

## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Immobiliare

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 227/2021

# Perizia Immobiliare del C.T.U.

□□□ **CREDITORE PROCEDENTE:**

"OMISSIS"

*(dati e indirizzi nell' apposito "allegato 0")*

□□□ **DEBITORE ESECUTATO:**

"OMISSIS"

*(dati e indirizzi nell' apposito "allegato 0")*

**Esperto incaricato**

geom. Casiraro Alessandro

C.so Mazzini, 140 - 97015 Modica (Rg)

Tel: 0932/713445 --- 335/8213680

pec: alessandro.casiraro@geopec.it



**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto **geom. Casiraro Alessandro** (c.f.: CSR LSN 84S09 H163N), nato a Ragusa il 09/11/1984 e residente a Modica nel vicolo Cerruto n. 23, libero professionista con studio in Modica nel C.so Mazzini n. 140, iscritto all' albo del Collegio dei Geometri della provincia di Ragusa al n. 1551, nonchè all' albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa,

AVENDO RICEVUTO

in data 20/03/2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio**, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa **dr. RAPISARDA Gilberto Orazio**, relativamente all'**esecuzione immobiliare R.G. n. 227/2021**, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati nell'atto di pignoramento,

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina, tenendo conto delle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, e ad espletare nel presente elaborato peritale quanto richiestomi dall' ill.mo G.E.

**DATI GENERALI E CATASTALI DEI BENI IN STIMA**

Gli immobili citati nell'atto pignoramento e pertanto oggetto della presente stima sono svariati, sia per entità e sia per tipologia, ubicati nei comuni di Ragusa e Santa Croce Camerina, come da tabella di riepilogo sottostante.

tipo/comune	QUOTA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	NOTE, APPUNTI E SUPERFICI
Fabb./Ragusa	1/1	ASI (viale 4)	A/144	636 *	1	D7 capannone	accatastato d'ufficio-nessuna planimetria
Terre/Ragusa	1/1	ASI (viale 4)	144	198 *	//	Incolt ster	* stessa p.lla, di fatto "ente urbano" 6.552 mq
Terre/Ragusa	1/1	ASI (viale 4)	144	458	//	Incolt ster	Suolo di pertinenza capannone D7 - 6.832 mq
Terre/Ragusa	1/1	ASI (viale 4)	144	459	//	Incolt ster	Suolo di pertinenza capannone D7 - 1.037 mq
Terre/Ragusa	1/1	ASI (viale 4)	144	461	//	Incolt ster	Suolo di pertinenza capannone D7 - 1.387 mq
Terre/Ragusa	1/1	ASI (viale 4)	144	223	//	Seminativo	Suolo di pertinenza capannone D7 - 2.288 mq



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA  
(SEZIONE IMMOBILIARE)**

**OGGETTO:** ESECUZIONE IMMOBILIARE. N° 227/2021

**GIUDICE:** Dr. RAPISARDA Gilberto Orazio  
**C.T.U.:** geom.CASIRARO Alessandro

Terre/Ragusa	1/1	ASI (viale 4)	144	47	//	Seminativo	Suolo di pertinenza capannone D7 - 8.684 mq
Terre/Ragusa	1/1	ASI (viale 4)	144	627	//	Seminativo	Suolo di pertinenza capannone D7 - 18.054 mq
Terre/Ragusa	1/1	ASI (viale 4)	144	628	//	Seminativo	Suolo di pertinenza capannone D7 - 2.474 mq

TIPOLOGIA	QUOTA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	NOTE, APPUNTI E SUPERFICI
Fabb/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	297	1	A3	accatastato d'ufficio - planimetria incompleta
Fabb/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	34	1	A4	accatastato d'ufficio - planimetria incompleta
Fabb/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	33	1	A4	accatastato d'ufficio - planimetria incompleta
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	5	//	carrubeto	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 2.046 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	6	//	seminativo	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 4.450 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	7	//	semin. arbor.	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 2.140 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	10	//	semin. arbor.	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 710 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	11	//	semin. arbor.	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 3.230 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	12	//	semin. arbor.	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 2.820 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	13	//	carrubeto	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 3.090 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	16	//	semin. arbor.	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 2.940 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	17	//	carrubeto	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 4.410 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	18	//	carrubeto	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 2.050 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	20	//	seminativo	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 36.560 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	23	//	uliveto	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 2.700 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	24	//	carrubeto	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 3.630 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	27	//	semin. arbor.	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 4.080 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	28	//	seminativo	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 7.590 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	29	//	semin. arbor.	Suolo di pertinenza dei fabbricati - 2.860 mq



**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA  
(SEZIONE IMMOBILIARE)**

**OGGETTO:** ESECUZIONE IMMOBILIARE. N° 227/2021

**GIUDICE:** Dr. RAPISARDA Gilberto Orazio  
**C.T.U.:** geom.CASIRARO Alessandro

Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	30	//	semin. arbor.	Suolo di pertinenza dei fabbricati – 3.290 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	31	//	semin. arbor.	Suolo di pertinenza dei fabbricati – 3.250 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	32	//	semin. arbor.	Suolo di pertinenza dei fabbricati – 3.250 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	39	//	seminativo	Suolo di pertinenza dei fabbricati – 1.890 mq
Terre/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	89	//	carrubeto	Suolo di pertinenza dei fabbricati – 144 mq

TIPOLOGIA	QUOTA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	NOTE, APPUNTI E SUPERFICI
Terre*/S.Croce	1/1	c.da Biddemi	32	276	//	*seminativo	* di fatto “ente urbano” 5.527 mq, su tale lotto insiste un capannone (deposito derrate e attrezzi)  NON ACCATASTATO (assente sia al catasto terreni che al catasto fabbricati)

TIPOLOGIA	QUOTA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	NOTE, APPUNTI E SUPERFICI
Fabb./Ragusa	1/1	via F. Ozanam	A/66	44	1*	A10 (ufficio)	*di fatto unico immobile col sub2, in cui vi è l'accesso
Fabb./Ragusa	1/1	via F. Ozanam	A/66	44	2*	C2 (magaz.)	*di fatto unico immobile (accesso da sub 1) - nessun plan.

tipo/comune	QUOTA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	NOTE, APPUNTI E SUPERFICI
Terre/Ragusa	1/1	c.da Cicardo	206	64	//	Incolt ster	Terreno agricolo - 14.170 mq
Terre/Ragusa	1/1	c.da Cicardo	206	226	//	Semin. irrig.	Terreno agricolo - 4.980 mq
Terre/Ragusa	1/1	c.da Cicardo	206	228	//	Semin. irrig.	Terreno agricolo - 11.338 mq
Terre/Ragusa	1/1	c.da Cicardo	206	229	//	Incolt ster	Terreno agricolo - 7.970 mq
Terre/Ragusa	1/1	c.da Cicardo	206	230	//	Incolt ster	Terreno agricolo - 680 mq

tipo/comune	QUOTA	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	NOTE, APPUNTI E SUPERFICI
Terre/Ragusa	1/1	c.da Trifondè	120	88	//	seminativo	Terreno agricolo - 9.382 mq
Terre/Ragusa	1/1	c.da Trifondè	120	111	//	pascolo	Terreno agricolo – 652 mq



### COSTITUZIONE LOTTI

Tenendo conto della varietà e molteplicità dei beni sopra generalizzati, differenti per ubicazione, entità, caratteristiche e destinazione d'uso, lo scrivente ritiene appropriato (e quasi inevitabile) distinguerli in lotti, in quanto immobili di gran lunga più appetibili se alienati “separatamente” (eccetto le pertinenze e/o fabbricati funzionalmente correlati), nella fattispecie si consiglia la formazione di **sei lotti**.

- **LOTTO 1** [RAGUSA zona ASI viale 4] - fabbricato ad uso industriale (capannone), oltre suolo di pertinenza



- **LOTTO 2** [Santa Croce Camerina c.da Biddemi] - ampia tenuta (fabbricati, accessori e terreni di pertinenza)



(segue vista satellitare più ampia, nella quale s'intuisce il posizionamento e la ridotta distanza che c'è tra i beni del lotto 2 e quello del lotto 3, nonché i terreni che si dipartono dalla strada e giungono sino alla tenuta e oltre)





- **LOTTO 5** [RAGUSA c.da Cicardo] – terreno agricolo (pianeggiante, poco alberato, circa 4 ettari)



- **LOTTO 6** [RAGUSA c.da Trifondè] – terreno agricolo (scosceso, vegetazione spontanea, circa 1 ettaro)



### PREMESSE E GENERALITA' SUI RILIEVI

Come trascritto nei relativi verbali di sopralluogo, tali immobili sono stati rilevati in due differenti accessi, nei quali lo scrivente CTU, con l'ausilio del suo collaboratore di fiducia, si recava sui luoghi e provvedeva ad assumere minuziosamente tutti i dati e le imprescindibili informazioni per adempiere nella maniera più dettagliata e precisa possibile all'incarico di stima immobiliare conferitogli.



In entrambi i sopralluoghi, identificate le unità immobiliari in pignoramento, venivano effettuate le necessarie misurazioni, con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e misuratore laser, successivamente sviluppate in studio e confrontate con la documentazione catastale / urbanistica attinente, nonché quella presente nel fascicolo procedurale, nonché redigendo dei veri e propri elaborati grafici ex novo (allegati e parte integrante della presente), circa gli immobili che per vari motivi, come in seguito specificato, non vantavano di giusta rappresentazione grafica, perché assente, inconsistente e/o differente rispetto a quanto riscontrato sui luoghi.

Contestualmente alle operazioni peritali sono state effettuate anche molteplici fotografie ai cespiti, distinte per lotto e raccolte in una apposita cartella (allegata e parte integrante della presente).

Sui luoghi, oltre al custode giudiziario avv. Covato Valentina, era presente il figlio del debitore esecutato, il quale con molta disponibilità ha accompagnato il custode, lo scrivente e il suo collaboratore nelle proprietà in pignoramento, permettendo agli stessi di acquisire, senza alcuna ostruzione, i dati riepilogati in seguito.

### **REGIME PATRIMONIALE E QUOTE DI PROPRIETA' DEI BENI**

A seguito di attente verifiche effettuate circa la titolarità e relative quote di possesso dei molteplici beni in stima si desume che questi risultano intestati tutti al debitore esecutato, che ne detiene la piena proprietà (quota 1/1) in virtù dei titoli descritti nel paragrafo seguente, come evincibile dalle visure catastali allegate.

### **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI (VENTENNIO)**

Relativamente alla continuità delle trascrizioni e alla provenienza dei beni immobili oggetto di pignoramento, distinguendoli per lotti (come sopra) si riferisce quanto segue.

#### **[LOTTO 1]**

Fabbricati costruiti per esigenze industriali in Ragusa, Zona Industriale, con terreno esteso ha.1.58.08, immobili riportati al Catasto terreni del Comune di Ragusa al foglio di mappa A/144, mappale: 636 sub 1, categoria D/7, R.C. Euro 1.600,00 e al catasto Terreni del Comune di Ragusa, al foglio di mappa 144 sezione A, particelle: 198, incolt.ster., are 6552; 458, incolt.ster., are 6832; 459, incolt.ster., are 1037; 461, incolt.ster., are 1387; detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, al debitore





data 12 gennaio 1998 ai nn.428/392 e della successione (den. n.682 vol.384 U.R. Ragusa) in morte [REDACTED]

[REDACTED] trascritta presso

[REDACTED] Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 novembre 2003 ai nn.18466/14137.

Ai danti causa, [REDACTED] detto immobile, per la quota di 4/24 ciascuno della piena proprietà, era pervenuto in virtù della successione (den. n.7 vol. 16146 U.R. Roma) in morte di

[REDACTED] successione non trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa.

I due ulteriori terreni in Ragusa zona ASI, contrada "Mugno-Sparacogna" (costituenti anch'essi pertinenza del fabbricato produttivo suddetto), estesi complessivamente per ha 2.05.28, riportati al Catasto Terreni del Comune di Ragusa, al foglio di mappa 144 sezione A, particelle: 627 (ex particella 518, ex particella 28) seminativo di ha 1.80.54, R.D. Euro 55,94, R.A. Euro 37,30 e 628 (ex particella 518, ex particella 28) seminativo di are 24.74, R.D. Euro 7,67, R.A. Euro 5,11 risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà al debitore esecutato in virtù dell'atto di compera del 24 settembre 2003, a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 25 settembre 2003 ai nn. 15134/11782, da potere [REDACTED]

Ai danti causa, [REDACTED], per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù della successione (den. n.3810 vol. 2719 U.R. Roma) in morte [REDACTED]

[REDACTED] successiva riunione di usufrutto in morte [REDACTED]

## [LOTTO 2]

Abitazione (di tipo popolare) in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi composta da 5 vani al piano terra, con terreno di pertinenza esteso per are 97.90, riportati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, al foglio di mappa 32, mappale 33 sub 1, categ. A/4, vani 5, R.C. Euro



198,84 e al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 32, particelle: 30, semin.arbor. di are 32.90, R.D. Euro 12,74, R.A. Euro 6,80; 31, semin.arbor di are 32,50, R.D. Euro 12,59, R.A. Euro 6,71; 32, semin.arbor. di are 32.50, R.D. Euro 12,59, R.A. Euro 6,71, che risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, al debitore esecutato in virtù dell'atto di compera del 18 novembre 1985, a rogito notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 novembre 1985 ai nn.13689/11555, da potere [REDACTED]

Abitazione (di tipo economico) in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi composta da 4 vani al piano terra, con terreno di pertinenza esteso per ha 3.65.60, rispettivamente riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina al foglio di mappa 32, mappale 297 sub 1 (costruito su suolo individuato in catasto con la particella 297, ex particella 70) categ. A/3 di vani 4, R.C. Euro 247,90; e al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 32, particella 20 seminativo di ha 3.65.60, R.D. Euro 84,97, R.A. Euro 30,21, appartenenti al debitore esecutato, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di compera del 31 gennaio 1989 ai nn. 2536/2167, da potere [REDACTED]

Abitazione (di tipo popolare) in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi composta da 4.5 vani al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio di mappa 32, mappale 34 sub 1, categ. A/4 di vani 4,5, R.C. Euro 178,95 appartenente al debitore esecutato, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di compera del 23 dicembre 1991, a rogito notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 4 gennaio 1992 ai nn.243/225, da potere [REDACTED]



Terreni in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi estesi per ha 1.58.44 (pertinenza dei fabbricati abitativi limitrofi), riportato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 32, particelle: 6, seminativo di are 44.50, R.D. Euro 10,34, R.A. Euro 3,68; 11, semin.arbor. di are 32.30, R.D. Euro 15,85, R.A. Euro 10,01; 18, carrubeto, di are 20.50, R.D. Euro 7,41, R.A. Euro 6,88; 27, semin.arbor. di are 49,80, R.D. Euro 20,02, R.A. Euro 12,64; 39, seminativo di are 18,90, R.D. Euro 4,39, R.A. Euro 1.56; 89, carrubeto di are 1.44, R.D. Euro 0,52, R.A. Euro 0,48, risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, al debitore esecutato in virtù dell'atto di compera del 26 febbraio 1981, a rogito notaio [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16 marzo 1981 ai nn.3840/3493.

Terreni in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi estesi per are 73.50 (pertinenza dei fabbricati abitativi limitrofi), riportati al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 32, particelle: 16, semin.arbor. di are 29.40, R.D. Euro 14,42, R.A. Euro 9,11 e 17, carrubeto di are 44.10, R.D. Euro 15,94, R.A. Euro 14,80 risulta appartenere al debitore esecutato, in virtù dell'atto di compera del 22 agosto 1983, a rogito notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 9 settembre 1983 ai nn.11747/10659, da potere [REDACTED]

Terreni in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi estesi per ha 1.93.10 (pertinenza dei fabbricati abitativi limitrofi), riportati al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 32, particelle: 7, semin.arbor. di are 21,40, R.D. Euro 10,50, R.A. Euro 6,63; 13, carrubeto di are 30,90, R.D. Euro 7,98, R.A. Euro 7,98; 24, carrubeto di are 36.30, R.D. Euro 9,37, R.A. Euro 9,37; 28, seminativo di are 75,90, R.D. Euro 17,64, R.A. Euro 6,27; 29, semin.arbor. di are 28.60, R.D. Euro 14,03, R.A. Euro 8,86, appartengono al debitore esecutato in virtù dell'atto di compera del 23 agosto 1984, a rogito notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19 settembre 1984 ai nn.11844/10386, da potere [REDACTED]



Terreno in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi esteso per are 28.20 (pertinenza dei fabbricati abitativi limitrofi), riportato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 32, particella: 12, semin.arbor. di are 28.20, R.D. Euro 13,84, R.A. Euro 8,74, risulta appartenere, per l'intero della piena proprietà, al debitore esecutato in virtù dell'atto di compera del 20 agosto 1985, a rogito notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 30 agosto 1985 ai nn.10918/9262, da potere di [REDACTED]

Terreno in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi esteso per are 7.10 (pertinenza dei fabbricati abitativi limitrofi), riportato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 32, particella: 10, semin.arbor. di are 7.10, R.D. Euro 3,48, R.A. Euro 2,20 appartenente al debitore esecutato, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di compera di 16 aprile 1986, a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 8 maggio 1986 ai nn.5569/4601, da potere di [REDACTED]

Terreno in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi esteso per are 20.46 (pertinenza dei fabbricati abitativi limitrofi), riportato al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina al foglio di mappa 32, particella 5, carrubeto di are 20,46, R.D. Euro 7,40, R.A. Euro 6,87, pervenuto al debitore esecutato, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di compera del 5 settembre 1988, a rogito notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 14 settembre 1988 ai nn.12713/10668, da potere di [REDACTED]

Terreno in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi estero per are 27.00 (pertinenza dei fabbricati abitativi limitrofi), riportato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 32, particella 23, uliveto di are 27.00, R.D. Euro 11,16, R.A. Euro 9,76 risulta appartenere al debitore esecutato, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di compera del 16 novembre 1988, a rogito notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 dicembre 1988 ai nn.16624/13888, da potere di [REDACTED]



[LOTTO 3]

Terreno in Santa Croce Camerina, contrada Biddemi esteso per are 55.27 e riportato al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 32, particella 276 (ex particella 4) “seminativo” di are 55.27, R.D. Euro 12,85, R.A. Euro 4,57 (sul quale insiste un fabbricato ad uso deposito derrate, “non accatastato”) che risulta appartenere al debitore esecutato, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di compera del 10 aprile 1989, a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 17 aprile 1989 ai nn. 6242/5330, da potere di [REDACTED]

[LOTTO 4]

Ufficio (e magazzino) sito in Ragusa nella via Federico Ozanam n.3, distinto catastalmente con due differenti u.i. (nonostante sia un unico locale come in seguito vedremo), precisamente immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, al foglio di mappa A/66, mappali: 44 sub 1 (ex mappale 379 sub 1) categ. A/10, z.c.1, d.U., vani 2,5, P.T, rendita € 568,10 e 44 sub 2(ex mappale 379 sub 2) categ. C/2, z.c.1, d.4, mq. 46, P.T, rendita € 173,43, appartiene (quota 1/1) al debitore esecutato in virtù dell'atto di compera del 31 dicembre 1973, a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 29 gennaio 1974 ai nn.1025/963.

[LOTTO 5]

Terreni in Ragusa, contrada Cicardo estesi per complessivi ha 1.98.30, riportati al Catasto Terreni del Comune di Ragusa al foglio di mappa 206 sezione A, particelle: 64, incolt.ster. di ha 1.41.70; 226, semin.irrig. di are 4980, R.D. Euro 22,12, R.A. Euro12,86; 230 (ex particella 64) incolt.ster. di are 6.80, che risultano appartenere al debitore esecutato, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di compera del 23 febbraio 1988, a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 2 marzo 1988 ai nn. 3025/2536, da potere di [REDACTED]



Terreno in Ragusa, contrada Cicardo esteso per ha 1.13.38, riportato al Catasto Terreni del Comune di Ragusa al foglio di mappa 206 sezione A, particella 228, semin.irrig. di ha 1.13.38, R.D. Euro 50,36, R.A. Euro 29,28, che risulta appartenere al debitore esecutato, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di compera del 28 settembre 1987, a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 5 ottobre 1987 ai nn. 13226/11084, da potere di [REDACTED]

Terreno in Ragusa, contrada Cicardo esteso per are 79.70 e riportato al Catasto Terreni del Comune di Ragusa al foglio di mappa 206 sezione A, particella 229, incolt.ster. di are 7970 che risulta appartenere al debitore esecutato, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di compera del 10 ottobre 1991, a rogito notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 18 ottobre 1991 ai nn. 14309/11669, da potere [REDACTED]

#### [LOTTO 6]

Terreni in Ragusa, contrada Trifondè, esteso per complessivi ha 1.00.34 e riportati al Catasto Terreni del medesimo comune al foglio di mappa 120 sezione A, particelle: 88, seminativo di are 93.82, R.D. Euro 24,23, R.A. Euro 9,69 e 111, pascolo di are 6.52, R.D. Euro 0,67, R.A. Euro 0,17 appartenenti al debitore esecutato, per l'intero della piena proprietà, in virtù dell'atto di compera del 9 ottobre 1970, a rogito notaio [REDACTED] registrato al n.1937.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto si desume dall'elenco formalità ipotecarie (allegato) effettuato dallo scrivente circa la posizione del debitore esecutato, alla data del 19.12.2022 riscontriamo quanto segue:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/01/1974 - Registro Particolare 963 Registro Generale 1025 Pubblico ufficiale Repertorio 10592 del 31/12/1973 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/03/1981 - Registro Particolare 3493 Registro Generale 3840 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE





20. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/1994 - Registro Particolare 500 Registro Generale 592 Pubblico ufficiale  
Repertorio 27888 del 13/01/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili  
siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO VENDITORE
21. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/1998 - Registro Particolare 2157 Registro Generale 2593 Pubblico ufficiale  
Repertorio 34173 del 23/12/1997 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN  
SOCIETA' Immobili siti in RAGUSA(RG)
22. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/02/1998 - Registro Particolare 2158 Registro Generale 2594 Pubblico ufficiale  
Repertorio 34173 del 23/12/1997 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN  
SOCIETA' Immobili siti in RAGUSA(RG)
23. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/08/1998 - Registro Particolare 8454 Registro Generale 10394 Pubblico ufficiale  
COMUNE DI RAGUSA Repertorio 2297 del 22/07/1998 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE  
EDILIZIA Immobili siti in RAGUSA(RG)
24. ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/1998 - Registro Particolare 2006 Registro Generale 14623 Pubblico ufficiale  
Repertorio 35029 del 25/11/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO  
DEBITORE Documenti successivi correlati: Annotazione n. 190 del 22/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
25. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/04/1999 - Registro Particolare 3786 Registro Generale 4800 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 597 del 05/03/1999 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE  
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CHIARAMONTE GULFI(RG), RAGUSA(RG), SANTA  
CROCE CAMERINA(RG) Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2164 del 20/09/2005  
(CANCELLAZIONE)
26. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2000 - Registro Particolare 2304 Registro Generale 2782 Pubblico ufficiale  
COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA Repertorio 10/2000 del 03/02/2000 ATTO TRA VIVI - ATTO  
UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA(RG)
27. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2001 - Registro Particolare 1662 Registro Generale 15825 Pubblico ufficiale  
TORNAMBE MASSIMILIANO Repertorio 29 del 01/10/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO  
DEBITORE
28. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/2001 - Registro Particolare 13250 Registro Generale 16026 Pubblico  
ufficiale Repertorio 12996 del 27/09/2001 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI  
REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO CESSIONARIO
29. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/2001 - Registro Particolare 13251 Registro Generale 16027 Pubblico  
ufficiale Repertorio 12997 del 27/09/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO ACQUIRENTE
30. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2003 - Registro Particolare 5108 Registro Generale 6472 Pubblico ufficiale  
Repertorio 69180 del 08/04/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili  
siti in SANTA CROCE CAMERINA(RG) SOGGETTO VENDITORE



31. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/09/2003 - Registro Particolare 11466 Registro Generale 14679 Pubblico ufficiale  
Repertorio 153228 del 10/09/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO ACQUIRENTE
32. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/09/2003 - Registro Particolare 11782 Registro Generale 15134 Pubblico ufficiale  
Repertorio 16655 del 24/09/2003 ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA  
Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO ACQUIRENTE
33. ISCRIZIONE CONTRO del 25/09/2003 - Registro Particolare 2269 Registro Generale 15135 Pubblico ufficiale  
Repertorio 16656 del 24/09/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO  
DEBITORE Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 1376 del 18/11/2013 di estinzione totale  
dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/11/2013 (Art. 13, comma 8-  
decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
34. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2004 - Registro Particolare 10189 Registro Generale 17657 Pubblico  
ufficiale . Repertorio 18708 del 07/08/2004 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI  
VENDITA RIPETIZIONE IN FORMA IDONEA ALLA TRASCRIZIONE CON CONTESTUALE  
RIDUZIONE DEL P Immobili siti in RAGUSA(RG)
35. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2004 - Registro Particolare 13179 Registro Generale 23148 Pubblico  
ufficiale . . . . . A Repertorio 18950/6350 del 04/10/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO VENDITORE
36. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2004 - Registro Particolare 13741 Registro Generale 24076 Pubblico  
ufficiale . . . . . Repertorio 19188/6401 del 11/11/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO VENDITORE
37. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2006 - Registro Particolare 5438 Registro Generale 18717 Pubblico ufficiale  
MONTEPASCHI SE.RI.T SPA Repertorio 43257/2006 del 26/07/2006 IPOTECA LEGALE derivante da  
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO  
DEBITORE Documenti successivi correlati: 1 Annotazione n. 3203 del 29/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) -  
2. Annotazione n. 1473 del 12/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
38. ISCRIZIONE CONTRO del 18/04/2007 - Registro Particolare 2524 Registro Generale 9895 Pubblico ufficiale  
SERIT SICILIA S.P.A Repertorio 78608/2006 del 16/04/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA  
LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3189 del 29/09/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) - 2.  
Annotazione n. 1475 del 12/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
39. ISCRIZIONE CONTRO del 29/04/2008 - Registro Particolare 2061 Registro Generale 8726 Pubblico ufficiale  
SERIT SICILIA SPA Repertorio 60410/2007 del 28/04/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA  
LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG) SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1474 del 12/06/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)



40. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/11/2008 - Registro Particolare 15191 Registro Generale 24496 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 48038/2008 del 27/11/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE Immobili siti in RAGUSA(RG) Documenti successivi correlati: Annotazione n. 827 del 15/04/2014 (CANCELLAZIONE)
41. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2009 - Registro Particolare 676 Registro Generale 890 Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 85/2005 del 31/12/2008 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in RAGUSA(RG)
42. ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2009 - Registro Particolare 5587 Registro Generale 22716 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 43832/2009 del 17/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG) SOGGETTO DEBITORE
43. ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2010 - Registro Particolare 4758 Registro Generale 20080 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A Repertorio 39850/2010 del 27/10/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG) SOGGETTO DEBITORE
44. ISCRIZIONE CONTRO del 21/03/2012 - Registro Particolare 633 Registro Generale 5057 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A Repertorio 24192/2011 del 19/03/2012 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG) SOGGETTO DEBITORE
45. ISCRIZIONE CONTRO del 11/03/2013 - Registro Particolare 519 Registro Generale 3584 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 10478/2012 del 07/03/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSIDELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG) SOGGETTO DEBITORE
46. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2013 - Registro Particolare 2291 Registro Generale 14613 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 7478/2013 del 31/10/2013 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG) SOGGETTO DEBITORE
47. ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/2014 - Registro Particolare 1467 Registro Generale 11500 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 703/2014 del 20/08/2014 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSIDELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG) SOGGETTO DEBITORE
48. ISCRIZIONE CONTRO del 28/09/2015 - Registro Particolare 1833 Registro Generale 12621 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1321/2015 del 17/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSIDELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG) SOGGETTO DEBITORE
49. ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2016 - Registro Particolare 1249 Registro Generale 6809 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 112/2016 del 16/05/2016 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA



LEGALE ART. 77 D.P.R. 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG)  
SOGGETTO DEBITORE

50. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2017 - Registro Particolare 2488 Registro Generale 14611 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 1256/2017 del 16/10/2017 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSIDELL'ART 77 DPR 602/73 Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG) SOGGETTO DEBITORE
51. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2021 - Registro Particolare 14284 Registro Generale 20783 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2225/2021 del 13/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG)

### LOTTO 1 [RAGUSA zona industriale ASI viale 4]

FABBRICATO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (capannone prefabbricato), oltre suolo di pertinenza

In questo capitolo illustreremo l'edificio di maggiore entità del compendio immobiliare in stima, oltre suolo di pertinenza (e corpi accessori), ossia un capannone ad uso artigianale ubicato nell'area industriale ASI del comune di Ragusa (Rg) od anche "c. da Mugno", esattamente nei pressi del viale 4 (Coordinate geografiche: latitudine 36.895662 e longitudine 14.706534).

#### CONFINI

Fabbricato confinante nell'insieme a nord con la strada consortile del viale 4 ASI (via d'accesso), ad est su distacco con fabbricato similare [REDACTED], a sud e ad ovest con terre di pertinenza (stessa ditta) ed altra strada consortile ASI.

#### PREMESSE

Edificio attualmente utilizzato dal debitore esecutato, da parecchi decenni operante nel settore della estrazione e lavorazione del pietrame calcareo, nonché della produzione di calcestruzzo e derivati.

A tal proposito è doveroso precisare che su un appezzamento di terreno confinante ad ovest con le proprietà in esame (al c.f. f° 144 p.lla 655 sub 1 e 2), ma di altra ditta pertanto non oggetto d'esecuzione e di stima, riscontravamo in fase di sopralluogo un impianto di betonaggio in attività, verosimilmente a servizio dell'azienda del debitore esecutato, come avvalorato dalla presenza di automezzi e di personale addetto che durante la fase di accesso dello scrivente movimentava inerti "da una proprietà all'altra"



(anche se a riguardo non è stato possibile reperire alcun titolo circa l'uso temporaneo o meno di tale impianto da parte del debitore esecutato).

### **DATI METRICI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO MANUTENTIVO**

Riferite le doverose premesse, nello specifico, il capannone si sviluppa su due livelli (non collegati internamente), consta di un piano terra della superficie coperta di 1.050 mq (50,00 ml x 21,00 ml - h: 7,70 ml) e di un piano seminterrato avente una superficie coperta di 525 mq (50,00 ml x 10,50 ml - h: 3,90 ml).

Il livello terrano è destinato a zona di lavorazione e deposito, quello sottostante ad officina, magazzino e servizi igienici, accessibili soltanto dall'esterno e non collegati internamente.

Adiacente l'officina vi è un ulteriore immobile, inaccessibile e vetusto, presumibilmente concepito come alloggio custode, ma che attualmente versa in condizioni precarie, così come l'altro manufatto riscontrato nei pressi dell'ingresso della proprietà, limitrofo al muro di confine prospiciente a nord col viale 4, ossia un locale "ufficio" sopraelevato da terra circa 4.00 ml (con accesso mediante scala in ferro esterna) per consentire il passaggio degli automezzi nella parte sottostante, anch'esso in condizioni statiche precarie, quindi entrambi irrilevanti ai fini della presente stima in quanto i costi di rimessione in pristino sono molto alti, tali da superare l'attuale valore venale, se si considera anche la loro dubbia regolarità edilizia.

Stessa identica situazione in cui versa un vecchio impianto di betonaggio presente in mezzeria tra il suddetto capannone (oggetto di stima) e il nuovo impianto su terre di altra ditta (non oggetto di stima), evidentemente vetusto e in stato d'abbandono.

Inoltre, come già accennato, il fabbricato vanta un'ampia superficie esterna pertinenziale di 47.308 mq (catastali), compresa l'area di sedime dei fabbricati, questa, circa le particelle catastali 198 e 458 (complessivi 13.384 mq), è gravata da "servitù di passaggio" come desumiamo dall'atto di cessione ramo d'azienda del 27 settembre 2001, pertanto *fondo servente*.

Spazio esterno delimitato da alti muri in c.a. e ampio cancello metallico (non automatizzato) d'accesso dalla strada consortile (viale 4), destinato principalmente ad area di manovra e zona carico e scarico merci



ed inerti, mentre la porzione di suolo rimanente a sud del capannone è utilizzata per l'estrazione della pietra e attività correlate.

L'area in prossimità del fabbricato industriale è costituita da battuto in cls, mentre quella più distante da terriccio costipato, si presume anche in virtù del transito dei mezzi pesanti.

Pertanto, al netto dei manufatti vetusti e precari, il compendio immobiliare in stima si presenta complessivamente in sufficiente stato conservativo / manutentivo e non palesa, a prima vista, evidenti carenze strutturali, malgrado necessiti tanti interventi migliorativi e di ripristino: ai servizi igienici, agli impianti tecnologici, agli infissi, alle finiture, ai muri di confine ed altro.

Il capannone è stato realizzato con struttura intelaiata costituita da pilastri e travi prefabbricate in cemento armato, tamponatura perimetrale con lastre prefabbricate in cemento armato, solaio di interpiano in latero cemento e copertura caratterizzata da lastre ondulate in cemento rinforzato, poggianti e intervallate da ampie travi in c.a. che la sorreggono.

La muratura perimetrale del capannone al piano terra è caratterizzata da finestroni in alluminio, una ogni lastra muraria di tamponatura, mentre nei locali del piano sottostrada sono presenti ampie aperture a tutta altezza (fino al solaio) in alluminio con grate metalliche, questo per consentire la giusta aero-illuminazione dal momento in cui tale livello vanta una sola facciata "libera".

Da questo desumiamo che l'edificio rispetta i parametri minimi luce e aria degli ambienti e dei luoghi di lavoro previsti dalle norme sanitarie vigenti, di contro, questo non è dotato di idoneo sistema antincendio e gli impianti idrico ed elettrico sono palesemente da revisionare, inoltre, nel relativo fascicolo visionato non abbiamo riscontrato autorizzazione a.u.a. (scarico) in corso di validità e tanto meno certificato di agibilità, mai prodotto.

Per quanto concerne le rifiniture, all'esterno e all'interno l'immobile non mostra altro che lo strato "nudo" cementizio ed in alcuni punti deteriorati dei prospetti (soprattutto agli angoli) emergono i ferri dell'armatura, invece, nel retro prospetto, che si estende per due elevazioni fuori terra per la presenza del



livello sotto strada, l'immobile si presenta tinteggiato in grigio ("oscurando" così le finestre su quel lato presenti nelle lastre di tamponatura al piano terra).

Si riscontra la presenza di piastrelle e pavimenti soltanto nei bagni nella zona servizi igienici, per il resto non vi sono pavimentazioni nei due livelli del fabbricato, soltanto battuto in cls.

### DATI E DETTAGLI URBANISTICI

Lo stabile oggetto della presente ricade interamente nella zona a destinazione industriale (I° fase) del comune di Ragusa, stando alle norme tecniche d'attuazione del P.R.G. vigente (art. 44) le attività e le destinazioni d'uso ammesse sono: edifici commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso e relativi depositi, edifici ed impianti ad uso artigianale quali laboratori, depositi, magazzini, uffici, servizi a supporto delle attività produttive, edifici direzionali adibiti ad uffici pubblici e privati, istituti di credito e assicurativi, sedi di giornali, radio e Tv, sedi bancarie e borsistiche, finanziarie e assicurative, sedi professionali di rappresentanza, sedi di Enti, istituzioni, associazioni, edifici per la cultura e il tempo libero, quali sale per il cinema e il teatro, convegni, auditorium, ristoranti, palestre, piscine.

Non sono consentiti edifici ad uso residenziale, ma è ammessa la residenza all'interno di edifici a destinazione multifunzionale.

Interventi ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:  $R_c = 0,50$  mq. /mq.; - H max = 12,50 m; le costruzioni possono sorgere sul margine stradale o in ritiro di almeno 10,00 m; la distanza minima dai confini, nel caso che le costruzioni non sorgano in aderenza tra loro, è di 5,00 m, e quella tra pareti finestrate e pareti antistanti (anche se non finestrate) di 10,00 m.

Raffrontando tali parametri e vincoli normativi del P.R.G. col manufatto in stima non si rilevano considerevoli difformità, per le irregolarità sostanziali ed originarie che insistevano sul fabbricato fu presentata domanda di concessione in sanatoria prot. n. 1943 del 29.04.1986 e pagata interamente



l'oblazione, dall'allora società proprietaria dello stabilimento, ed ancora, in origine lo stabile fu costruito secondo concessione edilizia n. 100 del 27.04.1971 e successive varianti approvate in data 22.10.1977 e 16.11.1992.

Ad ogni modo, tenuto conto della frammentarietà e dell'entità della pertinente documentazione dislocata nei vari enti, parecchio datata, sebbene visionata dallo scrivente ed in buona parte allegata alla presente, è consigliabile un ulteriore confronto con gli enti, come da prassi, prima di una eventuale compravendita.

A tal proposito, durante le operazioni di ricerca fascicoli effettuata dallo scrivente in più battute per i motivi suddetti, abbiamo rinvenuto un ulteriore e successivo progetto presentato dal debitore esecutato in data 04.03.2005 con prot. n.85, riguardante un insediamento produttivo ex novo da destinare anch'esso alla lavorazione della pietra composto da un edificio su due elevazioni destinato ad uffici, spogliatoi e alloggio custode e da due capannoni, per una superficie coperta complessiva di mq 2.426,12.

Il comune di Ragusa in data 31.12.2008 aveva rilasciato alla società giusta concessione edilizia n. 85/2005, oramai scaduta, anche perché le opere non sono mai state realizzate.

Dai pertinenti elaborati grafici (anch'essi allegati alla presente) si evince chiaramente che i "nuovi" fabbricati dovevano sorgere nell'area a sud del capannone in stima, ossia i terreni nel retro, allo stato utilizzati come area d'estrazione pietrame e deposito inerti, area in cui non vi è alcun manufatto (come evincibile dalle fotografie).

Alla luce di quanto suesposto, riallacciandoci anche a quanto riferito nel precedente paragrafo circa la presenza di alcuni manufatti staticamente precari e dalla dubbia regolarità edilizia, per i quali è consigliabile la rimessione in pristino dei luoghi, con consequenziali costi legati alla demolizione e al trasporto del materiale a rifiuto (anche speciali), considereremo cautelativamente un importo di € 15.000 da decurtare al valore finale dei beni immobili di cui al lotto 1, in quanto anch'essi una sorta di gravami.

### DATI E DETTAGLI CATASTALI

Dalle verifiche catastali effettuate circa il sopra descritto capannone è emerso che questo risulta essere stato accatasto d'ufficio il 02.03.2012, trattandosi di un cosiddetto "fabbricato mai dichiarato".



Tale operazione prevede un inserimento coatto del fabbricato negli archivi catastali, eseguito dai tecnici stessi dell'agenzia delle entrate (sezione territorio) di Ragusa a seguito dell'inottemperanza della ditta a procedere alla denuncia del cespite al catasto urbano, entro i termini, come notificatogli preventivamente dall'ufficio erariale.

Questa procedura però non esenta il proprietario a procedere mediante un suo tecnico di fiducia all'accatastamento, ma anzi, lo sollecita ulteriormente ad aggiornare nel dettaglio i dati esatti dell'immobile (metrici, categoria e classe), le mappe e le planimetrie in quanto il catasto non è tenuto a redigere tali elaborati, ma soltanto ad attribuire una "rendita presunta".

Nello specifico, il fabbricato in esame non risulta inserito in mappa, tant'è vero che nella particella catastale su cui si erige (la 198 al catasto terreni, divenuta 636 al catasto fabbricati, d'ufficio) riscontriamo dei "baffetti", simbolo che l'ente inserisce per segnalare che su di essa vi è un "mai dichiarato" e può essere rimosso soltanto mediante la presentazione di "tipo mappale" (Pregeog) a cura di un tecnico abilitato. Di conseguenza, non esiste alcuna planimetria catastale del capannone, documento essenziale per una eventuale futura compravendita del bene, pertanto, a seguito dell'approvazione del mappale e costituzione del cosiddetto "ente urbano" al catasto fabbricati, bisognerà redigere definitivo accatastamento (DoCFa), producendo al catasto la planimetria del capannone e attribuendo ad esso la giusta rendita.



Nella mappa catastale-satellitare (sovrapposta) sopra allegata, si evince quanto suddetto riguardo l'inesistenza in mappa di tale immobile, mentre per quanto concerne le altre particelle, ossia terreni a servizio e di pertinenza del capannone, i dati catastali coincidono perfettamente sia con quelli visionati dall'esperto nel fascicolo procedurale e sia con quanto riscontrato dallo stesso sui luoghi durante le operazioni peritali.

Concludendo, l'onorario che potrà richiedere il professionista incaricato ad effettuare l'accatastamento (mappale e docfa), compresi rilievi topografici e architettonici, può variare da un minimo 2.000 € a un massimo di 2.500 €, oltre iva 22 % e cassa 4 o 5%, nonché 209 € di spese di presentazione degli atti di aggiornamento, quindi, cautelativamente preventiviamo un costo di regolarizzazione catastale di 3.000,00 € da decurtare al valore finale dei beni immobili di cui al lotto 1.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Come da incarico ricevuto del G.E., in quanto immobile non dotato di A.P.E. in corso di validità, l'esperto ha provveduto a redigere relativo Attestato di Prestazione Energetica, già inviato all'ente regionale per la registrazione e l'attribuzione del codice identificativo, anch'esso allegato alla presente.

#### **IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**

In fase di sopralluogo, lo scrivente e il custode accertavano che il complesso artigianale in esame risultava utilizzato dal figlio del debitore esecutato, colui che verosimilmente gestisce l'attività di estrazione e lavorazione della pietra in essere (come evincibile dalle fotografie allegate).

#### **RIEPILOGO SUPERFICI**

A seguito dei rilievi e delle verifiche effettuate presso gli immobili, l'esperto ha prodotto giusti elaborati grafici (allegati e integranti la presente), al fine di agevolare la comprensione dell'entità, delle destinazioni d'uso e della distribuzione interna dei fabbricati, nonché dell'elaborato peritale stesso, pertanto in seguito si riepilogano soltanto i dati metrici di cui terremo conto per la finale stima del cespite.



### FABBRICATO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE (CAPANNONE)

piano terra (superficie coperta)

- zona di lavorazione e deposito: 1.050 mq

piano sottostrada (superficie coperta)

- zona officina, servizi e magazzino: 525 mq

superfici esterne

- zone di manovra, carico/scarico e d'estrazione pietra:  $(47.308 \text{ mq} - 1.050 \text{ mq}) = 46.258 \text{ mq}$

## LOTTO 2 [SANTA CROCE CAMERINA c.da Biddemi]

TENUTA RESIDENZIALE (fabbricati, accessori e terreni di pertinenza)

Il secondo lotto è discretamente articolato, tenuta sita in Santa Croce Camerina nella c.da Biddemi (Coordinate geografiche: latitudine 36.804030 e longitudine 14.536942), caratterizzata da 2 fabbricati principali ad uso abitativo, poco distanti tra loro, dependance, tettoie, verande e vani accessori, collegati tra loro da un'ampia area di corte "scoperta" (in buona parte pavimentata e/o cementata), oltre circa 10 ettari di terreni agricoli di pertinenza, che "circoscrivono" la tenuta.

Ad essi si accede percorrendo per qualche centinaio di metri una stradella interpodereale (non cementata) che si diparte dalla principale S.P. 36 e giunge sino ai fabbricati suddetti, nonché ai terreni della proprietà che risulta parzialmente delimitata da muretti in pietrame locale (muri a secco), elemento delimitativo anche della porzione di tenuta in cui si erigono le costruzioni, ove tali muretti sono realizzati sempre in pietrame locale, ma visibilmente meglio rifiniti e con sovrastanti paletti e rete metallica.

### CONFINI

Questi delimitano la porzione della proprietà su cui insistono i fabbricati con i terreni agricoli di pertinenza e la lunga "trezzeria" interpodereale d'accesso, che la costeggia sul lato Ovest e la separa da terre dei germani [REDACTED] con le quali confina, mentre circa i restanti tre lati la residenza confina con terre dello stesso debitore esecutato.



### PREMESSE

Gli immobili di tale lotto ricadono in una zona territoriale a destinazione agricola, secondo il P.R.G. comunale, area caratterizzata principalmente da ampi appezzamenti di terreno predisposti principalmente a seminativo o pascolo e da una modesta presenza di fabbricati rurali e/o abitativi, ad uso fisso o stagionale, ristrutturati nel corso dei decenni.

Nella fattispecie, i fabbricati costituenti il lotto qua trattato, risultano tipologicamente per niente dissimili dai cespiti presenti in zona, in quanto trattasi per lo più di costruzioni secolari realizzate con ampie murature portanti in pietra locale, ad una o al massimo due elevazioni fuori terra, che son state interessate nel corso degli anni ad interventi ristrutturativi, manutentivi e conservativi, che li hanno resi nuovamente abitabili e funzionali all'uso abitativo, verosimilmente senza mutare la loro conformazione originaria e/o parti sostanziali degli antichi manufatti, sebbene sui luoghi lo scrivente ha rilevato la presenza di alcuni corpi accessori, verande e tettoie dalla dubbia regolarità urbanistica (come in seguito meglio specificato).

### DATI METRICI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO MANUTENTIVO

Per facilitare la comprensione dei cespiti in questione, sia nei disegni allegati alla presente e sia in questo paragrafo li distingueremo in "corpo principale" e "corpo secondario", più a valle rispetto al primo.

#### **"CORPO PRINCIPALE"**

Il fabbricato abitativo "principale" si sviluppa su un solo livello fuori terra e vanta una superficie coperta di 218 mq, consta una struttura portante caratterizzata da ampie murature in pietrame locale e tetto di copertura a due falde, costituito da orditura lignea e sovrastante manto di tegole del tipo coppo siciliano, tipiche caratteristiche costruttive degli immobili rurali di inizio secolo scorso.

Distante pochi metri da tale fabbricato ne riscontriamo un secondo di gran lunga più piccolo (che definiamo dependance, in esso verosimilmente risiede la colf), avente le stesse medesime caratteristiche costruttive dell'edificio anzi descritto, quindi epoca realizzativa, ma ovviamente con funzionalità e comodità del tutto diverse da quello in seguito descritto.



Nel dettaglio, le superfici esterne dell'abitazione e della dependance non sono intonacate, ma mostrano il pietrame di cui si costituiscono le murature, nonché la malta cementizia che li lega, con giunti discretamente stilati, presumiamo in epoca recente tenuto conto che non mostrano alcuna defezione.

Invece, all'interno soltanto alcune pareti sono finite in pietra con "faccia a vista", le restanti sono rifinite con tonachino bianco (non tinteggiate), non mostrando particolari e rilevanti vizi, così come non si segnalano defezioni all'orditura lignea del tetto, facilmente visibile perché anch'essa a vista.

Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario) sono completamente sottotraccia, discretamente funzionanti e in buona parte ammodernati, non vi è impianto di riscaldamento ma sono presenti due stufe a legna, inoltre, i due servizi igienici presenti non palesano evidenti difetti o malfunzionamenti e le pareti verticali sono rivestite con piastrelle (quasi a tutta altezza), così come la zona cottura nel vano cucina e parte del soggiorno (in cui vi è un altro angolo cottura).

In tutti i vani dell'abitazione vi sono i doppi infissi, persiane e vetrate in alluminio (non a taglio termico) ancora in discreto stato conservativo, così come le porte interne in legno tamburato, a riguardo, evidenziamo che tutti gli ambienti sono adeguatamente finestrati - arieggiati, rispettando pienamente i parametri minimi di aero-illuminazione previsti dai regolamenti igienici – sanitari, ben salubri e senza palesare visibili tracce di infiltrazioni, muffe o condensa, le altezze, anche nella dependance, rispettano i requisiti richiesti per l'abitabilità/agibilità, mai richiesta o certificata per tali immobili.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da mattoni in ceramica di discreta fattura, con forme e coloriture simili nei vari ambienti e in buono stato conservativo.

Mentre non proprio di primissima scelta i pavimenti posati nella dependance, nella quale tutte le opere di rifinitura sono indubbiamente più semplici e basiche per via della "accessoria" utilità.

Dal punto di vista della distribuzione interna, il fabbricato risulta discretamente disimpegnato e costituito da comodi vani e funzionali servizi, come evincibile dal relativo elaborato grafico (redatto dallo scrivente



in quanto agli atti non vi è alcuna rappresentazione grafica di tale immobile, né urbanistica né catastale) e che si consiglia di consultare per una più facile ed immediata comprensione di quanto suddetto.

Come già riferito in premessa, l'abitazione (e la dependance) vanta un'ampia area esterna destinata a cortile (pavimentato/cementato) e giardino, nonché veranda prospiciente l'ingresso e tettoia (legnaia) nel retro.

Inoltre, sempre nei pressi dell'abitazione sopra descritta, riscontriamo la presenza di alcuni manufatti cosiddetti "accessori", precisamente due garage (uno con adiacente tettoia) e due locali box per cavalli (uno con annesso magazzino), esternamente intonacati e sufficientemente rifiniti, di contro all'interno ancora allo stato rustico, ma che vantano tetto di nuovissima fattura (struttura in legno e copertura con strato di tegole in coppo siciliano).

Questi non compaiono minimamente nelle mappe catastali, tanto meno abbiamo riscontrato qualcosa a riguardo all'ufficio tecnico comunale, nel quale non vi è nulla anche relativamente il corpo principale e secondario (come meglio descritto in seguito).

Ed ancora, le superfici esterne dei garage sono quasi in toto rivestite in pietra a scaglie, non del tutto perché i lavori di completamento appaiono ancora in itinere e questo ci permette di intravedere in certi punti (non rivestiti) i blocchi di cemento utilizzati per la loro costruzione (non di certo materiale impiegato nelle costruzioni ante 67).

Infine, l'approvvigionamento idrico dell'intera tenuta avviene mediante pozzo trivellato, segnalando anche la presenza di varie cisterne idriche in essa (una proprio nel cortile), mentre le acque reflue dei servizi vengono convogliate in pozzo nero.

### **“CORPO SECONDARIO”**

Tale Fabbricato vien definito “secondario” soltanto perché rispetto a quello appena descritto è un po' più piccolo ed utilizzato, appunto, non come residenza principale, per il resto, la tipologia e le caratteristiche costruttive, l'epoca realizzativa, gli impianti tecnologici e le rifiniture sono pressoché uguali, anch'esso evidentemente ripreso e migliorato, presumibilmente da circa un decennio o poco più.



Esso si sviluppa su un solo livello fuori terra, realizzato con una struttura portante caratterizzata da ampie murature in pietra locale e tetto di copertura a due falde, costituito da orditura lignea e sovrastante manto di tegole del tipo coppo siciliano, anche questo immobile non controsoffittato, quindi la struttura principale della copertura (tavolato e travi) è perfettamente visibile dall'interno.

Nessuna facciata del fabbricato risulta intonacata, rifinite soltanto con la pulitura e la stilatura della pietra locale della quale si costituiscono le ampie murature portanti, queste, anche all'interno, non manifestano alcuna defezione (spaccature, distaccamenti, macchie e efflorescenze saline) causati dal tempo o dagli agenti atmosferici, inoltre, così come l'abitazione del corpo principale, al suo interno alcune pareti o porzioni di esse sono rasate e finite in tonachina (non tinteggiate), ed in corrispondenza del piano cottura nel vano cucina rivestite con piastrelle in gres.

Non c'è stato possibile accedere in tutti i vani di tale costruzione, in quanto mancavano relative chiavi al figlio del debitore esecutato che ci ha accompagnati durante l'accesso, ma quest'ultimo ci ha riferito che, anche in questo "secondo" immobile, gli impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognario – no riscaldamento) sono completamente sottotraccia, discretamente funzionanti e in buona parte ammodernati, gli infissi esterni sono costituiti da ampi serramenti in legno e vetro (non doppio infisso), ancora in discreto stato conservativo, così come la pavimentazione, caratterizzata da mattoni simili a quelli riscontrati nell'altra abitazione, il che lascia presagire che la posa in opera è stata eseguita nello stesso arco temporale.

Anche i vani principali di questo fabbricato vantano una sufficiente aero-illuminazione, come previsto dai regolamenti igienici - sanitari, sebbene ad esempio nel vano cucina sarebbe consigliabile predisporre in aggiunta sistema di ventilazione meccanica, ed anche le altezze appaiono pienamente a norma circa i requisiti minimi richiesti per l'abitabilità, di cui non è dotato l'immobile (mai presentata).

Abitazione poco disimpegnata, come lo scrivente ha potuto intuire dalle informazioni desunte in fase di accesso, e non tutti i vani sono collegati internamente, di conseguenza accessibili solo dall'esterno, dalle



aperture presenti (tutte) sul prospetto prospiciente l'ampissima veranda di pertinenza, che affaccia sul terreno a valle della tenuta.

Come si evince dai disegni allegati alla presente, tale veranda (aperta) è coperta da una grandissima tettoia con struttura in legno e copertura a tetto (manto di tegole in coppo siciliano), la cui estensione è addirittura superiore all'adiacente fabbricato abitativo, certamente realizzata senza titoli edilizi.

All'esterno, oltre l'anzidetta superficie coperta, vi è una residua corte (e camminamenti) pavimentata che circonda l'abitazione ed è delimitata da muretti in pietra, che la separano dai terreni (stessa ditta).

Per una più facile comprensione di quanto suddetto, rimanda il lettore alla visione delle fotografie (allegate) e degli elaborati grafici redatti dallo scrivente, in quanto anche tale immobile non è dotato da giuste planimetrie catastali che rispecchiano ottimamente lo stato dei luoghi, né tanto meno di relativo progetto urbanistico (trattasi di un ante 67).

Infine, l'approvvigionamento idrico avviene mediante prelievo dalla cisterna idrica d'accumulo che a sua volta è riempita dal pozzo trivellato (già menzionato nel corpo principale) mentre, le acque di scarico in un pozzo nero.

### **“TERRENI AGRICOLI”**

Oltre ai fabbricati sopradescritti, la “tenuta” consta anche di vari appezzamenti di terreno, precisamente un ampio fondo di pertinenza di circa 10 ettari che inizia dalla SP 36 col quale confina a Nord e giunge sino al corpo secondario, ed oltre.

Come desumibile dalla mappa catastale allegata, in cui per maggior chiarezza abbiamo evidenziato le particelle in questione, nei pressi ed a confine della SP 36 ossia in corrispondenza dell'accesso alla strada vicinale vi è un terreno che non consideriamo pertinenza (“di altro colore”) in quanto su di esso è stato realizzato un deposito (di cui al lotto 3 seguente), tale suolo è di 5.527 mq, il fondo complessivo su Santa Croce Camerina del debitore esecutato di 102.657 mq, pertanto il terreno agricolo di pertinenza agli immobili del lotto 2 è da considerarsi pari a 97.130 mq (superficie nominale - catastale).



Tali terreni ricadono in zona agricola del territorio comunale, in una porzione del comprensorio rurale ibleo che dista pochi chilometri dal mare, caratterizzato principalmente da terreni pianeggianti e lievi prominenze, da una discreta presenza di impianti per coltivazione in serra e vasti stacchi di terreni agricoli, nonché sparse antiche masserie e caseggiati rurali, alcuni ristrutturati e ammodernati nel corso degli anni generando scenari unici e in buona parte ancora incontaminati, impreziositi da una maglia regolare di muri a secco e da alberi di ulivo, carrubo, mandorle etc., tipici di tutta la cuspide sud-orientale della Sicilia.

Nello specifico, quelli oggetto di pignoramento sono terreni vegetali, in parte scoscesi e non del tutto delimitati, di “qualità catastale” principalmente seminativa e carrubeto, di fatto caratterizzati da una esigua alberatura ed in parte con tracce di attività di movimento terra, quindi non utilizzato a pascolo (difatti non si riscontra la presenza di bestiame) e tanto meno in esso vi sono particolari ed esclusivi “prodotti” influenti in maniera rilevante sulla loro valenza e redditività.

#### DATI E DETTAGLI URBANISTICI

Gli immobili in stima ricadono in piena zona agricola del P.R.G. comunale vigente e, relativamente a quanto previsto in esso, per tali fabbricati non è prevista la possibilità di ampliamento, se non usufruendo della superficie dei fondi agricoli di proprietà circostanti, vincolandoli allo scopo edificativo con un indice di fabbricabilità di zona di 0,03 mc/mq e rispettando tutti gli altri parametri sulle altezze, sulle distanze, la destinazione d’uso, etc specificate nelle norme d’attuazione del piano regolatore, tuttavia, sono concessi gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione edilizia, previa autorizzazione dall’Ufficio Tecnico Comunale, Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa e Genio Civile per le opere strutturali.

Come già accennato, i fabbricati “abitativi” in esame sono stati realizzati prima dell’entrata in vigore della Legge “Ponte” n. 765/1967 e nel corso degli anni, verosimilmente, non sono mai stati interessati da modifiche sostanziali che avrebbero necessitato l’ottenimento di relativi titoli autorizzativi, pertanto, urbanisticamente non si riscontra nessuna compromettente irregolarità.

Invece i corpi accessori (box equini e garage), le verande e le tettoie, si presume siano stati realizzati in epoca pressoché recente senza titoli edilizi, di questi manufatti e della loro esistenza non si fa riferimento



negli atti di compera e non si è rinvenuto alcun fascicolo presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale durante le approfondite ricerche effettuate dall'esperto in data 19.10.2022, tanto meno dei corpi abitativi.

Abbiamo riscontrato il progetto del capannone derrate agricole (meglio descritto in seguito, lotto 3) e un altro per la realizzazione di un impianto di lavorazione e trasformazione risorse naturali, C.E. n. 41 del 03.10.2001 rilasciata dall'u.t.c. al figlio del debitore esecutato, opera mai realizzata infatti non riscontrata nelle suddette terre, tra l'altro a riguardo in data 18.09.2006 con nota prot. 11244 l'ente riteneva invalida tale concessione in quanto i relativi lavori non sono stati iniziati ed ultimati entro i termini di legge.

Concludendo, pare che le difformità degli immobili del lotto 2 siano riconducibili esclusivamente agli accessori, alle verande e alle tettoie, al netto della superficie "vincolata" per l'edificazione del capannone (lotto 3) circa 1 ettaro, i residui 9 "potenzialmente" potrebbero permettere la "sanatoria" dei garage e dei box (ai sensi dell'art.36 del Dpr 380/2001), previo assenso paesaggistico, che potrebbe risultare invece una reale problematica per la regolarizzazione delle verande e tettoie, tenuto conto della loro rilevante estensione non consentita (attualmente) dall'ente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, nonché dalla L.R. n. 4/2003 e relative delibere comunali.

Considerando l'entità di tali manufatti e del suolo di pertinenza, nonché la "variabilità" normativa (e aggiungiamo, interpretativa) a riguardo, non quantificheremo costi specifici da decurtare al valore finale dei cespiti, difficilmente calcolabile, ma applicheremo cautelativamente al valore venale degli accessori (garage e box), delle verande e delle tettoie una ponderazione in difetto del 50 %, tutelando un eventuale futuro acquirente dei beni, rendendolo edotto e cosciente su tali possibili insanabilità, quanto meno parziali.

### DATI E DETTAGLI CATASTALI

Dalle attente verifiche catastali effettuate dallo scrivente circa gli immobili sopra descritti è emerso che questi sono stati accatastati d'ufficio, il 13.01.2012 (prot. RG0005939) i due subalterni riconducibili all'abitazione e dependance del "corpo principale" e il 30.11.2010 (prot. RG0303199) la u.i. abitativa del "corpo secondario", trattandosi anch'essi di cosiddetti "fabbricati mai dichiarati".



Tale operazione prevede un inserimento coatto del fabbricato negli archivi catastali, eseguito dai tecnici stessi dell'agenzia delle entrate (sezione territorio) di Ragusa a seguito dell'inottemperanza della ditta a procedere alla denuncia del cespite al catasto urbano, entro i termini, come notificatogli preventivamente dall'ufficio erariale.

Questa procedura però non esenta il proprietario a procedere mediante un suo tecnico di fiducia all'accatastamento, ma anzi, lo sollecita ulteriormente ad aggiornare nel dettaglio i dati esatti dell'immobile (metrici, categoria e classe), le mappe e le planimetrie in quanto il catasto non è tenuto a redigere tali elaborati, ma soltanto ad attribuire una "rendita presunta".

Nello specifico, i fabbricati abitativi in esame sono stati inseriti in mappa, in maniera sommaria direttamente dai tecnici dell'ente erariale, quindi da rivedere nel dettaglio e procedere alla redazione e presentazione di "tipo mappale" (Pregeo) a cura di un tecnico abilitato, il quale a seguito di accurati rilievi metrici di "tutti" i corpi di fabbrica, compresi accessori, tettoie e verande (non presenti in mappa, come detto, perché presumibilmente realizzati in seguito alle date degli accertamenti effettuati dal catasto).

Di conseguenza, le relative planimetrie catastali risultano incomplete e poco dettagliate (soltanto sagome) in quanto i tecnici redattori dell'ente non sono tenuti ad effettuare obbligatoriamente rilievi sui luoghi.

Pertanto, in quanto documenti essenziali per procedere ad una eventuale futura compravendita di tali beni, a seguito dell'approvazione del mappale di rettifica sagome fabbricati e accessori in mappa, bisognerà redigere definitivo accatastamento (DoCFa) al catasto fabbricati, producendo le giuste e complete planimetrie dei cespiti costituenti la tenuta e attribuendo loro la giusta rendita.

Considerata l'entità dei manufatti non denunciati catastalmente, confrontando la mappa satellitare con quella catastale si evince immediatamente delle "mancanze" suddette, mentre per quanto concerne le altre particelle circa i terreni a servizio e di pertinenza dei fabbricati non si riscontrano particolari inesattezze, i dati catastali coincidono perfettamente sia con quelli visionati dall'esperto nel fascicolo procedurale e sia con quanto riscontrato dallo stesso sui luoghi durante le operazioni peritali.



Concludendo, l'onorario che potrà richiedere il professionista incaricato ad effettuare l'accatastamento (mappale e docfa), compresi rilievi topografici e architettonici, può variare da un minimo 2.500 € a un massimo di 3.000 €, oltre iva 22 % e cassa 4 o 5%, nonché 409 € di spese di presentazione degli atti di aggiornamento, quindi, cautelativamente preventiviamo un costo di regolarizzazione catastale di 3.500,00 € da decurtare al valore finale dei beni immobili di cui al lotto 2.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come da incarico ricevuto del G.E., in quanto immobili non dotati di A.P.E. in corso di validità, l'esperto ha provveduto a redigere relativi Attestati di Prestazione Energetica, già inviati all'ente regionale per la registrazione e l'attribuzione del codice identificativo, anch'essi allegati alla presente.

### IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

In fase di sopralluogo, lo scrivente e il custode accertavano che i fabbricati, compresi accessori e pertinenze della tenuta, risultavano verosimilmente la residenza abitativa dal figlio del debitore esecutato, mentre la dependance era quella dei presunti domestici.

Inoltre, negli immobili del corpo principale e secondario si constatava l'esistenza di mobilio, suppellettili e quant'altro lascerebbe presagire l'attuale e usuale utilizzo di tali cespiti (evincibile dalle fotografie allegate).

### RIEPILOGO SUPERFICI

A seguito dei rilievi e delle verifiche effettuate presso gli immobili, l'esperto ha prodotto giusti elaborati grafici (allegati e integranti la presente), al fine di agevolare la comprensione delle superfici, delle destinazioni d'uso e della distribuzione interna dei fabbricati, accessori e pertinenze, nonché dell'elaborato peritale stesso, pertanto in seguito si riepilogano i vari dati metrici di cui terremo conto per la stima di essi.

#### **TENUTA "RESIDENZIALE" (con accessori e terreni di pertinenza)**

##### **corpo principale** (superfici coperte)

- fabbricato abitativo: 218 mq
- "dependance"/alloggio: 53 mq
- "accessori" (box e garage): 166 mq



superfici esterne (coperte)

# veranda: 40 mq

# tettoie (legnaia e posto auto): 51 mq

superfici esterne/ornamentali (scoperte)

\* giardino/cortile: 527 mq

**corpo secondario** (superfici coperte)

- fabbricato abitativo: 100 mq

superfici esterne (coperte)

# veranda: 105 mq

superfici esterne/ornamentali (scoperte)

\* corte (pavimentata): 145 mq

**terreno agricolo** (di pertinenza)


\* terreno vegetale: 97.130 mq (circa 10 ettari)

### **LOTTO 3 [SANTA CROCE CAMERINA c.da Biddemi]**

DEPOSITO DERRATE E ATTREZZI (capannone prefabbricato)

In questo capitolo descriviamo l'unico edificio funzionalmente scindibile dei cespiti del debitore esecutato in contrada Biddemi (lotto 2) tenere di Santa Croce Camerina, sito nei pressi dell'imbocco della stradella vicinale suddetta, accanto al quale vi è un ulteriore accesso pertinente tale immobile (Coordinate geografiche: latitudine 36.805754 e longitudine 14.538782).

#### CONFINI

Questo è un capannone prefabbricato destinato a deposito mezzi agricoli, insistente su un lotto di pertinenza che lo circoscrive di circa mezzo ettaro, confinante nell'insieme a nord con la S.P. 36, via d'accesso e cabina enel (p.lla 292), ad est e sud con terre di pertinenza (stessa ditta) e stradella vicinale e ad ovest su distacco con fabbricato simile (al catasto cat. D10) in ditta 

#### PREMESSE

Edificio realizzato circa un ventennio fa dal debitore esecutato allo scopo di detenere in esso le derrate e i mezzi meccanici impiegati per la lavorazione delle terre limitrofe (lotto 2) e non solo, stando all'attività



principale del debitore operante nel settore della estrazione e lavorazione del pietrame calcareo, nonché della produzione di calcestruzzo e derivati.

Tant'è vero che il progetto originario prevedeva la realizzazione di ben due capannoni, dalla stessa superficie, caratteristiche costruttive e destinazione d'uso, distanti pochi metri l'uno con l'altro, anche se di fatto poi ne fu costruito uno soltanto, tra l'altro ancora incompleto circa infissi, servizi igienici e impianti tecnologici, come meglio descritto in seguito.

Come esposto dettagliatamente in seguito, nel pertinente paragrafo, tale fabbricato non è presente negli archivi catastali (né ai terreni e né ai fabbricati), pertanto, anche se dagli atti riscontrati nel fascicolo procedurale si fa riferimento ad un terreno agricolo, di fatto, su di esso insiste il capannone anzidetto, quindi appare inevitabile segnalarlo al custode, al G.E. ed integrarlo comunque alla presente stima, in attesa di eventuali altre disposizioni del giudice a riguardo.

#### **DATI METRICI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO MANUTENTIVO**

Terminate le brevi premesse, nello specifico, il capannone si sviluppa su un solo livello fuori terra e consta di una superficie coperta di 400 mq (20,00 ml x 20,00 ml - h: 7,00 ml), come da progetto approvato, rialzato dal suolo pertinenziale di circa 1,00 ml, difatti l'unico accesso carrabile è sulla facciata principale preceduto da rampa d'accesso, quindi le altre due aperture sul lato ad est sono soltanto pedonali.

Ai margini (in un angolo) del fondo in questione vi è una cabina elettrica di proprietà dell'Enel, realizzata su una piccola porzione di terre in origine del debitore esecutato, che ha ceduto alla società elettrica verosimilmente per fornire il servizio elettrico ai fabbricati dei due lotti (2 e 3).

Inoltre, come già accennato, il fabbricato si erige su un terreno pertinenziale di 5.527 mq (catastali) compresa la sua stessa area di sedime, nei pressi del confine ovest, spazio esterno delimitato da muretti bassi con sovrastanti paletti e rete metallica, ampio cancello metallico (automatizzato) d'accesso dalla principale S.P. 36.



Tale suolo che doveva essere destinato ad area di manovra e zona carico e scarico merci, ma che a causa dell'evidente scarso utilizzo del cespite si mostra come una sorta di terreno vegetale, nulla più, costituito da terriccio e pieno di sterpaglie e vegetazione spontanea.

Ad ogni modo, al netto del suddetto scarso utilizzo e, soprattutto, delle incompletezze (infissi, servizi e impianti), il fabbricato si presenta complessivamente in sufficiente stato conservativo / manutentivo e non palesa, a prima vista, evidenti carenze strutturali, quindi non appare assolutamente compromessa la sua valenza e appetibilità sul mercato immobiliare, trattandosi pur sempre di un deposito.

Il capannone è stato realizzato con struttura intelaiata costituita da pilastri e travi prefabbricate in cemento armato, poggiante su ampia platea in c.a., tamponatura perimetrale con paretine prefabbricate in c. a. e copertura caratterizzata da cupolini in fibrocemento, gravanti e intervallate da travi in c.a. a sostegno.

La muratura perimetrale del capannone vanta di ampi finestroni in alluminio, ciascuno per ogni paretina prefabbricata, oltre le tre già dette aperture (2 pedonali e 1 carrabile), allo stato mancanti di serramenti (chiusi con "infissi" provvisori in ferro e/o materiale plastico), ma è altresì doveroso sottolineare che la superficie finestrata di cui vanta è di gran lunga superiore a quella prevista per legge, in buona sostanza, l'edificio rispetta i parametri minimi luce e aria degli ambienti e dei luoghi di lavoro previsti dalle norme sanitarie vigenti, di contro, questo non è dotato di idoneo sistema antincendio e gli impianti (idrico ed elettrico) sono praticamente assenti, non è stata realizzata neanche la cisterna idrica e la fossa imhoff in progetto, difatti nel relativo fascicolo visionato non abbiamo riscontrato autorizzazione a.u.a. (scarico) in corso di validità e tanto meno certificato di agibilità, mai prodotto.

Per quanto concerne le rifiniture, all'esterno e all'interno l'immobile non mostra altro che lo strato cementizio delle strutture e delle pareti di tamponatura, ancora in discreto stato conservativo, i servizi igienici da progetto non sono stati realizzati, quindi all'interno non vi è alcun tramezzo, si rileva soltanto la pavimentazione in cls del tipo industriale



### DATI E DETTAGLI URBANISTICI

Il capannone sopra descritto ricade in zona agricola del P.R.G. comunale vigente e, relativamente a quanto previsto in esso, per tali fabbricati destinati a depositi al fine agricolo è prevista la possibilità di edificazione e/o ampliamento usufruendo della superficie dei fondi agricoli di proprietà circostanti, vincolandoli, con un indice di fabbricabilità pari ad 1 mq di superficie di progetto ogni 3 mq di superficie pertinenziale disponibile, ovviamente rispettando tutti gli altri parametri sulle altezze, sulle distanze, la destinazione d'uso, etc specificate nelle norme d'attuazione del piano regolatore, previe autorizzazioni dall'Ufficio Tecnico Comunale, Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa e Genio Civile per le opere strutturali.

Come già accennato, il fabbricato "prefabbricato" in esame è stato realizzato secondo concessione edilizia (a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. a) della legge n. 10 del 28.01.1977), la quale, come già accennato in premessa, autorizzava il debitore esecutato alla realizzazione di due edifici pressoché identici per dimensioni, caratteristiche e destinazione d'uso, ossia due magazzini per lo stoccaggio, calibratura, conservazione prodotti e deposito derrate e mezzi agricoli.

Di conseguenza, stando alla superficie coperta del capannone in stima e al secondo soltanto in progetto, non realizzato (400 mq x 2 = 800 mq), con tale titolo abilitativo si vincolava cubatura del fondo per mq 19.802 (a fronte dei 102.657 mq disponibili), interessando da progetto le p.lle 4-28-89-6-5, ma che di fatto ne è stata impiegata la metà, per l'anzidetto motivo.

Ad ogni modo, la superficie residua (non vincolata) del terreno è di quasi 8 ettari, quindi presumibilmente sufficienti per le eventuali regolarizzazioni e/o sanatorie e dei corpi di fabbrica realizzati in difformità, circa la tenuta limitrofa (lotto 2).

Concludendo, tale fabbricato non palesa difformità alcuna, anzi rispetto a quanto autorizzato la superficie coperta è in difetto, ovviamente ormai tale C.E. è da ritenersi scaduta quindi non potrà essere realizzato il secondo capannone in progetto, previa nuova richiesta P.D.C. e relativi progetti, di conseguenza a riguardo non quantifichiamo e decurtiamo nulla al valore finale del bene di cui al lotto 3.



### DATI E DETTAGLI CATASTALI

Diverso è il discorso dal punto di vista catastale, dalle ricerche e verifiche effettuate in merito è emerso che il manufatto in stima non risulta inserito in mappa (catasto terreni), tanto meno esiste giusta planimetria catastale (catasto fabbricati).

In questo caso (diversamente dagli immobili al lotto 1 e 2) non trattasi di “mai dichiarato”, o meglio lo è ma il catasto non ha segnalato (notificato) alla ditta, come per legge, l'esistenza di tale omissione, quindi in buona sostanza cambia la modalità “spontanea” degli atti di aggiornamento, non la tipologia (tipo mappale e docfa), anche perché indispensabili per una futura alienazione del bene immobile a terzi.

Nello specifico, il fabbricato in esame non esiste in mappa, tant'è vero che la particella catastale su cui si erige (la 276) è censita ancora al catasto terreni, categoria “seminativo”, invece, dovrebbe trattarsi di “ente urbano” (a seguito di tipo mappale), già registrato al catasto fabbricati con attribuita giusta categoria e rendita, nonché relativa planimetria catastale (a seguito di docfa).

Concludendo, l'onorario che potrà richiedere il professionista incaricato ad effettuare l'accatastamento (mappale e docfa), compresi rilievi topografici e architettonici, può variare da un minimo 1.000 € a un massimo di 1.500 €, oltre iva 22 % e cassa 4 o 5%, nonché 209 € di spese di presentazione degli atti di aggiornamento, quindi, cautelativamente preventiviamo un costo di regolarizzazione catastale di 1.500,00 € da decurtare al valore finale del bene immobile di cui al lotto 3.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di un fabbricato destinato a deposito non è prevista la redazione di A.P.E., in quanto assimilabile a quegli immobili che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone.

### IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

In fase di sopralluogo, lo scrivente e il custode accertavano che l'immobile in esame risultava utilizzato dal figlio del debitore esecutato, colui che apparentemente risiede nella tenuta residenziale limitrofa (lotto 2), come deposito occasionale di derrate o attrezzi (come si evince dalle fotografie allegate).



### RIEPILOGO SUPERFICI

A seguito dei rilievi e delle verifiche effettuate presso gli immobili, l'esperto conferma che queste corrispondono ai disegni della relativa C.E. (allegati e integranti la presente), ma per fluidità e miglior comprensione del presente elaborato riepiloghiamo in seguito i dati metrici utili per la stima del cespite.

#### DEPOSITO DERRATE E ATTREZZI (CAPANNONE)

piano terra (superficie coperta)

- locale deposito: 400 mq

superfici esterne

- zone di manovra, carico/scarico e terreno vegetale: (5.527 mq – 400 mq) = 5.127 mq

### **LOTTO 4 [RAGUSA via Federico Ozanam]** FABBRICATO ADIBITO AD UFFICIO (E MAGAZZINO)

Il quarto lotto riguarda l'ultimo fabbricato oggetto della presente stima, ubicato al piano terra di un edificio a più elevazioni sito a Ragusa nella via Federico Ozanam (Coordinate geografiche: latitudine 36.917789 e longitudine 14.724286).

### CONFINI

Il prospetto in cui vi è l'ingresso dell'immobile versa sulla via Ozanam, con la quale confina da un lato, mentre circa gli altri lati il locale confina con androne condominiale, con altra u.i. (lato via Ercolano) e con retrostante strada di via Sacra Famiglia.

### PREMESSE

Tale immobile risulta caratterizzato catastalmente da 2 distinte unità immobiliari ma di fatto è un unico e inscindibile locale ad uso ufficio e magazzino, avente un solo accesso, proprio dalla strada di via Ozanam, quindi in buona sostanza per giungere alla cosiddetta "porzione magazzino" bisogna necessariamente passare da quella ufficio (come spiegheremo meglio in seguito).

Il piano terra del condominio in cui risiede il locale in stima si compone da altre u.i. ad uso direzionale / ufficio (e magazzino nel retro) e una a casa di riposo per anziani, mentre ai piani superiori si rilevano 4 appartamenti per ciascun piano dell'edificio, che consta di 6 livelli fuori terra ed 1 interrato (garage).



A riguardo, si rammenta che l'immobile non vanta di posto auto ad uso esclusivo, tanto meno di box/garage di pertinenza al piano sotto strada, un discreto "svantaggio" se teniamo conto che la palazzina ricade nei pressi del centro del comune di Ragusa, in una zona ad alta densità residenziale.

Il palazzo è anche dotato di vano ascensore, ma ciò non influisce affatto sulle unità immobiliari al piano terrano e che non vantano alcun posto auto negli scantinati (ove giunge la corsa dell'elevatore).

### DATI METRICI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO MANUTENTIVO

Il locale in esame si estende per una superficie complessiva di mq 132, praticamente metà assimilabile alla "porzione ufficio" (vani principali) e la restante alla "porzione magazzino" (vani secondari).

Il palazzo in cui risiede è stato realizzato tra la fine degli anni '60 e l'inizio del '70, con struttura portante in cemento armato e solai di interpiano e di copertura (piana) in latero cemento.

Nonostante la non proprio recente epoca di realizzazione le superfici esterne dell'edificio, nonché dell'immobile, si mostrano ancora in discreto stato conservativo (indubbiamente riprese nel corso degli anni, ai piani superiori), nei locali al piano terra le facciate sono finite con piastrelle di colore rosso.

All'interno le pareti dell'immobile sono finite in gesso scagliola, tinteggiate di colore bianco, senza mostrare macchie e/o apparenti vizi, eccetto in una porzione di parete nella zona d'ingresso, probabilmente per lavori mal eseguiti o incompleti, risultano invece piastrellate le superfici verticali dei wc.

Gli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento) sono quasi del tutto sottotraccia, a prima vista funzionanti, così come i sanitari nei due servizi igienici e i termosifoni con elementi in ghisa, sebbene molto datati quindi senza alcun dubbio da revisionare.

In corrispondenza dell'apertura d'accesso vi è una vecchia saracinesca metallica (non automatizzata) e verso l'interno una ampia vetrata in alluminio, con un'anta fissa e una mobile.

In tutti i vani del locale ci sono i doppi infissi, tapparelle in pvc e vetrate con montanti in legno, non a taglio termico ma ancora in accettabile stato conservativo, così come le porte interne in legno tamburato.



Riguardo l'aero-illuminazione del locale tutti gli ambienti sono sufficientemente finestrati - arieggiati, nonché dotati sistema di aereazione meccanica, in aggiunta, nel rispetto delle norme e dei regolamenti igienici – sanitari, quindi sufficientemente salubri.

Dalle misurazioni effettuate sui luoghi è emerso che le altezze di alcuni vani risultano inferiori ai 2,70 ml (sebbene di pochi centimetri) di conseguenza, eccetto deroghe comunali a riguardo, non rispettano pienamente i requisiti richiesti per agibilità, non rinvenuta dallo scrivente nel relativo fascicolo edilizio.

La pavimentazione è costituita prevalentemente da mattoni in ceramica di vecchia fattura, con forme e coloriture simili nei vari ambienti e in sufficiente stato conservativo.

L'immobile risulta regolarmente allaccio alla rete idrica e alle condotte fognanti comunali.

Dal punto di vista della distribuzione interna, il locale risulta poco disimpegnato, ma vanta ampi vani e due servizi (uno per ogni porzione di u.i.), come evincibile dal relativo elaborato grafico, redatto dallo scrivente in quanto agli atti non vi è alcuna rappresentazione grafica “completa e chiara” di tale immobile, né urbanistica né catastale.

### DATI E DETTAGLI URBANISTICI

L'immobile ricade in zona B1 del P.R.G. comunale vigente, ossia aree omogenee caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale esistente che ha saturato i lotti di pertinenza, nelle quali sono ammesse le seguenti attività e destinazioni d'uso: residenza, attività commerciali e pubblici esercizi in genere, attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere, attività artigianali non inquinanti, attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato, nonché ricettive, ricreative e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

In questa zona è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti (ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici), ed anche le nuove costruzioni sulle aree libere.



Da quanto visionato dallo scrivente il 09.11.2022 presso la biblioteca comunale, ove sono custoditi i fascicoli urbanistici precedenti al 1970 e per i quali oltre l'esamina non è consentito effettuare copie degli atti, l'edificio in cui risiede l'unità in stima fu realizzato secondo licenza edilizia n. 68 del 1968, in essa era previsto che i locali al piano terra erano da destinarsi a garage, così come messo a condizione dall'ente nella successiva variante progettuale del 1969.

In seguito, con la successiva ed ultima variante del settembre 1969 tali locali garage a piano terra sono divenuti in parte uffici (quelli prospicienti la via Federico Ozanam) ed in parte negozi e magazzini (quelli prospicienti via Sacra Famiglia).

Dagli elaborati grafici pertinenti quest'ultima variante il locale oggetto d'esecuzione è distribuito internamente come riscontrato sui luoghi, fatta eccezione per la parte retrostante "magazzino", il quale accorpamento con la porzione "ufficio" è di dubbia regolarità. A riguardo però è doveroso precisare che il debitore esecutato acquistò l'immobile dopo qualche anno, precisamente il 31.12.1973 (titolo di proprietà allegato), riportiamo stralcio dell'atto nella sua parte descrittiva e dei confini dell'immobile (già al tempo suddiviso catastalmente in sub 1 e 2, quindi così distinto dal notaio),

2) locale a pianterreno composto di due vani con un piccolo servizio e un ripostiglio, aventi ingresso dalla strada privata e con accesso anche dall'androne dell'edificio, confinanti nell'insieme ad est con l'androne, a sud con la strada privata, ad ovest con locale del [redacted] e a nord col locale a presso descritto; in catasto alla detta partita 18225, foglie 66, mappale 379 sub 1 (sub. uno) con la rend. cat. di L. 1037;

3) locale a pianterreno in unico vano con tre finestre, attualmente con accesso soltanto dal predetto locale n. 2, confinante a nord con la via nuova non denominata e con lo scivolo di accesso al piano sottostante, ad est con cortile e col predetto locale n. 2, a sud con locale [redacted] e ad ovest con 4 locali di proprietà di [redacted] in Catasto alla citata partita 18225, foglie 66, porzione del mappale 379 sub. 2 (due);



Dal titolo s'intuisce chiaramente che già all'epoca si trattava di un unico immobile e che per accedere alla parte "retrostante" (immobile 3 nell'atto) bisognava necessariamente passare all'interno dell'altro (immobile 3 nell'atto) già urbanisticamente destinato ad ufficio.

Detto ciò, stiamo parlando di un immobile materialmente unico, anche se "sulla carta scisso in due u.i.", appare ovvio che come tale è stato da sempre utilizzato dal debitore esecutato, caso molto controverso e particolarmente soggetto a varie interpretazioni normative, ma non per questo possiamo considerare l'immobile difforme.

Inoltre, come accennato, le altezze di alcuni vani sono poco inferiori ai 2,70 ml previsti per abitazioni o uffici dalle norme e dal regolamento comunale, circa 2,60 ml, stesso regolamento però in cui si legge che "tale altezza può essere inferiore nel caso di edifici già ultimati alla data di adozione del presente regolamento edilizio".

Alla luce della "particolare" situazione urbanistica dell'immobile, da quanto riscontrato nel relativo fascicolo edilizio, nel titolo di provenienza e materialmente sui luoghi, è consigliabile prima di eventuale futura compravendita la riesamina della storia urbanistica dell'immobile con l'ufficio tecnico, ma non riteniamo l'immobile difforme, quindi non quantificheremo costi specifici da decurtare al suo valore venale, ovvio pure che i "valori unitari" della porzione principale e di quella secondaria non saranno uguali.

### DATIE DETTAGLI CATASTALI

Dalle ricerche catastali effettuate dallo scrivente circa gli immobili sopra descritti è emerso che le due u.i. (sub 1 ufficio e sub 2 magazzino) sono regolarmente censite al n.c.e.u., pertanto dal punto di vista erariale non si riscontra alcuna difformità.

Diverso è il discorso dal punto di vista planimetrico, l'unità ufficio vanta una vecchia planimetria del 24.06.1970, nella quale sono rappresentati anche alcune parti condominiali (androne, ascensore e vano scala), quindi non proprio conforme alle vigenti direttive a riguardo, mentre la planimetria dell'unità magazzino non è stata mai prodotta, quindi non rilasciabile.



Trattandosi di documentazione imprescindibile al fine della compravendita, senza il quale “allineamento” il qualsivoglia notaio non potrà procedere alla stipula del rogito, si dovrà necessariamente incaricare un tecnico abilitato alla loro redazione e presentazione, ossia alla produzione di giusto elaborato docfa.

Con tale atto d’aggiornamento al catasto fabbricati (ai terreni, quindi in mappa, il condominio è già stato correttamente denunciato), verranno prodotte le giuste planimetrie delle cosiddette “porzioni di u.i.”, precisamente, sarà aggiornata correttamente quella dell’ufficio e redatta ex novo quella del magazzino, nonché rettificati i dati sulle loro superfici, il classamento e loro giusta rendita.

L’onorario che potrà richiedere il professionista incaricato ad effettuare tale accatastamento (docfa), compresi rilievi architettonici, può variare da un minimo 400 € a un massimo di 600 €, oltre iva e cassa, nonché 100 € (50 € per ciascuna u.i.) di spese di presentazione degli atti di aggiornamento, quindi, cautelativamente preventiviamo un costo di regolarizzazione catastale di 650,00 € da decurtare al valore finale dei beni immobili di cui al lotto 4.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Come da incarico ricevuto del G.E., in quanto immobile non dotato di A.P.E. in corso di validità, l’esperto ha provveduto a redigere relativo Attestato di Prestazione Energetica, già inviato all’ente regionale per la registrazione e l’attribuzione del codice identificativo, anch’essa allegata alla presente.

#### **IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO**

In fase di sopralluogo, lo scrivente e il custode accertavano che tale immobile risultava verosimilmente in disuso da qualche anno, all’interno si rilevava sia mobilio d’ufficio che mobilio abitativo, non propriamente sistemato, per lo più accatastato nella stanza d’ingresso (evincibile dalle fotografie allegate), il che denotava l’inutilizzo del cespite da parte del debitore esecutato

#### **RIEPILOGO SUPERFICI**

A seguito dei rilievi e delle verifiche effettuate sui luoghi, proprio perché agli atti esiste scarna e incompleta documentazione grafica del locale, l’esperto ha prodotto giusti elaborati grafici (allegati e integranti la presente), al fine di agevolare la comprensione delle superfici, delle destinazioni d’uso e della distribuzione



interna dei vani del locale, nonché dell'elaborato peritale stesso, pertanto si riepilogano in seguito i dati metrici di cui terremo conto per la stima finale.

#### LOCALE UFFICIO e MAGAZZINO

superficie complessiva del locale: 132 mq

**porzione principale** (superfici coperte)

- ufficio:  $(132 \text{ mq}/2) = 66 \text{ mq}$

**porzione secondaria** (superfici coperte)

- magazzino:  $(132 \text{ mq}/2) = 66 \text{ mq}$

### LOTTO 5 [RAGUSA c. da CICARDO (o Imperatore)]

TERRENO AGRICOLO (pianeggiante, poco alberato, circa 4 ettari)

Gli ultimi due lotti riguardano dei terreni meramente agricoli, su cui non insiste alcun fabbricato, questo in esame è sito nel comune di Ragusa nella contrada Cicardo (o anche c.da Imperatore), praticamente a confine col territorio del comune di Santa Croce Camerina (Coordinate geografiche: latitudine 36.843292 e longitudine 14.514171).

#### CONFINI

Il fondo agricolo in questione ha una forma irregolare, anche per via dei suoi confini per tre lati (nord, est e sud) con la lunga stradella/trezza interpodereale e con la sorgente "passolato", mentre ad ovest confina con terre di altra ditta (in buona parte adibite a coltivazione in serra).

#### PREMESSE

L'appezzamento è stato acquistato a stacchi, con vari titoli di proprietà stipulati dal debitore esecutato in anni diversi, in questi si legge che "l'acquirente ha il diritto di usufruire dell'acqua per l'irrigazione proveniente dalla sorgente "passolato", in proporzione al terreno acquistato, nelle quantità e nei limiti, per la durata e con il canone stabilito dal regolamento del genio civile (giusta concessione n. 5668 del 19.12.1936) ossia di prelevare l'acqua della saia a monte del terreno".



### DATI METRICI E CARATTERISTICHE DEL TERRENO

L'ampio appezzamento di terreno in c.da Cicardo è costituito da cinque differenti particelle catastali, come evincibile dalla mappa allegata, ma sui luoghi si rileva la presenza di un esteso fondo, unico, avente destinazione agricola, ma non coltivato o adibito al pascolo del bestiame.

Terreno che complessivamente si estende per circa 4 ettari, per l'esattezza 39.138 mq (catastali), in buona parte pianeggiante, eccetto le porzioni di terre ai margini della proprietà, quasi per niente alberato e parzialmente delimitato.

Durante l'accesso abbiamo riscontrato la presenza di mezzi meccanici atti al movimento terra e/o comunque ad attività connesse alla estrazione e lavorazione del pietrame calcareo presente in loco in discrete quantità, di contro, il modesto strato di terriccio sabbioso di cui vantano tali terre non è propriamente idoneo alla coltivazione, sia per tipologia che quantità, quindi esso non vanta particolari ed esclusivi "prodotti" influenti in maniera rilevante sulla loro valenza e redditività.

Terreni agricoli che ricadono in zona agricola, in un'area del comprensorio ibleo si caratterizza principalmente da terre pianeggianti, di medio grandi estensioni, modeste prominente per lo più "sabbiose", poco alberati, con prevalenza di impianti per coltivazione in serra e sparse antiche masserie e caseggiati rurali, alcuni ristrutturati e ammodernati nel corso degli anni generando scenari unici tipici di tutta la cuspide sud-orientale della Sicilia, limitrofi alla rinomata fascia costiera.

### DATI E DETTAGLI URBANISTICI

I terreni di tale lotto ricadono in piena zona agricola del P.R.G. comunale vigente e, relativamente a quanto previsto in esso, in essi non è prevista la possibilità di edificazione al fine residenziale, se non attenendosi a particolari regolamenti e norme di settore (agricolo) e usufruendo della ampia estensione dei fondi di proprietà, vincolandoli allo scopo edificativo con un indice di fabbricabilità di zona di 0,03 mc/mq e rispettando tutti gli altri parametri sulle altezze, sulle distanze, la destinazione d'uso, nonché della superficie del lotto di minimo intervento di mq 10.000 e senza possibilità di "lottizzare"; così come specificato nelle norme d'attuazione del piano regolatore e dalle normative nazionali circa il consumo del



suolo agricolo, ed ovviamente previa autorizzazione dall'Ufficio Tecnico Comunale, Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa e Genio Civile per le opere strutturali.

Alla luce di quanto suddetto, tale fondo non sarà considerato "edificabile", ma avente destinazione meramente agricola, in ogni caso discretamente appetibile sul libero mercato per via della sua notevole estensione e dell'ubicazione a circa 10 km dal mare.

In esso non vi sono fabbricati abusivi o altre irregolarità pertanto non applicheremo alcuna decurtazione al suo valore di mercato, inseguito determinato.

### DATI E DETTAGLI CATASTALI

Come sopra anticipato, il fondo in questione risulta catastalmente individuabile al foglio 206 del comune di Ragusa, distinto in 5 particelle differenti: 64, 226, 228, 229 e 230 (circa la metà seminativo irriguo e l'altra metà incolto sterrato).

La sagoma di queste, quindi dell'intero terreno, riscontrata nella relativa mappa catastale non sembra diversa rispetto a quanto visionato sui luoghi e nella mappa satellitare.

Come già detto, sebbene al catasto contraddistinto in più mappali di varia estensione e tipologia, di fatto il fondo in questione è un unico appezzamento di terreno del tutto incolto.

Concludendo, catastalmente non si segnala alcuna discrepanza con quanto rilevato sui luoghi, pertanto a riguardo non vi sono costi da decurtare al valore finale dei beni immobili di cui al lotto 5.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In quanto terreni "non di pertinenza" per una eventuale futura alienazione degli stessi sarà obbligatorio produrre il certificato di destinazione urbanistica, da allegare all'atto di compera.

Lo scrivente non ritiene opportuno richiederlo al comune in questa fase preliminare dell'esecuzione, sia per gli ulteriori costi (superflui) che graverebbero sulla procedura e sia per la sua limitata validità (1 anno), arco di tempo entro il quale è praticamente impossibile procedere alla vendita dei beni, quindi bisognerebbe ripresentarlo all'occorrenza.



Ad ogni modo, quanto generalmente contenuto in tale certificato è stato già riferito dall'esperto nel precedente paragrafo "dati e dettagli urbanistici", allo scopo di rendere comunque edotto il lettore.

### IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

In fase di sopralluogo, lo scrivente e il custode accertavano che l'immobile in esame risultava utilizzato dal figlio del debitore esecutato e da presunti dipendenti della sua attività di estrazione di materiale calcareo, sui luoghi presenti diversi cumuli di terra movimentata e mezzi meccanici atti appunto a tali lavorazioni (come si evince dalle fotografie allegate).

### RIEPILOGO SUPERFICI

Trattandosi di un vasto terreno non è stato possibile durante l'accesso effettuare accurato rilievo topografico, anche se dagli atti e della documentazione visionata a riguardo possiamo confermare che la superficie catastale (nominale) corrisponde alla reale superficie del fondo, qua in seguito riepilogata.

### TERRENO AGRICOLO

superficie del fondo

terreno incolto: 39.138 mq  
(poco meno di 4 ettari)

## LOTTO 6 [RAGUSA c. da TRIFONDE']

TERRENO AGRICOLO (scosceso, vegetazione spontanea, circa 1 ettaro)

L'ultimo lotto riguarda un altro terreno agricolo, sito a qualche km di distanza dal capannone in zona ASI (lotto 1), ricadente in una porzione territoriale prettamente agricola, precisamente in c.da Trifondè.



Nella mappa satellitare sopra, il cerchio rosso indica gli immobili del lotto 1 (zona industriale) e il cerchio blu il fondo agricolo del lotto 6 (Coordinate geografiche: latitudine 36.887704 e longitudine 14.716617).

### CONFINI

Il fondo agricolo di c.da Trifondè (od anche c.da Pennino del Monaco) confina per due lati (nord e est) con la strada, da cui può accedersi in più punti in quanto fondo solo parzialmente delimitato da muri a secco, quindi di forma irregolare, mentre a sud confina con terre di [REDACTED] e ad ovest confina con terre di [REDACTED]

### PREMESSE

Tali terre sono state acquistate dal debitore esecutato verosimilmente con l'intento di estrarre da esse materiale calcareo da trasportare per la lavorazione nell'azienda (lotto 1) poco distante, anche nell'atto di compera si menziona l'intenzione della ditta di svolgere tale attività di estrazione nel fondo.

Inoltre, vista la tipologia del terreno, scosceso e costituito da vari dislivelli e terrazzamenti, incolto e su cui non insiste alcun fabbricato, in cui si denota a prima vista l'evidente presenza di materiale calcareo, conferma ulteriormente il fine per cui è stato acquistato dal debitore esecutato.

Per mera precisazione, il terreno, oggi, si mostra inutilizzato e in stato d'abbandono, con una folta vegetazione spontanea che rende addirittura difficoltoso l'accesso, questo lascia presagire che oramai da parecchi decenni non viene più utilizzato per il suddetto fine, "sostituito" dal fondo di c.da Cicardo (lotto 5) che è stato acquistato infatti in epoca più recente, anni '90, mentre quello in esame negli anni '70.

### DATI METRICI E CARATTERISTICHE DEL TERRENO

Questo di c.da Trifondè è il meno esteso dei terreni in stima, anche di quelli pertinenziali, come si evince dalle mappe e dalle visure costituito da due particelle catastali, ma che di fatto è un unico fondo, avente destinazione agricola, ma completamente incolto e tanto meno adibito al pascolo del bestiame.

Terreno che complessivamente si estende per circa 1 ettaro, esattamente 10.034 mq (catastali), parecchio scosceso e con svariati dislivelli, quasi per niente alberato (eccetto sterpaglie e spontanea vegetazione),



caratterizzato da poco terriccio e non propriamente idoneo alla coltivazione, quindi esso non vanta particolari ed esclusivi “prodotti” influenti in maniera rilevante sulla sua valenza e redditività.

Terra che ricadono in zona agricola del territorio comunale, comprensorio ibleo che risulta caratterizzato principalmente da prominenze, vallate e boschi che si alternano a vasti stacchi di terreni agricoli, antiche masserie e caseggiati rurali, alcuni ristrutturati e ammodernati nel corso degli anni generando scenari unici e in buona parte ancora incontaminati, impreziositi da una maglia regolare di muri a secco e da alberi secolari di ulivo, carrubo, mandorle etc., tipici di tutta la cuspide sud-orientale della Sicilia.

### DATI E DETTAGLI URBANISTICI

Come già riferito, le terre in questione ricadono in zona agricola del P.R.G. comunale vigente e, relativamente a quanto previsto in esso, in essi non è prevista la possibilità di edificazione al fine residenziale, se non attenendosi a particolari regolamenti e norme di settore (agricolo) e usufruendo dell'estensione dei fondi di proprietà, vincolandoli allo scopo edificativo con un indice di fabbricabilità di zona di 0,03 mc/mq e rispettando tutti gli altri parametri sulle altezze, sulle distanze, la destinazione d'uso, nonché della superficie del lotto di minimo intervento di mq 10.000 e senza possibilità di “lottizzare”; così come specificato nelle norme d'attuazione del piano regolatore e dalle normative nazionali circa il consumo del suolo agricolo, ed ovviamente previa autorizzazione dall'Ufficio Tecnico Comunale, Nulla Osta della Soprintendenza di Ragusa e Genio Civile per le opere strutturali.

Alla luce di quanto suddetto, tale fondo non sarà considerato “edificabile”, ma avente destinazione meramente agricola, poco appetibile in quanto la richiesta sul mercato di terreni similari è molto esigua, se non a prezzi sottomercato, soprattutto per via della remota possibilità di edificare in essi, quindi la tipologia, la conformazione, l'accessibilità e l'ubicazione del fondo stesso.

In esso non vi sono fabbricati abusivi o altre irregolarità pertanto non applicheremo alcuna decurtazione al valore di mercato dei beni immobili del lotto 6, in seguito determinato.



### DATI E DETTAGLI CATASTALI

Come sopra anticipato, il fondo in questione risulta catastalmente individuabile al foglio 120 del comune di Ragusa, distinto in 2 particelle differenti: 88 (seminativo di 4° classe di 9.382 mq) e 111 (pascolo di 2° classe di 652 mq), ma in realtà un unico terreno completamente incolto.

La particolare sagoma delle suddette particelle in mappa, quindi dell'intero fondo agricolo, non sembra differente rispetto a quanto visionato sui luoghi e nella mappa satellitare.

Concludendo, catastalmente non si segnala alcuna dissomiglianza con quanto rilevato sui luoghi, pertanto a riguardo non vi sono costi da decurtare al valore finale dei beni immobili di cui al lotto 6.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In quanto terreni "non di pertinenza" per una eventuale futura alienazione degli stessi sarà obbligatorio produrre il certificato di destinazione urbanistica, da allegare all'atto di compera.

Lo scrivente non ritiene opportuno richiederlo al comune in questa fase preliminare dell'esecuzione, sia per gli ulteriori costi (superflui) che graverebbero sulla procedura e sia per la sua limitata validità (1 anno), arco di tempo entro il quale è praticamente impossibile procedere alla vendita dei beni, quindi bisognerebbe ripresentarlo all'occorrenza.

Ad ogni modo, quanto generalmente contenuto in tale certificato è stato già riferito dall'esperto nel precedente paragrafo "dati e dettagli urbanistici", allo scopo di rendere comunque edotto il lettore.

### IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

In fase di sopralluogo, lo scrivente e il custode accertavano che tale fondo risultava completamente incolto e in stato d'abbandono, presumibilmente non utilizzato dal debitore esecutato da parecchi decenni, vista la folta vegetazione spontanea riscontrata in esso che rende difficoltoso persino l'accesso

### RIEPILOGO SUPERFICI

Trattandosi di un impervio e incolto terreno non è stato effettuato accurato rilievo topografico durante l'accesso, anche se dagli atti e della documentazione visionata a riguardo possiamo confermare che la superficie catastale (nominale) corrisponde alla reale superficie del fondo, qua in seguito riepilogata.



## TERRENO AGRICOLO

superficie del fondo

terreno incolto: 10.034 mq

(circa 1 ettaro)

## STIMA DEGLI IMMOBILI E CONCLUSIONI

Valutata la consistenza degli immobili, esaminato lo stato conservativo e manutentivo di essi, si procede con la stima, mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sui beni in esame, elaborata tenendo conto “preventivamente” dalle indicazioni di alcuni operatori immobiliari di fiducia che operano attivamente nel territorio da parecchi anni, poi comparate con i dati individuabili nella banca dati O.M.I. (archivio quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate) e infine, raccolte tutte le informazioni suddette, queste saranno accuratamente vagliate e parametrate al compendio immobiliare oggetto di stima.

Le informazioni desunte dagli agenti immobiliari sono atte a “svincolarsi” (inizialmente) dal parere dello scrivente estimatore, gli operatori immobiliari contattati conoscono molto bene la quantità di richieste di immobili simili in zona e alcune peculiarità caratterizzanti l’area in cui ricadono, quindi, dialogando con loro sulla motivazione al giudizio estimativo suggerito.

Mentre, la successiva operazione di comparazione fra le osservazioni degli agenti immobiliari e i valori O.M.I. è atta al controllo di eventuali sbilanciamenti delle prime informazioni, in quanto tali valori tendono a collegare la reale consistenza metrica dei beni ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico prodotto dalle analisi ufficiali redatte dall’Osservatorio Nazionale dell’Agenzia delle Entrate.

Infine, i dati desunti da dette ricognizioni, dopo esser “filtrate” e rapportate a quanto, di fatto, riscontrato sui luoghi dall’estimatore, comprese peculiarità e dettagli dei cespiti che solo avendoli accuratamente rilevati possono essere colti, così come eventuali costi dei lavori che questi necessitano o abusi e difformità, saranno prima perfezionati e poi inseriti nella stima conclusiva.



### DETTAGLI SULLA METODOLOGIA DI STIMA

Prima di provvedere alla stima dei beni in pignoramento è doveroso riferire alcuni dettagli sulla metodologia di stima utilizzata nel paragrafo finale, in particolare sulla superficie commerciale e sulle fasce dei valori unitari presi in considerazione per ogni bene.

La “superficie commerciale” è determinata dalla somma delle superfici coperte (S.C.) degli immobili, quindi al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con eventuali vani accessori (garage, cantine, soffitte, etc.) e aree/superfici esterne pertinenziali (terrazze, balconi, verande, cortili, piazzali, etc.), quest’ultime superfici non saranno considerate per intero ma saranno utilizzati dei criteri di ponderazione in percentuale, relativamente alla loro “rilevanza” pertinenziale (ad esempio un terrazzo e/o una veranda non avrà la stessa incidenza pertinenziale di un piazzale e/o un cortile, quest’ultime, sono certamente meno rilevanti e incrementeranno in minima parte la superficie commerciale).

I valori unitari di mercato dei fabbricati son espressi in euro/mq e per i terreni in euro/ettaro, questi fanno riferimento all’entità degli immobili, alla zona territoriale in cui ricadono e, soprattutto, all’attuale stato di conservazione e manutenzione, nonché tutti i fattori intrinseci ed estrinseci ad essi riconducibili, applicando eventuali decurtazioni al valore unitario, proporzionati allo stato di usura dei cespiti, agli interventi migliorativi di cui necessitano, alle difformità in essere o eventuali insanabilità.

Per rendere più immediata la comprensione del calcolo finale, le singole fasce di valori unitari, le ponderazioni applicate alle superfici esterne e/o ai vani accessori pertinenziali e/o le eventuali decurtazioni per ciascun cespite, saranno indicate direttamente nel paragrafo di stima seguente.

### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE E STIMA DEI CESPITI

#### **LOTTO 1 [RAGUSA zona industriale ASI viale 4]**

FABBRICATO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (capannone prefabbricato), oltre suolo di pertinenza

Si determinano le superfici commerciali, tenendo conto di quelle già computate nel relativo paragrafo descrittivo.

- **sup. commerciale:** 1.050 mq + 525 mq = **1.575 mq**
- **sup. terreni pertinenziali** (in ettari): 46.258 mq / 10.000 mq = **4,6258 Ha**



- valori unitari (fabbricati simili in zona): min 210 €/mq - medio 300 €/mq - max 390 €/mq
  - valori unitari (terreni simili in zona): min 50.000 €/Ha - medio 70.000 €/Ha - max 90.000 €/Ha
  - **Valore di mercato “capannone”:** 1.575 mq x 300 €/mq = **472.500 €**
  - **Valore di mercato “terreni”:** 4,6258 Ha x 70.000 €/Ha = **323.806 €**
- # *costi da decurtare* (sanatorie o rimessione in pristino) 15.000 € + 3.000 € = **18.000 €**

**Valore di mercato complessivo beni immobili (lotto 1)**

$$V = (472.500 € + 323.806 €) - 18.000 € = 778.306,00 €$$

**LOTTO 1**

**FABBRICATO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (capannone), oltre suolo di pertinenza – ZONA ASI**

*(proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato)*

*(decurtazione del 15%, assenza garanzie vizi occulti) 778.306 € x 0.85 = 661.560,10 €*

**Prezzo di vendita del bene: 661.560,10 €**

**LOTTO 2 [SANTA CROCE CAMERINA c.da Biddemi]**

TENUTA RESIDENZIALE (fabbricati, accessori e terreni di pertinenza)

Si determinano le superfici commerciali, tenendo conto di quelle già computate nel relativo paragrafo descrittivo.

**corpo principale**

□ **sup. commerciale\***: 218 mq + (53 mq x 0.60) + [(166 mq x 0.50) /2] + [(40 mq x 0.35) /2] + [(51 mq x 0.15) /2] + [(25 mq x 0.10) + (527 mq – 25 mq) x 0.02] = **314,665 mq**

**corpo secondario**

□ **sup. commerciale\***: 100 mq + [(105 mq x 0.35) /2] + [(25 mq x 0.10) + (145 mq - 25 mq) x 0.02] = **123,275 mq**

\* Circa il calcolo delle superfici commerciali sopra è doveroso specificare le ponderazioni e le decurtazioni attuate:

• “dependance” /alloggio: incidenza 60 %

# accessori (box e garage): incidenza 50 %/2 (ulteriore dimezzamento per la complessa, articolata ed onerosa sanabilità)

# verande: incidenza 35 %/2 (ulteriore dimezzamento per la dubbia/parziale e/o onerosa sanabilità o messa in pristino)

# tettoie: incidenza 15 %/2 (ulteriore dimezzamento per la dubbia/parziale e/o onerosa sanabilità o messa in pristino)

# giardino/cortile/corte (pavimentata): incidenza del 10 % per i primi 25 mq e del 2 % per la residua superficie



- **sup. commerciale “complessiva”**: 314,665 mq + 123,275 mq = **437,94 mq**
  - **sup. terreni pertinenziali** (in ettari): 97.130 mq / 10.000 mq = **9,713 Ha**
  - valori unitari (fabbricati simili in zona): min 670 €/mq - medio 875 €/mq - max 1.080 €/mq
  - valori unitari (terreni simili in zona): min 20.000 €/Ha - medio 35.000 €/Ha - max 50.000 €/Ha
  - **Valore di mercato “fabbricati e accessori”**: 437,94 mq x 875 €/mq = **383.197,50 €**
  - **Valore di mercato “terreni”**: 9,713 Ha x 35.000 €/Ha = **339.955,00 €**
- # costi da decurtare** (regolarizzazione catastale dei vari immobili) = **3.500 €**

**Valore di mercato complessivo beni immobili (lotto 2)**

$$V = (383.197,50 € + 339.955,00 €) - 3.500 € = 723.152,50 €$$

**LOTTO 2**

**TENUTA RESIDENZIALE (fabbricati, accessori e terreni di pertinenza) – C. DA BIDDEMI**

*(proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato)*

*(decurtazione del 15%, assenza garanzie vizj occulti) 723.152,50 € x 0.85 = 614.679,625 €*

**Prezzo di vendita del bene: 614.679,625 €**

**LOTTO 3 [SANTA CROCE CAMERINA c.da Biddemi]**

DEPOSITO DERRATE E ATTREZZI (capannone prefabbricato)

Si determinano le superfici commerciali, tenendo conto di quelle già computate nel relativo paragrafo descrittivo.

- **sup. commerciale: 400 mq**
  - **sup. terreno di pertinenza** (in ettari): 5.127 mq / 10.000 mq = **0,5127 Ha**
  - valori unitari (fabbricati simili in zona): min 140 €/mq - medio 205 €/mq - max 270 €/mq
  - valori unitari (terreni simili in zona): min 20.000 €/Ha - medio 35.000 €/Ha - max 50.000 €/Ha
  - **Valore di mercato “capannone”**: 400 mq x 205 €/mq = **82.000,00 €**
  - **Valore di mercato “terreni”**: 0,5127 Ha x 35.000 €/Ha = **17.944,50 €**
- # costi da decurtare** (regolarizzazione catastale del capannone) = **1.500 €**



**Valore di mercato complessivo beni immobili (lotto 3)**

$$V = (82.000,00 \text{ €} + 17.944,50 \text{ €}) - 1.500 \text{ €} = 98.444,50 \text{ €}$$

**LOTTO 3**

**DEPOSITO DERRATE E ATTREZZI (capannone prefabbricato) – C. DA BIDDEMI**

*(proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato)*

*(decurtazione del 15%, assenza garanzie vizi occulti)  $98.444,50 \text{ €} \times 0.85 = 83.677,825 \text{ €}$*

**Prezzo di vendita del bene: 83.677,825 €**

**LOTTO 4 [RAGUSA via Federico Ozanam]**  
FABBRICATO ADIBITO AD UFFICIO (E MAGAZZINO)

Si determinano le superfici commerciali, tenendo conto di quelle già compute nel relativo paragrafo descrittivo.

**porzione principale**

sup. commerciale “ufficio”: 66 mq

**porzione secondaria**

sup. commerciale “magazzino”: 66 mq

valori unitari (fabb. similari in zona uffici-magazzini): min 520 €/mq - medio 730 €/mq - max 940 €/mq

**Valore di mercato del locale:**  $(66 \text{ mq} \times 520 \text{ m€}/\text{mq}) + (66 \text{ mq} \times 730 \text{ m€}/\text{mq}) = 82.500,00 \text{ €}$

**# costi da decurtare** (regolarizzazione catastale dell'immobile) = **650 €**

**Valore di mercato complessivo beni immobili (lotto 4)**

$$V = 82.500,00 \text{ €} - 650 \text{ €} = 81.850,00 \text{ €}$$

**LOTTO 4**

**FABBRICATO ADIBITO AD UFFICIO (E MAGAZZINO) – VIA FEDERICO OZANAM**

*(proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato)*

*(decurtazione del 15%, assenza garanzie vizi occulti)  $81.850,00 \text{ €} \times 0.85 = 69.572,50 \text{ €}$*

**Prezzo di vendita del bene: 69.572,50 €**



**LOTTO 5 [RAGUSA c. da CICARDO (o Imperatore)]**

TERRENO AGRICOLO (pianeggiante, poco alberato, circa 4 ettari)

Per i terreni agricoli ci limitiamo a riportare in seguito le superfici già indicate nel relativo paragrafo descrittivo.

- **sup. terreno agricolo** (in ettari):  $39.138 \text{ mq} / 10.000 \text{ mq} = 3,9138 \text{ Ha}$
- valori unitari (terreni simili in zona): min 20.000 €/Ha - medio 30.000 €/Ha - max 40.000 €/Ha
- **Valore di mercato del fondo "agricolo"**:  $3,9138 \text{ Ha} \times 30.000 \text{ €/Ha} = 117.414,00 \text{ € (lotto 5)}$

**LOTTO 5**

**TERRENO AGRICOLO (pianeggiante, poco alberato, circa 4 ettari) – C. DA CICARDO**

*(proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato)*

*(decurtazione del 15%, assenza garanzie vizi occulti)  $117.414,00 \text{ €} \times 0.85 = 99.801,90 \text{ €}$*

**Prezzo di vendita del bene: 99.801,90 €**

**LOTTO 6 [RAGUSA c. da TRIFONDE']**

TERRENO AGRICOLO (scosceso, vegetazione spontanea, circa 1 ettaro)

Per i terreni agricoli ci limitiamo a riportare in seguito le superfici già indicate nel relativo paragrafo descrittivo.

- **sup. terreno agricolo** (in ettari):  $10.034 \text{ mq} / 10.000 \text{ mq} = 1,0034 \text{ Ha}$
- valori unitari (terreni simili in zona): min 10.000 €/Ha - medio 20.000 €/Ha - max 30.000 €/Ha
- **Valore di mercato del fondo "agricolo"**:  $1,0034 \text{ Ha} \times 20.000 \text{ €/Ha} = 20.068,00 \text{ € (lotto 6)}$

**LOTTO 6**

**TERRENO AGRICOLO (scosceso, vegetazione spontanea, circa 1 ettaro) – C. DA TRIFONDE'**

*(proprietà per la quota di 1/1 del debitore esecutato)*

*(decurtazione del 15%, assenza garanzie vizi occulti)  $20.068,00 \text{ €} \times 0.85 = 17.057,80 \text{ €}$*

**Prezzo di vendita del bene: 17.057,80 €**

A questo punto, per mera precisazione e completezza, sommiamo i valori sopra determinati e giungiamo al valore complessivo dell'intero compendio immobiliare stimato, intestato al debitore esecutato (quota 1/1),



nonché il prezzo di vendita “consigliabile”, ossia il valore di mercato suscettibile ad abbattimento forfettario del 15 %, come da prassi, per l’assenza di garanzie per eventuali vizi occulti.

**VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE STIMATO**

**1.819.235,00 €**

(abbattimento forfettario del 15 %)

**PREZZO DI VENDITA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE STIMATO**

**1.546.349,75 €**

**CONGEDO ESPERTO**

Terminato l'incarico conferitomi con la stima finale di tutti beni pignorati, sperando di essere stato utile alla S.V. ill.ma, lo scrivente CTU rassegna la presente relazione e rimane a completa disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici qualora il Giudice e/o le parti in causa ritenessero opportuni.

MODICA, 26/12/2022

Il C.T.U.

Geom. CASIRARO Alessandro

