

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 281/2009

G.E. Dr Claudio Maggioni;

Promossa da:

- , assistito

dall'Avv. Adamo Martello Cinzia ();

Contro

- , residenti in

; assistita dall'Avv.

Ammendola Salvatore ().

RELAZIONE TECNICA

In data 06.11.2014 ho prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti da elenco di procedimento d'esecuzione.

Il termine assegnatomi per evadere il mandato era di giorni sessanta.

In data 21/11/2014 il creditore procedente con

sede a ha

effettuato a mezzo bonifico bancario l'acconto spese come predisposto dal Signor Giudice.

Successivamente in data 15/01/2015 chiedevo al Signor G.E. Dr Claudio Maggioni una proroga di giorni quaranta per le complessità dell'operazione peritali; proroga concessa in data 19/01/2015.

Il sottoscritto in data 05/02/2015 ha convocato le parti:

1. Ruffino Concetta debitore esecutato a mezzo raccomandata A.R. n. 13710322624-6 del 27/01/2015 a tutt'oggi risulta ancora in



giacenza presso ufficio postale di San Giacomo Ragusa;

- E a mezzo PEC il creditore procedente tramite

l'Avv. Adamo Martello Cinzia, ed il debitore tramite l'Avv.

Ammendola Salvatore.

Nel giorno e nell'ora prefissata, 05/02/2015 alle ore 9,00 e successi-

vamente in data 26/02/2015, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso i

luoghi oggetto di stima e precisamente in Giarratana via Savonarola

in e in nel territorio di

Giarratana, in in territorio di Modica e in contrada

San Giacomo territorio di Ragusa, senza la presenza delle parti

chiamate in causa, quindi non potendo accedere ai fabbricati, avendo

verificato la possibilità di visionare i fondi, ho effettuato rilievi

planimetrici e fotografici.

Ho provveduto a fare tutte le dovute ricerche documentali, ipotecarie,

catastali e urbanistiche e contratti d'affitto.

Quesito a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed*

accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e

dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi

rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Gli immobili oggetti di pignoramento sono degli appezzamenti di

terreni agrari, dei fabbricati rurali e dei fabbricati urbani, che ricadono

nel territorio del Comune di Giarratana in contrada e in

contrada ; nel territorio del Comune di Modica in

contrada e in contrada ; nel territorio del

Comune di Ragusa in contrada San Giacomo.



Dati catastali:

Gli immobili sono censiti al NCEU del comune di Giarratana

- **(Lotto "A")**

- comprende le particelle 199 del foglio 33.

Part 199, sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 50.00, rendita € 152.36;

Part 199, sub 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 242.73.

- **(Lotto "B")**

Gli immobili sono censiti al NCT del comune di Giarratana

- comprende le particelle n. 68, 2, 72, 73, 74, 75, del foglio 24 di ha 06.33.60.

Part 68 seminativo, classe 1, superficie ha 0.02.05 R.D. € 1.01 e R.A. € 0.37;

Part 2 seminativo, classe 1, superficie ha 0.46.10 R.D. € 22.62 e R.A € 8.33;

Part 72 seminativo, classe 1, superficie ha 0.59.00 R.D. € 28.95 e R.A € 10.66;

Part 73 seminativo, classe 1, superficie ha 0.30.65 R.D. € 15.04 e R.A € 5.54;

Part 74 seminativo, classe 1, superficie ha 01.98.60 R.D. € 97.44 e R.A € 35.90;

Part 75 AA semin., classe 1, superficie ha 02.50.00 R.D. € 122.66 e R.A € 45.19;

Part 75 AB pascolo, classe 1, superficie ha 0.47.20 R.D. € 6.09 e R.A € 2.44.

Confinanti

Il fondo confina a ovest con il foglio 41 del Comune di Buscemi

particelle n. 102 di proprietà di concedente, Comune

di Buscemi concedente, (ese-

cutati), a nord con le particelle n. 99, 103, 104, 105, 106 di proprietà di

; a est con la particella n. 63 del

foglio 24 di Giarratana di proprietà di ; a sud con la

Strada Provinciale n. 57.



Sul fondo non insiste nessun fabbricato.

• **(Lotto “C”)**

Gli immobili sono censiti al NCT del comune di Giarratana al **foglio 24** di ha **06.43.22.**

- **comprende le particelle n. 27, 36, 33, 35 e 59.**

Part 27 seminativo, classe 1, superficie ha 0.46.40 R.D. € 22.77 e R.A. € 8.39;

Part 36 seminativo, classe 1, superficie ha 0.44.80 R.D. € 21.98 e R.A. € 8.10;

Part 33 seminativo, classe 1, superficie ha 0.86.42 R.D. € 42.40 e R.A. € 15.62;

Part 35 seminativo, classe 1, superficie ha 0.83.20 R.D. € 40.82 e R.A. € 14.04;

Part 59 seminativo, classe 1, superficie ha 03.82.40 R.D. € 187.62 e R.A. € 69.12.

Confinanti:

Il fondo confina: a nord con la Strada Provinciale

n. 57, con la particella 41 di proprietà di ,

con le particelle 58 e 42 di proprietà di , con la particella

26 di proprietà di ; a est con la

; a sud confina con la particella 34 di

proprietà di

, con la particella 64 di proprietà di , con la

particella 37 e 38 di proprietà di ; a ovest con la Strada

vicinale Montesano n. 53.

Sul fondo non insiste nessun fabbricato.

• **(Lotto “D”)**

Gli immobili sono censiti al NCT del comune di Giarratana

- **comprende le particelle n. 67 e 131 del foglio 24 e la particella 260 del foglio 32 di ha 07.28.33.**



Fg. 24 Part 67 semin., classe 4, superficie ha 03.37.50 R.D. € 78.44 e R.A. € 15.69;

Fg. 24 Part 131 semin., classe 4, superf. ha 03.37.23 R.D. € 78.37 e R.A. € 15.67;

Fg. 32 Part 260 semin., classe 4, superficie ha 0.53.60 R.D. € 12.46 e R.A. € 2.49.

Confinanti

Confina a nord con la particella 126 di ; a est con

stradella privata; a sud con la particella 374 del foglio 32 di

, con la particella 252 del

foglio 32 di proprietà di e

, con la particella 47 del foglio 32 di proprietà di

; a ovest con la particella 44 di .

Sul fondo insiste un fabbricato rurale censito al catasto urbano con la particella 130 sub 1.

- **(Lotto "E")**

L'immobile è censito al NCEU del comune di Giarratana

- **part 130 sub 1 del foglio 24, categoria D/10 rendita € 3.644,00.**

Confinanti

La particella n. 130 sub 1 ricade all'interno dei terreni del **(Lotto "C")**, di proprietà degli esecutati.

- **(Lotto "F")**

Gli immobili sono censiti al NCT del comune di Modica

- **comprende le particelle n. 1231 e 135 del foglio 174/B di ha 02.85.79.**

Part 1231 uliveto, classe 2, superficie ha 02.64.09 R.D. € 184.13 e R.A. € 95.47;

Part 135 AA seminativo, classe 5, superficie ha 0.16.70 R.D. € 2.59 e R.A. € 0.86;

Part 135 AB uliveto, classe 2, superficie ha 0.05.00 R.D. € 3.49 e R.A. € 1.81.

Confinanti

Confina a nord con le particelle 512, 591 di proprietà di

, con la particella 358 di proprietà di , con la

particella 463 di proprietà di e

, con le particelle 1243 e 137 di proprietà di

, con la particella 434 di proprietà di ,

, con le particelle 437 e 439 di

proprietà di ; a est con la particella 458 di proprietà di

, con la particella 136 di proprietà di

; a sud con la particella 122 di proprietà di

, con la particella 792 di proprietà

di ; a ovest con la Strada vicinale

Montesano n. 53.

Sul fondo insiste un fabbricato collabente censito al nuovo catasto

urbano con la particella 1230 sub 1.

- **(Lotto "G")**

Gli immobili sono censiti al NCT del Comune di Modica

- **comprende le particelle n. 1234 e 121 del foglio 174/B di ha**

02.08.17.

Part 1234 pascolo arb., classe U, superficie ha 0.17.01 R.D. € 5.71 e R.A. € 1.76;

Part 121 AA seminativo, classe 5, superficie ha 1.09.34 R.D. € 16.94 e R.A. € 5.65;

Part 121 AB uliveto, classe 2, superficie ha 0.06.32 R.D. € 4.41 e R.A. € 2.28;

Part 121 AC pascolo arb., superficie ha 0.75.50 R.D. € 25.35 e R.A. € 7.80.

Confinanti

Confina a nord con la particella 305 di proprietà di



, con la particella 122 di proprietà di

; a est con la particella 568 di proprietà di

; a sud con la particella 120 di

proprietà di , con la particella 303 di proprietà di

; a ovest con la strada vicinale Montesano n. 53 e

con la particella 1233 di proprietà degli esecutati.

Sul fondo non insiste nessun fabbricato.

- **(Lotto "H")**

Gli immobili sono censiti al NCEU del comune di Modica.

- comprende la particella n. 1233 del foglio 174.

Part 1233, sub 1, Z.C. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita € 346.03;

Part 1233, sub 2, Z.C. 2, categoria D/10, rendita € 476.00.

Confinanti

Confina a nord con la particella 305 di proprietà di

; a est e a sud con le particella 1234 e 121 di proprietà degli

esecutati e a ovest con la Strada vicinale Montesano n. 53.

- **(Lotto "I")**

Gli immobili sono censiti al NCT del comune di Modica sez B.

- comprende le particelle n. 262, 9, 261, 191, 204 e 227 del foglio 174/B di ha 03.02.20.

Part 262 seminativo, classe 5, superficie ha 0.81.20 R.D. € 12.58 e R.A. € 4.19;

Part 9 AA uliveto, classe 2, superficie ha 0.17.88 R.D. € 12.47 e R.A. € 6.46;

Part 9 AB seminativo, classe 5, superficie ha 0.01.02 R.D. € 0.16 e R.A. € 0.05;

Part 261 AA pascolo, classe 2, superficie ha 0.35.00 R.D. € 5.42 e R.A. € 1.81;



Part 261 AB uliveto, classe 2, superficie ha 0.24.50 R.D. € 17.08 e R.A. € 8.86;

Part 191 seminativo, classe 1, superficie ha 0.63.50 R.D. € 39.35 e R.A. € 17.04;

Part 204 AA pascolo, classe 2, superficie ha 0.50.00 R.D. € 7.75 e R.A. € 2.58;

Part 204 AB seminativo, classe 5, superficie ha 0.13.10 R.D. € 2.03 e R.A. € 0.68;

Part 227 pascolo, classe 2, superficie ha 0.16.00 R.D. € 2.48 e R.A. € 0.83.

Confinanti

Confina a nord con il Torrente; a est con la particella 205 e 192 di proprietà di ; a sud con la particella 354 di proprietà

di , con la particella 273 di proprietà di

e con stradella interpoderale vicinale; a ovest con le particelle

190 e 226 di proprietà di e

.

Sul fondo non insiste nessun fabbricato.

- **(Lotto “L”)**

L'immobile è censito al NCT del comune di Modica sez B.

- comprende la particella n. 52 del foglio 174/B di ha 01.15.00.

Part 52 AA pascolo, classe 2, superficie ha 1.15.00 R.D. € 17.82 e R.A. € 5.94;

Part 52 AB seminativo, classe 5, superficie ha 0.08.20 R.D. € 1.27 e R.A. € 0.42.

Confinanti

Confina a nord le particelle 427 e 154 di proprietà di e

con stradella interpoderale; a est con la particella 161 di proprietà di

; a sud con la particella 67 di proprietà di

con la particella 110

di proprietà di ; a ovest con la particella 1220 di proprietà

di



Sul fondo non insiste nessun fabbricato.

• **(Lotto “M”)**

Gli immobili sono censiti al NCEU del comune di Ragusa

- comprende le particelle n. 137 sub 3 e 4 del foglio 332/A.

Part 137 sub 3, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 147.00,
rendita € 3158.24.

Part 137 sub 4, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, consistenza vani 7,
rendita € 650.74.

Quesito b) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Proprietà:

- Le particelle 33, 131 del NCT e la particella 130 sub 1 del NCEU del foglio 24 del comune di Giarratana risultano intestate al signor:

1. proprietario per
1000/1000.

- Le particelle 2, 72, 73, 67, 35, 27, 36, 68, 59, 74, 75, del foglio 24 e la particella 260 del foglio 32 del NCT del Comune di Giarratana risultano intestate ai signori:

1. proprietario per
500/1000;

2. proprietaria per
500/1000.

- Le particelle 199, sub 1 e 2 del foglio 33 del Comune di Giarratana risultano intestate ai signori:



1. proprietaria per $\frac{1}{4}$;

2. proprietario per $\frac{1}{4}$;

3. usufrutto per $\frac{1}{2}$;

4. proprietario per $\frac{1}{24}$;

5. proprietaria per $\frac{1}{4}$;

- Le particelle 1234, 9, 52, 191, 204, 227, 261, 262 del foglio 174 del NCT e le particelle 1233, sub 1 e 2 del NCEU del Comune di Modica risultano intestate al signor:

1. *proprietario per*

1000/1000.

- La particella 1230 sub 1 del NCEU del foglio 174 e le particelle 121, 135, 1231 del foglio 174 del NCT del Comune di Modica risultano

intestate ai signori:

1. proprietario

per 500/1000;

2. proprietaria per

500/1000.

- Le particelle 137 sub 3 e 4, del foglio 332/A del NCEU del Comune di Ragusa risultano intestate ai signori:

1. proprietario per

500/1000;

2. proprietaria per

500/1000.

Quesito c) *accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.*



1. Le particelle 191 sub 1 e 2 del foglio 33 del Comune di

Giarratana sono pervenute ai signori nato a

nata a

con atto di compravendita del 26/05/1958 a rogito notaio Vincenzo

Ottaviano trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data

21/06/1978 ai numeri 7974/7412 proveniente dai signori

e

1

2. Le particelle 137 sub 3 e 4 del foglio 332/A del Comune di

Ragusa sono pervenute ai signori nato a il

e nata a in virtù del

decreto di trasferimento del 08/07/1999 del Tribunale di Ragusa

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 16/07/1999

ai numeri 10976/8510 da potere di nato a il

e nata a il quale era

pervenuto a seguito atto di compravendita del 24/10/1991 a rogito

notaio Michele Ottaviano trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di

Ragusa in data 16/11/1991 ai numeri 15665/12839 da potere della

a.

3. Le particelle 2, 72 e 73 del foglio di mappa 24 sono pervenute

ai xx nato a xx e x x

nata a xx in virtù dell'atto di

compravendita del 17/10/1989 a rogito notaio Matteo Calabrese

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data

16/11/1989 ai numeri 17634/14663 da xx nato a



e xx nata a xx il xx

(i quali vendevano le particelle 2 e 72), xx

nato a xx e xx nata a xx

(la quale vendeva la particella 73).

4. La particella 35 del foglio 24 del Comune di Giarratana sono

pervenute ai signori xx e xx

in virtù dell'atto di

compravendita del 19/12/1986 a rogito notaio Michele Ottaviano

trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data

14/01/1987 ai numeri 589/530 da parte di xx nato il xxx

.

Le particelle 27 e 36 del foglio 24 del Comune di Giarratana sono

pervenute ai signori xx nato a xx e xx

nata a xx in virtù dell'atto di

compravendita del 31/03/1987 a rogito notaio Mario Adorno trascritto

presso la conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 29/04/1987 ai

numeri 5914/4973 da parte di xx nato a xx

l'xx e xx nata a xx.

5. La particella 131 del NCT e la particella 130 sub 1 del NCEU

del foglio 24 del Comune di Giarratana (ex. Particelle 68 e 23 F.R.)

sono pervenute ai signori xx x

e xx in virtù

dell'atto di compravendita 30/01/1991 a rogito notaio Michele

Ottaviano trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in

data 27/02/1991 ai numeri 3179/2708 da parte di xx



nato a xx, xx il xx

, xxe xx

; ai signori xxxx

e xx era

pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 31/12/1980 a rogito

notaio Michele Ottaviano trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.

di Ragusa in data 14/01/1981 ai numeri 662/632 da parte di xx xx

, xxnato a xx

, xx

e xx.

6. La particella 59 del foglio 24 del Comune di Giarratana è

pervenuta ai signori xx e xx

in virtù dell'atto di

compravendita del 09/09/1994 a rogito notaio Rosario Morello

trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data

07/10/1994 ai numeri 11271/8836 da parte di xx

nata a xx, la quale era pervenuto in forza della

successione in morte del padre xx deceduto il xx

.

7. Le particelle 74 e 75 del foglio 24 del Comune di Giarratana

sono pervenute ai signori xx xx

e xx in virtù

dell'atto di compravendita dell'11/09/1995 a rogito notaio Francesco

Zichichi, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data

23/09/1995 ai numeri 10783/8565 da parte di xx nato a



, le quali erano pervenute in forza della successione in

morte di xx nata a xx e xx

.

8. Le particelle 67 del foglio 24 e 260 del foglio 32 del Comune di

Giarratana sono pervenute ai signori xx xx

e xx

in virtù dell'atto di compravendita del 29/11/1981 a rogito notaio

Michele Ottaviano, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di

Ragusa in data 05/12/1981 ai numeri 17139/15346 da parte di xx

.

9. La particella 121 del foglio 174 del Comune di Modica è

pervenuta ai signori xx e xx

in virtù dell'atto di

compravendita del 30/01/1991 a rogito notaio Michele Ottaviano,

trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data

27/02/1991 ai numeri 3179/27/08 da parte di xx nato

a xx e xx il xx

, la quale era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita

del 29/09/1972 a rogito notaio Pasquale Ottaviano, trascritto presso la

conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 14/03/1972 ai numeri

6665/5572 da parte di xx il xx

, xx, xx

e xx.

10. Le particelle 135, 1230 e 1231(ex part. 15 e 123) del foglio 174



del Comune di Modica sono pervenute ai signori xx

nato a xx e xx il xx

in virtù dell'atto di compravendita dell'11/01/1993 a rogan-

te notaio Rosario Morello, trascritto presso la conservatoria dei RR.II

di Ragusa in data 03/02/1993 ai numeri 1647/1436 da parte di xx

e xx

nata a xx, xxxx

nata a xx che

vendevano 1/2 ; e con atto di compravendita del 09/10/1985 a rogito

notaio Michele Ottaviano, trascritto presso la conservatoria dei RR.II

di Siracusa in data 05/11/1985 ai numeri 12831/10828 da parte di xx

che vendeva l'altro

mezzo.

11.La particelle 33 del foglio 24 del Comune di Giarratana è
pervenuta al signori xx in

virtù dell'atto di compravendita dell'03/08/2009 a rogito notaio

Evangelista Ottaviano, trascritto presso l'Agenzia del Territorio

Ragusa in data 07/08/2009 ai numeri 17101/10298 da parte di xx

, il quale era

pervenuto in virtù dell'atto di donazione e divisione del 30/12/1983 a

rogito notaio Michele Ottaviano, trascritto presso la conservatoria dei

RR.II. di Ragusa in data 25/01/1984 ai numeri 1246/1053 da parte di xx








e xxxx

.

12.La particella 1234 del foglio 174 e le particelle 1233 sub 1 e 2

	(ex particella 304) del Comune di Modica è pervenuta al signori xx	
	per 1/3 in virtù	
	dell'atto di donazione del 28/04/1982 a rogito notaio Michele	
	Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Ragusa in	ASTE GIUDIZIARIE®
	data 20/05/1982 ai numeri 6808/5992 da parte di xx	
	nato a xx e xx nata a xxxx	
	con atto del 23/11/1973 ai numeri 29788/25293, la	
	rimanente quota era pervenuta in virtù dell'atto di compravendita del	
	29/02/1972 a rogito notaio Pasquale Ottaviano, trascritto presso la	
	conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 14/03/1972 ai numeri	
	6665/5574 da parte xx xx	
	nata a xx, xx nato a xx	ASTE GIUDIZIARIE®
	, xx	
	e xx.	
	13. Le particelle 9,52,191,204,227,261,262 del foglio 174 del	
	Comune di Modica sono pervenute al signori xx nato	
	a xx in virtù dell'atto di donazione del 28/04/1982 a	
	rogito notaio Michele Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria del	ASTE GIUDIZIARIE®
	RR.II. di Ragusa in data 20/05/1982 ai numeri 6808/5992 da parte di xx	
	nato a xx e xx nata	
	a xx.	
	Quesito d) <i>precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo</i>	
	<i>accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la</i>	
	<i>documentazione mancante.</i>	
	La documentazione e le informazioni acquisite presso gli enti di	
	Pag. 16	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	ASTE GIUDIZIARIE®
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	<p>competenza sono tali da rendere esaustive le operazioni peritali per</p>	
	<p>un completo accertamento; ad eccezione del lotto "H" per il quale più</p>	
	<p>volte mi sono rivolto al comune di Modica per il rilascio della copia</p>	
	<p>della concessione edilizia, relativo alla realizzazione del fabbricato</p>	
	<p>urbano realizzato in contrada xx o contrada xx con</p>	
	<p>esito negativo (Foglio 174 Part 1233, sub 1, Part 1233, sub 2).</p>	
	<p>Quesito e) <i>accerti se i beni immobili risultano o meno accatastati, provvedendo,</i></p>	
	<p><i>in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi.</i></p>	
	<p>I beni immobili risultano tutti accatastati.</p>	
	<p>(Lotto "A")</p>	
	<p>Foglio 33 Part 199, sub 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 50.00, rendita €</p>	
	<p>152.36;</p>	
	<p>Foglio 33 Part 199, sub 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita €</p>	
	<p>242.73 del comune di Giarratana.</p>	
	<p>(Lotto "E")</p>	
	<p>Foglio 24 Part. 130 sub 1 del, categoria D/10 rendita € 3.644,00 del comune di</p>	
	<p>Giarratana.</p>	
	<p>(Lotto "F")</p>	
	<p>Foglio 174 Part. 1230 sub 1 categ. F/2 del comune di Modica.</p>	
	<p>(Lotto "H")</p>	
	<p>Foglio 174 Part 1233 sub 1, Z.C. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani,</p>	
	<p>rendita € 346.03;</p>	
	<p>Foglio 174 Part 1233 sub 2, Z.C. 2, categoria D/10, rendita € 476.00 del comune di</p>	
	<p>Modica.</p>	
	<p>(Lotto "M")</p>	
	<p>Pag. 17 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG</p>	<p>21/07/2009</p> 

Firmato Da: ANGELICA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPECC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 48e1e683763e4c734c3f1e1b5a1e0eb9

Foglio 332/A Part. 137 sub 3, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4,

consistenza mq 147.00, rendita €3158.24.

Foglio 332/A Part. 137 sub 4, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1,

consistenza vani 7, rendita €650.74 del comune di Ragusa.

Sulla particella n. 137 del foglio 332/A (**Lotto "M"**) insiste a piano ter-

ra una porzione di fabbricato non accatastato della superficie di mq.

135,00 circa.

Quesito f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,*

indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con

il decreto di trasferimento;

In nome del debitore esecutato xx gravano le

seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 28/08/1995 – Registro Particolare

7944 Registro Generale 9914 Pubbico Ufficiale COMUNE Repertorio

95/13 del 01/08/1995 ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE

EDILIZIA Immobili siti in GIARRATANA (RG)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/04/2001 – Registro Particolare

6153 Registro Generale 7309 Pubbico Ufficiale xx

Repertorio 12423 del 11/04/2001 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE

EDILIZIA Immobili siti in RAGUSA (RG)

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2004 – Registro Particolare 4872

Registro Generale 13238 Pubbico Ufficiale xx.

SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 45464/2003 del

24/05/2204 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI

DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Immobili siti in GIARRATANA

(RG), MODICA (RG), RAGUSA (RG), SOGGETTO DEBITORE.

- ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2005 – Registro Particolare 9331

Registro Generale 22786 Pubblico Ufficiale xx xx

Repertorio 7843/2005 del 03/10/2005 IPOTECA LEGALE

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

602/73 Immobili siti in GIARRATANA (RG), SOGGETTO DEBITORE.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3342 del 15/10/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2007 – Registro Particolare

9751 Registro Generale 16335 Pubblico Ufficiale xx

Repertorio 29256/2007 del 05/07/2007 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE, Immobili siti in RAGUSA (RG).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3281 del 09/10/2007 (CANCELLAZIONE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2009 – Registro Particolare 1906

Registro Generale 7203 Pubblico Ufficiale xx

Repertorio 3563/2009 del 05/03/2009 IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GIARRATANA (RG), MODICA (RG), RAGUSA (RG) SOGGETTO DEBITORE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2010 – Registro Particolare

2102 Registro Generale 3180 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI

RAGUSA Repertorio 2061/2010 del 19/11/2009 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in

GIARRATANA (RG), MODICA (RG), RAGUSA (RG).

In nome del debitore esecutato xx gravano le

seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/04/2001 – Registro Particolare
6153 Registro Generale 7309 Pubblico Ufficiale xx

Repertorio 12423 del 11/04/2001 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE
EDILIZIA Immobili siti in RAGUSA (RG)

Quesito g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di
destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento
urbanistico comunale vigente;*

Le particelle 131, 67, 27, 36, 33, 35, 59, 68, 2, 72, 73, 73, 74, 75, del
foglio 24; e la particella 260 del foglio 32, sono riportate al Piano

Regolatore Generale del Comune di **Giarratana** con le sotto indicate
destinazioni d'uso:

- zona di piano “**E**”, ovvero zona agricola, i cui vincoli e prescrizioni
sono indicati nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Le particelle 121, 135, 1231, 9, 52, 191, 204, 227, 261, 262, 1234 del
foglio 174, sono riportate al Piano Regolatore Generale del Comune
di **Modica** con le sotto indicate destinazioni d'uso:

Ricadono in parte in zona **E5**, in parte all'interno della fascia di rispet-
to della strada esistente in zona agricola **E5**, ove l'attività urbanistico-
edilizia nelle predette aree, è regolata dalle Norme Tecniche di attua-
zione del **P.R.G.**; considerato che è stata adottata la variante al vigen-
te Piano Regolatore, che prevede diversa destinazione urbanistica i
terreni indicati in catasto al foglio 174 particelle 121, 135, 1231, 9, 52,

191, 204, 227, 261, 262, 1234 ricade in parte in zona agricola **E1**, in

parte in zona agricola **E1** con vincolo speciale ambientale ai sensi

dell'art. 1 L. 431/85 e L. n. 147/39.

L'attività edificatoria è regolamentata dalle norme tecniche di attuazione all'art. 53 all'art.65.

Quesito h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa irregolarità, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative sanzionatorie:*

I fabbricati oggetto di stima, sono conformi alle norme in materia urbanistico- edilizia ed in particolare:

- per il fabbricato censito con il foglio 33 particella 199 sub 1 e sub 2 del Comune di Giarratana (**Lotto "A"**);

Risulta un'autorizzazione edilizia del 28/06/1969 rilasciata dal signor

Sindaco del Comune di Giarratana riguardante la modifica al prospetto

dell'immobile; ma dall'osservazione delle tecniche costruttive è

possibile far risalire la costruzione e/o la realizzazione di tutto il fabbricato

in data antecedente al 1967.

- Per il fabbricato censito al foglio 24 particella 130 sub 1 del

Comune di Giarratana (**Lotto "E"**);

- Risulta una concessione edilizia n. 95/013 dello 01/08/1995 rilasciata

dal signor Sindaco del Comune di Giarratana riguardante la

realizzazione di una sala mungitura, sala raccolta latte, vano macchi-

	ne, spogliatoio e messa in opera di fossa settica tipo Imhoff; a confine	
	a fabbricato rurale esistente destinato a stalla.	
	Nella particella sono presenti delle tettoie precarie in acciaio e coperta	
	in lamiera ondulata, destinate a stalle, fienile e ricovero animali	ASTE GIUDIZIARIE®
	senza nessuna autorizzazione amministrativa, che possono essere	
	sanate avanzando regolare richiesta di autorizzazione.	
	I costi per la redazione della sanatoria e relativi costi ammontano:	
	- spese sanatoria;	
	- costo di costruzione € 7.500,00 ;	
	- oneri di urbanizzazione € 4.200,00 ;	
	- registrazione concessione € 390,00 ;	
	- spese tecniche € 1.000,00.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Sommano € 13.090,00	
	- Per il fabbricato censito al foglio 174 particella 1230 sub 1 unità	
	collabente del Comune di Modica, inserita nel lotto di terreni delle particelle 1231 e 135 (Lotto "F");	
	Risulta la presentazione di una concessione in sanatoria per la realizzazione	
	di una stalla con annesso paddok, costruita con profili metallici costituenti travi in elevazione e pilastri, con relativa richiesta di autorizzazione	ASTE GIUDIZIARIE®
	allo scarico dell'allevamento zootecnico; a confine con questa struttura, esiste un fabbricato in vecchia muratura che da	
	osservazione e dalle tecniche costruttive è possibile far risalire la costruzione e/o la realizzazione in data antecedente al 1967.	
	- Per il fabbricato censito al foglio 174 particella 1233 sub 1 e	
	sub 2 del Comune di Modica (Lotto "H");	
	Pag. 22	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG	ASTE GIUDIZIARIE®
	21/07/2009	



Più volte mi sono recato presso il Comune di Modica, alla ricerca di copia della concessione edilizia, relativo alla realizzazione del fabbricato sempre con esito negativo, quindi non sono in grado di poter affermare la legittimità del fabbricato principale stesso.

- Per il fabbricato censito al foglio 332 particella 137 sub 3 e sub 4 del Comune di Ragusa (**Lotto "M"**);

Risulta una concessione edilizia in variante al progetto n. 392/1988 dello 01/06/1992 rilasciata dal signor Sindaco del Comune di Ragusa riguardante la realizzazione di una costruzione in cemento armato, per civile abitazione a piano terra e di un negozio a piano seminterrato, sita in contrada San Giacomo Ragusa, per il fabbricato in questione è stata rilasciata regolare abitabilità.

Dalle ricerche eseguite è stato realizzato un locale magazzino a piano seminterrato della superficie di circa mq. 135,00 senza nessuna autorizzazione amministrativa, che può essere sanata avanzando regolare richiesta di sanatoria amministrativa.

Quesito i) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso di rilascio;*

Gli immobili oggetti di stima al momento del sopralluogo sono utilizzati dal debitore esecutato e dai figli dell'esecutati, che svolgono l'attività di imprenditori agricoli.

Quesito j) *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. Casa singola, appartamento in condominio,*



negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco ect.) e le località in cui si trovano;

fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse

all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione,

stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghi, di inalienabili,

di diritti demaniali, di usi civici ect.).

Lotto "B"

L'immobile è rappresentato dalle particelle 68, 2, 72, 73, 74, 75 del foglio 24 del comune di Giarratana;

- È esteso Ha. 06.33.60 ;
- Giace mediamente a circa 560 ml. sul livello del mare con andamento superficiale in leggera pendenza;
- È destinato a seminativo classe 1 a confine con la strada provinciale xx;
- Riguarda alla natura del terreno, si presenta di medio impasto tendente allo sciolto con una buona profondità e fertilità, prediligendo colture erbacee;
- Per le lavorazioni meccaniche, è facilmente accessibile anche con mezzi meccanici di grossa taglia.

Il terreno sopra descritto fa parte, assieme alle particelle 102,103,104,105,106,98 del foglio 41 del comune di Buscemi di un grosso stacco di terreno dalle grosse potenzialità agricole.

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da un imprenditore agricolo, per continuare la coltivazione del fondo, o da uno dei proprietari limitrofi per ampliare i propri fondi, come pure da una azienda sia a livello artigianale che a livello industriale visto la grande



estensione del fondo accorpato a quello del Comune di Buscemi.

Lotto "C"

L'immobile è rappresentato dalla particelle 27, 36, 33, 35, 59 del foglio 24 del comune di Giarratana;

- È esteso Ha. 06.43.22 ;
- Giace mediamente a circa 550 ml. sul livello del mare con andamento pianeggiante;
- È destinato a seminativo semplice;
- Riguarda alla natura del terreno, si presenta di medio impasto tendente allo sciolto con buona profondità e presenta una buona fertilità, prediligendo le colture erbacee;
- Per le lavorazioni meccaniche, è facilmente accessibile anche con mezzi meccanici di grossa taglia.

L'immobile è un terreno agricolo in C.da xx nel territorio del comune di Giarratana, con accesso dalla strada provinciale xxxx

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da un imprenditore agricolo, per continuare la coltivazione del fondo, o da uno dei proprietari limitrofi per ampliare i propri fondi.

Lotto "D"

L'immobile è rappresentato dalla particella 67, 131 del foglio 24 e dalla particella 130 del foglio 260 comune di Giarratana;

- È esteso Ha. 07.28.33;
- Giace mediamente a circa 550 ml sul livello del mare con andamento superficiale a mezza costa;



• È destinato a seminativo di classe 4 con la presenza di terrazzamenti e area a tare ed incolto mentre la rimanente area è attraversata dalla stradella privata;

- Risulta sistemato a terrazze naturali, tipiche della zona ove ricade;
- Riguarda alla natura del terreno, si presenta di medio impasto tendente allo sciolto con bassa profondità e presenta una mediocre fertilità, prediligendo sia colture erbacee;
- Risulta recintato con paletti in ferro e fil di ferro;
- Per le lavorazioni meccaniche, è facilmente accessibile anche con mezzi meccanici di grossa taglia.

L'immobile è un terreno agricolo in C.da xx nel territorio del comune di Giarratana, con accesso dalla strada provinciale xx per poi proseguire per circa 50 mt. con una stradella privata.

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da un imprenditore agricolo, per continuare la coltivazione del fondo, o da uno dei proprietari limitrofi per ampliare i propri fondi.

Lotto "E"

L'immobile è rappresentato dalla particella 130 sub 1 del foglio 24 del comune di Giarratana categoria D/10;

L'immobile sopra descritto, destinato al servizio dell'agricoltura, per l'allevamento di bovini da carne, edificato in epoche diverse, parte con struttura portante in muratura e parte con struttura in acciaio, si presenta in discreto stato di conservazione.

La copertura a tetto inclinato con struttura in acciaio e sovrastante



manto di lamierino zincato.

Internamente la pavimentazione è in battuto di calcestruzzo.

La parte del fabbricato destinato alla sala mungitura e deposito del latte è pavimentata e le pareti sono rivestite con ceramica maiolicata, mentre gli infissi sono in alluminio anodizzato, gli impianti tecnologici sono eseguiti sottotraccia.

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da un imprenditore agricolo, o da uno dei proprietari limitrofi per continuare l'allevamento dei bovini.

Lotto "F"

L'immobile è rappresentato dalla particella 1231, 135 e 1230 sub 1 (unità collabente) del foglio 174/B del comune di Modica;

- È esteso Ha. 02.85.79;
- Giace mediamente a circa 500 ml sul livello del mare con andamento superficiale a mezza costa;
- È destinato a seminativo di classe 5 ed uliveto di classe 2 con la presenza di terrazzamenti e area a tare ed incolto, sono presenti nel fondo alberi di mandorlo e carrubi, con la presenza di pascolo spontaneo adatto per i bovini;

- Risulta sistemato a terrazze naturali, tipiche della zona ove ricade;
- Riguarda alla natura del terreno, si presenta di medio impasto tendente allo sciolto con scarsa profondità e presenta una medio-bassa fertilità, prediligendo colture arboree;

- Risulta recintato con paletti in ferro e fil di ferro;
- Per le lavorazioni meccaniche, è facilmente accessibile con mezzi



meccanici di piccola taglia.

L'immobile è un terreno agricolo in C.da xx nel territorio del comune di Modica, attaccato alla strada provinciale Giarratana - Montesano e costeggiato da stradella interpoderale.

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da un imprenditore agricolo, per continuare la coltivazione del fondo, o da uno dei proprietari limitrofi per ampliare i propri fondi.

Lotto "G"

L'immobile è rappresentato dalla particella 1234, 121 del foglio 174/B del comune di Modica;

- È esteso Ha. 02.08.17;
- Giace mediamente a circa 500 ml sul livello del mare con andamento superficiale a mezza costa;

- È destinato a seminativo di classe 5 ed uliveto di classe 2 e pascolo arborato con la presenza di terrazzamenti e area a tare ed incolto, sono presenti nel fondo alberi di mandorlo e carrubi, con la presenza di pascolo spontaneo adatto per i bovini;

- Risulta sistemato a terrazze naturali, tipiche della zona ove ricade;
- Riguarda alla natura del terreno, si presenta di medio impasto tendente allo sciolto con scarsa profondità e presenta una mediocre fertilità, prediligendo colture arboree;

- Risulta recintato con paletti in ferro e fil di ferro;
- Per le lavorazioni meccaniche, è facilmente accessibile con mezzi meccanici di piccola taglia.

L'immobile è un terreno agricolo in C.da xx nel territorio del



comune di Modica, attaccato alla strada provinciale Giarratana - Montesano e costeggiato da stradella interpoderale.

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da un imprenditore agricolo, per continuare la coltivazione del fondo, o da uno dei proprietari limitrofi per ampliare i propri fondi.

Lotto "I"

L'immobile è rappresentato dalle particelle 262, 9, 261, 191, 204, 227 del foglio 174/B del comune di Modica;

- È esteso Ha. 02.02.20 ;
- Giace mediamente a circa 470 ml. sul livello del mare con andamento superficiale in accentuata pendenza;
- È destinato a seminativo classe 5, uliveto e pascolo raggiungibile da strada provinciale Giarratana - Montesano, per poi immettersi nella stradella interpoderale per un chilometri;
- Riguarda alla natura del terreno, si presenta di medio impasto tendente allo sciolto con una buona profondità e fertilità, prediligendo colture erbacee e arboree con la presenza di circa trenta alberi di ulivo ;
- Per le lavorazioni meccaniche, è facilmente accessibile anche con mezzi meccanici di grossa taglia.

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da un imprenditore agricolo, per continuare la coltivazione del fondo, o da uno dei proprietari limitrofi per ampliare i propri fondi.

Lotto "L"

L'immobile è rappresentato dalla particella 52 del foglio 174/B del



comune di Modica;

- È esteso Ha. 01.15.00;

- Giace mediamente a circa 450 ml sul livello del mare con andamento superficiale a mezza costa;

- È destinato a seminativo di classe 5 e pascolo arborato con la presenza di terrazzamenti e area a tare ed incolto, sono presenti nel fondo alberi di mandorlo ulivi noci e carrubi, con la presenza di pascolo spontaneo adatto per i bovini;

- Risulta sistemato a terrazze naturali, tipiche della zona ove ricade;
- Riguarda alla natura del terreno, si presenta di medio impasto tendente allo sciolto con scarsa profondità e presenta una medio-crescita fertilità, prediligendo colture arboree;

- Per le lavorazioni meccaniche, è facilmente accessibile con mezzi meccanici di piccola taglia.

L'immobile è un terreno agricolo in C.da xx nel territorio del comune di Modica, attaccato alla strada provinciale Giarratana - Montesano e costeggiato da stradella interpodereale.

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da un imprenditore agricolo, per continuare la coltivazione del fondo, o da uno dei proprietari limitrofi per ampliare i propri fondi.

Quesito k) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

La valutazione degli immobili, è eseguita con il procedimento di stima



"Sintetico-diretta", che consiste nel valutare l'immobile confrontandolo con altri di caratteristiche simili, dei quali si conosce il prezzo reale pagato in contratti di compravendita, conducendo di conseguenza una seppure sintetica indagine di mercato.

Dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ragusa, per gli immobili del tipo in oggetto, il sottoscritto ritiene di poter attribuire i seguenti valori ai beni descritti, considerando l'attuale stato manutentivo dei terreni, la posizione in zona montana, il grado di produzione dei fondi applicando dei coefficienti riduttivi e/o maggiorativi in base delle considerazioni riportate nella risposta al quesito j;

Pertanto si assume un valore unitario pari a:

(Lotto "A")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 33 part. 199 sub 1, cat C/6	50,00		
Fg. 33 part. 199 sub 2, cat A/4	5		
Valore Totale			

(Lotto "B")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 24 part.68 seminativo classe 1	205	1,70	348,50
Fg. 24 part.2 seminativo classe 1	4610	1,70	7.837,00
Fg. 24 part.72 seminativo classe 1	5900	1,70	10.030,00
Fg. 24 part.73 seminativo classe 1	3065	1,70	5.210,50
Fg. 24 part.74 seminativo classe 1	19860	1,70	33.762,00
Fg. 24 part.75 AA seminativo classe 1	25000	1,70	42.500,00

Fg. 24 part.75 AA pascolo classe 1	4720	0,50	2.360,00
Valore Totale	63360		102.048,00

(Lotto "C")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 24 part.27 seminativo classe 1	4640	1,70	7.888,00
Fg. 24 part.36 seminativo classe 1	4480	1,70	7.616,00
Fg. 24 part.33 seminativo classe 1	8642	1,70	14.691,40
Fg. 24 part.35 seminativo classe 1	8320	1,70	14.144,00
Fg. 24 part.59 seminativo classe 1	38240	1,70	65.008,00
Valore Totale	64322		109.347,50

(Lotto "D").

Descrizione	Sup. Comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 24 part.67 seminativo classe 4	33750	0,80	27.000,00
Fg. 24 part.131 seminativo classe 4	33723	0,80	26.978,40
Fg. 32 part.260 seminativo classe 4	5360	0,80	4.288,00
Valore Totale	72833		58.266,40

(Lotto "E")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 24 part.130 sub 1 D/10	1.250	250,00	312.500,00
Pertinenza in cls	2.500	2,50	6.250,00
Valore Totale			318.750,00

(Lotto "F")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 174/B part. 1231 uliveto classe 2	26409	1,85	48.856,65
Fg. 174/B part. 135 AA seminativo classe 5	1670	0,70	1.169,00



Fg. 174/B part. 135 AB uliveto classe 2	500	1,85	925,00
Fg. 174/B part. 1230 sub 1, F/2	300	100,00	30.000,00
Valore Totale	28579		80.950,65

(Lotto "G")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 174/B part. 1234 pascolo Arb. classe U	1701	0,40	680,40
Fg. 174/B part. 121 AA seminativo classe 5	10934	0,70	7.653,80
Fg. 174/B part. 121 AB uliveto classe 2	632	1,70	1.169,20
Fg. 174/B part. 121 AC pascolo Arb. classe U	7550	0,40	3.020,00
Valore Totale	20817		12.523,40

(Lotto "H")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 174/B part. 1233 sub 1, cat A/3 classe 2	10		
Fg. 174/B part. 1233 sub 2, cat D/10	150		
Valore Totale			

(Lotto "I")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 174/B part. 262 seminativo classe 5	8120	0,70	5.684,00
Fg. 174/B part. 9 AA uliveto classe 2	1788	1,85	3.307,80
Fg. 174/B part. 9 AB Seminativo classe 5	102	0,70	71,40
Fg. 174/B part. 261 AA pascolo classe 2	3500	0,40	1.400,00
Fg. 174/B part. 261 AB uliveto classe 2	2450	1,85	4.532,50
Fg. 174/B part. 191 seminativo classe 1	6350	1,70	10.975,00
Fg. 174/B part. 204 AA pascolo classe 2	5000	0,40	2.000,00
Fg. 174/B part. 204 AB Seminativo classe 5	1310	0,70	917,00

Fg. 174/B part. 227 pascolo classe 2	1600	0,40	640,00
Valore Totale	30220		29.347,70

(Lotto "L")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 174/B part. 52 AA pascolo classe 2	11500	0,50	5.750,00
Fg. 174/B part. 52 AB Seminativo classe 5	820	0,70	574,00
Valore Totale	12320		6.324,00

(Lotto "M")

Descrizione	Sup. comm.	Prezzo unit.	Valore €
Fg. 332/A part. 137 sub 3 Z.C. 1 cat A/7 classe 4	7		
Fg. 332/A part. 137 sub 4, Z.C. 1 cat C/1 classe 1	147		
Valore Totale			

sommano € 717.557,65

a detrarre spese per sanatoria restano

(Lotto "E") € 318,750,00

- € 13.000,00 (spese per sanatoria)

Valore (Lotto "E") €305.750,00

Totale € 704.557,65 arrotondato ad € 704.500,00

Quesito I) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;*

Le particelle che formano il **Lotto "B"** sono unite a formare un unico appezzamenti di terreno; che può essere facilmente frazionabile in più lotti, poiché gli stessi confinano con la strada provinciale Giarratana-xx in modo da formare diversi lotti.

Le particelle del **Lotto "C"** sono unite a formare un unico



	<p>appezzamenti di terreno; le stesse possono essere facilmente frazionabile in tre lotti, poiché gli stessi confinano con la strada provinciale Giarratana-xx con la stradella interpoderale delle Piane e con la strada provinciale Giarratana-Montesano.</p>	
	<p>Le particelle del Lotto "D" sono unite a formare un unico appezzamento di terreno, il quale può essere frazionato in due lotti, il primo di modeste dimensioni facilmente raggiungibile da stradella privata, mentre le particelle del secondo blocco di maggiore estensione confinano con la stradella privata per un breve tratto.</p>	
	<p>Il fabbricato del Lotto "E" censito come azienda agricola per l'allevamento dei bovini in atto non è frazionabile, poiché le stalle i fienili e la sala mungitura sono complementari per l'attività svolta.</p>	
	<p>Le particelle del Lotto "F" sono unite a formare un unico appezzamento di terreno, il quale può essere frazionato in due lotti; poiché lo stesso confina con la strada provinciale Giarratana-Montesano e con la stradella interpoderale, come pure può essere scorporato dal terreno il fabbricato collabente il quale è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale.</p>	
	<p>Le particelle del Lotto "G" non sono frazionabili in quanto l'accesso al fondo è garantito da un'unica stradella di accesso.</p>	
	<p>Le particelle che formano il Lotto "I" sono unite a formare un unico appezzamenti di terreno; che può essere facilmente frazionabile in più lotti, poiché gli stessi confinano con stradella interpoderale.</p>	
	<p>Le particelle che formano il Lotto "L" sono unite a formare un unico appezzamenti di terreno; che può essere facilmente frazionabile in</p>	
	<p>Pag. 35</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG</p>	



Firmato Da: ANGELICA GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 48e1e683763e4c734c3f1e1b5a1e0eb9



due lotti, poiché lo stesso confina con stradella interpoderale.

Quesito m) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli*

immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'incaricato.

Sono state allegate n. 42 fotografie stampate su carta comune.

Quesito n) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di*

pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita

di quote indivise;precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in

caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Tutte le particelle oggetto di stima risultano intestate al debitore

esecutato e al coniuge.

- In nome del debitore esecutato xx risulta una quo-

ta per l'intera proprietà pari a € 426.771,90

- In nome del debitore esecutato xxxx e xxxx

coniugi risulta una quota per ½ pari a

€ 290.785,65 /2 = € 145.392,83

Quesito o) *accerti se il trasferimento di beni pignorati sia soggetto al pagamento*

dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione.

Il trasferimento dei beni pignorati non sono soggetti a IVA, in quanto il

debitore esecutato è persona fisica.

Quesito p) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e*

nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito

quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di

pignoramento e la relativa nota;

Dal fascicolo emerge che il signor xx è deceduto in xx

e da ricerche effettuate presso L'Agenzia

delle Entrate di Ragusa non è stata presentata la successione in morte, per il passaggio dei beni nei confronti degli eredi.

Quesito q) *curi la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)*

previsto dall'art. 6 D.Lgs. 192/2005.

Giarratana li 28/02/2015

Il C.T.U.

Geom. Angelica Giuseppe

