

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°52/2018 R.G. ES.

SCHEDA 1



FABBRICATI PER ATTIVITÀ COMMERCIALE e TERRENI
Contrada Dirillo - 97011 Acate (RG)

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

Revisione 01 del 28 giugno 2024



SCHEDA SINTETICA**Lotto UNICO**

Esec. 52/2018 contro: [REDACTED] Giudice Dott. CARLO DI CATALDO Custode Giudiziario Avv. ALESSANDRO SITTINIERI Esperto del procedimento: ing. ALESSANDRO INTERLANDI	
Diritto	Proprietari degli immobili oggetto dell'esecuzione sono: [REDACTED]
Bene	Si tratta di terreni che costituiscono il fondo rustico, oggetto di stima, sono ubicati in Contrada Diritto del territorio comunale di Acate, a circa 10 km., in una posizione baricentrica, dal centro abitato di Vittoria, di Acate e dal Mercato Ortofrutticolo di Vittoria. È notato al Catasto dei Terreni del Comune di Acate al Foglio n°35, particelle n°496, 522, 526 e 626 (generata dalla soppressione della particella 523) per un'estensione complessiva di 12.712 mq, ovvero 1,2712 ha e ricade in zona altimetrica pianeggiante. All'interno di questo fondo rustico, nelle particelle n°496 sono stati realizzati n°2 fabbricati vicini tra loro, con giacitura prevalente in piano, per funzioni produttive connesse alle attività agricole. Queste due strutture, oltre a rendersi utili per il ricovero e la custodia dell'attrezzatura, sono necessarie per selezionare, confezionare e conservare i fiori raccolti in apposite celle frigo prima di essere avviati ai mercati di vendita.
Ubicazione	Comune di ACATE (RG), Strada Statale n°115 "Sud Occidentale Sicula" al km. 285,5. Coordinate Geografiche: (Latitudine 36.996389 N - 36°59'47.00" N) (Longitudine 14.428472 E - 14°25'42.50" E)
Titolarità	Titolari/Proprietari degli immobili oggetto dell'esecuzione sono: [REDACTED] In virtù di quanto definito nella sezione seguente.



Provenienza ventennale	<p>Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la REGOLARE continuità. In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/05/1999, Rep. n°5692/7332 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria. <input checked="" type="checkbox"/> FRAZIONAMENTO del 28/09/2001 protocollo n. 134589 in atti dal 08/09/2001. <input checked="" type="checkbox"/> ATTO DI DIVISIONE del 27/11/2001, Rep. n°15737/19126 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria. <input checked="" type="checkbox"/> ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/06/2005, Rep. n°57273/12552 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.
Dati Catastali	<p>L'unità immobiliare risulta identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di ACATE al Foglio n°35, Particella n°496, Sub 1 e Sub 2, appartenenti rispettivamente alla categoria catastale D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni." e D/10 "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" e al Catasto dei Terreni Comune di ACATE al Foglio n°35, Particella n°496, 522, 526 e 626 per complessivi 12.712 mq.</p>
Lotto	<p>Lo scrivente è dell'avviso che il bene pignorato di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] dovrà essere venduto in un unico lotto.</p> <p style="text-align: center;">LOTTO 1 – FABBRICATI PER ATTIVITÀ COMMERCIALE Contrada Dirillo – 97011 Acate (RG).</p>
Occupazione	L'immobile risulta, ad oggi, libero da persone e da cose.
Completezza doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione RISULTA completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Sono state riscontrate irregolarità catastali e Urbanistiche sanabili. Si stima un costo complessivo per la regolarizzazione di circa 12.500,00 Euro
Immobile insanabile	Sono state riscontrate irregolarità catastali e Urbanistiche sanabili
Titolarità Urbanistica	<p>Il Fabbricato A (Sub 1) con annesso terreno di pertinenza, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Acate al Foglio n°35, particelle n°496, sub 1 ed è stato realizzato con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia n°28 del 09/11/1994 (Pratica n°9638) - Concessione Edilizia n°34 del 22/12/1995 (Pratica n°10187) (Variante). <p>Il Fabbricato B (Sub 3) è stato realizzato con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorizzazione Edilizia n°18 del 25/03/2003 (Pratica n°11230 del 07/02/2001) che prevedeva la realizzazione di una tettoia aperta con struttura in c.a. prefabbricata e copertura piana con travi "Y" e cupolini in fibro cemento. - Autorizzazione, ai sensi dell'art. 18 della Legge 64/74, dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa del 06/08/2003 (Prot. N°16666) Pratica n°72/ACA. - Collaudo Statico delle opere in cemento armato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa il 30/09/2004. - Concessione Edilizia n°4 del 21/01/2009 (Pratica n°12884 del 11/04/2008) che prevedeva la chiusura parziale della tettoia aperta autorizzata in precedenza. - Parere Igienico Sanitario n°37 del 03/11/2020 rilasciato dal Dirigente Medico del Servizio Igiene Ambienti di Vita (SIAV) di Vittoria-Acate dell'ASP di Ragusa. - Provvedimento Autorizzativo Unico n°15/2020 del 29/12/2020 che prevedeva il cambio di destinazione d'uso da tettoia a magazzino deposito lavorazione prodotti agricoli con modifiche interne.



	<p>- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 13/01/2021, Prot. n°559, presentata al Comune di Acate come variante al P.U.A. n°15/2020 del 29/12/2020, in cui si segnalava di creare un ulteriore ingresso dall'esterno a deposito magazzino per facilitare la fruibilità dei dipendenti.</p> <p>Come riportato nel P.U.A. n°15/2020 del 29/12/2020, non è stata ancora trasmessa la Segnalazione Certificata per l'agibilità (SCA).</p> <p>Tutti i documenti enunciati in precedenza vengono allegati alla presente relazione.</p>
Agibilità/Abitabilità	Come riportato nel P.U.A. n°15/2020 del 29/12/2020, non è stata ancora trasmessa la Segnalazione Certificata per l'agibilità (SCA).
Divisibilità	Il bene pignorato deve essere venduto in un unico lotto e NON può essere suddiviso.
Valore di Mercato	€. 450.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 382.500,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 2.500,00
Vendibilità e motivo	<p>Sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità del complesso immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace, per i Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e per i Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili; si evidenzia, invece, una propensione alla locazione di questa tipologia di fabbricati, essendo le spese di locazione detraibili a livello fiscale. Pertanto allo stato attuale si evidenzia un mercato non molto vivace per la vendita di questa tipologia di immobili, ma molto vivace per quanto riguarda la locazione, quindi potrebbe risultare appetibile a privati, società e fondi di investimento che intendono acquistare gli immobili per poi concederli in locazione.</p> <p>Pertanto questo fattore unito alla posizione strategica degli immobili porta a ritenere che l'immobile ha una discreta probabilità di vendita.</p>
Vincoli	In generale, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Edilizia agevolata	NON siamo in presenza di Edilizia agevolata.
Oneri	Non Essendo inserito in un condominio NON CI SONO ONERI.
APE/CDU	<p>Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per le unità immobiliare in questione questo non può essere predisposto, in quanto non si è in possesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dell'attestazione che l'impianto risulta censito al catasto energetico; • del rapporto di controllo di efficienze energetica <p>Per cui per procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), occorre prima effettuare la loro verifica e registrazione, che dovrà essere eseguita da un tecnico installatore abilitato. Per cui non essendo questa incombenza ordinata al sottoscritto CTU, dovrà essere autorizzata dal G.E.</p>
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI
	Per le Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli si rinvia al Paragrafo "Formalità pregiudizievoli" della Relazione Tecnica di Stima, appositamente dedicato.

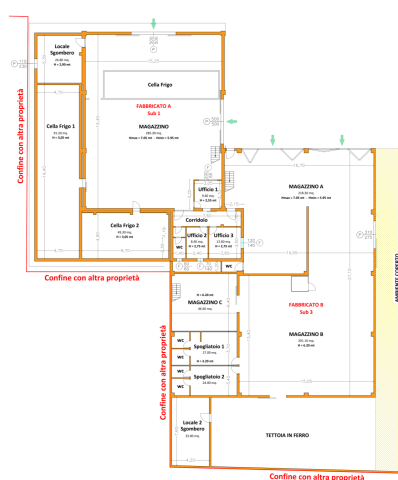


SCHEDA IMMOBILE**Lotto UNICO**

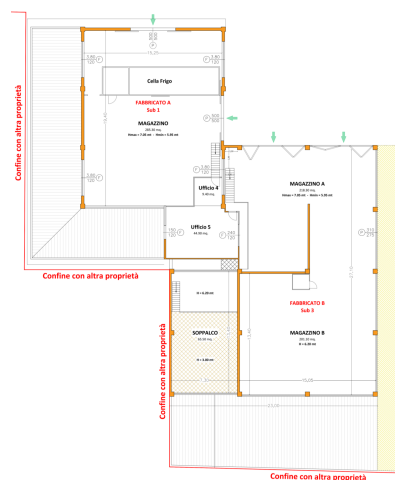
Descrizione	<p>I terreni che costituiscono il fondo rustico, oggetto di stima, sono ubicati in Contrada Diritto del territorio comunale di Acate, a circa 10 km., in una posizione baricentrica, dal centro abitato di Vittoria, di Acate e dal Mercato Ortofrutticolo di Vittoria. È notato al Catasto dei Terreni del Comune di Acate al Foglio n°35, particelle n°496, 522, 526 e 626 (generata dalla soppressione della particella 523) per un'estensione complessiva di 12.712 mq, ovvero 1,2712 ha e ricade in zona altimetrica pianeggiante. L'ottima posizione del sito, influenzata dalla vicinanza e dall'accesso diretto dalla Strada Statale n°115 "Sud Occidentale Sicula" al km. 285,500, che collega le città di Trapani e Siracusa passando per le città di Agrigento, Gela, Ragusa, Modica e Noto, favorisce l'afflusso dei commercianti e dei trasportatori provenienti da tutta la Sicilia.</p> <p>All'interno di questo fondo rustico, nelle particelle n°496 sono stati realizzati n°2 fabbricati vicini tra loro, con giacitura prevalente in piano, per funzioni produttive connesse alle attività agricole. Queste due strutture, oltre a rendersi utili per il ricovero e la custodia dell'attrezzatura, sono necessarie per selezionare, confezionare e conservare i fiori raccolti in apposite celle frigo prima di essere avviati ai mercati di vendita.</p> <p>FABBRICATO A</p> <p>Il Fabbricato A, con annesso terreno di pertinenza, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Acate al Foglio n°35, particelle n°496, Sub 1, è stato realizzato con le Concessioni Edilizie n°28 del 09/11/1994 (Pratica n°9638) e n°34 del 22/12/1995 (Pratica n°10187). L'edificio è dotato di due celle frigo, comunicanti con ingresso unico dal magazzino, in grado di assicurare il mantenimento della temperatura e di valori di umidità relativa necessari per mantenere integro il prodotto nella fase di stoccaggio dei fiori confezionati in attesa della vendita. Il complesso delle celle frigo è stato realizzato per garantire la massima compattezza al locale refrigerato e di separare nettamente le strutture interne delle celle da quelle del magazzino. Inoltre, il locale sgombero posto in linea con le celle ha armonizzato l'aspetto architettonico del Fabbricato A.</p> <p>FABBRICATO B</p> <p>Con Autorizzazione Edilizia n°18 del 25/03/2003 (Pratica n°11230 del 07/02/2001), veniva costruita una tettoia aperta con struttura in c.a. prefabbricata (Fabbricato B), che successivamente, con Concessione Edilizia n°4 del 21/01/2009 (Pratica n°12884 del 11/04/2008) veniva in parte chiusa. In data 29/12/2020, su richiesta di Permesso di Costruire presentata al Comune di Acate, veniva Rilasciata dallo stesso Provvedimento Autorizzativo Unico (P.U.A.) n°15/2020 per il cambio di destinazione d'uso da tettoia a Magazzino deposito con modifiche interne consistenti nella realizzazione di servizi igienici e spogliatoi. Il Fabbricato B, con annesso terreno di pertinenza, veniva censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Acate al Foglio n°35, particelle n°496, Sub 3.</p> <p>Il Complesso immobiliare è caratterizzato da un ampio cortile esterno, interamente asfaltato, utilizzato per l'ingresso, la manovra, il parcheggio dei mezzi articolati e per il parcheggio delle autovetture, avente una superficie utilizzabile di circa 2.650,00 mq.</p> <p>Inoltre sono presenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> una serra, realizzata con struttura in ferro, avente una superficie di circa 1.500 mq., in parte rifinita con pavimentazione industriale. <input checked="" type="checkbox"/> Un ambiente coperto, realizzato allo scopo di collegare direttamente il fabbricato B e la serra. Questo ambiente di passaggio è stato realizzato utilizzando gli stessi elementi metallici impiegati per la costruzione della serra. <input checked="" type="checkbox"/> Una tettoia, avente una superficie di circa 140 mq., con struttura portante in profilati di ferro quadrati e copertura in lamiera grecata, realizzata in aderenza al Fabbricato B (lato SUD) e al confine della particella 523 con la particella 145. <input checked="" type="checkbox"/> Un locale, adibito a vano tecnico o locale sgombero, avente una superficie di circa 35 mq., realizzata sempre in aderenza al Fabbricato B (lato SUD), al confine della particella 523 con la particella 145 e posto al confine della particella 523 con la particella 524. <input checked="" type="checkbox"/> Una vasca per la raccolta delle acque.
-------------	--



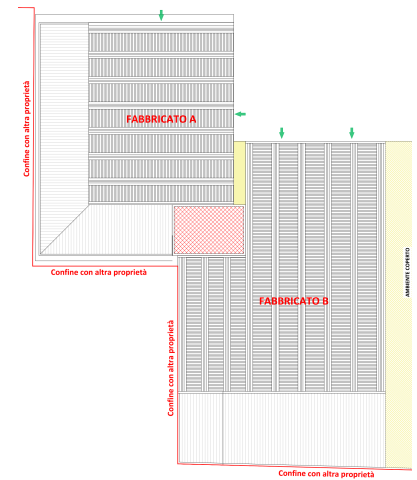
L'approvvigionamento idrico viene garantito dalla presenza di un pozzo trivellato, posto nella particella 524; inoltre, per usi domestici sono garantiti da acqua erogata da autobotte autorizzata e accumulata in appositi recipienti.				
Destinazione OPIFICI			Abitazione NO	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	INDICE	Sup. Com. (m ²)
Superficie principale	S1	1.106	1,00	1.106,00
Superficie balconi	SUB	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazzo	SUT	0,00	0,10	0,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,50	0,00
Superficie commerciale	(SUP)		m ²	1.106,00
Valore di Mercato		€. 450.000,00		
Valore di Vendita Forzata		€. 382.500,00		
Valore del Canone di Mercato		€/mese 2.500,00		



PIANTA (Quota +1,00 m)

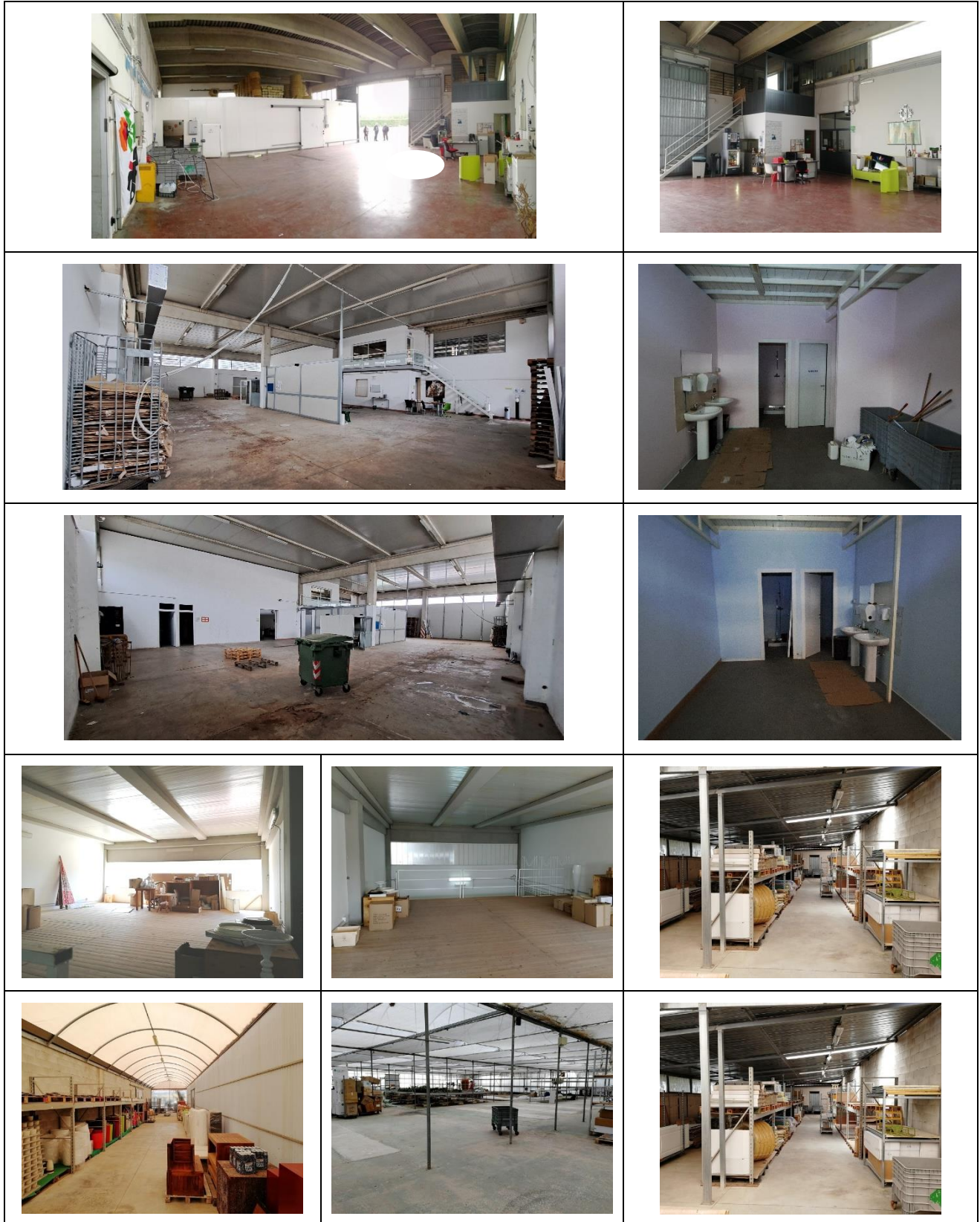


PIANTA (Quota +4,00 m)



PIANTA COPERTURA





SOMMARIO

1. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	9
TITOLARITÀ.....	9
UBICAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	9
DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	13
DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI:	16
CONFINI.....	22
CRONISTORIA DATI CATASTALI	24
PLANIMETRIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	27
CONSISTENZA.....	31
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	31
STATO CONSERVATIVO.....	35
PARTI COMUNI.....	36
VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	36
STATO DI OCCUPAZIONE.....	36
DESTINAZIONE URBANISTICA	36
REGOLARITÀ EDILIZIA	38
PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE.....	43
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	44
DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE	54
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ	54
2. REPORT FOTOGRAFICO.....	55
3. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	71
ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE	71
PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI	71
METODO SINTETICO - COMPARATIVO.	72
METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	77
VALORE DEL BENE	80
ABBATTIMENTO FORFETTARIO	80
ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DELLA VENDITA	81
4. ALLEGATI	82
5. CONCLUSIONI	83





Figura n. 1.1 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima

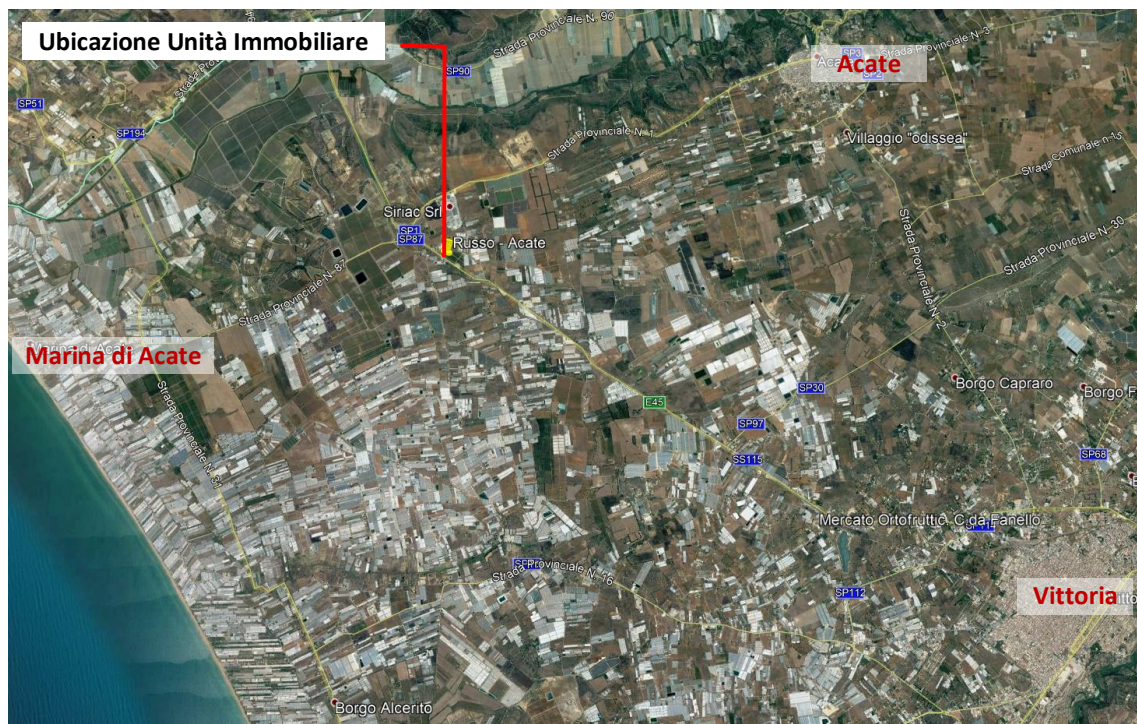


Figura n. 1.2 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima





Figura n. 1.3 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Figura n. 1.4 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima





Figura n. 1.5 : Foto dell'unità immobiliare oggetto di stima - vista SS 115 direzione Vittoria - Gela



Figura n. 1.6 : Foto dell'unità immobiliare oggetto di stima - vista SS 115 direzione Gela - Vittoria



Figura n. 1.7 : Foto dell'unità immobiliare oggetto di stima - vista SS 115 direzione Gela - Vittoria



DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

I terreni che costituiscono il fondo rustico, oggetto di stima, sono ubicati in Contrada Diritto del territorio comunale di Acate, a circa 10 km., in una posizione baricentrica, dal centro abitato di Vittoria, di Acate e dal Mercato Ortofrutticolo di Vittoria. È notato al Catasto dei Terreni del Comune di Acate al Foglio n°35, particelle n°496, 522, 526 e 626 (generata dalla soppressione della particella 523) per un'estensione complessiva di 12.712 mq, ovvero 1,2712 ha e ricade in zona altimetrica pianeggiante.

L'ottima posizione del sito, influenzata dalla vicinanza e dall'accesso diretto dalla Strada Statale n°115 "Sud Occidentale Sicula" al km. 285,500, che collega le città di Trapani e Siracusa passando per le città di Agrigento, Gela, Ragusa, Modica e Noto, favorisce l'afflusso dei commercianti e dei trasportatori provenienti da tutta la Sicilia.

Il territorio della Provincia di Ragusa è caratterizzato da una economia prettamente agricola con tre attività largamente preminenti: la zootecnia, le coltivazioni ortofrutticoli in serra e la floricoltura protetta; queste ultime, rappresentano ancora oggi uno dei settori trainanti dell'economia ragusana soprattutto nel versante Vittoria-Acate.

Il complesso immobiliare è inserito in un contesto territoriale che è contraddistinto da opifici industriali destinati all'agricoltura e alla produzione, e da terreni destinati alla produzione di prodotti agricoli e floricoli in campo e in serre.

All'interno di questo fondo rustico, nelle particelle n°496 sono stati realizzati n°2 fabbricati vicini tra loro, con giacitura prevalente in piano, per funzioni produttive connesse alle attività agricole. Queste due strutture, oltre a rendersi utili per il ricovero e la custodia dell'attrezzatura, sono necessarie per selezionare, confezionare e conservare i fiori raccolti in apposite celle frigo prima di essere avviati ai mercati di vendita.

FABBRICATO A

Il **Fabbricato A**, con annesso terreno di pertinenza, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Acate al Foglio n°35, particelle n°496, **Sub 1**, è stato realizzato con le Concessioni Edilizie n°28 del 09/11/1994 (Pratica n°9638) e n°34 del 22/12/1995 (Pratica n°10187).



L'edificio è dotato di due celle frigo, comunicanti con ingresso unico dal magazzino, in grado di assicurare il mantenimento della temperatura e di valori di umidità relativa necessari per mantenere integro il prodotto nella fase di stoccaggio dei fiori confezionati in attesa della vendita. Il complesso delle celle frigo è stato realizzato per garantire la massima compattezza al locale refrigerato e di separare nettamente le strutture interne delle celle da quelle del magazzino. Inoltre, il locale sgombero posto in linea con le celle ha armonizzato l'aspetto architettonico del Fabbricato A.

FABBRICATO B

Con Autorizzazione Edilizia n°18 del 25/03/2003 (Pratica n°11230 del 07/02/2001), veniva costruita una tettoia aperta con struttura in c.a. prefabbricata (**Fabbricato B**), che successivamente, con Concessione Edilizia n°4 del 21/01/2009 (Pratica n°12884 del 11/04/2008) veniva in parte chiusa. In data 29/12/2020, su richiesta di Permesso di Costruire presentata al Comune di Acate, veniva Rilasciata dallo stesso Provvedimento Autorizzativo Unico (P.U.A.) n°15/2020 per il cambio di destinazione d'uso da tettoia a Magazzino deposito con modifiche interne consistenti nella realizzazione di servizi igienici e spogliatoi. Il **Fabbricato B**, con annesso terreno di pertinenza, veniva censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Acate al Foglio n°35, particelle n°496, **Sub 3**.



Figura n. 1.8 : Foto satellitare dell'unità immobiliare oggetto di stima



Entrambi i fabbricati hanno tipologie costruttive e strutturali tipiche di un capannone industriale, realizzate con struttura in cemento armato prefabbricata con copertura piana con travi a "Y" e cupolini in fibrocemento, sviluppate in un'unica elevazione (piano terra).

Per quanto riguarda il **Fabbricato A**, il corpo uffici, così come approvato nelle Concessioni Edilizie e come riportato nella planimetria catastale, prevedeva la realizzazione di un solo piano fuori terra, allo stato di fatto si è però riscontrato la realizzazione di un piano superiore in cui sono dislocati altri locali adibiti ad uffici, realizzati molto probabilmente nello stesso periodo in cui è stato costruito il **Fabbricato B**. Inoltre in una parte del Fabbricato B è stato realizzato un soppalco.

Il Complesso immobiliare è caratterizzato da un ampio cortile esterno, interamente asfaltato, utilizzato per l'ingresso, la manovra, il parcheggio dei mezzi articolati e per il parcheggio delle autovetture, avente una superficie utilizzabile di circa 2.650,00 mq.

Inoltre sono presenti:

- una serra, realizzata con struttura in ferro, avente una superficie di circa 1.500 mq., in parte rifinita con pavimentazione industriale.
- Un ambiente coperto, realizzato allo scopo di collegare direttamente il fabbricato B e la serra. Questo ambiente di passaggio è stato realizzato utilizzando gli stessi elementi metallici impiegati per la costruzione della serra.
- Una tettoia, avente una superficie di circa 140 mq., con struttura portante in profilati di ferro quadrati e copertura in lamiera grecata, realizzata in aderenza al Fabbricato B (lato SUD) e al confine della particella 523 con la particella 145.
- Un locale, adibito a vano tecnico o locale sgombero, avente una superficie di circa 35 mq., realizzata sempre in aderenza al Fabbricato B (lato SUD), al confine della particella 523 con la particella 145 e posto al confine della particella 523 con la particella 524.
- Una vasca per la raccolta delle acque.

L'approvvigionamento idrico viene garantito dalla presenza di un pozzo trivellato, posto nella particella 524; inoltre, per usi domestici sono garantiti da acqua erogata da autobotte autorizzata e accumulata in appositi recipienti.



Il pozzo trivellato, posto nella particella 524, è in comproprietà anche con i coniugi ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ congiuntamente in ragione del 50%, è stato regolarmente denunciato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 07/11/1997 (Pratica Acate n°2324). Per come riportato nell'Atto di Divisione, rogato dal notaio DI MATTEO MARIA Repertorio 41852 del 27/11/2001, e trascritto il 05/12/2001 (Registro Particolare 15737 Registro Generale 19126): *"il terreno costituito dalla particella 524 del foglio 35, [...] è gravato da servitù di accesso a favore del terreno rappresentato dalla particella 523 dello stesso foglio, [...], per accedere al pozzo per usi domestici entrostante la particella 524, pozzo in comproprietà tra i signori ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ congiuntamente in ragione del 50%"*. La stessa cosa viene ribadita nel successivo Atto di Compravendita del 28/06/2005 e trascritto il 21/07/2005 (Registro Particolare 8284 Registro Generale 17008).

DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEI DATI:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Acate al Foglio n°35, particelle n°496, 522, 526 e 626 (generato dalla soppressione della particella 523) e per quanto riguarda i fabbricati, denominati Fabbricato A e Fabbricato B, rispettivamente al Catasto dei Fabbricati al Foglio n°35, particella n°496, Sub 1 e Sub 2. Dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa, allegata alla presente relazione si è riscontrato che:

CATASTO TERRENI (CT)

SITUAZIONE PRECEDENTE - Relazione Tecnica di Stima (Anno 2020):

Catasto Terreni (CT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
	Foglio	Part.	Porz.	Qualità Classe	Superf. Catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	35	496		Ente Urbano	1.475 mq		
(1)	35	522		Vigneto (3 Classe)	945 mq	7,81 €	3,66 €
(2)	35	523		Seminativo arboreo (1 classe)	10.278 mq	53,08 €	23,89 €
(1)	35	526		Incolto produttivo	14 mq	0,01 €	0,01 €
Totale					12.712 mq		



SITUAZIONE ATTUALE - Relazione Tecnica di Stima (Anno 2024):

Catasto Terreni (CT)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
	Foglio	Part.	Porz.	Qualità Classe	Superf. Catastale	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	35	496		Ente Urbano	1.753 mq		
(1)	35	522		Vigneto (3 Classe)	945 mq	7,81 €	3,66 €
(1)	35	526		Incolto produttivo	14 mq	0,01 €	0,01 €
(2)	35	626		Seminativo arboreo (1 classe)	10.000 mq	51,65 €	23,24 €
Totale					12.712 mq		

I terreni contraddistinti dalla lettera **(1)** sono di proprietà di:



Proprietaria per 1/2 (società non coinvolta nel pignoramento).

Proprietaria per 1/4 in regime di comunione dei beni con



Proprietario per 1/4 in regime di comunione dei beni con

I terreni contraddistinti dalla lettera **(2)** sono di proprietà di:

[Redacted names and details for letter (2) properties]



CATASTO FABBRICATI (CF)**SITUAZIONE PRECEDENTE - Relazione Tecnica di Stima (Anno 2020):**

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Piano
	35	496	1		D/8				3.811,45 €	Terra

D/8 → Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Il **Fabbricato A**, contraddistinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio n°35, particella n°496, sub 1 è di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si fa notare che la suddetta unità immobiliare è stata costituita a seguito di DOCFA redatta e presentata dal geom. Di Rosa Giuseppe, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ragusa al n°482, il 10/02/1998. La planimetria catastale dell'immobile veniva presentata presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in pari data dal geom. Di Rosa Giuseppe.

SITUAZIONE ATTUALE - Relazione Tecnica di Stima (Anno 2024):

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Piano
	35	496	1		D/8				3.811,45 €	Terra
			2		(*)				- - -	Terra
			3		D/10				2.840,00 €	Terra



- D/8** → Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/10** → Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.
- (*)** → Bene comune non censibile - Partita speciale A

Il **Fabbricato A**, contraddistinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio n°35, part.IIa n°496, **Sub 1**, e il **Fabbricato B**, contraddistinto in Catasto dei Fabbricati al Foglio n°35, part.IIa n°496, **Sub 3** sono entrambi di proprietà di:

[REDACTED]

Si fa notare che l'unità immobiliare:

- che caratterizza il **Fabbricato A** è stata costituita a seguito di DOCFA redatta e presentata dal geom. Di Rosa Giuseppe, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Ragusa al n°482, il 10/02/1998. La planimetria catastale dell'immobile veniva presentata presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in pari data dal geom. Di Rosa Giuseppe.
- che caratterizza il **Fabbricato B** è stata costituita a seguito di DOCFA redatta e presentata dall'arch. Causarano Concetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n°735, il 19/01/2021. La planimetria catastale dell'immobile veniva presentata presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in pari data dall'arch. Causarano Concetto.



MODULARIO
F. rig. rend. 487

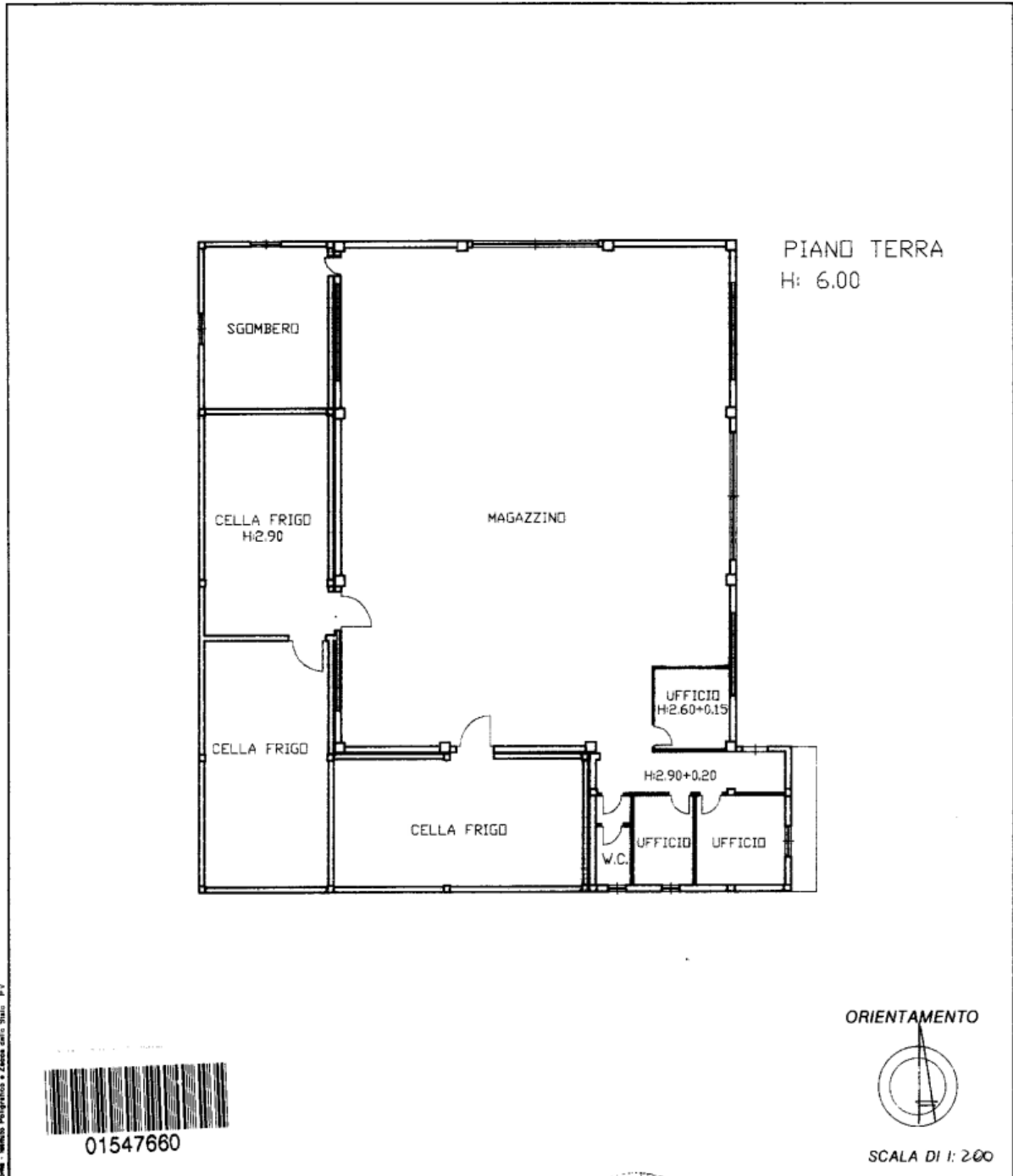


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Acate via Cl. Dirillo civ. S.N.



Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra Di Rosa Giuseppe</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Isritto all'albo de <u>Geometri</u> della provincia di <u>Ragusa</u> n. <u>482</u> data <u>19-12-97</u> Firma <u>Interlandi</u>	
Identificativi catastali F. <u>35</u> n. <u>496</u> sub.		

Figura n. 1.9 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n° 35, Particella n°496, Sub 1 (FABBRICATO A)



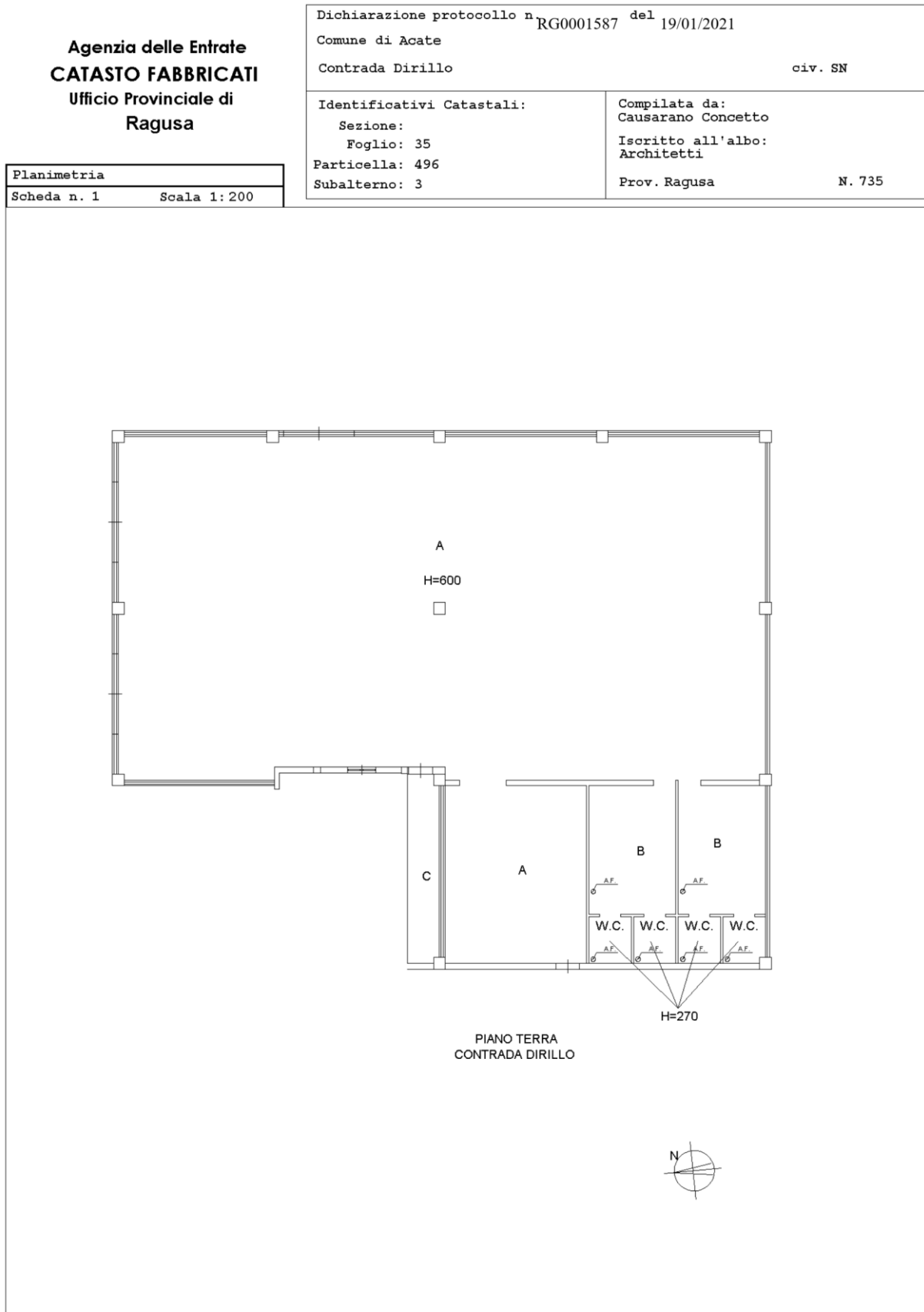


Figura n. 1.10 : Estratto Planimetria Catastale Foglio n° 35, Particella n°496, Sub 3 (FABBRICATO B)



CORRISPONDENZA CATASTALE

Il **Fabbricato A (Sub 1)** risulta inserito in mappa e la forma e le dimensioni in pianta (Piano Terra) dell'unità immobiliare allo stato di fatto corrispondono essenzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale. I locali abitati ad ufficio posti al piano superiore non sono inseriti, quindi esiste una difformità, ovvero una NON corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato al Catasto dei Fabbricati. È necessario, dunque, regolarizzare la posizione sia a livello catastale che urbanistico, come si vedrà nel paragrafo appositamente dedicato.

Il **Fabbricato B (Sub 3)** risulta inserito in mappa e la forma e le dimensioni in pianta (Piano Terra) dell'unità immobiliare allo stato di fatto corrispondono essenzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale. Esiste però una difformità, ovvero una NON corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato al Catasto dei Fabbricati, dovuta alla realizzazione di un soppalco posta al di sopra degli spogliatoi e con scala di ingresso posta nel magazzino denominato "Magazzino C"; questo soppalco realizzato con struttura metallica e solaio in legno non è inserito nella planimetria catastale. È necessario, dunque, regolarizzare la posizione sia a livello catastale che urbanistico, come si vedrà nel paragrafo appositamente dedicato.

In entrambi i casi, è necessario regolarizzare il tutto sia catastalmente che urbanisticamente, riportando il tutto allo stato regolarmente approvato, quindi effettuando le opportune demolizioni, o eventualmente presentando opportuna richiesta di concessione edilizia, qualora venga concessa.

CONFINI

Gli immobili confinano:

- a NORD-EST con la Strada Statale n°115 "Sud Occidentale Sicula". Il confine è delimitato da rete in ferro e paletti prefabbricati in c.a.
- a SUD e a EST con le particelle (procedendo da sud in senso orario):
 - n°**216, 316, 145, 524 e 521** particelle di proprietà di altre persone e/o ditte.
 - n°**525** di proprietà di [REDACTED] proprietaria dell'intero (1/1).
 - n°**137** e n°**144** particelle di proprietà di altre persone e/o ditte.



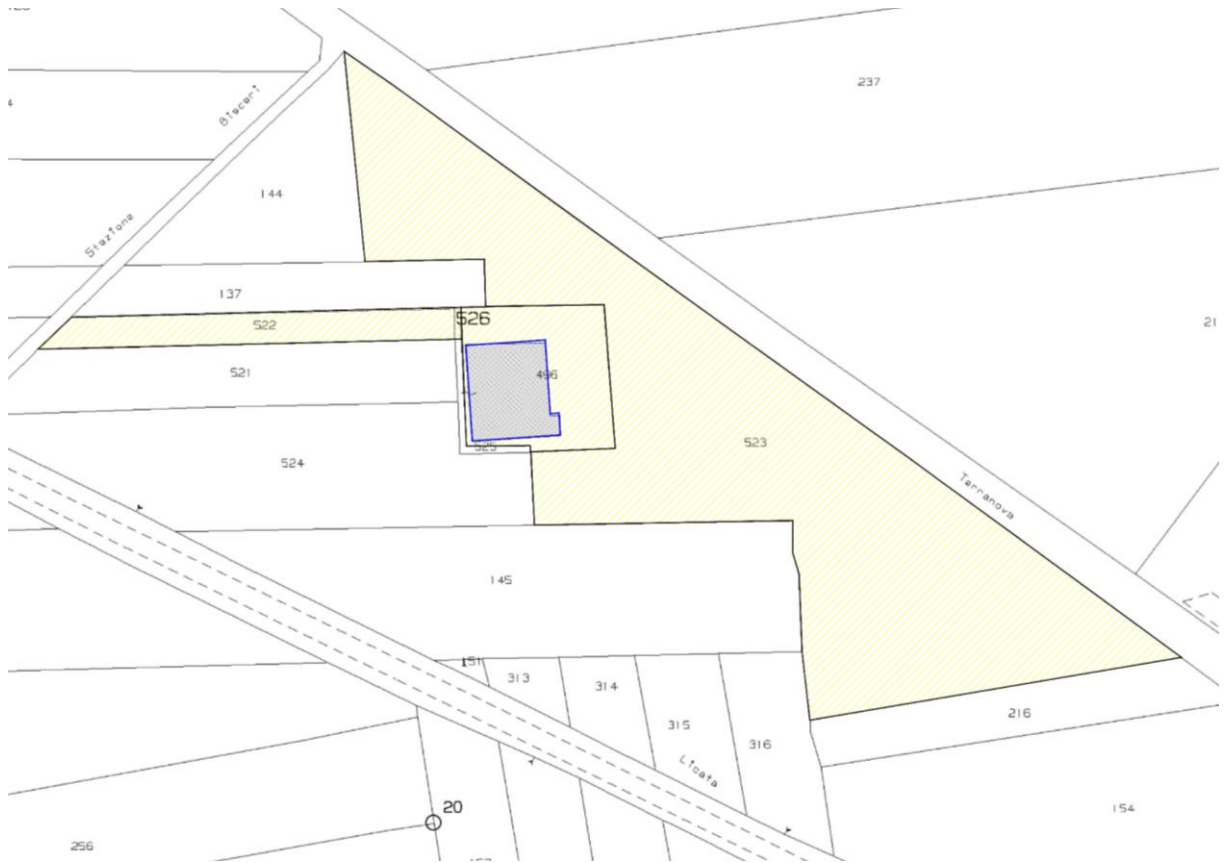


Figura n. 1.11 : Estratto Foglio di mappa per definizione dei confini (Anno 2020)

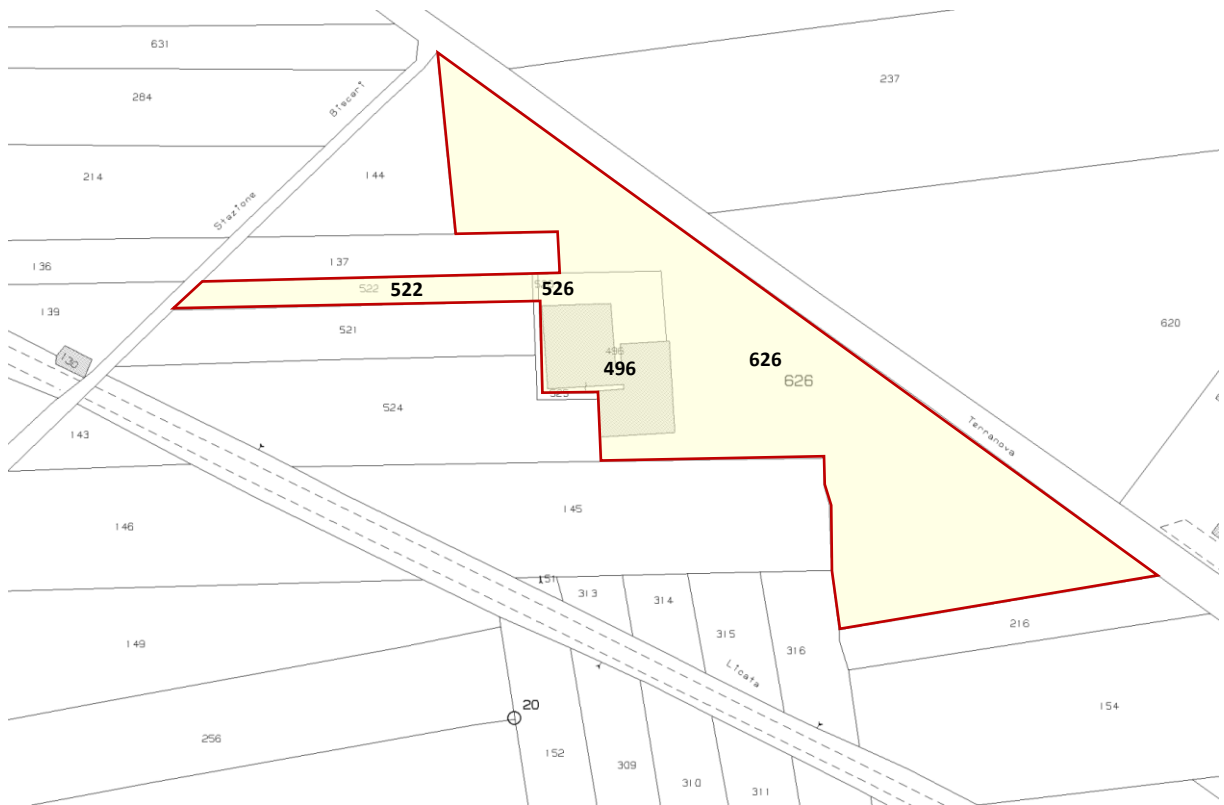


Figura n. 1.12 : Estratto Foglio di mappa per definizione dei confini (Anno 2024)



CRONISTORIA DATI CATASTALI**Particella n° 496 Sub 1 (FABBRICATO A)**

Periodo	Proprietà	Provenienza
Dal 10/02/1998 al 04/05/1999	[REDACTED]	COSTITUZIONE del 10/02/1998
Dal 05/05/1999 al 26/11/2001	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/05/1999, Rep. n°5692/7332 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.
Dal 27/11/2001 ad oggi	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE del 27/11/2001, Rep. n°15737/19126 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.



Particella n° 496 Sub 3 (FABBRICATO B)

Periodo	Proprietà	Provenienza
Dal 19/01/2021 ad oggi	[REDACTED]	COSTITUZIONE del 19/01/2021

Particella n° 522 e Particella n° 526 (Terreni)

Periodo	Proprietà	Provenienza
Dal 28/09/2001 al 26/11/2001	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 28/09/2001 protocollo n. 134589 in atti dal 8/09/2001 Registrazione: (n. 1782.1/2001)
Dal 27/11/2001 al 27/06/2005	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE del 27/11/2001, Rep. n°15737/19126 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.
Dal 28/06/2005 ad oggi	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/06/2005, Rep. n°57273/12552 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.



Le particelle 496, n°522, 523 (oggi 626) e n°526 sono state generate nel frazionamento del 28/09/2001.

Nel frazionamento sono stati soppressi i seguenti immobili:

- Foglio 35 particella 492 e 494

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- Foglio 35 particella 496, 521, 522, 523, 524, 525 e 526.

La particella n°626 è stata generata dalla soppressione della particella 523.

Particella n° 496 e Particella n° 626 (Terreni)

Periodo	Proprietà	Provenienza
Dal 28/09/2001 al 26/11/2001	[REDACTED]	FRAZIONAMENTO del 28/09/2001 protocollo n. 134589 in atti dal 8/09/2001 Registrazione: (n. 1782.1/2001)
Dal 27/11/2001 Al 13/01/2021	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE del 27/11/2001, Rep. n°1577/19126 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.
Dal 13/01/2001 ad oggi	[REDACTED]	Tipo Mappale del 13/01/2021 Pratica n. RG0001092 in atti dal 13/01/2021 presentato il 13/01/2021 (n. 1092.2/2021)

Per quanto riguarda la particella n°626 è stata generata il 13/01/2021 con la soppressione della particella n°523.



Ai coniugi [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, i beni sono pervenuti in virtù di:

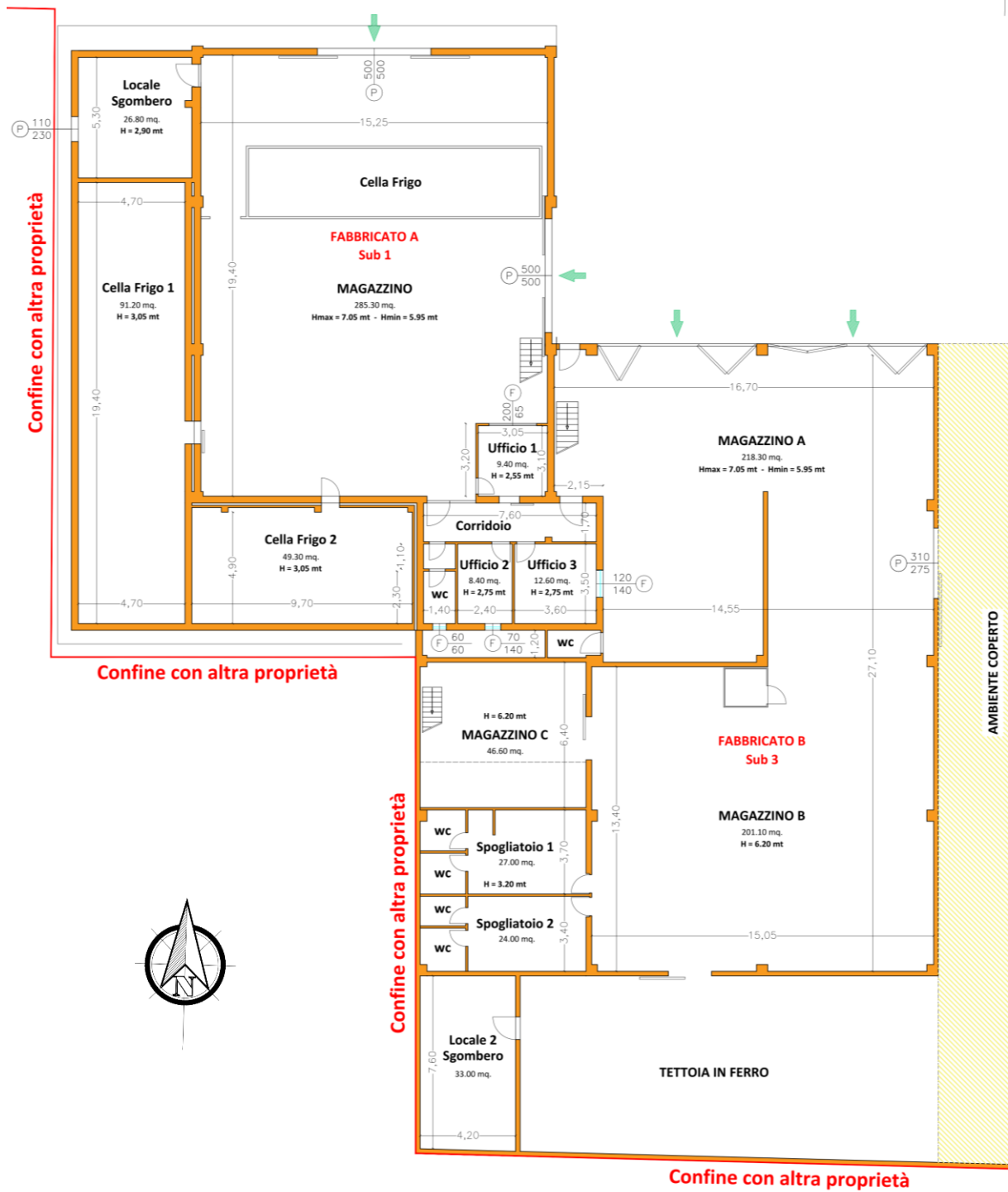
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/05/1999, Rep. n°5692/7332 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.
- FRAZIONAMENTO del 28/09/2001 protocollo n. 134589 in atti dal 08/09/2001.
- ATTO DI DIVISIONE del 27/11/2001, Rep. n°15737/19126 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/06/2005, Rep. n°57273/12552 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.

PLANIMETRIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In allegato alla presente relazione vengono restituite le tavole relative al rilievo planimetrico effettuato dal sottoscritto.

Qui di seguito si inseriscono stralci degli elaborati riportati in Allegato per rendere più facile la lettura successiva del presente documento.





PIANTA PIANO TERRA (Quota +1,00 m)

Figura n. 1.13 : Planimetria dei fabbricati oggetto di stima - PIANTA PIANO TERRA (Quota +1,00 m)



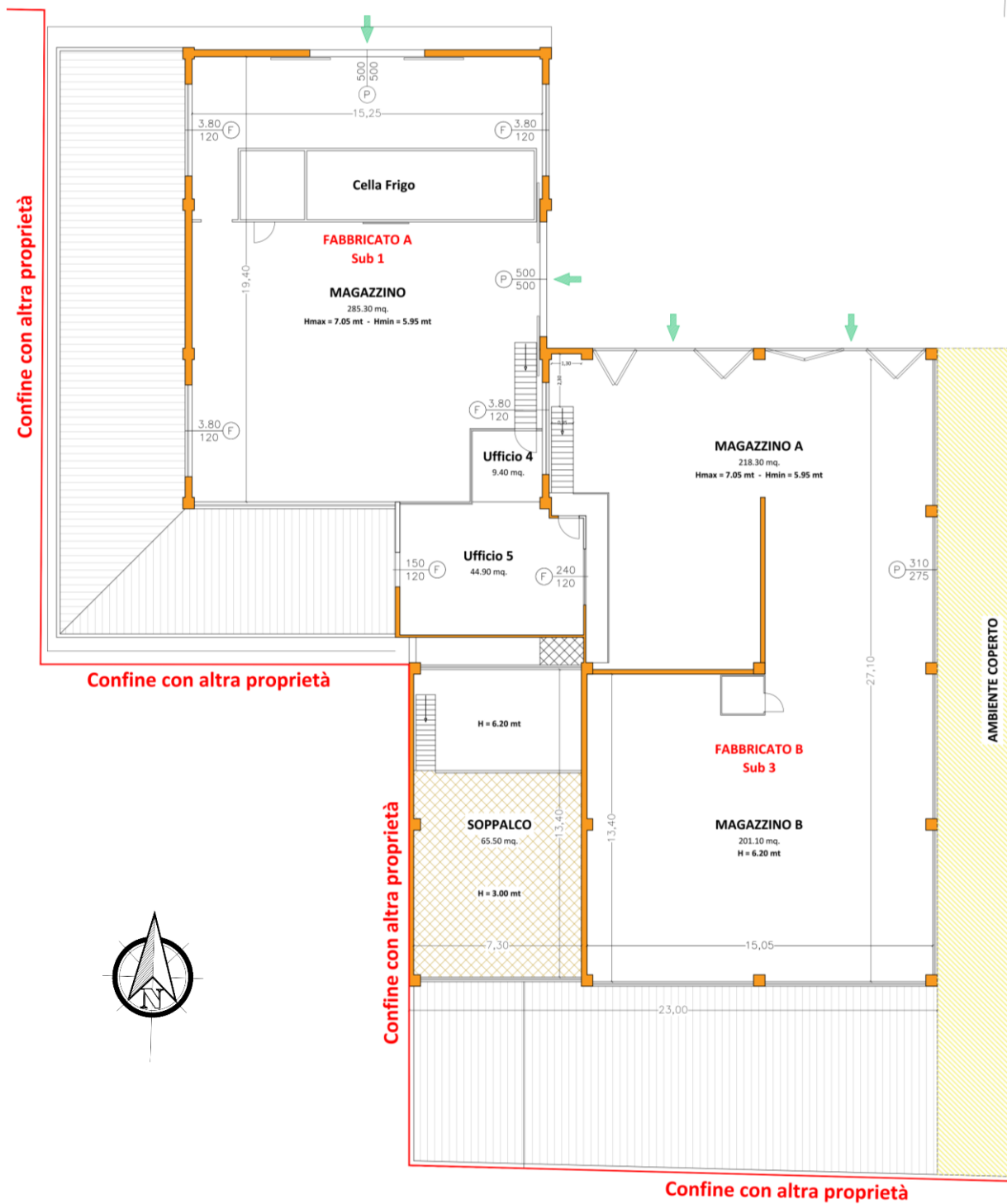
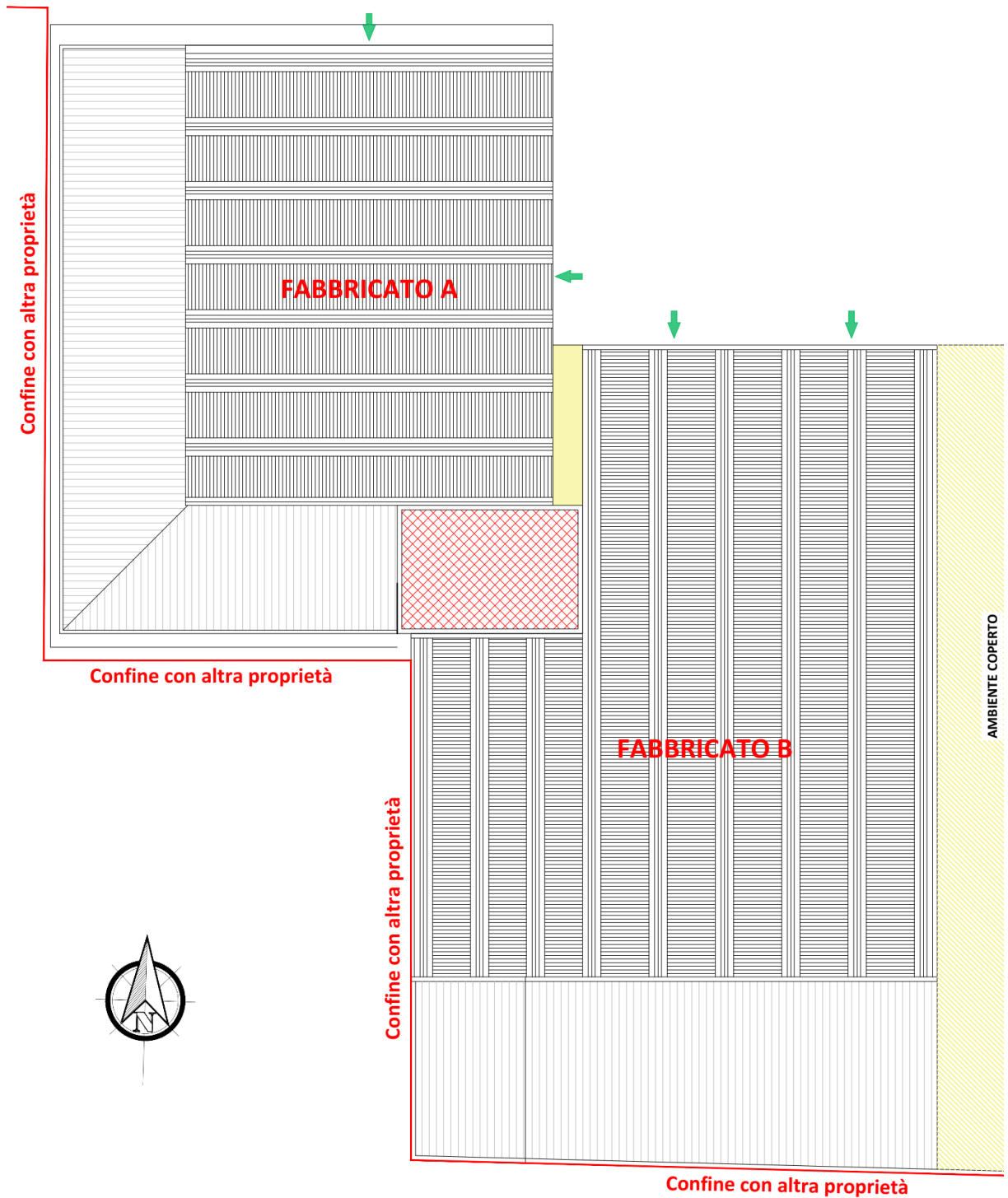


Figura n. 1.14 : Planimetria dei fabbricati oggetto di stima - PIANTA PIANO PRIMO (Quota +4,00 m)





PIANTA PIANO COPERTURA

Figura n. 1.15 : Planimetria dei fabbricati oggetto di stima - PIANTA PIANO COPERTURA



CONSISTENZA**FABBRICATO A (Sub 1)**

Destinazione	Piano	Altezza	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Magazzino	Terra	6,00 m	285,30 mq	556,00 mq	1,00	556,00 mq
Locale Sgombero	Terra	2,90 m	26,80 mq			
Cella Frigo 1	Terra	3,05 m	91,20 mq			
Cella Frigo 2	Terra	3,05 m	49,30 mq			
Ufficio 1	Terra	2,55 m	9,40 mq			
Corridoio	Terra	2,90 m	12,90 mq			
Anti WC e WC	Terra	2,90 m	4,80 mq			
Ufficio 2	Terra	2,75 m	8,40 mq			
Ufficio 3	Terra	2,75 m	12,60 mq			
Ufficio 4	1° Piano	2,75 m	44,90 mq	56,00 mq	0,00	
Ufficio 5	1° Piano	2,75 m	9,40 mq			
Totale superficie convenzionale FABBRICATO A :						556,00 mq

FABBRICATO B (Sub 3)

Destinazione	Piano	Altezza	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
Magazzino A	Terra	6,00 m	218,30 mq	550,00 mq	1,00	550,00 mq
Magazzino B	Terra	6,20 m	201,10 mq			
Magazzino C	Terra	6,20 m	46,60 mq			
Spogliatoio 1	Terra	3,20 m	27,00 mq			
Spogliatoio 2	Terra	3,20 m	24,00 mq			
WC	Terra	2,90 m	2,80 mq			
Soppalco	1° Piano	3,00 m	65,50 mq	66,50 mq	0,00	
Totale superficie convenzionale FABBRICATO B :						550,00 mq

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La superficie convenzionale complessiva dell'intero complesso immobiliare, oggetto di stima, ammonta a circa **1.106 mq.** (Fabbricato A mq. 556, Fabbricato B mq. 550).



FABBRICATO A - Sub 1

Il Fabbricato A ha tipologie costruttive e strutturali tipiche di un capannone industriale, realizzate con struttura in cemento armato prefabbricata con copertura piana con travi a "Y" e cupolini in fibrocemento, e fondazioni realizzate in cemento armato realizzate in opera.

Per come evidenziato in precedenza, il corpo uffici, così come approvato nelle Concessioni Edilizie e come riportato nella planimetria catastale, prevedeva la realizzazione di un solo piano fuori terra, allo stato di fatto si riscontra la realizzazione di un piano superiore in cui sono dislocati altri locali adibiti ad uffici, realizzati molto probabilmente nello stesso periodo in cui si è costruito il Fabbricato B.

Le dimensioni interne rilevate del magazzino sono state di 15,25 x 19,40 m. per una superficie utile calpestabile di circa mq.285,30.

L'Altezza interna utile è di 5,95 m. dall'estradosso inferiore della trave a Y e di 7,05 mt al colmo delle lastre curve.

Inoltre, il Capannone A è stato dotato di: un corpo ufficio, due celle frigo e un locale adibito a sgombero e vano pluriuso.

Le celle frigorifere, entrambe comunicanti con ingresso unico dal magazzino, sono in grado di assicurare il mantenimento della temperatura e di valori di umidità relativa necessari per mantenere integro il prodotto nella fase di stoccaggio dei fiori confezionati in attesa della vendita.

Il complesso delle celle frigo è stato realizzato con il criterio di dare massima compattezza al locale refrigerato e di separare nettamente le strutture interne delle celle da quelle del magazzino. Inoltre, il locale sgombero posto in linea con le celle ha armonizzato l'aspetto architettonico del Capannone A. La struttura portante di questo corpo di fabbrica (Celle frigo e locale sgombero) è stata realizzata con uno scheletro in c.a intelaiato con copertura piana in latero cemento e tamponamenti esterni in conci di tufo arenario e di mattoni forati internamente con intercapedine per l'isolamento delle celle.

Le **tamponature esterne** del Capannone A sono state realizzate con tabbia locale, ovvero con conci di tufo arenario dello spessore di cm.25.



Gli **Infissi esterni**, nelle sue due uniche componenti di finestre per l'illuminazione del capannone e saracinesche per l'ingresso/l'uscita di mezzi dall'interno/esterno del capannone sono realizzati, per quanto riguarda le finestre con telaio in ferro e vetro singolo, mentre porte con saracinesche realizzate interamente in ferro zincato, sia come struttura che come pannellatura.

Le **tramezzature interne** sono realizzate in mattoni forati di laterizio dello spessore di 8 cm con entrambe le facce intonacate con intonaco tradizionale per interni, realizzato con calce e gesso per uno spessore di circa 1,5 cm e pitturate con pittura idrolavabile.

Le opere di finitura interne sono:

- La **pavimentazione interna** del capannone è realizzata con pavimentazione in cemento e soprastante strato di quarzo rosso liscio. Per quanto riguarda gli uffici, il bagno e il locale sgombero, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica, poste in sequenza lineare e parallela alle pareti.
- Le **pareti** sono rifinite con intonaco civile con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica di color bianco per un'altezza di circa 2,20 m.
- I locali uffici sono anche dotati di **controsoffitto** realizzato con struttura metallica e pannelli fonoassorbenti.
- Le **porte interne**, dei locali uffici e del locale sgombero, sono in legno tamburato prefabbricate di discreta qualità con stipiti e architrave realizzati con elementi in ferro pitturato.
- Gli **Infissi esterni** presenti nei locali uffici sono realizzati con struttura in alluminio preverniciato color bianco e vetrocamera, con avvolgibile in PVC contenuto all'interno di un cassonetto realizzato in alluminio preverniciato color bianco.
- I **servizi igienico-sanitari** presenti nel Bagno sono in porcellana di discreta qualità. Sono presenti : WC, Bidet e lavabo.

Inoltre il capannone è dotato di:

- **Impianto Elettrico** realizzato con canaline porta cavi nella zona magazzino e celle frigo. Mentre, nei locali uffici e nel locale sgombero l'impianto è realizzato sottotraccia.
- **Impianto Termico** non presente.



- **Impianto di Condizionamento Estivo/invernale** del tipo autonomo, caratterizzato da fan coil posto nei locali Uffici.
- **Impianto idrico** installato esternamente nella zona magazzino, con erogazione puntuale dislocati in vari punti del magazzino; sottotraccia nel locale Bagno.

Lo scarico delle acque nere avviene attraverso un pozzo Imhoff e con smaltimento attraverso procedura di sub-irrigazione così come risulta nelle tavole progettuali allegati alla Concessione Edilizia n°20 del 09/11/1994 e successiva variante rilasciata dal Comune di Acate.

FABBRICATO B - Sub 3

Anche il Fabbricato B è realizzato con struttura portante in cemento armato prefabbricata con copertura piana con travi a "Y" e cupolini in fibrocemento, e fondazioni realizzate in cemento armato realizzate in opera.

Le dimensioni interne rilevate del Magazzino A sono 13,70 x 15,95 m. per una superficie utile calpestabile di circa mq. 218,30; del Magazzino B sono 13,40 x 15,05 m. per una superficie utile calpestabile di circa mq. 201,10; del Magazzino C sono 6,40 x 7,30 m. per una superficie utile calpestabile a piano terra di circa mq. 46,60, degli spogliatoi per una superficie complessiva di circa mq. 51,00, inoltre in questa parte è stato realizzato un soppalco con struttura portante in profilati metallici e pavimentazione con tavole in legno, per una superficie utile calpestabile di circa 65,50 mq.

L'Altezza interna utile è di 5,95 m. dall'estradosso inferiore della trave a Y e di 7,05 mt al colmo delle lastre curve. Nel Magazzino B sono stati posti dei pannelli coibentati in alluminio per cui si riscontra un'altezza massima di 6,20.

Le **tamponature esterne** del Fabbricato B sono state realizzate con blocchi di cemento prefabbricato dello spessore di cm.25.

Gli **Infissi esterni** nelle sue due uniche componenti di finestre per l'illuminazione del capannone e saracinesche per l'ingresso/l'uscita di mezzi dall'interno/esterno del capannone sono realizzati, per quanto riguarda le finestre con telaio in ferro e vetro singolo, mentre le porte e le saracinesche sono realizzate interamente in ferro zincato come struttura e pannelli coibentati in alluminio.



Le **tramezzature interne** sono realizzate con struttura portante in profilati in ferro e pannelli coibentati in alluminio. Soltanto la parete interna di separazione del Magazzino B con il Magazzino C è realizzata con blocchi di cemento prefabbricato dello spessore di cm.25 con entrambe le facce intonacate con intonaco tradizionale per interni. Mentre le partizioni interne che definiscono i due spogliatoi sono stati realizzati con struttura portante in elementi in acciaio e pannelli in cartongesso.

Le opere di finitura interne sono:

- La **pavimentazione interna** del capannone è realizzata in cemento e soprastante strato di quarzo rosso riliscio.
- Le **pareti** sono rifinite con intonaco civile con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica di color bianco per un'altezza di circa 2,20 ml.
- Le **porte interne** sono realizzate con struttura in ferro e pannelli in lamiera grecata. Mentre le porte interne degli spogliatoi sono in legno MDF bianche.
- I **servizi igienico-sanitari** presenti nel Bagno sono in porcellana di discreta qualità. Sono presenti : WC e lavabo.

Inoltre il capannone è dotato di:

- **Impianto Elettrico** realizzato con canaline porta cavi.
- **Impianto Termico** non presente.
- **Impianto di Condizionamento Estivo/invernale** non presente.
- **Impianto idrico** sottotraccia nel locale Bagno.

STATO CONSERVATIVO

Le strutture dei due fabbricati si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione e non si ravvisano segni evidenti di dissesti statici in atto, tali da determinare situazione di pregiudizio statico e strutturale. Le condizioni statiche, quindi, dei fabbricati nel loro complesso possono essere considerate buone e le strutture esistenti non presentano particolari imperfezioni (lesioni, cedimenti, ecc.).



PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare pignorato non risulta inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

VINCOLI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulta, ad oggi, libero da persone e da cose.

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta, ad oggi, libero da persone e da cose.

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE FISSATO

Non essendoci alcuna relazione contrattuale, non può essere espresso dal sottoscritto alcun giudizio di congruità/incongruità del canone di locazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA

I Terreni e i fabbricati censiti al catasto dei terreni del Comune di Acate al Foglio n°35 e Particelle n°496, 522, 626 (ex 523) e 526 ricadono tutti nella **Zona omogenea territoriale E1 "Aree agricole suscettibili"**.

La **particella 496**, con superficie pari a mq. 1475, ricade in Zona E1 - Aree agricole suscettibili di ulteriore sviluppo e di servizi connessi (applic. art. 22 della L.R. 71/78) per mq. 1475 ricade in Fascia di rispetto stradale per mq. 88,2.

La **particella 522**, con superficie pari a mq. 945, ricade in Zona E1 - Aree agricole suscettibili di ulteriore sviluppo e di servizi connessi (applic. art. 22 della L.R. 71/78) per mq. 945.

La **particella 626 (ex 523)**, con superficie pari a mq. 10.278, ricade in Zona E1 - Aree agricole suscettibili di ulteriore sviluppo e di servizi connessi (applic. art. 22 della L.R. 71/78) per mq. 10.278, ricade in Fascia di rispetto stradale per mq. 5.995,2.

La **particella 526**, con superficie pari a mq. 14, ricade in Zona E1 - Area agricole suscettibili di ulteriore sviluppo e di servizi connessi (applic. art. 22 della L.R. 71/78) per mq. 14.

Le prescrizioni relative sono riportate all'art. 52 delle Norme Tecniche attuative:



Art. 52. Zone "E1": aree agricole suscettibili di ulteriore sviluppo e di servizi connessi (si applica l'art.22 della L.R. 71/"78)

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio; in queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia), e sono ammessi interventi descritti ai punti a), b), c) e d) della parte introduttiva del capitolo IX.

Gli interventi di cui ai punti a) dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- a) densità fondiaria massima $I_f = 0,03$ mc./mq.
- b) altezza massima $H_m = 7,00$ m.
- c) numero piani fuori terra $N = 2$
- d) distanza minima tra abitazioni = 15,00 m.
- e) distanza minima dai confini inedificati = 7,50 m.
- f) lotto minimo $S_{mm} = 10.000$ mq
- g) rapporto di copertura $RC = 1/100$ mq./mq.

Gli interventi di cui al punto b) dovranno rispettare le seguenti limitazioni:

- a) densità fondiaria massima $I_f = 0,05$ mc./mq.
- b) altezza massima $H_m = 7,00$ m.
- c) numero piani fuori terra $N = 2$
- d) distanza minima tra abitazioni - 15,00 m
- e) distanza minima dai confini inedificati = 7,50 m.
- f) lotto minimo $S_{mm} = 5.000$ mq
- g) rapporto di copertura $R_c = 1/50$ mq./mq.

Gli interventi di cui al punto c) dovranno rispettare le seguenti limitazioni (art.6 LR. 31.5.94 N° 17):

- a) rapporto di copertura (R_c) non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi fra fabbricati non inferiori a mt 20;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.92 N 495;
- d) parcheggio in misura non inferiore ad 1/5 dell'area interessata;
- e) rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della legge regionale 78/ 56.

Gli edifici a destinazione residenziale, avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno 50 cm; il volume edificato per la realizzazione di detto zoccolo di sopraelevazione è escluso dal conteggio del volume edificato ai fini del calcolo della cubatura (..... parte soppressa secondo le prescrizioni del D.A. di approvazione del P.R.G.). Sono ammesse ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente in fabbricati al servizio dell'agricoltura. In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni. È ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico. Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono non inferiori a quelle stabilite dal D.I. 01/04/1968 N° 1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della strada. (D.L. 30/04/1992 N 285 e D.L 10/09/93 N° 360) (P) "zone di detenzione e distribuzione di presidi sanitari". Nelle aree così individuate nelle planimetrie di piano, che mantengono tutte le caratteristiche della zona di appartenenza sono ammessi altresì



fabbricati per il ricovero e la distribuzione di presidi sanitari per l'agricoltura, nei limiti di utilizzo urbanistico fissati per ciascuna zona.

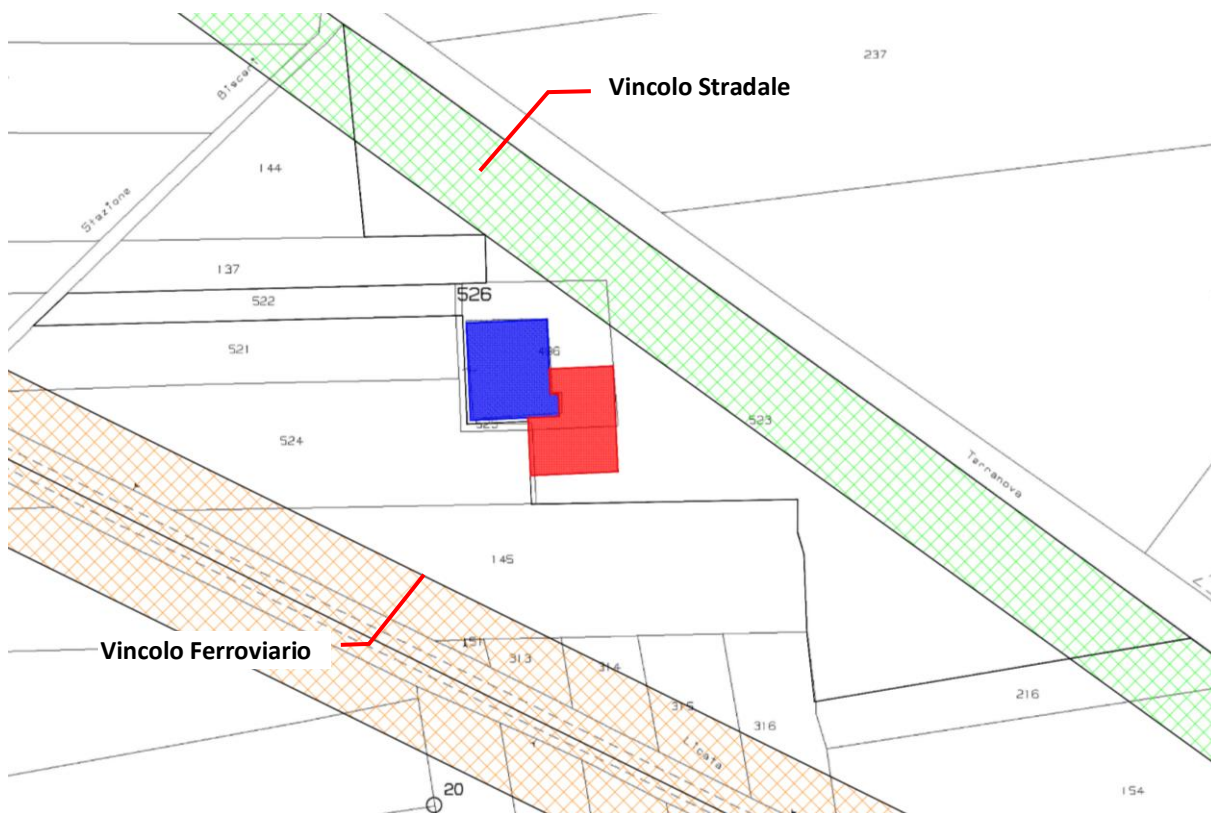


Figura n. 1.16 : Vincoli PRG del Comune di Acate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il **Fabbricato A (Sub 1)** con annesso terreno di pertinenza, è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Acate al Foglio n°35, particelle n°496, sub 1 ed è stato realizzato con:

- **Concessione Edilizia n°28 del 09/11/1994** (Pratica n°9638)
- **Concessione Edilizia n°34 del 22/12/1995** (Pratica n°10187) (Variante).

Il **Fabbricato B (Sub 3)** è stato realizzato con:

- **Autorizzazione Edilizia n°18 del 25/03/2003** (Pratica n°11230 del 07/02/2001) che prevedeva la realizzazione di una tettoia aperta con struttura in c.a. prefabbricata e copertura piana con travi "Y" e cupolini in fibro cemento.



- **Autorizzazione, ai sensi dell'art. 18 della Legge 64/74, dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa del 06/08/2003 (Prot. N°16666) Pratica n°72/ACA.**
- **Collaudo Statico delle opere in cemento armato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa il 30/09/2004.**
- **Concessione Edilizia n°4 del 21/01/2009** (Pratica n°12884 del 11/04/2008) che prevedeva la chiusura parziale della tettoia aperta autorizzata in precedenza.
- **Parere Igienico Sanitario n°37 del 03/11/2020** rilasciato dal Dirigente Medico del Servizio Igiene Ambienti di Vita (SIAV) di Vittoria-Acate dell'ASP di Ragusa.
- **Provvedimento Autorizzativo Unico n°15/2020 del 29/12/2020** che prevedeva il cambio di destinazione d'uso da tettoia a magazzino deposito lavorazione prodotti agricoli con modifiche interne.
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) del 13/01/2021, Prot. n°559**, presentata al Comune di Acate come variante al P.U.A. n°15/2020 del 29/12/2020, in cui si segnalava di creare un ulteriore ingresso dall'esterno a deposito magazzino per facilitare la fruibilità dei dipendenti.

Come riportato nel P.U.A. n°15/2020 del 29/12/2020, non è stata ancora trasmessa la Segnalazione Certificata per l'agibilità (SCA).

Come esposto in precedenza, lo stato di fatto rilevato dal sottoscritto risultava parzialmente differente rispetto allo stato approvato.

Le difformità possono essere così elencate e sintetizzate:

- 1) **Fabbricato A (Sub 1):** realizzazione di locali destinati ad uffici posti al di sopra dei locali uffici a piano terra e in parte al di sopra della cella frigo 1.
- 2) **Fabbricato B (Sub 3):** realizzazione soppalco posta al di sopra degli spogliatoi e con scala di ingresso posta nel magazzino denominato "Magazzino C"

Per poter capire le scelte che il sottoscritto intende intraprendere per la determinazione dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale è necessario effettuare un *excursus* sulla cronistoria degli interventi, aiutato in questo dalle foto satellitari storiche estratte dal portale GOOGLE EARTH.



Il 27/10/2000 la situazione era conforme a quanto approvato con la **Concessione Edilizia n°34 del 22/12/1995**.



Figura n. 1.17 : Immagine satellitare acquisita in data 27/10/2000.

Con **Atto di Compravendita del 05/05/1999**, Rep. n°5692/7332 e **Atto di Divisione del 27/11/2001**, Rep. n°15737/19126 entrambi a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria i proprietari dell'immobile diventavano i coniugi [REDACTED].

Successivamente con **Autorizzazione Edilizia n°18 del 25/03/2003** viene realizzata la tettoia aperta (Fabbricato B). Infatti, immagine satellitare acquisita in data 16/07/2004, mostra la presenza del Fabbricato B.

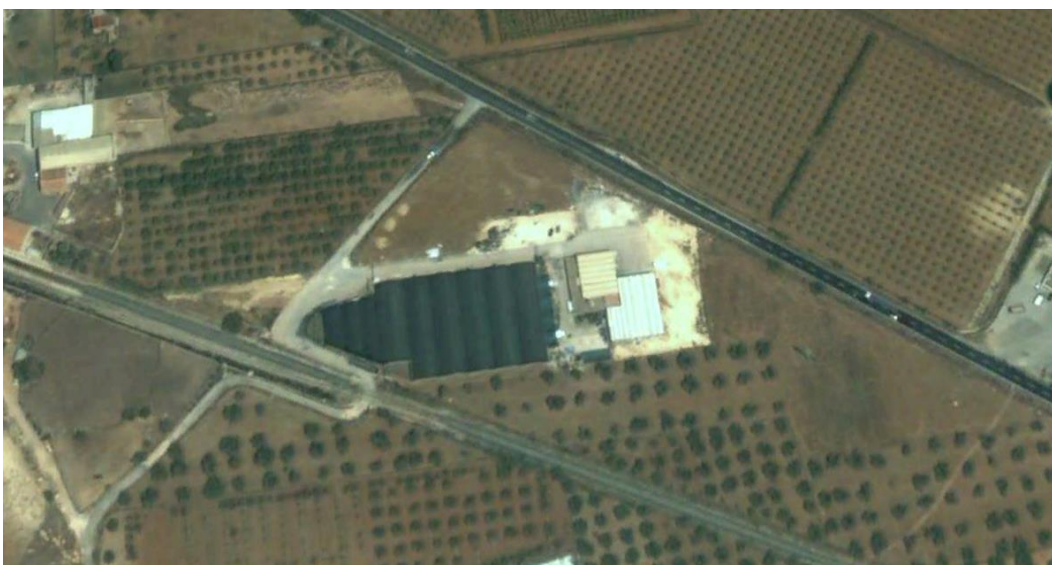


Figura n. 1.18 : Immagine satellitare acquisita in data 16/07/2004.



Con ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/06/2005, Rep. n°57273/12552 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria il proprietario della particella 524 diventa la società [REDACTED]
Con **Concessione Edilizia n°4 del 21/01/2009** (Pratica n°12884 del 11/04/2008) si procedeva alla chiusura parziale della tettoia aperta autorizzata in precedenza.
L'immagine satellitare acquisita in data 23/06/2009 mostra una situazione quasi identica a quella riscontrata dall'immagine acquisita in data 15/06/2017.



Figura n. 1.19 : Immagine satellitare acquisita in data 23/06/2009.



Figura n. 1.20 : Immagine satellitare acquisita in data 15/06/2017.



Successivamente con **Provvedimento Autorizzativo Unico n°15/2020 del 29/12/2020** che prevedeva il cambio di destinazione d'uso da tettoia a magazzino deposito lavorazione prodotti agricoli con modifiche interne è stato regolarizzato anche il Fabbricato B.

Per quanto visto in precedenza nella sezione "Dati Catastali e conformità dei dati" oggi le irregolarità catastali e urbanistiche riguardano:

- **Fabbricato A (Sub 1)** : I locali abiti ad ufficio posti al piano superiore non sono inseriti né negli elaborati presentati al Comune né nella planimetria catastale; quindi esiste una difformità, ovvero una NON corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto riportato al Catasto dei Fabbricati e a livello urbanistico. È necessario, dunque, regolarizzare la posizione sia a livello catastale che urbanistico.
- **Fabbricato B (Sub 3)** : realizzazione di un soppalco posta al di sopra degli spogliatoi e con scala di ingresso posta nel magazzino denominato "Magazzino C"; questo soppalco realizzato con struttura metallica e solaio in legno non è inserito né negli elaborati presentati al Comune né nella planimetria catastale. È necessario, dunque, regolarizzare la posizione sia a livello catastale che urbanistico.

In entrambi i casi, è necessario regolarizzare il tutto sia catastalmente che urbanisticamente, riportando il tutto allo stato regolarmente approvato, quindi effettuando le opportune demolizioni, o eventualmente presentando opportuna richiesta di concessione edilizia, qualora venga concessa.

Inoltre è necessaria trasmettere al Comune di Acate la Segnalazione Certificata per l'agibilità (SCA).

Naturalmente, la regolarizzazione, comporta:

- Spese Enti preposti (Comune, Agenzia del Territorio).
- Spese per l'esecuzione di eventuali demolizioni e/o ripristini necessari per ristabilire la situazione alle procedure autorizzative.
- Spese tecniche necessarie per la produzione della documentazione, dei rilievi, delle prove necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale e per la direzione dei lavori.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto stima un costo complessivo di circa **12.500,00 Euro**.



PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE

Le unità immobiliari, oggetto del pignoramento, sono di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
Proprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$ delle particelle n°496 e 523 e per la quota di $\frac{1}{4}$ delle particelle n°522 e 526 del Foglio n°35 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] delle particelle.

[REDACTED]
[REDACTED]
Proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ delle particelle n°496 e 523 e per la quota di $\frac{1}{4}$ delle particelle n°522 e 526 del Foglio n°35 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] delle particelle.

Per quanto riguarda le particelle n°522 e n°526 del Foglio n°35 del Comune di Acate, pignorate, la proprietà appartiene per $\frac{1}{2}$ anche alla Società [REDACTED]
[REDACTED], società non coinvolta nel pignoramento.

Ai coniugi [REDACTED], i beni sono pervenuti in virtù di:

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/05/1999, Rep. n°5692/7332 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.
- FRAZIONAMENTO del 28/09/2001 protocollo n. 134589 in atti dal 08/09/2001.
- ATTO DI DIVISIONE del 27/11/2001, Rep. n°15737/19126 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/06/2005, Rep. n°57273/12552 a rogito del notaio dr.ssa Di Matteo Maria.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa effettuate in data **15.07.2024**, nel ventennio preso in esame per le unità immobiliari oggetto di stima risultano le seguenti formalità pregiudizievoli - trascrizioni e iscrizioni - e Annotazioni che di seguito si elencano in ordine cronologico e precisamente:

Foglio n°35 – Particella n°496 – Sub 1 (Fabbricato A)

1. TRASCRIZIONE del 19/05/1999 - Registro Particolare 5692 Registro Generale 7332
Pubblico ufficiale MARIA DI MATTEO Repertorio 31916 del 05/05/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 26/07/1999 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 11482
Pubblico ufficiale MARIA DI MATTEO Repertorio 32785 del 23/07/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2120 del 15/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).
3. ISCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare 2015 Registro Generale 18890
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41854 del 27/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
4. TRASCRIZIONE del 05/12/2001 - Registro Particolare 15737 Registro Generale 19126
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41852 del 27/11/2001
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.
5. ISCRIZIONE del 16/07/2004 - Registro Particolare 5531 Registro Generale 15630
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 53219 del 13/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1608 del 09/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 10/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
6. TRASCRIZIONE del 13/02/2009 - Registro Particolare 2103 Registro Generale 3385
Pubblico ufficiale COMUNE DI ACATE Repertorio 12884/2008 del 21/01/2009



ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.

7. ISCRIZIONE del 31/01/2014 - Registro Particolare 143 Registro Generale 1399
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 18908/7047 del 29/01/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
8. ISCRIZIONE del 24/04/2015 - Registro Particolare 757 Registro Generale 5291
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3653 del 16/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
9. TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 6354 Registro Generale 9300
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 390 del 26/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
10. TRASCRIZIONE del 27/09/2018 - Registro Particolare 9428 Registro Generale 13815
Pubblico ufficiale U.N.E.P C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 3105/2018 del 13/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
11. TRASCRIZIONE del 03/05/2022 - Registro Particolare 5274 Registro Generale 7085
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 693/2020 del 11/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Foglio n°35 – Particella n°496 – Sub 2

1. TRASCRIZIONE del 19/05/1999 - Registro Particolare 5692 Registro Generale 7332
Pubblico ufficiale MARIA DI MATTEO Repertorio 31916 del 05/05/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 26/07/1999 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 11482
Pubblico ufficiale MARIA DI MATTEO Repertorio 32785 del 23/07/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 2. Annotazione n. 2120 del 15/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).
3. ISCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare 2015 Registro Generale 18890
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41854 del 27/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.



4. TRASCRIZIONE del 05/12/2001 - Registro Particolare 15737 Registro Generale 19126
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41852 del 27/11/2001
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.
5. ISCRIZIONE del 16/07/2004 - Registro Particolare 5531 Registro Generale 15630
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 53219 del 13/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 2. Comunicazione n. 1608 del 09/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 10/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
6. TRASCRIZIONE del 13/02/2009 - Registro Particolare 2103 Registro Generale 3385
Pubblico ufficiale COMUNE DI ACATE Repertorio 12884/2008 del 21/01/2009
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.

Foglio n°35 – Particella n°496 – Sub 3 (Fabbricato B)

1. TRASCRIZIONE del 19/05/1999 - Registro Particolare 5692 Registro Generale 7332
Pubblico ufficiale MARIA DI MATTEO Repertorio 31916 del 05/05/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 26/07/1999 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 11482
Pubblico ufficiale MARIA DI MATTEO Repertorio 32785 del 23/07/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 3. Annotazione n. 2120 del 15/09/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).
3. ISCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare 2015 Registro Generale 18890
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41854 del 27/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
4. TRASCRIZIONE del 05/12/2001 - Registro Particolare 15737 Registro Generale 19126
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41852 del 27/11/2001
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.



5. ISCRIZIONE del 16/07/2004 - Registro Particolare 5531 Registro Generale 15630
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 53219 del 13/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 3. Comunicazione n. 1608 del 09/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 10/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
6. TRASCRIZIONE del 13/02/2009 - Registro Particolare 2103 Registro Generale 3385
Pubblico ufficiale COMUNE DI ACATE Repertorio 12884/2008 del 21/01/2009
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.
7. TRASCRIZIONE del 03/05/2022 - Registro Particolare 5274 Registro Generale 7085
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 693/2020 del 11/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Foglio n°35 – Particella n°496 (Terreno)

1. TRASCRIZIONE del 21/04/2022 - Registro Particolare 4872 Registro Generale 6573
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 876 del 31/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n°35 – Particella n°522 (Terreno)

1. ISCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare 2014 Registro Generale 18889
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41853 del 27/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 795 del 26/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).
2. ISCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare 2015 Registro Generale 18890
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41854 del 27/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.



3. TRASCRIZIONE del 05/12/2001 - Registro Particolare 15737 Registro Generale 19126
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41852 del 27/11/2001
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.
4. ISCRIZIONE del 08/04/2004 - Registro Particolare 2568 Registro Generale 6908
Pubb. uff. MONTEPASCHI SE.RI.T. SERV. RISCOSSIONE TRIBUTI Rep. 3386 del 24/02/2004
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 246 del 01/02/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE).
5. ISCRIZIONE del 16/07/2004 - Registro Particolare 5531 Registro Generale 15630
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 53219 del 13/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1608 del 09/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 10/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
6. TRASCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 8284 Registro Generale 17008
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 57273/12552 del 28/06/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
7. ISCRIZIONE del 17/07/2007 - Registro Particolare 4372 Registro Generale 17047
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 311 del 10/05/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO IN ESTENSIONE.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2152 del 11/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI).
 2. Annotazione n. 1404 del 06/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).
8. ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 334 Registro Generale 1923
Pubb. Uff. SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Rep. 3261/2007 del 07/12/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2153 del 11/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI).
 2. Annotazione n. 1405 del 06/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).



9. ISCRIZIONE del 10/03/2010 - Registro Particolare 1355 Registro Generale 4832
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 35182/2008 del 09/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73.
10. ISCRIZIONE del 31/01/2014 - Registro Particolare 143 Registro Generale 1399
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 18908/7047 del 29/01/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
11. ISCRIZIONE del 24/04/2015 - Registro Particolare 757 Registro Generale 5291
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3653 del 16/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
12. ISCRIZIONE del 16/11/2015 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 15387
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 18512/2015 del 09/11/2015
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1406 del 06/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).
13. ISCRIZIONE del 20/09/2016 - Registro Particolare 2346 Registro Generale 12861
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 2382/2016 del 16/09/2016
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1407 del 06/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).
14. TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 6354 Registro Generale 9300
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 390 del 26/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
15. ISCRIZIONE del 25/06/2018 - Registro Particolare 1449 Registro Generale 9494
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 220/2018 del 20/06/2018
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73.
16. TRASCRIZIONE del 27/09/2018 - Registro Particolare 9428 Registro Generale 13815
Pubblico ufficiale U.N.E.P C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 3105/2018 del 13/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
17. TRASCRIZIONE del 03/05/2022 - Registro Particolare 5274 Registro Generale 7085
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 693/2020 del 11/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO



18. ISCRIZIONE del 29/03/2023 - Registro Particolare 353 Registro Generale 5131
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 988/2012 del 26/07/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Foglio n°35 – Particella n°523 (soppressa dalla 626) (Terreno)

1. ISCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare 2015 Registro Generale 18890
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41854 del 27/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
2. TRASCRIZIONE del 05/12/2001 - Registro Particolare 15737 Registro Generale 19126
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41852 del 27/11/2001
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.
3. ISCRIZIONE del 16/07/2004 - Registro Particolare 5531 Registro Generale 15630
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 53219 del 13/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1608 del 09/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 10/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
4. ISCRIZIONE del 24/04/2015 - Registro Particolare 757 Registro Generale 5291
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3653 del 16/09/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
5. TRASCRIZIONE del 20/06/2018 - Registro Particolare 6354 Registro Generale 9300
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 390 del 26/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Foglio n°35 – Particella n°526 (Terreno)

1. ISCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare 2014 Registro Generale 18889
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41853 del 27/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 795 del 26/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI).
2. ISCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare 2015 Registro Generale 18890
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41854 del 27/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
3. TRASCRIZIONE del 05/12/2001 - Registro Particolare 15737 Registro Generale 19126
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 41852 del 27/11/2001
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.
4. ISCRIZIONE del 16/07/2004 - Registro Particolare 5531 Registro Generale 15630
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 53219 del 13/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1608 del 09/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 10/09/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
5. TRASCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 8284 Registro Generale 17008
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 57273/12552 del 28/06/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
6. ISCRIZIONE del 17/07/2007 - Registro Particolare 4372 Registro Generale 17047
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 311 del 10/05/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO IN ESTENSIONE.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2152 del 11/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI).
 2. Annotazione n. 1404 del 06/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).



7. ISCRIZIONE del 25/01/2008 - Registro Particolare 334 Registro Generale 1923
Pubb. Uff. SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Rep. 3261/2007 del 07/12/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2153 del 11/10/2013 (RESTRIZIONE DI BENI).
 2. Annotazione n. 1405 del 06/06/2018 (RESTRIZIONE DI BENI).
8. ISCRIZIONE del 31/01/2014 - Registro Particolare 143 Registro Generale 1399
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 18908/7047 del 29/01/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
9. TRASCRIZIONE del 27/09/2018 - Registro Particolare 9428 Registro Generale 13815
Pubblico ufficiale U.N.E.P C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Rep. 3105/2018 del 13/09/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Foglio n°35 – Particella n°626 (Terreno)

1. TRASCRIZIONE del 03/05/2022 - Registro Particolare 5274 Registro Generale 7085
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 693/2020 del 11/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Di seguito si riporta uno schema riassuntivo:



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Tipologia	Data Presentaz.	Registro		Descrizione	496	522	523	526
		Particolare	Generale					
1. Trascrizione	19/05/1999	5692	7332	Atti tra vivi – Compravendita Notaio Di Matteo Maria	■			
2. Iscrizione	26/07/1999	1844	11482	Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di mutuo	■			
3. Iscrizione	30/11/2001	2014	18889	Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di mutuo		■		■
4. Iscrizione	30/11/2001	2015	18890	Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di mutuo	■	■	■	■
5. Trascrizione	05/12/2001	15737	19126	Atti tra vivi - Divisione	■	■	■	■
6. Iscrizione	08/04/2004	2568	6908	Ipoteca Legale – Montepaschi Serit Serv. Riscos. tributi (Cancellazione)		■		
7. Iscrizione	16/07/2004	5531	15630	Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di mutuo (Cancellazione)	■	■	■	■
8. Trascrizione	21/07/2005	8284	17008	Atti tra vivi - Compravendita		■		■
9. Iscrizione	17/07/2007	4372	17047	Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo in estensione		■		■
10. Iscrizione	25/01/2008	334	1923	Ipoteca Legale – Serit Sicilia S.p.A. Servizio Riscossione tributi		■		■
11. Trascrizione	13/02/2009	2103	3385	Atto Amministrativo - Concessione Edilizia	■			
12. Iscrizione	10/03/2010	1355	4832	Ipoteca Legale – Serit Sicilia S.p.A. Servizio Riscossione tributi		■		
13. Trascrizione	31/01/2014	143	1399	Ipoteca Volontaria - Concessione a Garanzia di mutuo fondiario	■	■		■
14. Iscrizione	24/04/2015	757	5291	Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo Tribunale di Ragusa	■	■	■	
15. Iscrizione	16/11/2015	2283	15387	Ipoteca Legale – Riscossione Sicilia S.p.A. Servizio Riscossione tributi		■		
16. Iscrizione	20/09/2016	2346	12861	Ipoteca Legale – Riscossione Sicilia S.p.A. Servizio Riscossione tributi		■		
17. Trascrizione	20/06/2018	6354	9300	Atto esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili	■	■	■	
18. Iscrizione	25/06/2018	1449	9494	Ipoteca Legale – Riscossione Sicilia S.p.A. Servizio Riscossione tributi		■		
19. Trascrizione	27/09/2018	9428	13815	Atto esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili	■	■		■

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Lo scrivente è dell'avviso che il complesso immobiliare oggetto del pignoramento, riportato in precedenza, potrà essere venduto in un unico lotto.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Dichiarazione di conformità dell'Impianto Elettrico: rilasciato da [REDACTED], rappresentante dell'impresa omonima, sita a Comiso (RG) in Via Canicarao n°25, rilasciata il 15/07/1996.

Tutte le dichiarazioni e gli attestati di conformità si riportano in allegato alla presente relazione

Per quanto riguarda il :

- Certificato energetico dell'immobile / APE :

Riguardo l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) per l'unità immobiliare in questione questo non può essere predisposto poiché gli impianti di condizionamento installati nei locali oggetto di pignoramento, non risultano censiti al catasto energetico. Per cui per procedere con le Attestazioni, occorre prima effettuare la loro verifica e registrazione, che dovrà essere eseguita da un tecnico installatore abilitato.

Per cui non essendo questa incombenza ordinata al sottoscritto CTU, dovrà essere autorizzata dal G.E.



2. REPORT FOTOGRAFICO

Se non diversamente indicate le foto riportate sono quelle relative all'anno 2020.



Figura n. 1.21 : Foto Satellitare con indicate la posizione e l'angolazione delle foto.



Foto n. 1.01 : Ingresso dalla Strada Statale n°115 "Sud Occidentale Sicula".





Foto n. 1.02 :
Ingresso dalla S.S. n°115



Foto n. 1.03 : Particella 522.



Foto n. 1.04 : Ingresso ai fabbricati





Foto n. 1.05 : Particella 626 (ex 523) – fabbricati con antistante piazzale.



Foto n. 1.06 : Particella 626 (ex 523) – fabbricati con antistante piazzale.



Foto n. 1.07 : Particella 626 (ex 523).





Foto n. 1.08 : Particella 626 (ex 523) – fabbricati con antistante piazzale



Foto n. 1.09 :
Confine Particella 522 - 626



Foto n. 1.10 : Ingresso fabbricati



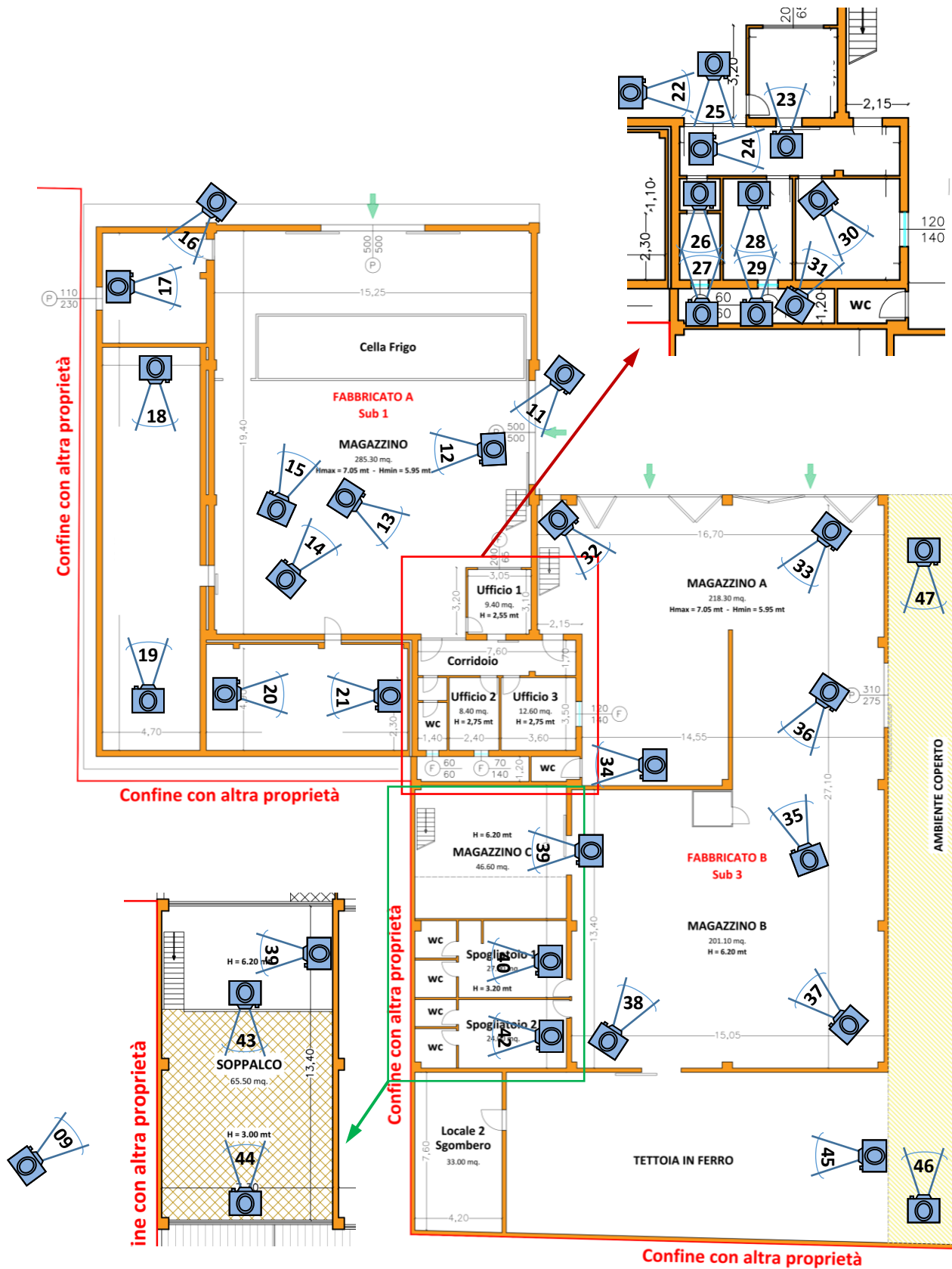


Figura n. 1.21 : Planimetria con indicate la posizione e l'angolazione delle foto.





Foto n. 1.11 :
Fabbricato A - Magazzino



Foto n. 1.12 : Fabbricato A - Magazzino



Foto n. 1.13 : Fabbricato A - Magazzino





Foto n. 1.14 : Fabbricato A – Magazzino



Foto n. 1.15 : Fabbricato A - Magazzino



Foto n. 1.16 : Fabbricato A - Locale Sgombero





Foto n. 1.17 :
Fabbricato A - Locale Sgombero



Foto n. 1.18 :
Fabbricato A – Cella Frigo 1



Foto n. 1.19 :
Fabbricato A – Cella Frigo 1





Foto n. 1.20 :
Fabbricato A – Cella Frigo 2



Foto n. 1.21 :
Fabbricato A – Cella Frigo 2



Foto n. 1.22 e n. 1.23: Fabbricato A – Ufficio 1





Foto n. 1.24 : Fabbricato A – Corridoio



Foto n. 1.25: Fabbricato A – Anti Bagno



Foto n. 1.26 e n. 1.27: Fabbricato A – Bagno





Foto n. 1.28 e n. 1.29: Fabbricato A – Ufficio 2

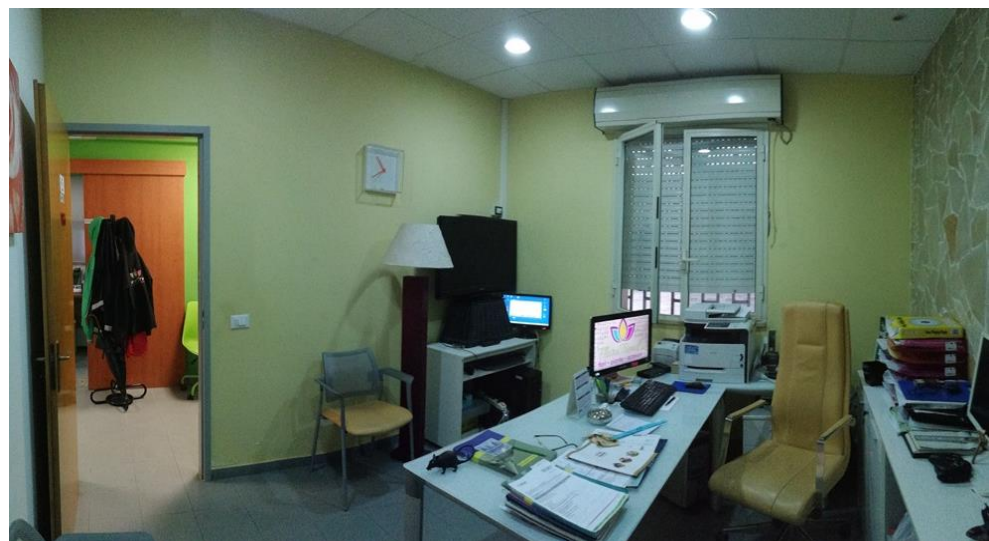


Foto n. 1.30 e n. 1.31: Fabbricato A – Ufficio 3





Foto n. 1.32 : Fabbricato B – Magazzino A (Foto anno 2024)



Foto n. 1.33 : Fabbricato B – Magazzino A (Foto anno 2024)

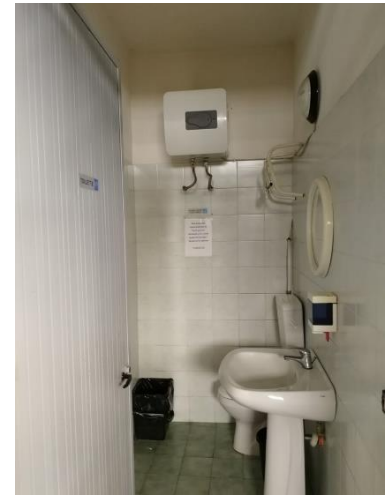


Foto n. 1.34 : Fabbricato B – Bagno



Foto n. 1.35 : Fabbricato B – Magazzino A (Foto anno 2024)





Foto n. 1.36 : Fabbricato B – Magazzino B (Foto anno 2024)



Foto n. 1.37 : Fabbricato B – Magazzino B (Foto anno 2024)



Foto n. 1.38 : Fabbricato B – Magazzino B (Foto anno 2024)





Foto n. 1.39 : Fabbricato B – Magazzino C (Foto anno 2024)

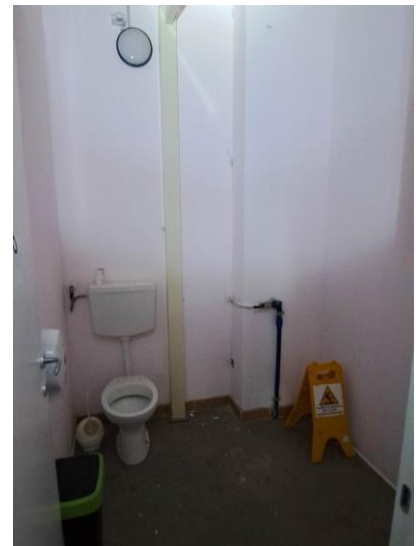


Foto n. 1.40 e 1.41 : Fabbricato B – Spogliatoio 1 (Foto anno 2024)



Foto n. 1.42 e 1.43 : Fabbricato B – Spogliatoio 2 (Foto anno 2024)





Foto n. 1.43:
Fabbricato B – Magazzino C – Soppalco



Foto n. 1.44:
Fabbricato B – Magazzino C – Soppalco



Foto n. 1.45: Tettoia in Ferro





Foto n. 1.46 e n. 1.47: Ambiente coperto

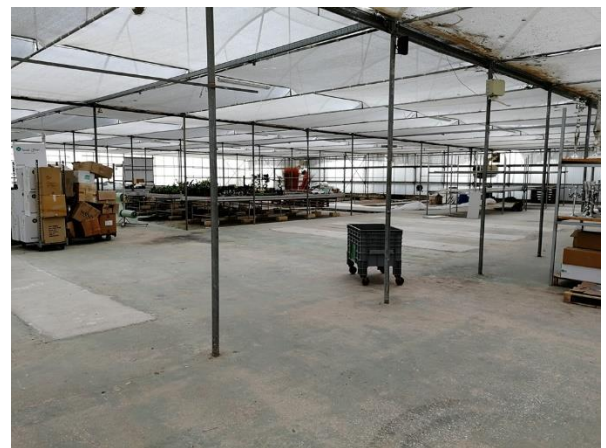


Foto n. 1.48 e n. 1.49: Serra



Foto n. 1.50 e n. 1.51: Serra



3. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ELEMENTI UTILI PER LA VALUTAZIONE

I dati tecnici utilizzati nella stima che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare, etc) sono stati desunti da verifiche catastali, da accertamenti in ordine a servitù attive o passive, a usufrutti e altri diritti reali, in precedenza riportati, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa. Inoltre, Sono stati eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Si evidenzia che per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima non si considerano tutte le attrezzature, le apparecchiature, le macchine e i mezzi eventualmente presenti; ovvero, per la definizione del valore, l'immobile viene considerato sgombro. Pertanto, il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] al momento di un eventuale trasferimento della proprietà ad altri dovranno sgombrare i locali da qualsiasi attrezzatura, apparecchiatura, macchina e mezzi, lasciando tutte quelle apparecchiature necessarie alla funzionalità dell'impianto elettrico, idrico e termico dei locali.

PROCEDIMENTI VALUTATIVI ADOTTATI

La particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l'altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili rendono complicato e difficoltoso la determinazione di un valore di mercato che poi si riscontri effettivamente al momento della vendita effettiva.

Sotto il profilo estimativo si constata che il valore dell'unità immobiliare, oggetto di stima, è influenzato sia dalle sue caratteristiche intrinseche, cioè dalla tipologia dell'organismo edilizio, dalle caratteristiche costruttive impiegate, dall'ubicazione del fabbricato stesso, dalla sua versatilità ad essere utilizzato ed usufruito; sia dalle caratteristiche estrinseche, cioè la facile raggiungibilità dalle arterie principali della città, la posizione centrale, ecc..

Pertanto, alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dei seguenti procedimenti estimativi:



- 1) Metodo “**sintetico-comparativo**”, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

- 2) Metodo per “**capitalizzazione dei redditi**”, basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell’immobile oggetto di stima in base a un opportuno saggio di capitalizzazione all’uopo scelto.

METODO SINTETICO - COMPARATIVO.

Attese le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riportate precedentemente, attraverso una rigorosa indagine sul mercato locale, si è ricercato il valore unitario riferito alla data odierna. Si sono assunte delle informazioni presso operatori economici e costruttori, opportunamente vagliate e riferite a beni aventi medesime caratteristiche e informazioni sulle contrattazioni effettivamente intervenute tra privati in regime di libero mercato e quindi veritiere.

In tal modo si sono desunti i valori, previa eliminazione di quelli che risentono di particolari situazioni affettive o ambientali, e i prezzi unitari da applicare alle quantità note nel contesto di una valutazione sintetico-comparativa unica possibile, allo stato attuale, nel settore edilizio per le discrasie che i redditi catastali procurano in rapporto al loro valore di mercato.

Nel contempo è stata effettuata un’ulteriore indagine per verificare l’incidenza dei costi di ristrutturazione su fabbricati simili, in modo da avere una visione più concreta e più aderente alla realtà.

Inoltre, sono state effettuate indagini al fine di accertare la vendibilità dell’unità immobiliare ed è stato constatato che esiste un mercato non molto vivace per la particolare situazione economica che sta investendo tutto il territorio nazionale, con un evidente calo di intermediazioni immobiliari e l’altalenante variazione dei prezzi di mercato per gli immobili.



FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE AD ATTIVITÀ AGRICOLE**INDAGINI DI MERCATO**

In base alle indagini effettuate nel **Comune di ACATE** e nel limitrofo **Comune di VITTORIA**, si è riscontrato che i prezzi applicati sono i seguenti:

- ▶ Costruzione di nuovi opifici industriali, i prezzi variano tra un minimo di **250,00 €/mq** a un massimo di **700,00 €/mq** con rifiniture più o meno di qualità.
- ▶ Il prezzo applicato a opifici industriali non nuovi va da **450 €/mq** in giù.

Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, uffici, magazzini, laboratori, capannoni, ecc.), è necessario applicare un opportuno coefficiente che tiene conto della vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare, riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni, sono riportati nella tabella di seguito allegata:

COEFFICIENTI DI VETUSTÀ					
Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente	Anno	Coefficiente
1	0,99	16	0,845	31	0,77
2	0,98	17	0,84	32	0,765
3	0,97	18	0,835	33	0,76
4	0,96	19	0,83	34	0,755
5	0,95	20	0,825	35	0,75
6	0,94	21	0,82	36	0,745
7	0,93	22	0,815	37	0,74
8	0,92	23	0,81	38	0,735
9	0,91	24	0,805	39	0,73
10	0,90	25	0,80	40	0,725
11	0,89	26	0,795	41	0,72
12	0,88	27	0,79	42	0,715
13	0,87	28	0,785	43	0,71
14	0,86	29	0,78	44	0,705
15	0,85	30	0,775	45	0,70

FABBRICATO A (magazzino, celle frigo e uffici)

Considerando un valore commerciale di **350,00 €/mq** e applicando un Coefficiente di Vetustà pari a 0,80 (1996 - 2024 = 28 anni) ottengo un valore di:

$$350,00 \text{ €/mq} \times 0,785 = \mathbf{274,75 \text{ €/mq}} \rightarrow \text{arrotondato diventa } \mathbf{275,00 \text{ €/mq}}$$



FABBRICATO B

Considerando un valore commerciale di **350,00 €/mq** e applicando un Coefficiente di Vetustà pari a 0,80 (2003 - 2024 = 21 anni) ottengo un valore di:

$$350,00 \text{ €/mq} \times 0,82 = \mathbf{287,00 \text{ €/mq}} \rightarrow \text{arrotondato diventa } \mathbf{290,00 \text{ €/mq}}$$

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riporta per il 2° semestre del 2023, per la zona R1, del Comune di Acate e del Comune di Vittoria, riportano le seguenti valutazioni per:

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio					
Provincia: RAGUSA		Comune: ACATE			
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE		Codice di zona: R1			
Destinazione	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq.)		Superficie
			Min	Max	
Produttiva	Capannoni Tipici	Normale	150	225	Lorda

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio					
Provincia: RAGUSA		Comune: VITTORIA			
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE		Codice di zona: R1			
Destinazione	Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq.)		Superficie
			Min	Max	
Produttiva	Capannoni Industriali	Normale	205	340	Lorda
	Capannoni Tipici	Normale	125	205	Lorda



TERRENO, SERRE, AREE ASFALTATE**INDAGINI DI MERCATO**

In base alle indagini effettuate nel **Comune di ACATE** e nel limitrofo **Comune di VITTORIA**, considerando, inoltre, i “Valori Agricoli Medi della provincia di Ragusa” elaborati dall’Agenzia del Territorio - Ufficio del territorio di RAGUSA per la REGIONE AGRARIA n°4 denominata “PIANURA DI VITTORIA” che comprende i Comuni di Acate, Comiso e Vittoria, è emerso che i prezzi applicati sono i seguenti:

Qualità Classe		Valore Agricolo (€uro/ha)		
		Agenzia	Massimo	Minimo
Vigneto	3	30.043,00	29.000,00	31.000,00
Seminativo Arboreo	1	21.358,00	20.000,00	22.000,00
Incolto produttivo		1.986,00	1.000,00	2.000,00
Serra		46.226,00	45.000,00	50.000,00

Da un indagine effettuata si stimano i seguenti prezzi/costi :

	Valore di mercato €/mq	
	Min	Max
Aree asfaltate	25	45
Aree sistemate a misto stabilizzato	7,5	25
Pavimentazione in quarzo	40	70

VALORE DI MERCATO APPLICATO

Con riferimento a quanto precedentemente esposto in merito alla consistenza, alla destinazione d’uso, alla data di costruzione, allo stato di conservazione, nonché alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell’unità immobiliare, alla scelta del metodo di stima e in base alle indagini effettuate, si ritiene che il valore più probabile di mercato applicabile per le unità immobiliari, oggetto di stima, è il seguente:

- ▶ **FABBRICATO A** di **275,00 €/mq.**
- ▶ **FABBRICATO B** di **290,00 €/mq.**



Inoltre, bisogna prendere in considerazione il costo per l'acquisto del terreno e il costo per la sistemazione delle aree esterne (aree asfaltate e aree destinate a verde). Da un indagine effettuata si stimano i seguenti prezzi/costi :

- ▶ **Aree asfaltate della Particella n°496 e n°626** di **30,00 €/mq. (*)**
- ▶ **Aree asfaltate della Particella n°522 e n°526** di **25,00 €/mq. (*)**
- ▶ **Seminativo arboreo Particella n°522** di **2,00 €/mq.**
- ▶ **Pavimentazione in quarzo** di **40,00 €/mq. (*)**
- ▶ **Serra** di **25,00 €/mq. (*)**

(*) Compreso il valore dell'acquisto del terreno

VALORE DI MERCATO

Per le unità immobiliari oggetto di stima si ottiene:

	Superficie	Valore di mercato	Totale in €	Quota	Totale in €
Fabbricato A	556,00 mq	275,00 €/mq	152.900,00	100%	152.900,00
Fabbricato B	550,00 mq	290,00 €/mq	159.500,00	100%	159.500,00
Particella 496 (1)	630,00 mq	30,00 €/mq	18.900,00	100%	18.900,00
Particella 522	945,00 mq	25,00 €/mq	23.625,00	50%	11.800,00
Particella 523 (2)	1.650,00 mq	25,00 €/mq	41.250,00	100%	41.250,00
	200,00 mq	40,00 €/mq	8.000,00	100%	8.000,00
	2.000,00 mq	25,00 €/mq	50.000,00	100%	50.000,00
	6.172,00 mq	2,00 €/mq	12.344,00	100%	12.344,00
Particella 526	14,00 mq	25,00 €/mq	350,00	50%	350,00
TOTALE in Euro					455.044,00

(1) La particella n°496 ha una superficie catastale di 1.475 mq. L'impronta del Fabbricato A è pari a 556 mq. L'impronta del Fabbricato B è pari a 294 mq. Quindi la rimanente parte della particella interamente asfaltata ammonta a : 1.475 mq - (556 + 289) mq = 630 mq.

(2) La particella n°523 ha una superficie catastale di 10.278 mq. L'impronta del Fabbricato B è pari a 550 mq. La parte del Fabbricato B che rientra nella particella B è pari a 294 mq. pertanto ottengo: 10.278 mq – (550 – 294) mq = 10.022 mq. di questi circa:

- 1.650,00 mq. sono aree adibite a serre e pavimentate con quarzo e terra
- 200,00 mq. sono aree pavimentate con quarzo
- 2.000,00 mq. sono Aree asfaltate
- Il resto è incolto, ma viene considerato Seminativo arboreo come da catasto: 10.022 mq. – (1.650 + 200 + 2.000) mq. = 6.172,00 mq.



METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Il metodo per capitalizzazione del reddito rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione.

Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il R reddito e il saggio I di capitalizzazione. In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale, la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico viene adottato il saggio del **4,00%**.

INDAGINI DI MERCATO

Per applicare il metodo della capitalizzazione del reddito producibile si è preliminarmente esperita un'indagine sulle locazioni degli immobili simili a quelli in oggetto.

In base alle indagini effettuate nel **Comune di ACATE** e nel limitrofo **Comune di VITTORIA**, si è riscontrato che il canone locativo richiesto oscilla tra:

→ **Capannoni Industriali** **tra 3,50 e 4,50 €/mq al mese.**

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, riportano per il 1° semestre del 2020, per la zona R1, riportano le seguenti valutazioni per:



Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio					
Provincia: RAGUSA		Comune: ACATE			
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE		Codice di zona: R1			
Destinazione	Tipologia	Stato Conservativo	Valore Locazione (€/mq. x mese)		Superficie
			Min	Max	
Produttiva	Capannoni Tipici	Normale	----	----	Lorda

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio					
Provincia: RAGUSA		Comune: VITTORIA			
Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE		Codice di zona: R1			
Destinazione	Tipologia	Stato Conservativo	Valore Locazione (€/mq. x mese)		Superficie
			Min	Max	
Produttiva	Capannoni Industriali	Normale	----	----	Lorda
	Capannoni Tipici	Normale	----	----	Lorda

In funzioni di quanto descritto ed emerso in precedenza per l'unità immobiliare, oggetto di stima, considerando i terreni, la serra, le aree a disposizione, si considera il seguente Valore di mercato per le locazioni :

→ Capannoni Industriali di **2,25 €/mq x mese.**

REDDITO LORDO ANNUO

▶ Fabbricato A	556,00 mq. x 2,25 €/mq x mese = 1.251,00 € al mese
▶ Fabbricato B	550,00 mq. x 2,25 €/mq x mese = 1.237,50 € al mese
▶ Totale	2.488,50 € al mese
che arrotondato diventa	2.500,00 € al mese

Il reddito lordo annuo risulta essere pari a:

$$R_{LA} = 2.500,00 \text{ € al mese} \times 12 \text{ mesi} = 30.000,00 \text{ €}$$



REDDITO NORMALE NETTO CAPITALIZZABILE R

Per la determinazione del Reddito normale netto capitalizzabile R percepito dal proprietario viene utilizzata la seguente formula:

$$R_{NA} = R_{LA} - Sp$$

dove **R_{NA}** è reddito normale annuo, **R_{LA}** è reddito lordo annuo e **Sp** sono le spese medie annue ed imposte varie a carico del proprietario.

Per la determinazione delle Spese **Sp**, calcolate in percentuale al reddito lordo annuo, viene utilizzata la seguente formula:

$$Sp = (Q_{imp} + Q_{st} + Imp. + Sf + I)$$

dove **Q_{imp}** sono le quote di reintegrazione, ammortamento e manutenzione degli impianti, arredi, macchine ed attrezzature presenti nelle unità immobiliari; **Q_{st}** sono le quote di ammortamento, manutenzione e assicurazione della struttura; **Imp.** sono le imposte sul reddito dei fabbricati e tributi vari, **Sf** è lo sfitto ed eventuali inesigibilità e **I** sono gli interessi. Si stima che le Spese **Sp** ammontano a circa il **40%** del reddito lordo annuo.

Quindi il reddito normale capitalizzabile R ammonta a:

$$R_{NA} = 30.000,00 \text{ €} \times (1 - 0,40) = 18.000,00 \text{ €}$$

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE R

Considerati i fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono sulla determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare un saggio medio di capitalizzazione **r** pari a **4,00%**. Pertanto si ottiene il valore di mercato dell'immobile considerando la seguente relazione:

$$V_n = \frac{R_{NA}}{r}$$

Quindi si ottiene:

$$V_n = R_{NA} / r = 18.000,00 \text{ €} / 0,040 = 450.000,00 \text{ €}$$

Che arrotondato diventa **450.000,00 Euro**



VALORE DEL BENE

Al fine di ottenere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno fare una media dei valori ottenuti con i differenti metodi di stima adottati in precedenza, ottenendo così un valore di mercato pari a:

▶ Metodo Sintetico - Comparativo	455.000,00 €
▶ Metodo per Capitalizzazione del reddito	450.000,00 €
▶ Totale	452.500,00 €
▶ Media	450.000,00 €

che arrotondato diventa

450.000,00 €

(diconsi Quattrocento cinquantamila /00)

ABBATTIMENTO FORFETTARIO

Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore di mercato) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati :

$$450.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 382.500,00 \text{ €}$$

che arrotondato diventa

382.500,00 €

(diconsi Trecento ottantadue mila cinquecento /00)

A questo è necessario sottrarre tutti i costi necessari per la regolarizzazione edilizia descritti, analizzati e stimati nel paragrafo allo scopo dedicato (Vedi paragrafo "REGOLARITÀ EDILIZIA"), e determinate nella misura di 12.500,00 Euro:

$$382.500,00 \text{ €} - 12.500,00 \text{ €} = 370.000,00 \text{ €}$$

(diconsi Trecento settanta mila /00)



4. ALLEGATI

Elenco degli allegati di seguito riportati:

1. Visure Storiche immobili pignorati
2. Estratto di Mappa
3. Planimetria catastale
4. Tavole Rilievo Planimetrico
5. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Concessioni Edilizie e Titoli Edilizi.
7. Dichiarazioni e certificati di conformità impianti.
8. Ispezioni Ipotecarie e Note di trascrizioni



5. CONCLUSIONI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi in relazione al mandato ricevuto, chiudo la perizia, ringraziando l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione **dott. Carlo DI CATALDO** per la fiducia accordatami e mettendomi a Sua completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Ragusa (RG), 28 giugno 2024

Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. ing. Alessandro INTERLANDI

