emerso che, a differenza di quanto previsto nella planimetria catastale, il bene presenta tramezzature disposte in maniera leggermente difforme. Come è possibile vedere nella successiva *Figura 7 - pianta immobile p.lla 362 - rilievo*, sono presenti alcune tramezzature (in verde) non presenti nella planimetria catastale, oltre a 2 superfetazioni, sempre indicate in verde.

Per la regolarizzazione delle planimetrie catastali saranno necessari degli oneri, calcolati nel successivo punto I lettera f).

- d) *le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.*

L'accertamento dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente valutazione è stato effettuato attraverso lo studio delle ispezioni per dati anagrafici e per immobile fornite dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (All.2 - pagg. 6-22). Dall'esame dell'ispezione relativa agli immobili oggetto di stima, riferita al ventennio precedente e al bene oggetto della presente valutazione, risultano le seguenti formalità, raggruppate secondo la numerazione precedentemente adottata:

**Immobile 1 (terreno in Ragusa, NCT f. n.206 - p.lla n.53):**

1. TRASCRIZIONE del 05/03/1998 - Registro Particolare 2369  
Registro Generale 2840



Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 88071 del 13/02/1998

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. TRASCRIZIONE del 20/08/1999 - Registro Particolare 9785  
Registro Generale 12586

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 459/376 del 12/11/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 11/04/2001 - Registro Particolare 5307  
Registro Generale 6272

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/379 del 20/01/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 15/06/2007 - Registro Particolare 3845 Registro Generale 14596

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE  
Repertorio 3210/2007 del 25/05/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 2749 del 24/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 11605  
Registro Generale 17575

Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 43018/13443  
del 28/09/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. TRASCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 455 Registro Generale 575

Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 117/2014 del 13/01/2015

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

7. ISCRIZIONE del 31/05/2016 - Registro Particolare 1382 Registro Generale 7496

Pubblico ufficiale D'ANGELO GUGLIELMO Repertorio 80/67 del 27/05/2016



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

8. ISCRIZIONE del 09/11/2020 - Registro Particolare 1470 Registro Generale 13176

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VITTORIA Repertorio 100/2020 del 09/07/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. TRASCRIZIONE del 05/05/2021 - Registro Particolare 4904 Registro Generale 6969

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 425/2021 del 23/02/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**Immobile 2 (terreno in Ragusa, NCT f. n.206 - p.lla n.121):**

1. TRASCRIZIONE del 05/03/1998 - Registro Particolare 2369 Registro Generale 2840

Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 88071 del 13/02/1998

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. TRASCRIZIONE del 20/08/1999 - Registro Particolare 9785 Registro Generale 12586

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 459/376 del 12/11/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 11/04/2001 - Registro Particolare 5307 Registro Generale 6272

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/379 del 20/01/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. ISCRIZIONE del 15/06/2007 - Registro Particolare 3845 Registro Generale 14596

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 3210/2007 del 25/05/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 2749 del 24/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)  
5. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 11605  
Registro Generale 17575  
Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 43018/13443  
del 28/09/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. TRASCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 455 Registro  
Generale 575  
Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 117/2014 del  
13/01/2015

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

7. ISCRIZIONE del 31/05/2016 - Registro Particolare 1382 Registro  
Generale 7496  
Pubblico ufficiale D'ANGELO GUGLIELMO Repertorio 80/67 del  
27/05/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

8. ISCRIZIONE del 09/11/2020 - Registro Particolare 1470 Registro  
Generale 13176  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VITTORIA Repertorio 100/2020  
del 09/07/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. TRASCRIZIONE del 05/05/2021 - Registro Particolare 4904  
Registro Generale 6969  
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio  
425/2021 del 23/02/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobile 3 (terreno in Ragusa, NCT f. n.206 - p.lla n.76):**

1. ISCRIZIONE del 29/05/2004 - Registro Particolare 4067 Registro  
Generale 10913  
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE  
TRIBUTI Repertorio 45364/2003 del  
01/04/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 599 del 19/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 2218 del 11/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 14/04/2005 - Registro Particolare 3858 Registro Generale 8730

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 33547/2004 del 01/04/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1235 del 29/05/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 04/10/2005 - Registro Particolare 9174 Registro Generale 22313

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. Repertorio 7815/2005 del 29/09/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 600 del 19/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 715 del 08/04/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 26/04/2006 - Registro Particolare 2754 Registro Generale 9859

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT SPA Repertorio 8357/2006 del 21/04/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1232 del 29/05/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 18/03/2008 - Registro Particolare 1330 Registro Generale 5688

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A Repertorio 60275/2007 del 17/03/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77  
DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 601 del 19/03/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Annotazione n. 2219 del 11/07/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 07/07/2014 - Registro Particolare 5775  
Registro Generale 9066

Pubblico ufficiale BONANNO CARMELO Repertorio 705/556 del  
03/07/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. ANNOTAZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 2218 Registro  
Generale 9393

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 45364/2003  
del 07/07/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4067 del 2004

8. ANNOTAZIONE del 11/07/2014 - Registro Particolare 2219 Registro  
Generale 9394

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 60275/2007  
del 07/07/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1330 del 2008

9. TRASCRIZIONE del 18/07/2014 - Registro Particolare 6121  
Registro Generale 9690

Pubblico ufficiale BONANNO CARMELO Repertorio 722/570 del  
15/07/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

10. TRASCRIZIONE del 08/01/2015 - Registro Particolare 204  
Registro Generale 262

Pubblico ufficiale RAGUSA Repertorio 588/9990 del 05/06/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

11. TRASCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 455  
Registro Generale 575

Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 117/2014 del  
13/01/2015

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

12. ISCRIZIONE del 09/11/2020 - Registro Particolare 1470 Registro Generale 13176

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VITTORIA Repertorio 100/2020 del 09/07/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

13. TRASCRIZIONE del 05/05/2021 - Registro Particolare 4904 Registro Generale 6969

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 425/2021 del 23/02/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobile 4 e 5 (fabbr. in Ragusa, NCEU f. n.206 - p.lla n.298, s.2 e s.3):**

1. TRASCRIZIONE del 11/10/2011 - Registro Particolare 11605 Registro Generale 17575

Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 43018/13443 del 28/09/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 551 Registro Generale 734

Pubblico ufficiale BONANNO CARMELO Repertorio 895/712 del 23/12/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 01/12/2015 - Registro Particolare 10284 Registro Generale 16334

Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 117/2014 del 04/11/2015

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

4. ISCRIZIONE del 31/05/2016 - Registro Particolare 1382 Registro Generale 7496

Pubblico ufficiale D'ANGELO GUGLIELMO Repertorio 80/67 del 27/05/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. ISCRIZIONE del 09/11/2020 - Registro Particolare 1470 Registro Generale 13176



Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VITTORIA Repertorio 100/2020 del 09/07/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 05/05/2021 - Registro Particolare 4904 Registro Generale 6969

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 425/2021 del 23/02/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Immobile 6 (fabbr. in Ragusa, NCEU f. n.206 - p.lla n.362):**

1. TRASCRIZIONE del 07/01/2000 - Registro Particolare 372 Registro Generale 404

Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 32820 del 04/01/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 07/01/2000 - Registro Particolare 25 Registro Generale 405

Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 32821 del 04/01/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 119 del 23/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/09/2001.

Cancellazione totale eseguita in data 24/01/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 06/03/2002 - Registro Particolare 3123 Registro Generale 3699

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA UFF. GIUD. CONCETTA BIONDI Repertorio 260/2002 del 20/02/2002

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

-Annotazione n. 1070 del 06/04/2006 (CANCELLAZIONE)

4. ISCRIZIONE del 22/06/2006 - Registro Particolare 4722 Registro Generale 15445

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC.TRIBUTI Repertorio 9796/2006 del 09/06/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 354 del 25/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 08/10/2009 - Registro Particolare 12137 Registro Generale 20017

Pubblico ufficiale GIACCHINO RICCARDO Repertorio 80123/7896 del 06/10/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE del 07/07/2010 - Registro Particolare 3166 Registro Generale 13275

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A Repertorio 29163/2009 del 06/07/2010

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 796 del 19/04/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 04/06/2015 - Registro Particolare 4709 Registro Generale 7145

Pubblico ufficiale BONANNO CARMELO Repertorio 1046/841 del 14/05/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

8. ISCRIZIONE del 31/05/2016 - Registro Particolare 1382 Registro Generale 7496

Pubblico ufficiale D'ANGELO GUGLIELMO Repertorio 80/67 del 27/05/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

9. ISCRIZIONE del 09/11/2020 - Registro Particolare 1470 Registro Generale 13176

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VITTORIA Repertorio 100/2020 del 09/07/2020



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

10. TRASCRIZIONE del 05/05/2021 - Registro Particolare 4904  
Registro Generale 6969

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio  
425/2021 del 23/02/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come si evince anche dall'analisi della relazione notarile, si  
evidenzia che nel ventennio preso in esame i cespiti su descritti  
sono stati oggetto della formalità pregiudizievoli che seguono:  
IPOTECA VOLONTARIA costituita con iscrizione all'Agenzia del  
Territorio di Ragusa il 31/05/2016 ai nn.7496/1382, in favore di  
CREDITO SICILIANO S.P.A., con sede in Acireale (C.F.:  
04226470823), per la somma di € 220.000,00 (sorte capitale €  
110.000,00) contro XXXXXXXX XXXXXXXX, gravante, per l'intero  
della piena proprietà, sulle unità immobiliari censite al NCEU di  
Ragusa alla Sezione urbana A Foglio 206 mappali 362 e 298 sub 2  
nonché sul terreno riportato al NCT di Ragusa alla Sezione A  
Foglio 206 particelle 53 e 121, nonché su altri immobili non  
annoverati nel pignoramento.

IPOTECA GIUDIZIALE costituita con iscrizione all'Agenzia del  
Territorio di Ragusa il 09/11/2020 ai nn.13176/1470, in favore di  
XXXXXXX S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, per la somma di € 10.000,00 (sorte  
capitale € 2.586,69), e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, gravante, per  
l'intero della piena proprietà, sulle unità immobiliari censite  
al NCEU di Ragusa alla Sezione urbana A Foglio 206 mappali 298  
sub 2, 298 sub 3, 362 e sul terreno riportato al NCT di Ragusa  
alla Sezione A Foglio 206 particelle 53, 121 e 76 nonché su altri  
immobili non annoverati nel pignoramento.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto all'Agenzia del Territorio di  
Ragusa il 05/05/2021 ai nn.6969/4904, in favore di XXXXXXXX S.R.L.  
IN LIQUIDAZIONE, su citata, e contro XXXXXXXX XXXXXXXX, su  
menzionato, gravante, per l'intero della piena proprietà, sulle  
unità immobiliari censite al NCEU di Ragusa alla Sezione urbana A  
Foglio 206 mappali 298 sub 2, 298 sub 3, 362 e sul terreno  
riportato al NCT di Ragusa alla Sezione A Foglio 206 particelle  
53, 121 e 76.

STIMA DEI COSTI PER LE CANCELLAZIONI DELLE FORMALITÀ  
PREGIUDIZIEVOLI

L'eventuale parte acquirente dovrà tenere conto delle somme stimate di seguito e necessarie per la regolarizzazione del bene (cancellazione iscrizioni, trascrizioni, regolarizzazioni catastali), valutate secondo la tabella D.lgs. 31-10-1990 n.347 e di seguito riportate:

*Cancellazione formalità gravanti sui tutti i beni:*

1. Cancellazione iscrizione ipotecaria volontaria n. 1382/7496 del 31/05/2016: *tassa ipotecaria, nella misura fissa di €.*  
35,00;
2. Cancellazione iscrizione ipotecaria giudiziale n. 1470/13176 del 09/11/2020: *tassa ipotecaria, nella misura fissa di €.*  
35,00;
3. Cancellazione trascrizione (Pignoramento Immobiliare) n.4904/6969 del 05/05/2021:

le spese per ottenere la cancellazione della trascrizione ammontano a:

- €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35 per la *tassa ipotecaria* (ai sensi della tabella allegata al D.lgs. 31.10.1990, n. 347);

le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono pertanto stimate in 294,00 € oltre le competenze tecniche, che dovrà sostenere il futuro acquirente e non considerate nella stima del valore dei beni.

*Cancellazione formalità gravanti sull'immobile 3 (F.206 - p.11a 76):*



1. Cancellazione iscrizione ipotecaria n. 4067/10913 del 29/05/2004: taxa ipotecaria, nella misura fissa di €. 35,00;
2. Cancellazione iscrizione ipotecaria n. 1330/5688 del 18/03/2008: taxa ipotecaria, nella misura fissa di €. 35,00;

	Immobili	ID	Descrizione	Rif.	Costo
	tutti		1 Cancellazione iscrizione	n. 1382/7497	€ 35,00
	tutti		2 Cancellazione iscrizione	n. 1470/13176	€ 35,00
	tutti		3 Cancellazione trascrizione	n. 4904/6969	€ 294,00
<b>TOTALE</b>		<b>1; 2; 3.</b>			<b>€ 364,00</b>
	imm. 3 - p.lla 76		4 Cancellazione iscrizione	n. 4067/10913	€ 35,00
			5 Cancellazione iscrizione	n. 1330/5688	€ 35,00
<b>TOTALE</b>		<b>4; 5.</b>			<b>€ 70,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>1; 2; 3; 4; 5.</b>			<b>€ 434,00</b>

Tabella 1 - stima costi cancellazione gravami distinti per lotti.

I costi per le cancellazioni delle procedure ammontano pertanto complessivamente a:

364,00 € oltre le competenze tecniche, per i gravami sui lotti 1, 2 e 3;

70,00 € oltre le competenze tecniche, in aggiunta a quelli di cui sopra, per i gravami sul lotto 3 (immobili di cui alla p.lla 76);

NOTA: Le somme indicate sopra e necessarie per la regolarizzazione del bene dovranno essere sostenute dalla eventuale parte acquirente.

*e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

Dagli atti visionati si evince che tutti gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare nREI

56/2021 risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, al sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Ragusa il 24.04.1992.

f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

#### TITOLI DI TRASFERIMENTO

Al fine di ottenere una più chiara ed approfondita cognizione della provenienza e della storia della particella in esame, si è reso necessario ricorrere ad una visura storica nell'archivio del Catasto Fabbricati del Comune di Modica. Dalle ricerche effettuate (Allegato 2 - pagg. 23-40) è emerso che al Catasto tutti gli immobili in esame risultano correttamente intestati al sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX.

Le proprietà risultano essere pervenute al sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Ragusa il 24.04.1992 - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con i seguenti titoli di trasferimento (**rif. Relazione notarile del 10.05.2021, visure storiche**):

- 1) fabbricato sito in Ragusa, in CONTRADA MENTA n. SNC Piano T, distinto al NCEU al foglio n.206 - particella n.298 sub 2) Rendita Catastale: Euro 98,00, Zona censuaria 1, Categoria D/10a).
- 2) fabbricato sito in Ragusa, in CONTRADA MENTA n. SNC Piano T, distinto al NCEU al foglio n.206 - particella n.298 sub

- 3) Rendita Catastale: Euro 34,00, Zona censuaria 1, Categoria D/10a).
- 3) terreno sito in Ragusa, distinto al NCT al foglio n.206 - particella n.53, particella con qualità: SERRA di classe U, Superficie: 8.942 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale Euro 605,90; agrario Euro 193,96.
- 4) terreno sito in Ragusa, distinto al NCT al foglio n.206 - particella n.121, particella con qualità: SERRA di classe U, Superficie: 3.288 m<sup>2</sup>; Redditi: Redditi: dominicale Euro 229,24 agrario Euro 71,32.

I fabbricati sopra elencati con la numerazione da 1 a 4, sono pervenuti al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per frazionamento del fabbricato preesistente già rappresentato in catasto dal mappale 298 sub 1 del Foglio 206, il cui identificativo soppresso, in esito a variazione n.102510.1 del 2014, ha originato gli odierni identificativi catastali 298 sub 2 e 298 sub 3 - acquistato, per l'intero della piena proprietà e in uno al terreno rappresentato in catasto dalle particelle 53 e 121 del Foglio 206, giusto atto pubblico di compravendita Rep.43018/13443, ricevuto il 28/09/2011 dal Notaio Maria Giuseppa Nicosia da Ragusa, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa l' 11/10/2011 ai nn.17575/11605, da potere di Parrino Ignazio, nato il 31/10/1952 a Ragusa.

Al sig. Parrino Ignazio, il fabbricato già mappale 298 sub 1 pervenne per **edificazione** sulla porzione di suolo - già rappresentata in catasto dalla particella 298 FR del Foglio 206 e all'attualità, in esito a tipo mappale n.90325.1 del 2011, riportata al NCT alla Sezione A Foglio 206 particella 298 EU - pervenuta, nell'intero della piena proprietà ed in uno al terreno rappresentato dalle particelle 53 e 121 del Foglio 206, per attribuzione in esito ad atto pubblico di divisione Rep.88071, ricevuto il 13/02/1998 dal Notaio Michele Ottaviano di Ragusa, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 05/03/1998 al n. 2840/2369; col



predetto atto, infatti, Parrino Ignazio, con la partecipazione ed il consenso della convivente e germana Parrino Giovanna, nata il 13/06/1960 a Ragusa, si attribuì la piena proprietà, per l'intero, dei cespiti. Ai conviventi e germani Parrino Ignazio e Giovanna, su menzionati, l'intero dei cespiti - in ragione di 1/2 ciascuno - fu devoluto, per la quota di 4/6 - in ragione di 2/6 ciascuno - dalla madre, Tumino Giuseppina, nata il 15/10/1929 a Ragusa e deceduta il 22/07/1997, denuncia n.48 vol.379 del 20/01/1998 U.R. di Ragusa, trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa l'11/04/2001 al n. 6272/5307 e, per la quota di 2/6 - in ragione di 1/6 ciascuno - dal padre, Parrino Giovanni, nato il 04/03/1925 a Ragusa e deceduto il 22/05/1994, denuncia n.459 Vol.376 del 12/11/1996 U.R. di Ragusa, trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 20/08/1999 al n. 12586/9785.

**Si specifica che per i suddetti cespiti manca la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.**

- 5) Unità immobiliare in Ragusa, contrada Finocchiara sn, censita al NCEU alla Sezione urbana A Foglio 206 mappale: 362, zc. 1, cat. A/4, cl.la, vani 2,5, P.T., R.C. € 103,29.

La suddetta unità immobiliare è di proprietà, per l'intero, del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averla acquistata giusto atto pubblico di compravendita Rep.1046/841, ricevuto il 14/05/2015 dal Notaio Carmelo Bonanno da Ragusa, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 04/06/2015 ai nn.7145/4709, da potere di Manera Rosario, nato a Catania il 20/07/1970.

A Manera Rosario, il bene pervenne, per l'intero ed in regime di separazione di beni, giusto atto pubblico di compravendita Rep. N. 80123/7896, ricevuto il 06/10/2009 dal Notaio Riccardo Giacchino di Comiso, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa l' 8/10/2009 al n. 20017 /12137, da potere di Modica Davide e Raniolo Marie, nati il primo a

Ragusa e la seconda in Australia, rispettivamente, il 28/05/1975 ed il 13/09/1972, ai quali era pervenuto per atto pubblico di compravendita Rep.32820, ricevuto il 04/01/2000 dal Notaio Maria Giuseppa Nicosia di Ragusa, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 07/01/2000 al n. 404/372, da potere dei coniugi Cappello Giuseppe e Guastella Emanuela, entrambi nati a Santa Croce Camerina, rispettivamente, il 10/05/1920 ed il 05/03/1919.

6) Terreno sito a Ragusa, riportato al NCT alla Sezione A Foglio 206 particella: 76 seminativo arboreo, cl.4a, are 69.20, R.D. € 21,44, R.A. € 14,30.

Il suddetto terreno appartiene, per l'intero della piena proprietà, al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per averlo acquistato giusto atto pubblico di compravendita Rep.722/570, ricevuto il 15/07/2014 dal Notaio Carmelo Bonanno di Ragusa, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 18/07/2014 al n.9690/6121, da potere di Porrovecchio Giuseppe, nato il 30/08/1959 in Belgio.

Al predetto Porrovecchio Giuseppe la piena proprietà del bene fu devoluta per 1/2 in morte della madre, Barone Angela, nata il 19/08/1923 a Santa Croce Camerina e deceduta il 27/02/2011, denuncia n.588 Vol.9990/14 del 05/06/2014 U.R. di Ragusa, trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 08/01/2015 al n.262/204 e successiva accettazione tacita di eredità giusto atto Rep.705/556, ricevuto il 03/07/2014 dal Notaio Carmelo Bonanno da Ragusa, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 07/07/2014 al n.9066/5775; per 1/2 gravato da usufrutto uxorio spettante al coniuge superstite in morte del padre, Porrovecchio Nunzio, nato il 17 /01/1920 a Comiso e deceduto il 30/09/1974, denuncia n.207 Vol.351 del 21/06/1975 U.R. di Ragusa, trascritta all'Agenzia del territorio di Ragusa il 26/06/1975 al n.5978/5424 e successiva riunione del suddetto usufrutto alla nuda proprietà in morte di Barone Angela.



A Barone Angela l'usufrutto uxorio pervenne in morte del marito Porrovecchio Nunzio, de cuius e denuncia su descritti.

Ai coniugi Barone Angela e Porrovecchio Nunzio, su citati, la piena proprietà del cespite, per l'intero ed in ragione di 1/2 ciascuno, pervenne per atto di compera Rep.1678 ricevuto il 10/04/1972 dal Notaio Demostene di Comiso, trascritto all'Agenzia del Territorio di Siracusa il 26/04/1972 ai nn.10403/8683 da potere di Carfi Giovanni nato a Santa Croce Camerina il 06/09/1897.

Si specifica che, come detto al punto d) nel ventennio preso in esame i cespiti su descritti sono stati oggetto della formalità pregiudizievoli che seguono:

**Punto C)** *Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:*

a) la regolarità edilizia e urbanistica:

Gli immobili in esame sono tre terreni destinati ad attività di coltivazione floreali in serra (oltre ad alcuni fabbricati presenti nei predetti terreni) e due particelle in cui sono realizzati rispettivamente due fabbricati, particelle che si trovano in attiguità a due dei predetti fondi.

È stata fatta istanza di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Ragusa per lo studio della due-diligence dei fabbricati sopracitati (All.5 pagg.7) e sono stati esaminati i documenti reperiti.

Per i fabbricati identificati in precedenza, a pagina 5 della presente relazione, come Immobile 4 e 5 (fabbr. in Ragusa, NCEU f. n.206 - p.lla n.298, s.2 e s.3), è stato reperito un fascicolo contenente la pratica di Concessione Edilizia e trattasi di un unico corpo di fabbrica accatastato come magazzino.

Per l'altro fabbricato, in precedenza identificato come Immobile 6 (fabbr. in Ragusa, NCEU f. n.206 - p.lla n.362), non è stato reperito alcun fascicolo (il Comune ha riscontrato alla richiesta di accesso agli atti con mail del 25.01.2023 confermando di non avere reperito atti inerenti a tale immobile, mail contenuta

nell'Allegato 5 pagg.8 e 9). Per i fabbricati presenti nei terreni 1, 2 e 3 e non accatastati, non sono stati trovati documenti.

Lo scrivente, la fine di accertarsi dell'eventuale esistenza dei fabbricati ante 1967 (legge Ponte), ha richiesto all'**Istituto Geografico Militare** una copia dell'aerofotogrammetria, ad alta risoluzione, della zona di interesse realizzata immediatamente prima dell'entrata in vigore della predetta legge (Allegato 3 - pagg. 15 e 16). Inoltre è stata consultata la Carta Ufficiale IGM relativa all'aggiornamento 1967 - foto del 26.05.1966 (rif. Foglio Santa Croce Camerina n.276 - Allegato 3 pag.17) e comprendente le aree dove sono collocati i fabbricati e i terreni in esame. Dall'analisi di tali documenti non è emersa la presenza, ante 1967 dei fabbricati in esame. In particolare non è stata trovata traccia dell'esistenza dell'Immobile 6 - identificato al NCEU f.206 p.lla 362 prima del 1967, che pertanto risulta essere abusivo, non essendo stata reperita alcuna pratica autorizzativa né alcuna richiesta di condono.

Inoltre il predetto fabbricato, come del resto i magazzini presenti nei terreni in esame e che saranno trattati in seguito, non risultano sanabili in quanto il PRG prescrive che nella zona in cui sono presenti tali immobili, ad oggi non è possibile per un acquirente generico, che non sia una persona occupata prevalentemente nella filiera "agricola", procedere con la loro regolarizzazione. Infatti, in accordo con la **Direttiva prot. n. 17776 dell'11.02.2020** UTILIZZAZIONE AL FINI EDIFICATORI DELLE ZONE AGRICOLE emanata dal Comune di Ragusa, Settore III Governo del Territorio - Urbanistica ed Edilizia Privata, in esito all'approvazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa con O.A. 1346 del 05/04/2016, dal momento che i beni oggetto della presente possono configurarsi come AREE CON LIVELLO DI TUTELA 2 - in tali aree è consentita la sola realizzazione di fabbricati rurali da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi nonché delle attività connesse all'agricoltura, nel rispetto del carattere insediativo rurale. Pertanto nelle aree con livello di tutela 2 l'eventuale acquirente, ai fini della realizzazione di fabbricati rurali a fini abitativi deve possedere oltre i



requisiti oggettivi anche quelli soggettivi di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1. comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni.

Poiché non è possibile conoscere a priori il possesso dei predetti requisiti da parte dell'acquirente, si ritiene il fabbricato non sanabile e pertanto, per esso, verrà determinato esclusivamente il valore d'uso, come descritto in maniera più approfondita nella sezione di questa relazione inerente la stima immobiliare.

Si evidenzia comunque che è stata trovata traccia dell'esistenza, ante 1967, del fabbricato rurale che si trova sulla p.lla n.76.

Lo scrivente ha esaminato il fascicolo relativo al fabbricato identificato dalla p.lla n.298 s.2 e s.3, facendo accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Ragusa.

Nel fascicolo sono stati trovati i seguenti documenti, riferiti al fabbricato nella p.lla n.298:

1. Concessione edilizia n.117/2014
2. Provvedimento Autorizzativo Unico n.928 del 04.02.2016 relativo all'autorizzazione allo scarico dei reflui e alla valutazione dell'impatto acustico determinato dall'esercizio delle attività svolte nell'insediamento;
3. Progetto di miglioramento fondiario, contenente il progetto del fabbricato in esame;
4. Progetto di Modifiche e adeguamento magazzino - richiesta di variante alla concessione edilizia n.117/2014

Non sono stati trovati:

1. L'autorizzazione di agibilità;
2. Il collaudo statico dell'opera;

Ad oggi il fabbricato pertanto è carente dal punto di vista della completezza di tutte le necessarie autorizzazioni.

In particolare si rappresenta che la concessione edilizia presente autorizza ad utilizzare l'immobile come magazzino, specificando che le due aree di cui esso è composto (una di superficie di 48,45 mq e un secondo locale di 19,08 mq) siano destinate

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



rispettivamente alla lavorazione di prodotti agricoli (la prima) e come servizi igienici (la seconda).

b) *la dichiarazione di agibilità del fabbricato:*  
Non è presente l'autorizzazione di agibilità. Inoltre, dalle ricerche effettuate, non è stato trovato il certificato di collaudo statico della struttura.

c) *i costi di eventuali sanatorie:*  
Dalle informazioni apprese dal Comune i vizi gravanti sugli immobili privi di autorizzazioni non sono sanabili.

d) *eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa):*  
Non applicabile.

e) *eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione:*  
Non applicabile.

**Punto D)** *Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Leg 42/2004, ecc.*

Tutti gli immobili ricadono nella tavola 16 del PRG di Ragusa (tavole in scala 1:10.000) aggiornato a Dicembre 2015.

In particolare le particelle n.298, s.2 e s.3, la p.lla n.362 (F.206) e i fabbricati presenti nei terreni della presente E.I., ricadono nella zona agricolo produttiva con **colture specializzate** avente destinazione urbanistica "zona agricola"; non sono presenti particolari vincoli di cui al punto D ed in ogni caso, l'art. 49 bis delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PRG di Ragusa approvate con DDG 120/2016 è riportato in Allegato 3, a pagg.30.

**Art. 49 - Colture specializzate:**

*Sono le aree attualmente occupate dalle serre agricole produttive che il P.R.G. intende mantenere, nonché alcune aree residuali o intercluse a queste, prive di vincoli e di valore paesaggistico o naturalistico, sulle quali questo P.R.G. consente l'impianto di nuove serre. L'attuazione del P.R.G. avviene per intervento edilizio diretto. Non sono ammesse in tali aree costruzioni con destinazione d'uso diversa da quella prescritta; viene consentita*

la realizzazione degli impianti di irrigazione, riscaldamento e dei relativi allacciamenti necessari per il funzionamento della serra, nonché delle opere di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche.

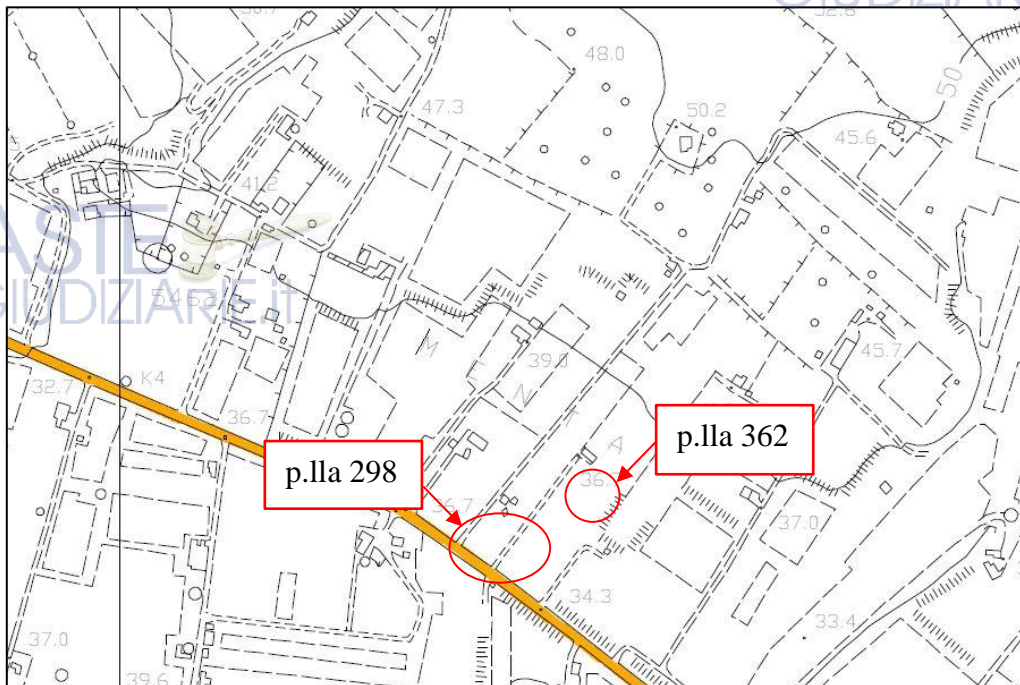


Figura 1 - Stralcio RG con in evidenza p.lle 298 e 362 (F. 206)

**Punto E)** Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

a) Si è verificata la consistenza e l'esatta identificazione dei beni (in fase di sopralluogo).

b) Sono stati effettuati rilievi fotografici (vedere Allegato 1) e metrici (successive Figura 6 - pianta immobile p.lla 298

- rilievo e Figura 7 - pianta immobile p.lla 362 - rilievo, della presente relazione) sulle proprietà oggetto della seguente perizia.

c) Si è appurato lo stato di conservazione dei luoghi (descritto in seguito).

d) Per quanto riguarda gli immobili in esame, oltre ai terreni sono presenti due fabbricati principali; essi sono accatastati come segue:

NCEU p.lla 298 (F.206): fabbricato di categoria D10 (fabbricati rurali strumentali);

NCEU p.lla 362 (F.206): fabbricato di categoria A4 (abitazioni di tipo popolare).

In fase di sopralluogo si è potuta constatare la non corrispondenza dell'immobile censito al NCEU p.lla 298 (F.206) ai progetti presenti al Comune e all'Agencia del Territorio (già descritto nei punti precedenti). Inoltre sono stati trovati altri due piccoli fabbricati nelle immediate vicinanze del predetto immobile, per i quali non sono stati trovati atti o documenti. Per l'altro fabbricato, censito al NCEU p.lla 362 (F.206), non è stato trovato alcun documento presso l'archivio del Comune di Ragusa.

e) Si è effettuato lo stato di possesso/godimento del bene (descritto in seguito).

f) In fase di sopralluogo sono state fornite al referente che ha permesso l'accesso ai luoghi, il sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX, padre dell'esecutato ed affittuario dei beni, le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2.

**Punto F)** Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)



I beni non sono soggetti a spese condominiali.

**Punto G)** *Verificare, con controllo presso l'Agente delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e nel caso acquisirne una copia):*

Alla data attuale gli immobili sono di proprietà del sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili sono occupati da terzi.

Dalle ricerche effettuate è emersa l'esistenza di un contratto di affitto (Allegato 5, pagg. 10-15) tra il sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX (parte concedente) e la Società Agricola Votaflora srls, con sede in c.da Finocchiara snc, il cui legale rappresentante è il sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Palagonia il 22.06.1967 (parte affittuaria, padre dell'esecutato e presente ai sopralluoghi effettuati). La durata del contratto è pari a 15 anni, dal 12.01.2021 all'11.01.2036. Il canone stabilito è pari a 5.000,00 €/anno.

**Punto H)** *Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale*

*a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte:*  
Dall'esame delle trascrizioni sono emerse le seguenti procedure a carico del sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX relativamente alle proprietà in oggetto:

Rif.: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, TRASCRIZIONE del 05/05/2021 - Registro Particolare 4904 Registro Generale 6969 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 425/2021 del 23/02/2021 in favore di XXXXXXXX S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

*b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (acquisirne copia)*

Dalle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti provvedimenti di tale natura.





**Punto I)** *Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

- a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*
- *indicazione del diritto pignorato;*
  - *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

In aggiunta a quanto già riportato al Punto B) paragrafo b - c, si specifica quanto segue:

- *indicazione del diritto pignorato:*

La piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente perizia (terreni con serre e fabbricati) è in testa al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto:*  
Trattasi di beni materiali e immobili, di tipo privato. In particolare gli immobili in esame sono tre terreni, siti nel territorio di Ragusa in contrada FINOCCHIARA, nel quale sono realizzate delle serre attualmente utilizzate per la coltivazione di fiori e due fabbricati posti nelle immediate vicinanze dei predetti terreni, uno con Concessione Edilizia, l'altro abusivo; sono inoltre presenti, nei terreni, altri fabbricati strumentali abusivi utilizzati come magazzini. Nella particella n.76 è infine presente un fabbricato rurale la cui costruzione risale a prima del 1967.

- b) *Sommatoria descrizione dei beni: sommatoria descrizione del bene - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e*

dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima:

Come detto in precedenza le proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare sono situate nel Comune di Ragusa, in c.da Finocchiara ed in c.da Menta (due contrade attigue); precisamente trattasi di n.3 terreni in cui sono realizzate delle serre e alcuni fabbricati (n. 2 fabbricati accatastati come D10 ed A4, alcuni magazzini e un fabbricato rurale ante 1967 nella p.lla n.76).

In particolare, il terreno definito dalla p.lla n.53 (F.206) ha una superficie di circa 9.000 m<sup>2</sup> e è utilizzato per la coltivazione di fiori in serra. In esso sono realizzate n.4 serre:

La prima, di dimensioni pari a circa 30m x 90m e altezza colmo circa 5m è costituita da 10 capannine di larghezza 9 m ciascuna, realizzate con elementi (pilastrini e struttura) in acciaio zincato e rivestimento in polietilene; la seconda, di dimensioni pari a circa 29m x 90m e altezza colmo circa 3,5m è costituita da 12 capannine di larghezza 7,5m ciascuna, realizzate con elementi (pilastrini in cemento 8cm x 8cm e struttura in legno) con rivestimento in polietilene.

Sono inoltre presenti altre due serre di dimensioni minori, con struttura in legno e rivestimento in polietilene, meglio descritte in seguito.

Il terreno definito dalla p.lla n.121 (F.206) ha una superficie di circa 3.300 m<sup>2</sup> e è utilizzato per la coltivazione di fiori in serra. In esso è realizzata una serra di dimensioni pari a circa 29m x 87m e altezza colmo circa 4m è costituita da 11 capannine di larghezza 7,5 m ciascuna, realizzate con struttura in legno (pilastrini 8cm x 8cm in c.a. ed elementi in legno) con rivestimento in polietilene.



Il terreno definito dalla p.lla n.76 (F.206) ha una superficie di circa 6.900 m<sup>2</sup> ed è utilizzato per la coltivazione di fiori in serra. In esso è realizzata una serra di dimensioni pari a circa 90m x 52 m e altezza colmo circa 4m è costituita da 10 capannine di larghezza 9 m ciascuna, realizzate con elementi (pilastrini e struttura) in acciaio zincato e rivestimento in polietilene; in questa particella, come detto, è anche presente un fabbricato rurale databile ante 1967.

Il fabbricato definito dalla particella n.298 sub 2 e sub 3 (F.206) è un magazzino, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n.117/2014, di superficie pari a 80 mq. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in muratura. All'esterno è intonacato quasi per intero e presenta finiture di livello economico. All'interno i locali sono adibiti sostanzialmente all'alloggio di persone (sono presenti camere da letto, cucina e bagni) e non alla lavorazione di prodotti agricoli, come previsto nella concessione edilizia. Nel terreno della particella 298 sono presenti altri piccoli fabbricati, non accessibili durante il sopralluogo e non presenti né al catasto né negli atti del Comune. Pertanto tali fabbricati risultano non regolari e non regolarizzabili.



Figura 2 - Fabbricati p.lla 298

Il fabbricato definito dalla particella n.362 (F.206), accatastato come abitazione di tipo popolare (A/4), ha una superficie di circa 73 mq. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e

tamponatura in muratura. All'esterno è intonacato quasi per intero e presenta finiture di livello economico. All'interno i locali sono adibiti all'alloggio di persone (sono presenti camere da letto, cucina e bagni). Per tale edificio non sono stati reperiti documenti comprovanti la regolarità urbanistica e pertanto risulta essere abusivo.

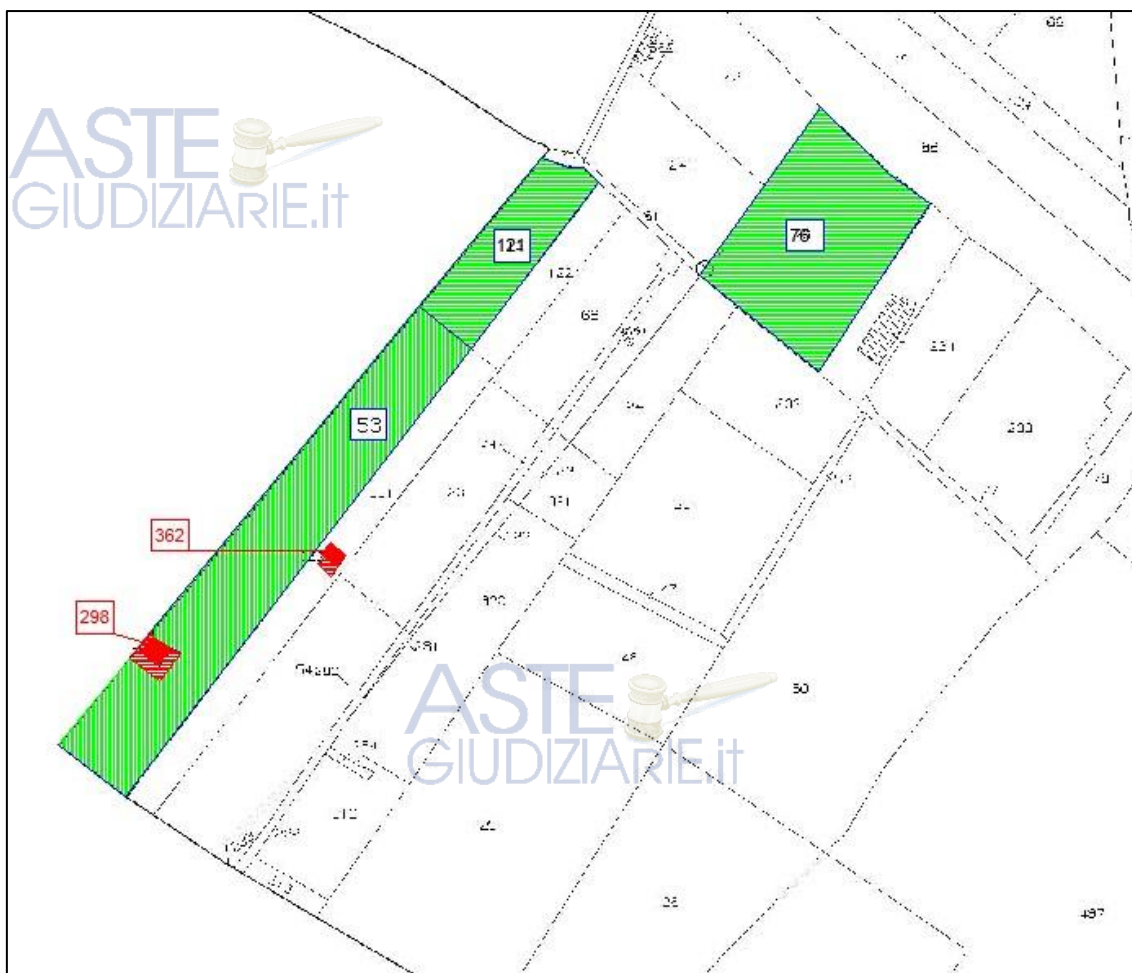


Figura 3 - stralci del foglio di mappa (n.206) con identificazione delle particelle (in rosso i fabbricati, in verde i terreni)

- c) Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:
- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"



*in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

Dati trattati nel Punto G).

I beni, di proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà, sono occupati da terzi - il padre dell'esecutato, il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - con un contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento, nello specifico dal 12.01.2021 all'11.01.2036 (prima data di scadenza utile per la disdetta) - (Allegato 5, pagg. 10-15).

Tale contratto coinvolge tutti i beni pignorati, oltre ad altre particelle (la n.122 e la n.361).

Il canone annuo per i beni, stabilito nel sopracitato contratto di affitto in € 5.000,00 per anno appare non congruo. Come calcolato di seguito per tali beni è possibile ragionevolmente stimare i seguenti canoni annui:

Lotto 1: 9.000,00 €/anno (750,00 €/mese);

Lotto 2: 2.400,00 €/anno (200,00 €/mese);

Lotto 3: 5.712,00 €/anno (476,00 €/mese).

Pertanto è ritenuto congruo, per i beni trattati nella presente procedura, un canone pari ad almeno 17.000,00 €/anno.

*d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,*

eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Come già analizzato nel precedente Punto F), non sono presenti, per la natura dei beni, vincoli o oneri di tale tipo.

Non sono stati trovati contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico. Le ricerche condotte non hanno rilevato l'esistenza di domande giudiziali e/o convenzioni gravanti sugli immobili.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Già analizzato nei precedenti punti.

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Dati trattati nel Punto C);

a) *l'immobile di cui alla particella 298 è sostanzialmente conforme alla Concessione Edilizia n.117/2014; sono state verificate le planimetrie di cui alla Concessione Edilizia n.117/2014 approvate con lo stato di fatto ed è stata verificata una sostanziale corrispondenza e conformità ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche (a meno di alcune modifiche il cui importo è stimato nell'All.4).*



- b) Sia l'immobile di cui alla particella 298 (sub 2 e sub 3) che quello di cui alla particella 362 sono privi di certificato di agibilità o abitabilità;
- c) Nella particella n.76 è presente un fabbricato rurale, realizzato prima del 1967 (vedasi scheda e stima a pag.86 della presente relazione) utilizzato come magazzino/deposito di cui non è stato reperito alcun documento negli atti del Comune né al Catasto; tale immobile, essendo stato realizzato ante 1967, e per le condizioni previste nella zona dove è realizzato non era soggetto al rilascio di una licenza edilizia.
- d) L'immobile di cui alla particella n.362 è privo di documentazione e pertanto non risulta conforme alla disciplina urbanistica e pertanto trattasi di fabbricato abusivo e per esso si procederà con la determinazione del valore d'uso.
- e) Per quanto riguarda i due fabbricati presenti nelle immediate vicinanze del fabbricato della particella n.298 ma ricadenti nella p.lla n.53 F.206, fabbricati per i quali non sono stati reperiti progetti e/o atti, essi risultano non conformi e pertanto abusivi e per essi si procederà con la determinazione del valore d'uso.
- f) Nella particella 121 è presente un immobile (per 4/5 della sua area nella p.lla 121 e per il restante 1/5 nella limitrofa particella n.122), utilizzato come magazzino/deposito di cui non è stato reperito alcun documento negli atti del Comune né al Catasto; tale immobile non risulta sanabile e per esso si procederà con la determinazione del valore d'uso.

Non è possibile (come già detto in precedenza, *ref. Direttiva prot. n. 17776 dell'11.02.2020*) valutare a priori le condizioni di sanabilità dei beni indicati nei precedenti punti d), e) ed f) in quanto essi risultano abusivi (i 2 fabbricati privi di documentazione nella particella 53, il fabbricato definito dalla particella 362 e il magazzino presente per 4/5 nella p.lla 121) e



pertanto non è possibile procedere alla quantificazione dei costi necessari necessari alla regolarizzazione dei predetti immobili. Per quanto riguarda l'immobile di cui alla lettera c), il fabbricato rurale ante 1967 realizzato sulla p.lla 76, esso è sostanzialmente regolare in quanto soggetto alle condizioni di edilizia libera.

Per l'immobile di cui al punto a), il fabbricato della particella n.298, è stata trovata la Concessione Edilizia n.117/2014. Sono tuttavia presenti delle difformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto, oltre che alcune difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, difformità che per essere regolarizzate comporteranno una serie di costi che sono di seguito descritti e quantificati.

Relativamente alla quantificazione dei costi necessari di cui all'ultimo punto del presente sub-quesito, necessari alla regolarizzazione delle difformità relative ai lotti in esame si relaziona quanto segue:

come detto, a parte il magazzino presente nella particella n.298, per cui è presente una Concessione Edilizia, la citata n.117/2014, con le planimetrie progettuali (seppure in parte difformi dallo stato di fatto) e le planimetrie Catastali (anch'esse in parte difformi rispetto allo stato di fatto), per tutti gli altri fabbricati costituenti il lotto 1 non sono stati reperiti documenti abilitativi presso gli enti di riferimento e non sono state trovate tracce della loro esistenza prima del 1967, risultando pertanto, anche in funzione della zona in cui sono edificati e delle prescrizioni del piano regolatore, immobili abusivi non sanabili. Per questi ultimi non potranno essere quantificati i costi necessari per la sanatoria (in quanto non possibile). Va escluso solamente il fabbricato rurale presente nel Lotto 3, nella particella n.76 (lettera c del precedente elenco), che come detto è stato realizzato prima della legge Ponte del 1967.

Si potrà procedere con la quantificazione dei costi necessari per la sanatoria solo nel caso dell'immobile presente nella p.lla n.298 (sub 2 e sub 3).

a) oneri di regolarizzazione urbanistica (tramezzature):

CILA tardiva in accertamento di conformità per la regolarizzazione della difformità delle piante rilevate con il progetto autorizzato e depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune; per tale tipo di pratica sarà necessario il pagamento dei seguenti oneri per la regolarizzazione delle modifiche planimetriche (vedere precedente fig. 2 pag.12 - tratteggi in verde parte in meno, tratteggi in rosso parte in più rispetto all'autorizzato):

1.000,00 € + 25,00 € diritti di istruttoria;

b) oneri per lavori di ripristino della planimetria al progetto autorizzato e costo per la demolizione delle superfetazioni non previste in progetto e rilevate nel corso del sopralluogo.

Come detto in precedenza, per adeguare la pianta ed il prospetto del fabbricato a quanto autorizzato in progetto, dovranno essere effettuate delle demolizioni di superfetazioni non previste in progetto e ripristino delle aree dopo la demolizione. Per tali lavori si stima (vedere Computo Metrico Estimativo - basato sui prezzi del Listino Sicilia 2022) All.4 pagg. 12-15) un costo di 3.191,38 € (oltre IVA al 10%);

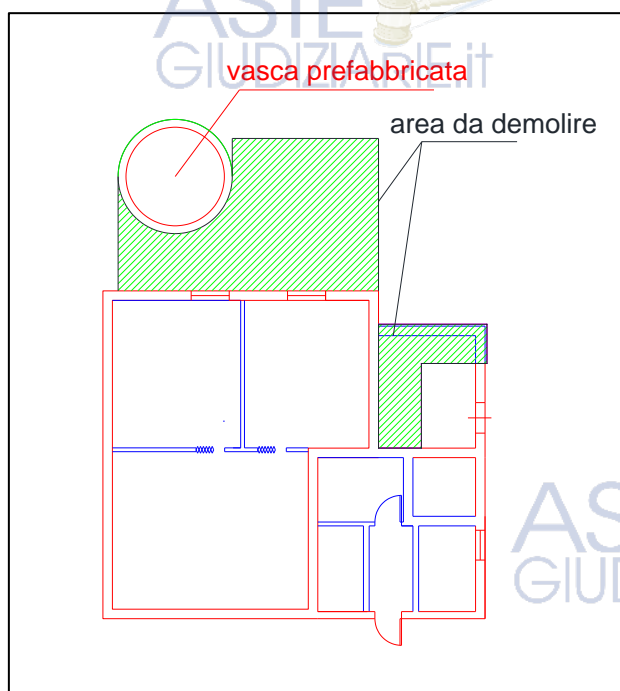


Figura 4 - aree da demolire



c) oneri da conferire a tecnico abilitato:

per la gestione della pratica tecnico amministrativa di cui ai precedenti punti si stima un costo di 2.500,00 € (più IVA e CNPAIA) per la progettazione (relazione tecnica, disegni, computo metrico, elenco dei prezzi, analisi dei prezzi), la direzione lavori, la compilazione dei moduli, la presentazione pratica da conferire ad un tecnico abilitato;

d) oneri di regolarizzazione catastale:

Per tale aggiornamento si stima un compenso di 250,00 euro più IVA e CNPAIA, oltre 50,00 euro per la presentazione della pratica DOFA; per un totale di 367,20 euro.

Il totale dei costi necessari per le regolarizzazioni del Lotto 1 è pari a:

- a) 1.025,00 €
- b)  $3.191,38 + 10\% = 3.510,52$  €
- c)  $2.500 + 22\% + 4\% = 3.172,00$  €
- d) 367,20 €
- a) + b) + c) + d) = 8.074,72 €

In totale gli oneri necessari a regolarizzare le difformità del Lotto 1 ammontano a:

Ion (Lotto 1) = 8.074,72 €.

Si sottolinea che tale immobile (fabbricato in corso di costruzione) è privo dei alcuni documenti autorizzativi (agibilità, collaudo statico, certificazioni impianti); questo implica la necessità di dover affidare ad un tecnico abilitato l'incarico di completare la pratica di sanatoria del fabbricato, dovendo sostenere i costi stimati sopra (Ion - Lotto 1) e dovendo tener conto di eventuali ulteriori costi, **non stimabili in questa fase**, eventualmente necessari ad interventi di risanamento dell'immobile (progetti, prove, lavori) per l'ottenimento del certificato di idoneità statica e per eventuali altri costi di adeguamento normativo.

Per quanto riguarda tutti gli altri fabbricati abusivi e non sanabili descritti nella presente relazione e presenti sia nel

lotto 1 che nel lotto 2 e di cui discusso in precedenza, l'acquirente dovrà tenere in conto, nell'elaborazione della propria offerta, gli eventuali costi per la loro demolizione e trasporto in discarica dei materiali derivanti da tale demolizione, prendendo a riferimento i prezzi di cui all'elenco prezzi dell'Allegato 4.

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

Per tali immobili non è necessaria la redazione degli attestati di prestazione energetica.

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

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

Come illustrato precedentemente il complesso dei beni oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare è composto da tre terreni, due dei quali comunicanti tra loro ed il terzo posto a poche decine di metri di distanza, e due fabbricati principali, con terreno annesso posti nelle immediate vicinanze dei terreni.

#### DESCRIZIONE DEI TERRENI

Nei tre terreni sono realizzate delle serre, attualmente utilizzate per la produzione di fiori; le varie serre sono indicate, mediante elencazione da A ad F nelle figure n.13 (A, B, C, D), n.14 (E) e n.15 (F).

Nello specifico, il terreno definito dalla p.lla n.53 (F.206) ha una superficie di circa 9.000 m<sup>2</sup>. In esso sono realizzate due tipologie di serre principali:

La prima, di dimensioni pari a circa 30m x 90m e altezza colmo circa 5m è costituita da 10 capannine di larghezza 9 m ciascuna, realizzate con elementi (pilastrini e struttura) in acciaio zincato e rivestimento in polietilene; la seconda, di dimensioni pari a circa 29m x 90m e altezza colmo circa 3,5m è costituita da 12 capannine di larghezza 7,5m ciascuna, realizzate con elementi (pilastrini 8cm x 8cm in cemento e struttura in legno, con rivestimento in polietilene.

Le serre sono dotate di impianti di irrigazione, pozzo trivellato presente nella particella n.53. Sempre nella particella n.53 è presente, nei pressi del fabbricato (p.lla 298) un impianto Imhoff. Le serre sono ben aerate e accessibili e sono presenti impianti a servizio delle attività produttive (durante il sopralluogo sono stati trovati ad esempio dei sistemi per la ventilazione dell'aria - vedere Allegato 1, foto n. 20).

Sono inoltre presenti altre due serre più piccole, poste nella parte del terreno più vicina alla strada, realizzate con struttura in legno e rivestimento in polietilene.

Esse hanno le seguenti dimensioni:

- 30m x 15m;
- 56m x 16m.



Il terreno definito dalla p.lla n.121 (F.206) ha una superficie di circa 3.300 m<sup>2</sup> ed è utilizzato per la coltivazione di fiori in serra. In esso è realizzata una serra di dimensioni pari a circa 29m x 87m e altezza colmo circa 4m è costituita da 11 capannine di larghezza 7,5 m ciascuna, realizzate con struttura in legno, pilastri 8cm x 8cm in c.a. e rivestimento in polietilene.

Il terreno definito dalla p.lla n.76 (F.206) ha una superficie di circa 6.900 m<sup>2</sup> ed è utilizzato per la coltivazione di fiori in serra. In esso è realizzata una serra di dimensioni pari a circa 90m x 52 m e altezza colmo circa 4m è costituita da 10 capannine di larghezza 9 m ciascuna, realizzate con elementi, pilastri e struttura, in acciaio zincato e rivestimento in polietilene.

Le strutture delle serre sono in buone condizioni. Le serre sono ben realizzate e opportunamente distanziate dal confine del terreno. Le aperture sono sufficienti per una adeguata aerazione. Sono presenti opere impiantistiche dedicate all'irrigazione ed ai servizi connessi all'attività produttiva in discreto stato manutentivo. Dalle ricerche effettuate non è emersa la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti né i relativi progetti; pur essendo essi necessitano comunque di interventi di manutenzione straordinaria per essere rifunzionalizzati e messi a norma.

#### DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

Il fabbricato definito dalla particella n.298 sub 2 e sub 3 (F.206) è un magazzino, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n.117/2014, di superficie pari a 80 mq. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in muratura. All'esterno è intonacato quasi per intero e presenta finiture di livello economico. All'interno i locali sono adibiti sostanzialmente all'alloggio di persone (sono presenti camere da letto, cucina e bagni) e non alla lavorazione di prodotti agricoli, come previsto nella concessione edilizia. Nel terreno della particella n.56 sono presenti altri piccoli fabbricati, non accessibili durante il sopralluogo e per i quali non sono stati

reperiti documenti né al catasto né negli atti del Comune. Pertanto tali fabbricati risultano abusivi.

Il fabbricato definito dalla particella n.362 (F.206), accatastato come abitazione di tipo popolare (A/4) magazzino, ha una superficie di circa 73 mq. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in muratura. All'esterno è intonacato quasi per intero e presenta finiture di livello economico. All'interno i locali sono adibiti all'alloggio di persone (sono presenti camere da letto, cucina e bagni). Per tale edificio non sono stati reperiti documenti comprovanti la regolarità urbanistica e pertanto risulta essere abusivo.

Gli immobili non sono liberi e sono presenti mobili e altri materiali.

Come detto in precedenza, per l'immobile identificato dalla particella 362 e per i piccoli immobili (ulteriori rispetto al principale) della particella 56, non sono stati trovati documenti o atti. Gli impianti presenti in questi immobili sono sprovvisti di certificazioni, pur essendo funzionanti; essi necessitano comunque di interventi di manutenzione straordinaria per essere rifunzionalizzati e messi a norma.

Per quanto riguarda l'immobile di cui alla particella n.298 (l'immobile principale) si sottolinea che esso è difforme sia rispetto al progetto approvato e reperito nel fascicolo del Comune (fig.5 - nota: nella pianta progettuale è riportata la dicitura "area di lavorazione e confezione" mentre nei fatti l'immobile è adibito ad alloggio civile), nel qual progetto era previsto un unico locale senza divisioni interne per l'intero piano in oggetto, che rispetto alle piante catastali, (All.2 pagg. 4-6) nelle quali la disposizione interna dei tramezzi è differente ed è prevista un unico ambiente principale (oltre ai locali accessori) per la lavorazione dei prodotti agricoli. Nello stato di fatto rilevato, il fabbricato è frazionato in vani mediante tramezzature non previste in progetto. L'altezza dei locali è pari variabile con altezza massima di circa 3,80 m e minima di 3,28 m.



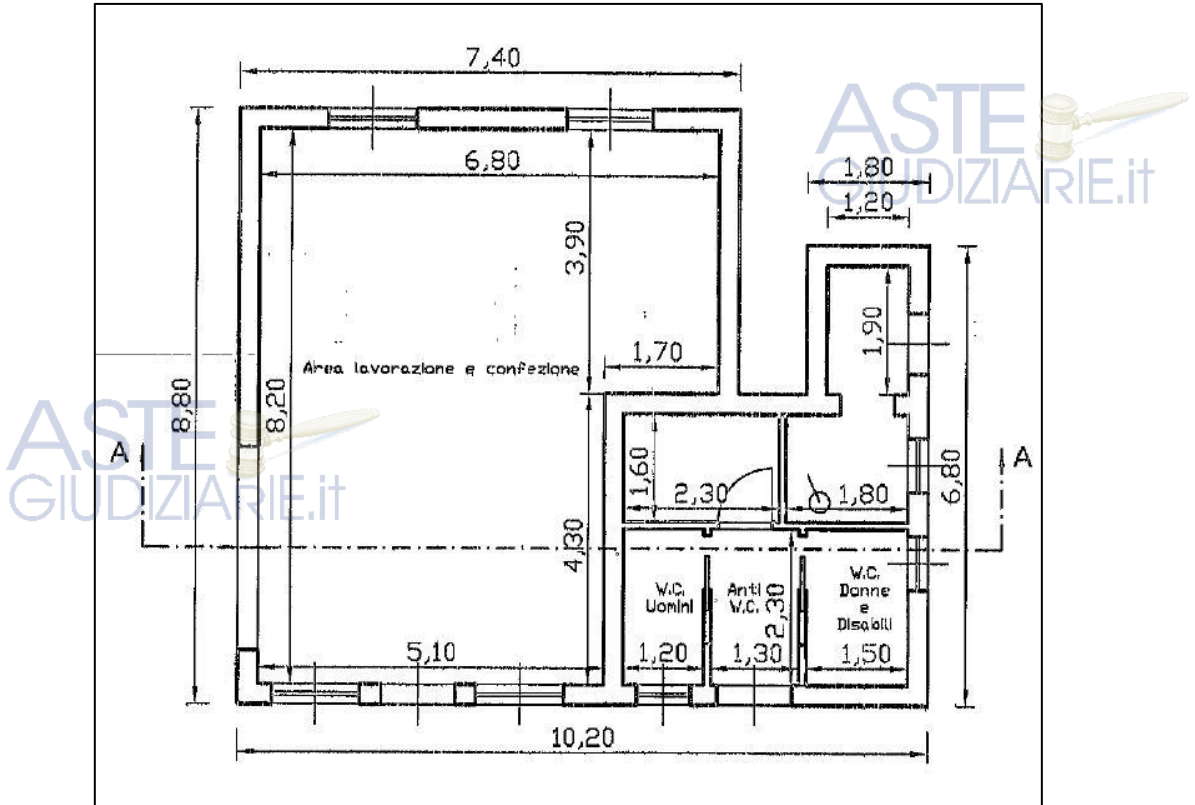


Figura 5 - pianta immobile p.lla 298 - progetto autorizzato

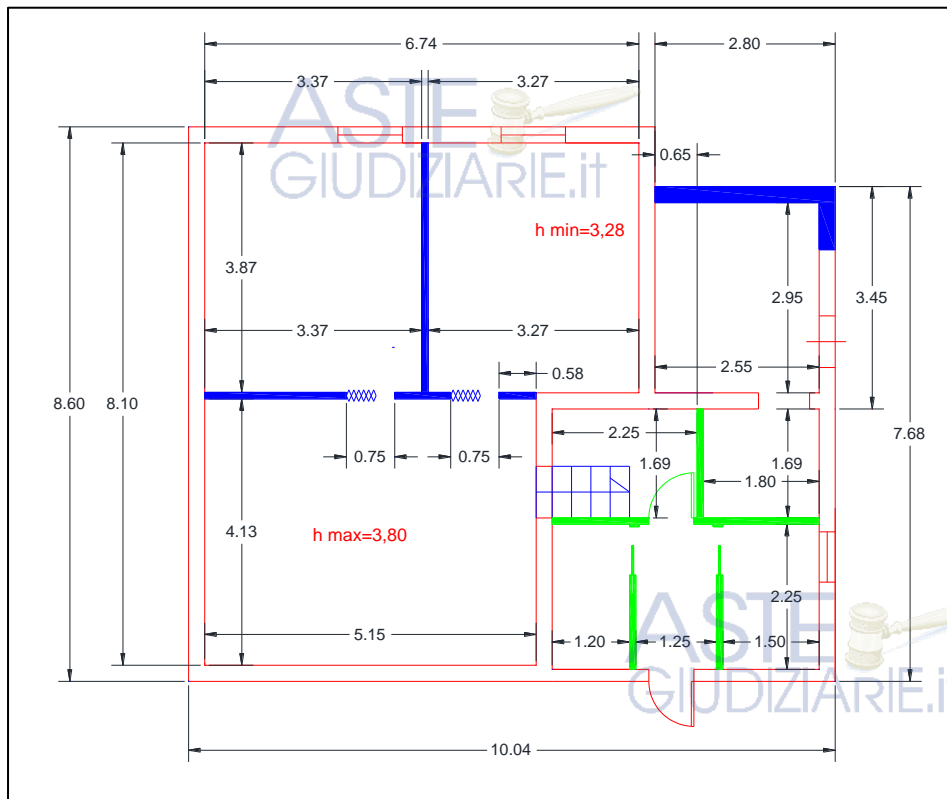


Figura 6 - pianta immobile p.lla 298 - rilievo



Nella precedente Figura 6 sono state evidenziate in blu le tramezzature non previste in progetto, mentre in verde le tramezzature, previste in progetto ma assenti nelle planimetrie catastali; queste ultime dovranno essere pertanto aggiornate. Gli impianti presenti, elettrico ed idrico, pur essendo funzionanti sono sprovvisti di certificazioni; essi necessitano comunque di interventi di manutenzione straordinaria per essere rifunzionalizzati e messi a norma.

È presente, come già detto, un impianto di depurazione dei reflui con fossa Imhoff.

Nella p.lla n.76, è presente un fabbricato rurale; le ricerche effettuate dal sottoscritto hanno dimostrato che tale fabbricato era già stato realizzato prima del 1967 (ved. Allegato 3-pag.16 immobile cerchiato in giallo).

Per quanto riguarda l'immobile di cui alla particella 362, come detto in precedenza esso è privo di documentazione depositata presso il Comune di Ragusa e presso il Genio Civile e pertanto sprovvisto di titoli autorizzativi. Sono state reperite solamente le piante al Catasto Fabbricati. Sono state rilevate delle difformità tra quanto rilevato (stato di fatto) e la planimetria catastale (Allegato 2, pag.5); tali difformità sono state evidenziate in verde nella seguente Figura 7.

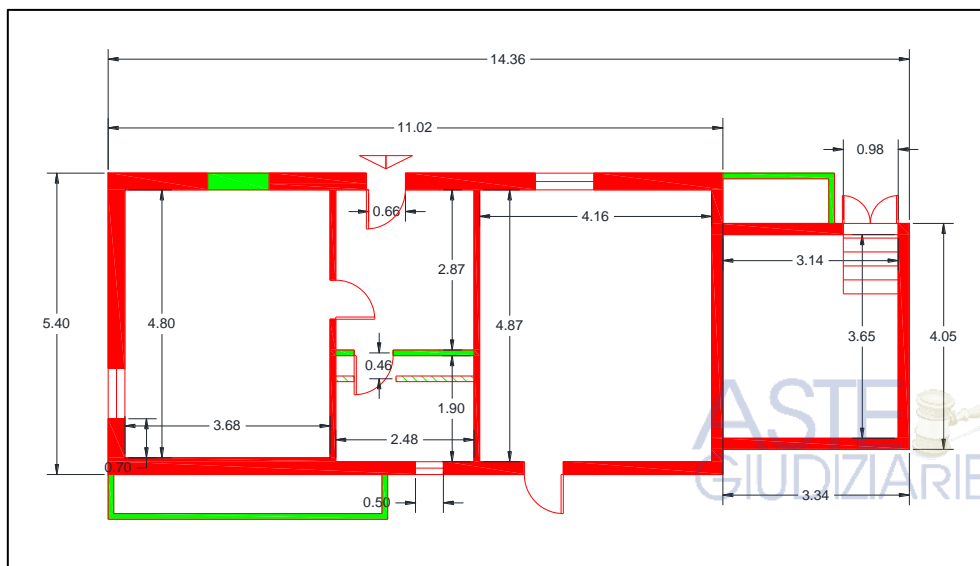


Figura 7 - pianta immobile p.lla 362 - rilievo



L'immobile presente nella particella 362, come detto è sprovvisto di titoli autorizzativi e pertanto risulta essere abusivo; come detto in precedenza, ricadendo nella zona destinata alle colture specializzate (rif. Art. 49 Norme Tecniche di Attuazione adeguate all'art. 4 del D.Dir. 120/06 - dicembre 2015) e in base a quanto previsto dalla già citata Direttiva prot. n. 17776 dell'11.02.2020, risulta non essere sanabile.

Nelle immediate vicinanze della particella n.298, nell'area della p.lla n.53 sono inoltre stati reperiti altri 2 fabbricati di cui non è presente alcuna documentazione e che risultano essere abusivi e non sanabili, per le ragioni di cui sopra.

Nella p.lla n.121 è presente parte di un magazzino; nello specifico 4/5 dell'intera superficie, ricadendo l'ulteriore quinto nel terreno limitrofo non oggetto di questa procedura. Per questo fabbricato non sono stati trovati documenti agli atti e pertanto risulta essere abusivo e non sanabile, come nel caso degli altri due fabbricati nella p.lla n.53 trattati in precedenza.

Si evidenzia che la non sanabilità degli ultimi fabbricati descritti in questo paragrafo e qui di seguito elencati:

- N.2 magazzini nella particella n.53;
- N.1 fabbricato nella p.lla n.362;
- Parte di un magazzino nella particella n.121;

deriva del fatto che a priori non è possibile conoscere l'attività dei potenziali acquirenti. Infatti nel caso in cui l'acquirente fosse un imprenditore agricolo, potrebbero realizzarsi le condizioni per la sanabilità di tali beni come meglio e più approfonditamente descritto a pag. 38 (rif. Direttiva prot. n. 17776 dell'11.02.2020 UTILIZZAZIONE AL FINI EDIFICATORI DELLE ZONE AGRICOLE emanata dal Comune di Ragusa).

Nel caso di un acquirente generico tale possibilità non è consentita. Pertanto per essi verrà determinato il solo valore d'uso e l'acquirente, nel formulare l'offerta, dovrà tenere conto degli eventuali costi (di demolizione, di smaltimento dei rifiuti, di trasporto dei materiali di risulta alla discarica e tutti gli altri oneri connessi) derivanti dalla non sanabilità delle opere sopra descritte.

### STIMA DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

Ai fini della valutazione degli immobili in questione, si farà riferimento a due tipi di stima, quella **sintetica** e quella **analitica**.

La stima sintetica si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per superficie, sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima analitica giunge alla formulazione di un valore di stima scomponendo il bene in esame nelle sue caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche, considerandole separatamente e nelle relazioni che dette caratteristiche hanno fra loro e col bene intero. La formulazione del giudizio di stima è quindi mediata dall'elaborazione dei dati e delle caratteristiche economiche, tecniche e giuridiche in maniera dettagliata e minuta. Detto procedimento analitico può applicarsi sotto qualsiasi aspetto economico. La tipologia di stima che verrà utilizzata nella presente relazione è la stima per capitalizzazione dei redditi.

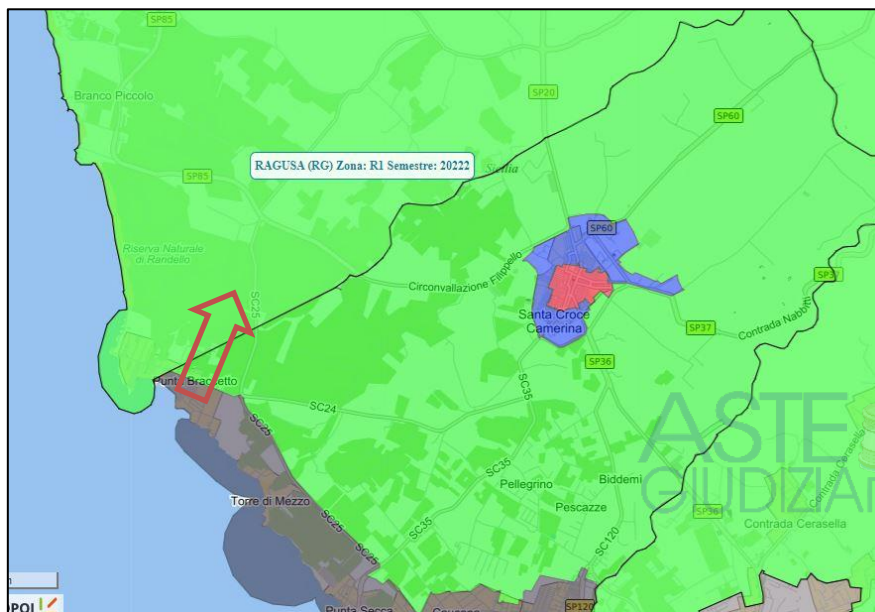


Figura 8 - zona R1



Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono collocati di Riferimento R1 - Figura 8 - zona R1 .

STIMA SINTETICA LOTTO 1

**Stima degli immobili costituenti il lotto 1 composto da:**

- a) **Fabbricato censito al catasto nel foglio 206 Part.n.298 (sub 2, sub 3);**
- b) **Fabbricati abusivi e non sanabili presenti nel foglio 206 Part.n.53;**
- c) **Fabbricato censito al catasto nel foglio 206 Part.n.362;**
- d) **Terreno censito al catasto terreni nel foglio 206 Part. N.53;**

Il gruppo di immobili elencato sopra, costituisce il Lotto 1 ed è costituito da un terreno (d) nel quale sono realizzate un gruppo di quattro serre, un immobile (a) censito come magazzino e per il quale sono stati reperiti i documenti relativi alla Concessione Edilizia n. 117/2014 del 13.10.2015 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragusa, altri due immobili (b) non censiti al catasto e per i quali non sono stati reperiti documenti o richieste di condono e un immobile, censito al catasto fabbricati (c) ma per il quale non sono stati reperiti documenti o richieste di condono presso il predetto Ufficio Urbanistica.

Il **gruppo di immobili costituenti il Lotto 1**, oggetto della seguente stima, ha vantaggi e svantaggi dovuti alle seguenti considerazioni:

per la sua ubicazione ha il vantaggio di trovarsi in una zona agricola con accesso diretto sulla strada principale, la SP 85, pertanto con indubbi vantaggi per un'attività destinata alla produzione di prodotti agricoli, il che favorisce l'accesso dei mezzi per l'approvvigionamento di forniture e rende agevole il trasporto dei prodotti coltivati e lavorati verso i clienti. Inoltre, sia il fabbricato che i terreni sono visibili dalla strada e c'è la possibilità di pubblicizzare l'attività e di renderla visibile dalla strada principale; potrebbe infatti essere possibile l'installazione di un'insegna sulla SP 85 in maniera tale da aumentare la visibilità dell'eventuale attività commerciale. La zona è densamente occupata da altre attività

agricole (soprattutto serre) e risulta quindi inserita in un contesto produttivo attivo, caratterizzato da una vivace attività economica.

Inoltre le proprietà sono situate nelle vicinanze sia del Comune di Santa Croce Camerina, dalla quale distano 4 km con un tempo di percorrenza di circa 6 min, che di Scoglitti (fr. di Vittoria) dalla quale distano 11,5 km con un tempo di percorrenza di circa 13 min; pertanto la posizione risulta strategica per la logistica dell'azienda.

Da sottolineare inoltre che i terreni distano, in linea d'area, circa 2,8 km dal mare, circostanza che favorisce l'esistenza di un microclima favorevole per le coltivazioni, aumentando le potenzialità produttive e di conseguenza il valore dei terreni.

Lo svantaggio può essere rappresentato dal fatto che la strada di accesso al fondo e ai fabbricati è una strada di campagna non asfaltata nonché la carenza di opere di urbanizzazione primaria.

Da informazioni assunte dai dati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare - interrogazione secondo semestre 2022 - vedere Figura 10 - Valutazione O.M.I.) e da indagini svolte presso operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite, il prezzo di vendita di capannoni tipici siti in Ragusa e Santa Croce Camerina, nella zona extra-urbana zone agricole (area esterna al centro storico), in uno stato conservativo normale, risulta essere compreso tra 140 e 250 euro/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: RAGUSA							
Comune: SANTA CROCE CAMERINA							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	140	250	L			

Figura 9 - Valutazione O.M.I. Comune Santa Croce Camerina





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: RAGUSA							
Comune: RAGUSA							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	230	380	L			
Capannoni tipici	NORMALE	140	240	L			

Figura 10 - Valutazione O.M.I. Comune Ragusa

Stima sintetica immobile p.lla 298

L'immobile di cui alla particella 298 (sub 2 e sub 3) è accatastato come magazzino e la concessione edilizia n.117/2014 rilasciata per esso è relativa alla realizzazione di un magazzino per la lavorazione ed il successivo confezionamento di prodotti agricoli. Pertanto per esso verranno presi in considerazione i parametri relativi a tale tipo di costruzioni, seppure nei fatti all'interno l'immobile è rifinito come un appartamento, seppure con finiture estremamente modeste.

Visto il buono stato conservativo, in considerazione della tipologia di immobile, l'ubicazione in una zona appetibile e prossima al centro storico, l'ottima esposizione e visibilità su una strada principale, il gradevole contesto, si considera di stimare il prezzo di vendita intorno ai 240 euro/mq.

Essendo la dimensione dell'immobile pari a:

Superficie lorda commerciale (p.lla 298 s2 s3): 84.00 mq

$$V(s1) = 84 \times 240 \text{ €/mq} = \mathbf{20.160,00 \text{ €}}$$

Stima sintetica immobili non regolari p.lla 53

Come detto sono presenti 2 immobili non regolarizzati nelle immediate vicinanze della particella 298 (ma nel terreno identificato come p.lla n.53), a pochi metri dell'immobile di cui alla concessione edilizia n.117/2014 descritto sopra.

Questi immobili non sono censiti al catasto e non sono in possesso di titoli abilitativi.



Il primo di questi, posto sulla destra dell'immobile principale della p.lla 298 ed indicato con la lettera A nella fig.9, ha una superficie di circa 30 mq mentre l'immobile indicato con la lettera B nella fig. 9 ha superficie di 20 mq circa.

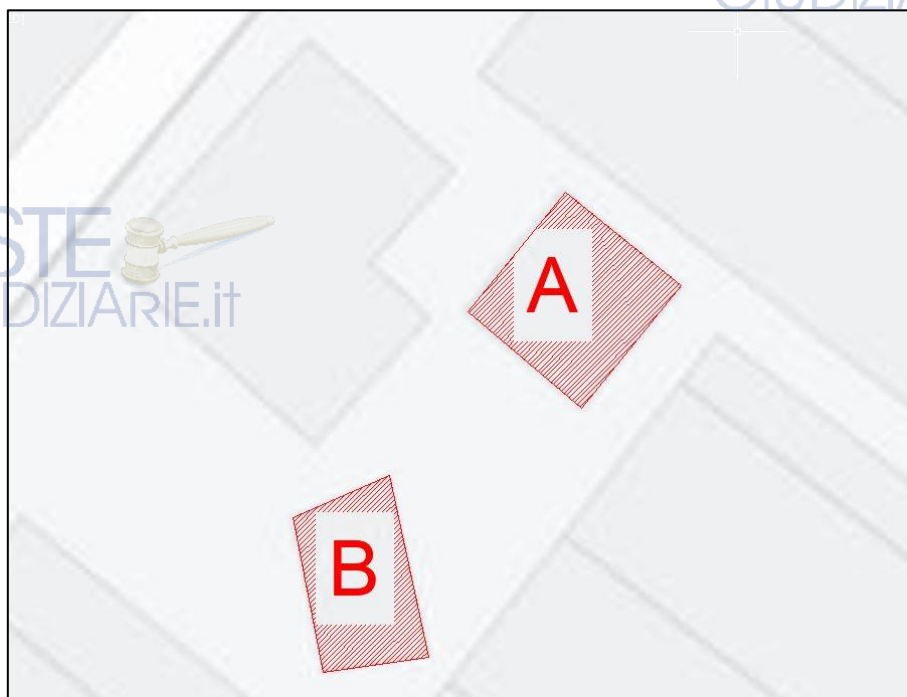


Figura 11 - magazzini non regolarizzabili nella p.lla 298

Visto le condizioni conservative, le finiture, e considerando che non posso essere sanati per essi si stabilisce di calcolarne il valore d'uso. In considerazione della tipologia di immobile, l'ubicazione in una zona appetibile, l'ottima esposizione e visibilità su una strada principale, il gradevole contesto, si considera di stimare il prezzo di vendita intorno ai 140 euro/mq. Questo parametro verrà ridotto del 50% per determinarne il valore d'uso, in accordo con quanto previsto nell'Allegato N.4 alla lettera di incarico - esempio di schema riepilogativo (scheda sintetica e scheda immobile).

Essendo la dimensione degli immobili pari a:

Superficie lorda commerciale (imm. A): 30.00 mq

$V(s2) = 0,5 \times (30 \times 140) \text{ €/mq} = 2.100,00 \text{ €}$

Superficie lorda commerciale (imm. B): 24.00 mq

$V(s3) = 0,5 \times (20 \times 140) \text{ €/mq} = 1.400,00 \text{ €}$



Si sottolinea che il precedente valore è un valore d'uso e che tali immobili non sono sanabili; essi sono privi di titoli autorizzativi (es. certificati di collaudo, autorizzazione allo scarico, ecc.) pertanto l'acquirente, nell'elaborazione della propria offerta, dovrà considerare i potenziali costi per la rimozione degli abusi di tutti i fabbricati non sanabili (costi di demolizione, disagi, costi di sanzioni, spese processuali, parcelle professionali, consulenze, ecc.). Questo concetto va esteso anche a tutti gli altri fabbricati nelle stesse condizioni che verranno analizzati in seguito.

Stima sintetica immobile non regolare p.lla 362

L'immobile di cui alla particella 362 è accatastato come appartenente alla categoria catastale A4a che identifica le abitazioni di tipo popolare o meglio tutte quelle unità immobiliari che appartengono a fabbricati con rifiniture e caratteristiche costruttive di livello modesto i cui impianti risultano limitarsi a quelli indispensabili. Non è presente agli atti del Comune, come detto, nessuna concessione edilizia risultando, pertanto, l'immobile abusivo. Esso inoltre, dai colloqui con il personale dell'Ufficio Urbanistica del Comune e dall'analisi della sua collocazione nell'ambito del PRG di Ragusa, risulta non sanabile.

Per esso sarà possibile determinarne solamente il valore d'uso, applicando una decurtazione del 50% al prezzo stimato per un immobile simile ma regolare.

Da informazioni assunte dai dati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare - interrogazione secondo semestre 2022 - vedere Figura 12 - Valutazione O.M.I. Valutazione O.M.I.) e da indagini svolte presso operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite, il prezzo di vendita di abitazioni di tipo economico tipici siti in Ragusa e Santa Croce Camerina, nella zona extra-urbana zone agricole (area esterna al centro storico), in uno stato conservativo normale, risulta essere compreso tra 375 e 560 euro/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: RAGUSA Comune: RAGUSA Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	460	690	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	375	560	L			
Ville e Villini	NORMALE	630	930	L			

Figura 12 - Valutazione O.M.I.

Visto il buono stato conservativo, in considerazione della tipologia di immobile, l'ubicazione in una zona appetibile, la buona esposizione, il gradevole contesto, si considera di stimare il prezzo di vendita intorno ai 400 euro/mq.

Essendo la dimensione dell'immobile pari a:

Superficie lorda commerciale (p.lla 362): 74.00 mq

**V(s4) = 0,5 x (74 x 400) €/mq = 14.800,00 €.**

Anche per questo immobile si sottolinea che il precedente valore è un valore d'uso ed esso non è sanabile; l'immobile descritto in questa sezione è privo di titoli autorizzativi (es. certificati di collaudo, autorizzazione allo scarico, ecc.) pertanto l'acquirente, nell'elaborazione della propria offerta, dovrà considerare i potenziali costi per le eventuali demolizioni del fabbricato non sanabile.

Stima sintetica terreno con serre p.lla 53

Il terreno identificato dalla particella censita al catasto dei terreni, F. 206 p.lla n.53 è ubicato nel territorio del Comune di Ragusa, al confine con il territorio di Santa Croce Camerina ed è confinante, oltre che con la stradetta di accesso agli immobili sopra descritti, con la strada principale della zona, la SP 85. Questo terreno confina con le particelle degli immobili sopra descritti e appartenenti al medesimo lotto 1.

Nel terreno sono realizzate 4 serre di tipologia diversa.



Figura 13 - P.lla 53 Catasto e Ortofoto

Nella Figura 13 - P.lla 53 Catasto e Ortofoto, sono state evidenziate le 4 serre presenti nella p.lla 53 utilizzando il tratteggio in rosso per indicare le serre realizzate in legno con telo in polietilene, il tratteggio in blu per indicare la serra in acciaio e rivestimento in polietilene.

Le 4 serre presenti sono state identificate, in figura, con le lettere da A a D; di seguito si procede con la stima di ciascuna di esse.

#### Serra A:

Ha dimensioni pari a circa 29m x 90m e altezza colmo circa 3,5m è costituita da 12 capannine di larghezza 7,5 m ciascuna, realizzate con elementi strutturali in legno e cemento, pilastri 8cm x 8cm, e rivestimento in polietilene.



Lo stato conservativo di tale manufatto è discreto. Il rivestimento in polietilene è in buono stato di conservazione e le strutture portanti della serra in discreto stato manutentivo. Sono presenti aperure disposte in maniera razionale e gli impianti di irrigazione sono funzionanti.

Vista la buona posizione rispetto alle vie d'accesso e la vicinanza alla principale arteria di viabilità locale (SP 85), in relazione all'analisi del mercato per serre di analoga tipologia, si stima di attribuire un valore di mercato pari a 12,50 €/mq, escluso il valore del terreno che verrà conteggiato a parte.

Nel calcolo del precedente valore è stato tenuto conto della quota parte impiantistica (irrigazione, impianto elettrico ecc.), della struttura portante in legno, delle caratteristiche geometriche (altezze di colmo non inferiore a 3m e di gronda non inferiore a 2m, accessi ecc.), della superficie (tenendo in conto le economie di scala), della posizione in zona accessibile facilmente dalla strada secondaria e a poca distanza dalla strada principale SP 85, del tipo di rivestimento (in polietilene), degli accessori presenti. Al valore di cui sopra è stato applicato un deprezzamento pari al 45% per tenere conto dello stato d'uso delle componenti. Il valore specifico finale è stato pertanto valutato pari a 6,88 €/mq con un valore finale dell'intero manufatto pari a  $V(s5)=17.943,75$  € (vedere Tabella 2 - Valore di mercato delle serre della p.lla 53).

#### Serra B:

Essa ha dimensioni pari a circa 30m x 90m e altezza colmo circa 5m è costituita da 10 capannine di larghezza 9 m ciascuna, realizzate con elementi (pilastrini e struttura) in acciaio zincato e rivestimento in polietilene.

Lo stato conservativo di tale manufatto è buono. Il rivestimento in polietilene è in buono stato di conservazione e le strutture portanti della serra in buono stato manutentivo. Sono presenti aperure disposte in maniera razionale e gli impianti di irrigazione sono funzionanti.

Vista l'ottima posizione rispetto alle vie d'accesso e la vicinanza alla principale arteria di viabilità locale (SP 85), in relazione all'analisi del mercato per serre di analoga tipologia, si stima di attribuire un valore di mercato pari a 17,00 €/mq, escluso il valore del terreno che verrà conteggiato a parte.

Nel calcolo del precedente valore è stato tenuto conto della quota parte impiantistica (irrigazione, impianto elettrico ecc.), della qualità della struttura portante in acciaio zincato, delle caratteristiche geometriche (altezze di colmo non inferiore a 5m e accessi ecc.), della superficie (tenendo in conto le economie di scala), della posizione in zona accessibile facilmente dalla strada secondaria e a poca distanza dalla strada principale SP 85, del tipo di rivestimento (in polietilene), degli accessori presenti. Al valore di cui sopra è stato applicato un deprezzamento pari al 40% per tenere conto dello stato d'uso delle componenti. Il valore specifico finale è stato pertanto valutato pari a 10,20 €/mq con un valore finale dell'intero manufatto pari a  $V(s6)=27.540,00$  € (vedere Tabella 2 - Valore di mercato delle serre della p.lla 53).

#### Serra C:

Ha dimensioni pari a circa 34m x 17m e altezza colmo circa 3,5m è costituita da capannine realizzate con elementi (pilastrini 8cm x 8cm e struttura) in legno e rivestimento in polietilene.

Lo stato conservativo di tale manufatto richiede manutenzione, pur rimanendo sufficientemente funzionale. Il rivestimento in polietilene e le strutture portanti della serra richiedono interventi manutentivi. Sono presenti aperure.

Vista l'eccellente posizione rispetto alle vie d'accesso l'esposizione direttamente sulla principale arteria di viabilità locale (SP 85) - rispetto agli altri manufatti questa serra è visibile dalla strada provinciale e permette maggiori potenzialità (ad esempio la possibilità di installare insegne pubblicitarie dell'attività), in relazione all'analisi del mercato per serre di analoga tipologia, si stima di attribuire un valore di mercato



pari a 13,50 €/mq, escluso il valore del terreno che verrà conteggiato a parte.

Nel calcolo del precedente valore è stato tenuto conto della quota parte impiantistica (irrigazione, impianto elettrico ecc.), della struttura portante in legno, delle caratteristiche geometriche (altezze di colmo non inferiore a 3m e di gronda non inferiore a 2m, accessi ecc.), della superficie (tenendo in conto le economie di scala), della posizione in zona accessibile facilmente dalla strada secondaria e direttamente sulla strada principale SP 85, del tipo di rivestimento (in polietilene), degli accessori presenti. Al valore di cui sopra è stato applicato un deprezzamento pari al 55% per tenere conto dello stato d'uso delle componenti e del generale livello manutentivo che richiede alcuni e significativi interventi. Il valore specifico finale è stato pertanto valutato pari a 6,08 €/mq con un valore finale dell'intero manufatto pari a  $V(s7)=3.511,35$  € (vedere Tabella 2 - Valore di mercato delle serre della p.lla 53).

#### Serra D:

Ha dimensioni pari a circa 55m x 17m e altezza colmo circa 3,5m è costituita da capannine realizzate con elementi (pilastrini 8cm x 8cm e struttura) in legno e rivestimento in polietilene.

Lo stato conservativo di tale manufatto richiede manutenzione, pur rimanendo sufficientemente funzionale. Il rivestimento in polietilene e le strutture portanti della serra richiedono interventi manutentivi. Sono presenti aperure.

Vista l'eccellente posizione rispetto alle vie d'accesso l'esposizione direttamente sulla principale arteria di viabilità locale (SP 85) - rispetto agli altri manufatti questa serra è visibile dalla strada provinciale e permette maggiori potenzialità (ad esempio la possibilità di installare insegne pubblicitarie dell'attività), in relazione all'analisi del mercato per serre di analoga tipologia, si stima di attribuire un valore di mercato pari a 13,50 €/mq, escluso il valore del terreno che verrà conteggiato a parte.

Nel calcolo del precedente valore è stato tenuto conto della quota parte impiantistica (irrigazione, impianto elettrico ecc.), della struttura portante in legno, delle caratteristiche geometriche (altezze di colmo non inferiore a 3m e di gronda non inferiore a 2m, accessi ecc.), della superficie (tenendo in conto le economie di scala), della posizione in zona accessibile facilmente dalla strada secondaria e direttamente sulla strada principale SP 85, del tipo di rivestimento (in polietilene), degli accessori presenti. Al valore di cui sopra è stato applicato un deprezzamento pari al 55% per tenere conto dello stato d'uso delle componenti e del generale livello manutentivo che richiede alcuni interventi manutentivi non indifferenti. Il valore specifico finale è stato pertanto valutato pari a 6,08 €/mq con un valore finale dell'intero manufatto pari a  $V(s8)=5.680,13$  € (vedere Tabella 2 - Valore di mercato delle serre della p.lla 53).

Nella seguente tabella è riassunto il contenuto dei punti precedenti, con un valore totale dei manufatti (serre) presenti nella particella n.53 pari a 54.675,23 .

ID	L: Lunghezza [m]	P: Larghezza [m]	S (LxP): Sup. [mq]	Vn: Valore spec.Serra+Rivestimento in Polietilene+Impianti	d: deprezz. [%]	V (Vnxd):Valore spec.stima [€/mq]	Valore imm.[€]
Serra A	90	29	2610	€ 12,50	45%	6,88 €	17.943,75 €
Serra B	90	30	2700	€ 17,00	40%	10,20 €	27.540,00 €
Serra C	34	17	578	€ 13,50	55%	6,08 €	3.511,35 €
Serra D	55	17	935	€ 13,50	55%	6,08 €	5.680,13 €
<b>TOT.</b>							<b>54.675,23 €</b>

Tabella 2 - Valore di mercato delle serre della p.lla 53

#### Valore del terreno

Per quanto riguarda il valore del terreno è stata condotta un'analisi del mercato per terreni simili per caratteristiche e posizionamento. La particella 53 ha una superficie di circa 9.000 mq. Il terreno in esame presenta molti vantaggi:

- è posizionato in una zona produttiva molto vivace, con molte serre e attività agricole varie;
- ha comodo accesso sia dalla strada principale, la SP 85, il che permetterebbe ad un'attività produttiva di essere ben visibile, con buone potenzialità di visibilità per eventuali insegne o cartelloni pubblicitari relativi all'attività produttiva;

- ha possibilità di accesso lungo il lato lungo, attraverso la stradetta di campagna;
- è esposto bene, in piano, non è ombreggiato da edifici o altri oggetti naturali;
- è vicino al mare, in linea d'aria circa 2,8 km;
- è posizionato in zona strategica, a breve distanza dai principale insediamenti produttivi della zona (Santa Croce Camerina e Scoglitti);
- il lotto al quale appartiene (lotto 1 della presente relazione) contiene un fabbricato sostanzialmente regolare (magazzino di cui alla part.lla n.298) confinante con la particella n.53 e pertanto utile al valore complessivo dei beni.

Per i sopracitati motivi, dall'analisi di mercato di terreni simili per caratteristiche si è potuto verificare che il valore di tale terreno possa essere posto pari a 40.000,00 € per ettaro (paria a 4,00 €/mq). Pertanto, il valore del fondo in esame è pari a:

$V(s9) = 4,00 \times 9.000 = 36.000,00 \text{ €}$  (valore terreno p.lla 53)

Stesso criterio e stesse valutazioni vengono estese ai terreni delle particelle n.362 e n.298; pertanto si determina di seguito il valore dei terreni sopracitati:

$V(s10) = 4,00 \times 235,00 = 940,00 \text{ €}$  (valore terreno p.lla 298);

$V(s11) = 4,00 \times 110,00 = 440,00 \text{ €}$  (valore terreno p.lla 362);

In definitiva, il valore del lotto 1 può essere determinato dalla somma di tutti i beni che lo costituiscono e, come riassunto nella successiva Tabella 3 - Stima Sintetica immobili lotto 1, mediante il procedimento descritto in precedenza e relativo alla stima sintetica è pari a:

$V(sT) = 130.515,23 \text{ €}$



ID Catast.	Tipologia	Valore	Stima sintetica [€]
p.lla 298 (S2 S3)	Fabbricato Magazzino	V(s1)	20.160,00 €
p.lla 53	Fabbricato Abusivo	V(s2)	2.100,00 €
p.lla 53	Fabbricato Abusivo	V(s3)	1.400,00 €
p.lla 362	Fabbricato Abusivo	V(s4)	14.800,00 €
p.lla 53	Serra A	V(s5)	17.943,75 €
p.lla 53	Serra B	V(s6)	27.540,00 €
p.lla 53	Serra C	V(s7)	3.511,35 €
p.lla 53	Serra D	V(s8)	5.680,13 €
p.lla 53	Terreno	V(s9)	36.000,00 €
p.lla 298	Terreno	V(s10)	940,00 €
p.lla 362	Terreno	V(s11)	440,00 €
<b>TOT.</b>		<b>V(sT)</b>	<b>130.515,23 €</b>

Tabella 3 - Stima Sintetica immobili lotto 1

## STIMA ANALITICA LOTTO 1

Ad ulteriore conferma del valore sopra ricavato si è proceduti con una ricerca di mercato del reddito che il fondo, valutato nel suo insieme, ovvero con i fabbricati e i manufatti produttivi presenti (serre di diversa tipologia) potrebbe esprimere; poiché attualmente l'attività è in funzione è possibile determinare il reddito che gli immobili possono esprimere dando in affitto la struttura mediante la comparazione con gli affitti di attività simili nella zona.

Analiticamente si procederà con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si basa sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri.

Partendo dal presupposto che gli immobili in oggetto costituenti il lotto 1, se fossero in uno stato conservativo "normale", sarebbero capaci di esprimere un canone di affitto **annuo** che oscilla tra 0,70 €/mq e 1,30 €/mq (dato desunto da indagini di mercato) e quindi, per le considerazioni espresse nel metodo sintetico, della stima del canone mensile medio di 1,00 €/mq. Il reddito medio mensile per la totalità dei mq produttivi (capannone principale) risulta essere pari a:

$$(1,00 \text{ €/mq} : 12) \times 9.000 \text{ mq} = 750,00 \text{ €/mese}$$

Moltiplicando il valore appena ricavato per 12 si ottiene il reddito padronale lordo annuo R.p.l.:

R.p.l. = 750,00 € x 12 = 9.000,00 €/anno

Da questo valore occorre dedurre le spese e perdite di parte padronale S.p.p. (manutenzione relative ai fabbricati, alle serre, agli impianti, tributi gravanti sull'immobile, perdite di parte padronale dovute a sfritto ed inesigibilità) che nella generalità dei casi variano dal 15% al 25% del canone normale annuo di locazione. Per cui ipotizzando un'incidenza del 20% avremo il seguente reddito medio annuo:

B.f. = 9.000 € x 0,80 = 7.200,00 €/anno

Si procede pertanto capitalizzando tale reddito netto medio presunto al tasso  $i$ .

Tale tasso  $i$  (tasso di capitalizzazione), che in letteratura per attività agricole simili a quella in esame oscilla tra il 3% ed il 7,5% dove il 3% si utilizza per investimenti che hanno un ritorno economico molto probabilmente favorevole (es. immobili molto richiesti dal mercato, in ottime condizioni, in zone appetibili) e 7,5% utilizzato per investimenti con maggior grado di incertezze (immobili in cattive condizioni, in zone poco appetibili, aventi taglia diversa da quella più richiesta dal mercato, distanti da vie di comunicazione principali) viene posto pari a  $i=5,0\%$  in seguito alle seguenti considerazioni:

- incertezze sull'investimento dovute alla probabile difficoltà nel trovare, in tempi brevi, locatari interessati;
- presenza di fabbricati con irregolarità amministrative;
- impianti che richiedono interventi manutentivi;
- struttura comunque in buone condizioni;
- disponibilità di ampi spazi per la movimentazione merci e lo stoccaggio dei materiali e delle scorte;
- accesso favorevole su due vie di comunicazioni, di cui una principale (la SP 85) ben asfaltata e larga;
- vicinanza ai centri di Santa Croce Camerina e di Scoglitti;
- contesto produttivo favorevole;
- clima ottimale per le coltivazioni.

$$V = B.f./r = 7.200,00 \text{ €} \times 100/5 = 144.000,00 \text{ €}$$

Mediando i due valori desunti dai due metodi di stima avremo che il valore del fabbricato è:

$$V(m1) (\text{LOTTO 1}) = (130.515,23 + 144.000,00)\text{€}/2 = \mathbf{137.257,62 \text{ €}}$$

- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

A questo valore, così come previsto nell'incarico, bisogna applicare un abbattimento forfettario pari al 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa perizia.

$$V (\text{LOTTO 1}) \text{ €} 137.397,62 - 15\% = \mathbf{116.668,97 \text{ €.}}$$

#### STIMA SINTETICA LOTTO 2

**Stima degli immobili costituenti il lotto 2 composto da:**

- e) Terreno censito al catasto terreni nel foglio 206 Part. N.121;**

Il Lotto 2 ed è costituito da un terreno (e) nel quale è realizzata una serra per la coltivazione di fiori.

È presente pure una parte di immobile utilizzato come magazzino. Questo immobile è distribuito per circa 4/5 sulla particella n.121, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare e per il restante 1/5 sulla particella confinante, la n.122 (non oggetto della presente E.I.). Tale particella n.122 è comunque compresa nel contratto di affitto di cui all'All.5 pagg.10-15.

Il predetto magazzino è individuato nella Figura 14 - P.lla 121 Catasto e Ortofoto con il tratteggio in verde.

Per tali **immobili costituenti il Lotto 2** valgono sostanzialmente le medesime considerazioni esposte nel precedente punto, essendo il terreno (e) confinante con il terreno del precedente Lotto 1. L'unica differenza è che, essendo il terreno in esame in questo punto posizionato in posizione più arretrata rispetto alla strada principale SP 85, la serra non è direttamente visibile dalla strada e la potenziale attività risulta leggermente penalizzata



ad una attività realizzabile nel terreno di cui al precedente lotto 1.

Tuttavia, per la sua ubicazione ha il vantaggio di trovarsi in una zona agricola con accesso diretto sulla strada secondaria, a poche decine di metri dalla strada principale SP 85 sopra citata. Valgono pertanto tutte le condizioni favorevoli relative alla vicinanza sia del Comune di Santa Croce Camerina, dalla quale distano 4 km con un tempo di percorrenza di circa 6 min, che di Scoglitti (fr. di Vittoria) dalla quale distano 11,5 km con un tempo di percorrenza di circa 13 min; pertanto la posizione risulta strategica per la logistica dell'azienda.

Anche in questo caso si evidenzia che il terreno dista, in linea d'aria, circa 2,8 km dal mare, circostanza che favorisce l'esistenza di un microclima favorevole per le coltivazioni, aumentando le potenzialità produttive e di conseguenza il valore del fondo.

Lo svantaggio può essere rappresentato dal fatto che l'unica strada di accesso al fondo è una strada di campagna non asfaltata nonché la carenza di opere di urbanizzazione primaria.

Vengono presi a riferimento i parametri utilizzati in precedenza, desunti dai database dell'Agenzia del Territorio e da indagini svolte presso operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite.

#### *Stima sintetica terreno con serra p.lla 121*

Il terreno identificato dalla particella censita al catasto dei terreni, F. 206 p.lla n.121 è ubicato nel territorio del Comune di Ragusa, al confine con il territorio di Santa Croce Camerina ed è confinante, oltre che con la stradetta di accesso agli immobili sopra descritti, con il terreno della p.lla n.53 del precedente Lotto 2. Come detto è posto a qualche decina di metri dalla principale SP 85 e si può accedere ad esso da una stradina di campagna, non asfaltata ma sufficientemente larga da consentire il passaggio di un autocarro. Nel terreno è realizzata una serra con struttura in legno e rivestimento in polietilene, meglio descritta in seguito.



Nella successiva Figura 14 - P.lla 121 Catasto e Ortofoto, è stata evidenziata, in rosso, la serra presente nella p.lla 121; come in precedenza è stato utilizzato il tratteggio in rosso per indicare le serre realizzate in legno con telo in polietilene; in verde il magazzino in parte condiviso con la p.lla 122.

La serra presente in tale fondo è stata identificata, in figura, con la lettera E, continuando la numerazione adottata in precedenza per le serre del Lotto 1; di seguito si procede con la stima prima della serra e poi del fondo.



Figura 14 - P.lla 121 Catasto e Ortofoto

#### Serra E:

Ha dimensioni pari a circa 27m x 90m e altezza colmo circa 3,5m è costituita da 12 capannine di larghezza 7,5m ciascuna, realizzate con pilastri 8cm x 8cm in c.a., struttura in legno e rivestimento in polietilene.

Lo stato conservativo di tale manufatto è discreto. Il rivestimento in polietilene è in discreto stato di conservazione



e le strutture portanti della serra in discreto stato manutentivo. Sono presenti aperure disposte in maniera razionale e gli impianti di irrigazione sono funzionanti.

Vista la buona posizione rispetto alle vie d'accesso e la vicinanza alla principale arteria di viabilità locale SP 85, in relazione all'analisi del mercato per serre di analoga tipologia, si stima di attribuire un valore di mercato pari a 12,50 €/mq, escluso il valore del terreno che verrà conteggiato a parte.

Nel calcolo del precedente valore è stato tenuto conto della quota parte impiantistica (irrigazione, impianto elettrico ecc.), della struttura portante in legno, delle caratteristiche geometriche (altezze di colmo non inferiore a 3m e di gronda non inferiore a 2m, accessi ecc.), della superficie (tenendo in conto le economie di scala), della posizione in zona accessibile facilmente dalla strada secondaria e a poca distanza dalla strada principale SP 85, del tipo di rivestimento (in polietilene), degli accessori presenti. Al valore di cui sopra è stato applicato un deprezzamento pari al 45% per tenere conto dello stato d'uso delle componenti. Il valore specifico finale è stato pertanto valutato pari a 6,88 €/mq con un valore finale dell'intero manufatto pari a  $V(s12) = 16.087,50$  € (vedere Tabella 3 - Valore di mercato delle serre della p.lla 121).

Nella seguente tabella 4 è riassunto il contenuto dei calcoli precedenti, con un valore totale dei manufatti (serre) presenti nella particella n.121 pari a 16.706,25.

ID	L: Lunghezza [m]	P: Larghezza [m]	S (LxP): Sup. [mq]	Vn: Valore spec.Serra+Rivestimento in Polietilene+Impianti [€/mq]	d: deprezz. [%]	V (Vnxd):Valore spec.stima [€/mq]	Valore imm.[€]
Serra E	90	27	2430	€ 12,50	45%	6,88 €	16.706,25 €

Tabella 4 Valore di mercato delle serre della p.lla 121

#### Valore del terreno

Per quanto riguarda il valore del terreno è stata condotta un'analisi del mercato per terreni simili per caratteristiche e posizionamento. La particella 121 ha una superficie di circa 3.200 mq. Il terreno in esame presenta molti vantaggi:

- è posizionato in una zona produttiva molto vivace, con molte serre e attività agricole varie;

- ha comodo accesso sia dalla strada principale, la SP 85, il che permetterebbe ad un'attività produttiva di essere ben visibile, con buone potenzialità di visibilità per eventuali insegne o cartelloni pubblicitari relativi all'attività produttiva;
- ha possibilità di accesso lungo il lato lungo, attraverso la stradetta di campagna;
- è esposto bene, in piano, non è ombreggiato da edifici o altri aggetti naturali e dista solo 2,8 km dal mare beneficiando di un microclima favorevole;
- è posizionato in zona strategica, a breve distanza dai principali insediamenti produttivi della zona (Santa Croce Camerina e Scoglitti);
- il lotto al quale appartiene (lotto 2 della presente relazione) contiene un fabbricato (magazzino) in parte condiviso con la particella n.122.

Per i sopracitati motivi, dall'analisi di mercato di terreni simili per caratteristiche si è potuto verificare che il valore di tale terreno possa essere posto pari a 36.000,00 € per ettaro (paria a 3,60 €/mq). Pertanto, il valore del fondo in esame è pari a:

$$V(s13) = 3,60 \times 3.200 = 11.520,00 \text{ € (valore terreno p.lla 121)}$$

*Stima sintetica immobili non regolari p.lla 121*

Come detto è presente una parte (4/5 circa) di un immobile non regolarizzato nella particella 121.

Questo immobili non è censito al catasto e non è in possesso di titolo abilitativo.

La parte all'interno della p.lla 121 ha una superficie di circa 60 mq mentre la restante parte di immobile, presente nella p.lla 122, ha superficie di 15 mq circa. L'immobile è indicato con il tratteggio in verde nella precedente Figura 14 - P.lla 121 Catasto e Ortofoto.

Visto le condizioni conservative, le finiture, e considerando che non può essere sanato per tale immobile si stabilisce di calcolarne il valore d'uso. In considerazione della tipologia di immobile, l'ubicazione in una zona appetibile, la buona



esposizione e visibilità su una strada secondaria, il gradevole contesto e tenendo in conto del fatto che esso si trova in parte su una particella diversa e non oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare (fatto che potenzialmente potrebbe creare problemi di divisione dello stesso con il proprietario dell'altra particella) si considera di stimare il prezzo di vendita intorno ai 110 euro/mq.

Questo parametro verrà ridotto del 50% per determinarne il valore d'uso, come già descritto in precedenza.

Essendo la dimensione degli immobili pari a:

Superficie lorda commerciale (imm. A): 60.00 mq

$$V(s14) = 0,5 \times (60 \times 110) \text{ €/mq} = \mathbf{3.300,00 \text{ €}}$$

Si sottolinea che il precedente valore è un valore d'uso e che tali immobile non è sanabile; esso è privo di titoli autorizzativi (es. certificati di collaudo, autorizzazione allo scarico, ecc.) pertanto l'acquirente, nell'elaborazione della propria offerta, dovrà considerare i potenziali costi per le eventuali demolizioni di tutte i fabbricati non sanabili, nonché gli eventuali oneri derivanti dal fatto che l'immobile in parte insiste nella particella 122.

In definitiva, il valore del lotto 2 può essere determinato dalla somma di tutti i beni che lo costituiscono e, come riassunto nella successiva Tabella 5 - Stima Sintetica immobili lotto 2, mediante il procedimento descritto in precedenza e relativo alla stima sintetica è pari a:

$$V(sT2) =$$

ID Catast.	Tipologia	Valore	Stima sintetica [€]
p.lla 121	Serra E	V(s12)	16 706,25 €
p.lla 121	Terreno	V(s14)	11 520,00 €
p.lla 121	Fabbricato Abusivo	V(s13)	3 300,00 €
<b>TOT.</b>		V(sT2)	<b>31 526,25 €</b>

Tabella 5 - Stima Sintetica immobili lotto 2

#### STIMA ANALITICA LOTTO 2

Ad ulteriore conferma del valore sopra ricavato si è proceduti con una ricerca di mercato del reddito che il fondo, valutato nel suo insieme, ovvero con il fabbricato e i manufatti produttivi



presenti (serra in legno e rivestimento in polietilene) potrebbe esprimere; poiché attualmente l'attività è in funzione è possibile determinare il reddito che gli immobili possono esprimere dando in affitto la struttura mediante la comparazione con gli affitti di attività simili nella zona.

Analiticamente si procederà con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si basa sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri.

Partendo dal presupposto che gli immobili in oggetto, se fossero in uno stato conservativo "normale", sarebbero capaci di esprimere un canone di affitto **annuo** che oscilla tra 0,70 €/mq e 1,30 €/mq (dato desunto da indagini di mercato) e quindi, per le considerazioni espresse nel metodo sintetico, della stima del canone mensile medio di 0,75 €/mq. Il reddito medio mensile per la totalità dei mq produttivi (capannone principale) risulta essere pari a:

$$(0,75 \text{ €/mq} : 12) \times 3.200 \text{ mq} = 200,00 \text{ €/mese}$$

Moltiplicando il valore appena ricavato per 12 si ottiene il reddito padronale lordo annuo R.p.l.:

$$\text{R.p.l.} = 200,00 \text{ €} \times 12 = 2.400,00 \text{ €/anno}$$

Da questo valore occorre dedurre le spese e perdite di parte padronale S.p.p. (manutenzione relative ai fabbricati, alle serre, agli impianti, tributi gravanti sull'immobile, perdite di parte padronale dovute a sfritto ed inesigibilità) che nella generalità dei casi variano dal 15% al 25% del canone normale annuo di locazione. Per cui ipotizzando un'incidenza del 20% avremo il seguente reddito medio annuo:

$$\text{B.f.} = 2.400,00 \text{ €} \times 0,80 = 1.920,00 \text{ €/anno}$$

Si procede pertanto capitalizzando tale reddito netto medio presunto al tasso *i*.

Tale tasso *i* (tasso di capitalizzazione), che in letteratura per attività agricole simili a quella in esame oscilla tra il 3% ed il 7,5% dove il 3% si utilizza per investimenti che hanno un ritorno economico molto probabilmente favorevole (es. immobili



molto richiesti dal mercato, in ottime condizioni, in zone appetibili) e 7,5% utilizzato per investimenti con maggior grado di incertezze (immobili in cattive condizioni, in zone poco appetibili, aventi taglia diversa da quella più richiesta dal mercato, distanti da vie di comunicazione principali) viene posto pari a  $i=5,0\%$  in seguito alle seguenti considerazioni:

- incertezze sull'investimento dovute alla probabile difficoltà nel trovare, in tempi brevi, locatari interessati;
- presenza di fabbricati con irregolarità amministrative;
- impianti che richiedono interventi manutentivi;
- struttura comunque in buone condizioni;
- disponibilità di ampi spazi per la movimentazione merci e lo stoccaggio dei materiali e delle scorte;
- accesso favorevole su due vie di comunicazioni, di cui una principale (la SP 85) ben asfaltata e larga;
- vicinanza ai centri di Santa Croce Camerina e di Scoglitti;
- contesto produttivo favorevole;
- clima ottimale per le coltivazioni.

$$V = B.f./r = 1.920,00 \text{ €} \times 100/5 = 38.400,00 \text{ €}$$

Mediando i due valori desunti dai due metodi di stima avremo che il valore del fabbricato è:

$$V(m1) (\text{LOTTO 2}) = (31.526,25 + 38.400,00) \text{ €} / 2 = \mathbf{34.963,13 \text{ €}}$$

- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

A questo valore, così come previsto nell'incarico, bisogna applicare un abbattimento forfettario pari al 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa perizia.

$$V (\text{LOTTO 2}) 34.963,13 \text{ €} - 15\% = \mathbf{29.718,66 \text{ €}}.$$



STIMA SINTETICA LOTTO 3

Stima degli immobili costituenti il lotto 3 composto da:

- f) **Terreno censito al catasto terreni nel foglio 206  
Part. N.76;**

Il Lotto 3 ed è costituito da un terreno (f) nel quale è realizzata una serra per la coltivazione di fiori.

È presente pure una parte di immobile di tipo rurale utilizzato come magazzino.

Questo immobile è realizzato sulla particella n.76, oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare e la sua costruzione risale a prima della legge ponte del 1967.

Tale fatto è verificabile dall'analisi dell'aerofotogrammetria dell'area ricavata dal database dell'Aereonautica Militare e relativa al sorvolo della zona datato 26-05-1966 (Figura 15 - presenza ante 1967 del fabbricato rurale).



Figura 15 - presenza ante 1967 del fabbricato rurale

Il predetto magazzino è individuato nella Figura 13 - P.lla 121 Catasto e Ortofoto con il tratteggio in verde.

Per tali immobili costituenti il Lotto 3 valgono sostanzialmente le medesime considerazioni esposte nel precedente punto, essendo il terreno (f) posto a poche decine di metri dagli immobili analizzati nei precedenti Lotto 1 e Lotto 2.



Come nel caso del terreno del Lotto 2, essendo il terreno in esame in questa sezione della relazione posizionato in posizione più arretrata rispetto alla strada principale SP 85, la serra non è direttamente visibile dalla strada e la potenziale attività risulta leggermente penalizzata ad una attività realizzabile nel terreno di cui al lotto 1.

Tuttavia, per la sua ubicazione ha il vantaggio di trovarsi in una zona agricola con accesso diretto sulla strada secondaria, a poche decine di metri dalla strada principale SP 85 sopra citata. Valgono pertanto tutte le condizioni favorevoli relative alla vicinanza sia del Comune di Santa Croce Camerina, dalla quale distano 4 km con un tempo di percorrenza di circa 6 min, che di Scoglitti (fr. di Vittoria) dalla quale distano 11,5 km con un tempo di percorrenza di circa 13 min; pertanto la posizione risulta strategica per la logistica dell'azienda.

Anche in questo caso si evidenzia che il terreno dista, in linea d'area, circa 2,8 km dal mare, circostanza che favorisce l'esistenza di un microclima favorevole per le coltivazioni, aumentando le potenzialità produttive e di conseguenza il valore del fondo.

Lo svantaggio può essere rappresentato dal fatto che l'unica strada di accesso al fondo è una strada di campagna non asfaltata nonché la carenza di opere di urbanizzazione primaria.

Vengono presi a riferimento i parametri utilizzati in precedenza, desunti dai database dell'Agenzia del Territorio e da indagini svolte presso operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite.

*Stima sintetica terreno con serra p.lla 121*

Il terreno identificato dalla particella censita al catasto dei terreni, F. 206 p.lla n.76 è ubicato nel territorio del Comune di Ragusa, al confine con il territorio di Santa Croce Camerina ed è confinante, oltre che con la stradetta di accesso agli immobili sopra descritti, con le particelle del foglio 206 n.241, 48, 235 e 88. Come detto è posto a qualche decina di metri dalla principale SP 85 e si può accedere ad esso da una stradina di campagna, non asfaltata ma sufficientemente larga da consentire il passaggio di



un autocarro. Nel terreno è realizzata una serra con struttura in acciaio e rivestimento in polietilene, meglio descritta in seguito.

Nella successiva Figura 16 - P.lla 76 Catasto e Ortofoto, è stata evidenziata, in blu, la serra presente nella p.lla 76; come in precedenza è stato utilizzato il tratteggio in blu per indicare le serre realizzate in acciaio con telo in polietilene; in verde il fabbricato rurale preesistente al 1967.

La serra presente in tale fondo è stata identificata, in figura, con la lettera F, continuando la numerazione adottata in precedenza per le serre del Lotto 1; di seguito si procede con la stima prima della serra e poi del fondo.



Figura 16 - P.lla 76 Catasto e Ortofoto





## Serra F:

Essa ha dimensioni pari a circa 60m x 90m e altezza colmo circa 5m è costituita da 10 capannine di larghezza 9 m ciascuna, realizzate con elementi (pilastrini e struttura) in acciaio zincato e rivestimento in polietilene.

Lo stato conservativo di tale manufatto è buono. Il rivestimento in polietilene è in buono stato di conservazione e le strutture portanti della serra in buono stato manutentivo. Sono presenti aperture disposte in maniera razionale e gli impianti di irrigazione sono funzionanti.

Vista la buona posizione rispetto alle vie d'accesso e la vicinanza alla principale arteria di viabilità locale (SP 85), in relazione all'analisi del mercato per serre di analoga tipologia, si stima di attribuire un valore di mercato pari a 16,00 €/mq, escluso il valore del terreno che verrà conteggiato a parte.

Nel calcolo del precedente valore è stato tenuto conto della quota parte impiantistica (irrigazione, impianto elettrico ecc.), della qualità della struttura portante in acciaio zincato, delle caratteristiche geometriche (altezze di colmo non inferiore a 5m e accessi ecc.), della superficie (tenendo in conto le economie di scala), della posizione in zona accessibile facilmente dalla strada secondaria e a poca distanza dalla strada principale SP 85, del tipo di rivestimento (in polietilene), degli accessori presenti. Al valore di cui sopra è stato applicato un deprezzamento pari al 40% per tenere conto dello stato d'uso delle componenti. Il valore specifico finale è stato pertanto valutato pari a 9,60 €/mq con un valore finale dell'intero manufatto pari a  $V(s15) = 50.457,60 \text{ €}$  (vedere Tabella 6 - Valore di mercato delle serre della p.lla 76).

ID	L: Lunghezza [m]	P: Larghezza [m]	S (LxP): Sup. [mq]	Vn: Valore spec.Serra+Rivestimento in Polietilene+Impianti [€/mq]	d: deprezz. [%]	V (Vnxd):Valore spec.stima [€/mq]	Valore imm.[€]
Serra F 1	72	60	4320				
Serra F 2	18	52	936				
Serra F			5256	€ 16,00	40%	9,60 €	50.457,60 €

Tabella 6 - Valore di mercato delle serre della p.lla 76



### Valore del terreno

Per quanto riguarda il valore del terreno è stata condotta un'analisi del mercato per terreni simili per caratteristiche e posizionamento. La particella 121 ha una superficie di circa 6.800 mq. Il terreno in esame presenta molti vantaggi:

- è posizionato in una zona produttiva molto vivace, con molte serre e attività agricole varie;
- ha comodo accesso dalla strada di campagna ed è molto vicino alla SP 85;
- ha possibilità di accesso lungo uno dei lati, attraverso la stradetta di campagna;
- è esposto bene, in piano, non è ombreggiato da edifici o altri aggetti naturali, a pochi chilometri dal mare beneficiando di un microclima ottimale;
- è posizionato in zona strategica, a breve distanza dai principali insediamenti produttivi della zona (Santa Croce Camerina e Scoglitti);
- il lotto al quale appartiene (lotto 3 della presente relazione) contiene un fabbricato rurale costruito precedentemente al 1967.
- Ha forma regolare e permette la realizzazione di serre di grandi dimensioni;

Per i sopracitati motivi, dall'analisi di mercato di terreni simili per caratteristiche si è potuto verificare che il valore di tale terreno possa essere posto pari a 38.000,00 € per ettaro (paria a 3,80 €/mq). Pertanto, il valore del fondo in esame è pari a:

$$V(s16) = 3,80 \times 6.800 = 25.840,00 \text{ € (valore terreno p.lla 76)}$$

### Stima sintetica fabbricato rurale p.lla 76

Come detto è presente, nell'area della p.lla 76, un fabbricato rurale di epoca antecedente al 1967.

Questo immobile, essendo costruito prima della legge Ponte del 1967 risulta essere legittimo.

Esso rientra infatti in quella categoria di edifici realizzati appunto prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in



vigore della l. 765/1967), della cui esecuzione è possibile fornire documentazione probante (Aereofotogrammetria di cui alla figura n.14, datata come detto 26.05.1966 e meglio visibile nell'Allegato 3, pag.16), in porzioni di territorio non interessate né da regolamenti edilizi né da piani regolatori, ed in zone non considerate all'epoca come nuclei urbani.

In tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica. L'area del fabbricato rurale esistente risulta infatti simile a quella rilevabile nella sopracitata Aerofotogrammetria.

Tale immobile ha una superficie di circa 50 mq. L'immobile è indicato con il tratteggio in verde nella precedente Figura 16 - P.lla 76 Catasto e Ortofoto.

Visto le condizioni conservative, le finiture, e considerando che esso è sostanzialmente regolare, in considerazione della tipologia di immobile, l'ubicazione in una zona appetibile, la buona esposizione e visibilità su una strada secondaria, il gradevole contesto si considera di stimare il prezzo di vendita intorno ai 250 euro/mq.

Essendo la dimensione dell'immobile pari a:

Superficie lorda commerciale (fabbricato): 50.00 mq

$V(s17) = (50 \times 250,00) \text{ €/mq} = 12.500,00 \text{ €}$

Si sottolinea che il fabbricato è privo di titoli autorizzativi (es. certificati di collaudo, autorizzazione allo scarico, ecc.) pertanto l'acquirente, nell'elaborazione della propria offerta, dovrà considerare i potenziali costi per le eventuali interventi sia tecnico/amministrativi che di manutenzione straordinaria; la quotazione sopra determinata tiene conto di tali potenziali spese.

ID Catast.	Tipologia	Valore	Stima sintetica [€]
p.lla 76	Serra F	V(s15)	50.457,60 €
p.lla 76	Terreno	V(s16)	25.840,00 €
p.lla 76	Fabbricato Rurale	V(s17)	12.500,00 €
<b>TOT.</b>		V(sT)	<b>76.297,60 €</b>

Tabella 7 - Stima Sintetica immobili lotto 3



In definitiva, il valore del lotto 3 può essere determinato dalla somma di tutti i beni che lo costituiscono e, come riassunto nella precedente Tabella 7 - Stima Sintetica immobili lotto 3, mediante il procedimento descritto in precedenza e relativo alla stima sintetica è pari a:

$$V(sT3) = 76.297,60 \text{ €}$$

#### STIMA ANALITICA LOTTO 3

Ad ulteriore conferma del valore sopra ricavato si è proceduto con una ricerca di mercato del reddito che il fondo, valutato nel suo insieme, ovvero con il fabbricato rurale e i manufatti produttivi presenti (serra in acciaio e rivestimento in polietilene) potrebbe esprimere; poiché attualmente l'attività è in funzione è possibile determinare il reddito che gli immobili possono esprimere dando in affitto la struttura mediante la comparazione con gli affitti di attività simili nella zona.

Analiticamente si procederà con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si basa sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri.

Partendo dal presupposto che gli immobili in oggetto, se fossero in uno stato conservativo "normale", sarebbero capaci di esprimere un canone di affitto annuo che oscilla tra 0,70 €/mq e 1,30 €/mq (dato desunto da indagini di mercato) e quindi, per le considerazioni espresse nel metodo sintetico, della stima del canone mensile medio di 0,84 €/mq. Il reddito medio mensile per la totalità dei mq produttivi (capannone principale) risulta essere pari a:

$$(0,84 \text{ €/mq} : 12) \times 6.800 \text{ mq} = 476,00 \text{ €/mese}$$

Moltiplicando il valore appena ricavato per 12 si ottiene il reddito padronale lordo annuo R.p.l.:

$$R.p.l. = 476,00 \text{ €} \times 12 = 5.712,00 \text{ €/anno}$$

Da questo valore occorre dedurre le spese e perdite di parte padronale S.p.p. (manutenzione relative ai fabbricati, alle serre, agli impianti, tributi gravanti sull'immobile, perdite di parte padronale dovute a sfitto ed inesigibilità) che nella generalità dei casi variano dal 15% al 25% del canone normale annuo di

locazione. Per cui ipotizzando un'incidenza del 20% avremo il seguente reddito medio annuo:

$$B.f. = 5.712,00 \text{ €} \times 0,80 = 4.569,60 \text{ €/anno}$$

Si procede pertanto capitalizzando tale reddito netto medio presunto al tasso  $i$ .

Tale tasso  $i$  (tasso di capitalizzazione), che in letteratura per attività agricole simili a quella in esame oscilla tra il 3% ed il 7,5% dove il 3% si utilizza per investimenti che hanno un ritorno economico molto probabilmente favorevole (es. immobili molto richiesti dal mercato, in ottime condizioni, in zone appetibili) e 7,5% utilizzato per investimenti con maggior grado di incertezze (immobili in cattive condizioni, in zone poco appetibili, aventi taglia diversa da quella più richiesta dal mercato, distanti da vie di comunicazione principali) viene posto pari a  $i=5,0\%$  in seguito alle seguenti considerazioni:

- incertezze sull'investimento dovute alla probabile difficoltà nel trovare, in tempi brevi, locatari interessati;
- impianti che richiedono interventi manutentivi;
- struttura produttiva comunque in buone condizioni;
- disponibilità di ampi spazi per la movimentazione merci e lo stoccaggio dei materiali e delle scorte;
- accesso favorevole su una via di comunicazioni, a breve distanza dalla via principale (la SP 85) ben asfaltata e larga;
- vicinanza ai centri di Santa Croce Camerina e di Scoglitti;
- contesto produttivo favorevole;
- clima ottimale per le coltivazioni;
- presenza di un manufatto rurale utilizzabile come magazzino.

$$V = B.f./r = 4.569,60 \text{ €} \times 100/5 = 91.392,00 \text{ €}$$

Mediando i due valori desunti dai due metodi di stima avremo che il valore del fabbricato è:

$$V(m1) (\text{LOTTO 2}) = (76.297,60 + \text{€ } 91.392,00) \text{ €} / 2 = 83.844,80 \text{ €}$$

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;



A questo valore, così come previsto nell'incarico, bisogna applicare un abbattimento forfettario pari al 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa perizia.

V (LOTTO 3) 83.844,80 € - 15% = 71.268,08 €.

- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

Il valore dei Lotti 1, 2 e 3 al netto delle decurtazioni e correzioni applicate in precedenza, sono pari a:

V (Lotto 1) = 116.668,97 €.

V (Lotto 2) = 29.718,66 €.

V (Lotto 3) = 71.268,08 €.



Da questi valori dovranno essere detratti, per determinare il valore finale del bene, gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti (di regola detratti dal valore del compendio di stima), così come determinate al PUNTO I, lett. F:

**Vf (Lotto 1) = V (Lotto 1) - Ion (Lotto 1) = 116.668,97 - 8.074,72 = 108.594,25 €**



Per quanto riguarda la determinazione del Vf (Lotto 2), tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti non sono determinabili in quanto gli immobili presenti non sono sanabili (come del resto



nel caso degli altri immobili non sanabili presenti nel lotto 1), si conferma il valore V (Lotto 2) sopra determinato.

**Vf (Lotto 2) = V (Lotto 2) = 29.718,66 €**



Stesso discorso per il valore Vf (Lotto 3) in quanto, l'unico fabbrico in esso presente è un fabbricato rurale ante 1967, per come descritto in precedenza.

**Vf (Lotto 3) = V (Lotto 3) = 71.268,08 €**



Il valore complessivo dei tre lotti è pari a:

$V(T) = Vf(L1) + Vf(L2) + Vf(L3) = 108.594,25 + 29.718,66 + 71.268,08 =$   
**209.580,99 €**

*1) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comodità divisibilità del bene.*

Nel caso analizzato non sono presenti eventuali pignoramenti di quota.

*j) eseguire almeno 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dall'esterno e 4 scatti dall'interno)*

Si riportano le fotografie effettuate in fase di sopralluogo nell'allegato fotografico (Allegato 1).

Sperando di essere stato utile al Sig. Giudice dell'Esecuzione si rassegna la presente relazione con i seguenti allegati:

- 1) Elaborati fotografici e tavole;
- 2) Visure e planimetrie catastali;
- 3) Documentazione di interesse reperita presso gli uffici Pubblici;
- 4) Computo Metrico Estimativo ed Elenco Prezzi per i lavori di adeguamento del fabbricato di cui alla p.lla 298;
- 5) Verbali ed istanze;



Indice delle figure

Figura 1 - Stralcio RG con in evidenza p.lle 298 e 362 (F. 206)	41
Figura 2 - Fabbricati p.lla 298	46
Figura 3 - stralcio del foglio di mappa (n.206) con identificazione delle particelle (in rosso i fabbricati, in verde i terreni)	47
Figura 4 - aree da demolire	52
Figura 5 - pianta immobile p.lla 298 - progetto autorizzato	58
Figura 6 - pianta immobile p.lla 298 - rilievo	58
Figura 7 - pianta immobile p.lla 362 - rilievo	59
Figura 8 - zona R1	61
Figura 9 - Valutazione O.M.I. Comune Santa Croce Camerina	63
Figura 10 - Valutazione O.M.I. Comune Ragusa	64
Figura 11 - magazzini non regolarizzabili nella p.lla 298	65
Figura 12 - Valutazione O.M.I.	67
Figura 13 - P.lla 53 Catasto e Ortofoto	68
Figura 14 - P.lla 121 Catasto e Ortofoto	78
Figura 15 - presenza ante 1967 del fabbricato rurale	84
Figura 16 - P.lla 76 Catasto e Ortofoto	86

Ragusa, 21/05/2023



Dott. Ing. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

