

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

G.E.: dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Procedura esecutiva immobiliare n° **123/2021 R.G.**

Promossa da

nei confronti di

Il sottoscritto, **dott. agr. Massimiliano Brugaletta**, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n° 492/A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n° 333, categoria agraria, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo sig. Giudice Istruttore **dott. Gilberto Orazio Rapisarda**,

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n° 123/2021 R.G. promossa da

Relazioni del CTU

Il sottoscritto dott. agr. Massimiliano Brugaletta, a seguito della nomina a CTU del 21/09/2021 e dell'accettazione dell'incarico di stima del 24/09/2021, ha esaminato, assieme al custode nominato, l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale, e condotto l'indagine



	inerente ai beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare,	
	verificandone:	
	- la completezza e la idoneità dei documenti in atti;	
	- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della	
	espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;	
	- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle	
	certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le	
	eventuali regolarizzazioni occorrenti;	
	- le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento;	
	- la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;	
	- la continuità delle trascrizioni nel ventennio;	
	- la regolarità edilizia ed urbanistica;	
	- l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;	
	- i costi delle eventuali sanatorie;	
	- eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non	
	ancora adempiute;	
	- vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione	
	dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;	
	- la consistenza e l'esatta identificazione degli immobili pignorati;	
	- lo stato di conservazione degli immobili pignorati;	
	- la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda	
	catastale;	



- lo stato di possesso/godimento con l'identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e dei titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

- la registrazione del titolo dei terzi occupanti, acquisendone una copia;

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte;

Il sottoscritto CTU, pertanto, dà atto che i documenti esaminati risultano essere completi ed idonei avendo potuto individuare esattamente i beni pignorati e verificare la corrispondenza delle certificazioni catastali (allegati 1 e 2) ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dall'analisi della documentazione reperita all'Agenzia delle Entrate è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio (allegato 3).

Nello specifico, i beni staggiti sono pervenuti agli esecutati come indicato in appresso.

Gli immobili di cui al foglio di mappa n° 23, particelle nn° 282, 286, 291, 292, 293, sono pervenuti al
tramite decreto di trasferimento immobili del 08/04/2014, repertorio n°

, i su indicati immobili erano pervenuti:



- in parte con atto di

- in parte tramite atto di rinuncia al diritto di usufrutto del
 , trascritto il
05/04/1976 ai
 , nata a

Gli immobili di cui al foglio di mappa n° 23, particelle nn° 323, 200,
226, 320, 324, 39, di , sono
pervenuti all'esecutato attraverso
a firma del notaio ai nn°

Gli immobili di cui al foglio 23, particella 464 e 462 subb. 3 e 4 sono





Nel ventennio preso in esame, le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



Relazioni di stima

Il sottoscritto, avendo rilevato una pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale in quanto fisicamente distinti e rappresentanti due unità indipendenti, presenta di seguito due distinte relazioni di stima relative ai lotti 1 e 2 individuati.

Relazione di stima 1 – Lotto 1

a) Il compendio immobiliare pignorato è rappresentato da un complesso rurale costituito da terreni ed immobili siti nel territorio del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), in contrada Buzzolera-Cavapiana, censito catastalmente come in appresso:

Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) - N.C.T.

F.	P.Ila	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
		AA	Seminativo	5	2.816 m ²	€ 169,91	€ 0,73
		AB	Uliveto	3	1.607 m ²	€ 4,98	€ 3,73
23	282		Pascolo				
		AC	arborato	U	947 m ²	€ 0,98	€ 1,71
23	286	-	Uliveto	3	1.840 m ²	€ 5,70	€ 4,28



	23	292	-	Vigneto	3	104 m ²	€ 0,56	€ 0,38	
	23	291	-	Seminativo	4	680 m ²	€ 1,58	€ 0,32	
	23	293	-	Vigneto	3	8 m ²	€ 0,04	€ 0,03	
				Seminativo					
	23	323	-	arborato	3	265 m ²	€ 1,37	€ 0,48	
	23	200	-	Uliveto	3	910 m ²	€ 2,82	€ 2,11	
				Seminativo					
	23	226	-	arborato	3	180 m ²	€ 0,93	€ 0,33	
	23	320	-	Uliveto	3	545 m ²	€ 1,69	€ 1,27	
			AA	Uliveto	3	753 m ²	€ 2,33	€ 1,75	
	23	324	AB	Seminativo arborato	3	567 m ²	€ 2,93	€ 1,02	
			AA	Uliveto	3	895 m ²	€ 2,77	€ 2,08	
	23	39	AB	Seminativo arborato	3	115 m ²	€ 0,59	€ 0,21	
			AA	Seminativo	3	792 m ²	€ 2,25	€ 0,70	
			AB	Uliveto	3	9.041 m ²	€ 28,02	€ 21,01	
			AC	Vigneto	3	417 m ²	€ 2,26	€ 1,51	
	23	464	AD	Agrumeto	2	779 m ²	€ 24,14	€ 8,45	
			AE	Pascolo	1	2 m ²	€ 0,01	€ 0,01	
			AF	Pascolo arborato	U	3.154 m ²	€ 3,26	€ 5,70	
	23	224	AA	Uliveto	3	787 m ²	€ 2,44	€ 1,83	



			Seminativo				
		AB	irriguo	1	2.693 m ²	€ 47,29	€ 17,39
		AA	Uliveto	3	834 m ²	€ 2,58	€ 1,94
23	37		Seminativo				
		AB	arborato	3	2.566 m ²	€ 13,25	€ 4,64
		AA	Uliveto	3	900 m ²	€ 2,79	€ 2,09
23	272	AB	Seminativo	4	270 m ²	€ 0,63	€ 0,13
		AA	Uliveto	3	972 m ²	€ 3,01	€ 2,26
23	273	AB	Vigneto	2	278 m ²	€ 2,87	€ 1,15
23	274	-	Uliveto	3	1.740 m ²	€ 5,39	€ 4,04
23	275	-	Uliveto	3	3.580 m ²	€ 11,09	€ 8,32
17	21	-	Serra	U	5.800 m ²	€ 404,39	€ 125,81
17	145	-	Serra	U	5.150 m ²	€ 359,07	€ 111,71

Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) - N.C.E.U.

F.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
23	462	3	A/4	2	4,5 vani	100 m ²	€ 199,87
23	462	4	D/10	-	-	-	€ 294,00

Per quanto riguarda gli immobili di cui al foglio di mappa n° 23, particelle nn° 39, 200, 226, 282, 286, 291, 292, 293, 320, 323, 324, 464 subb. 3 e 4,

mentre gli

immobili di cui al foglio di mappa n° 23, particelle n° 37, 224, 272, 273,



274, 275, ed al foglio di mappa n° 17, particelle nn° 21 e 145, risultano intestati al

ciascuno.

Il compendio immobiliare è rappresentato da un fondo agricolo di forma irregolare, costituito da 21 particelle catastali, della superficie totale di Ha 5.19.87. La proprietà è fisicamente suddivisa in tre corpi distanti da pochi metri ma collegati tra di loro attraverso la stradella interpoderale che si diparte dalla S.P. 93. All'interno del fondo si trova un fabbricato adibito in parte ad abitazione ed in parte a deposito, una tettoia adibita a ricovero per gli animali da cortile con annessi un'aia ed un deposito, una tettoia in ferro, due strutture serricole in ferro ed una tensostruttura di pali di ferro e di cemento.

b) Gli immobili costituenti il lotto 1 rappresentano la base aziendale di un'azienda agricola e si trovano in un'area rurale ad alta vocazione agricola, contraddistinta per la diffusa presenza di seminativi ed impianti arborei tra i quali spiccano gli oliveti.

Il fondo dista 8,1 Km dal centro di Chiaramonte Gulfi e si raggiunge percorrendo la SP 8, il viale Santuario Maria SS. Gulfi, sino ad imboccare la SP 6 che percorsa per 220 m conduce alla SP 93 e dopo 3,9 Km, sulla destra, permette di imboccare la stradella interpoderale che dopo 500 m conduce al fondo.



L'intera superficie ha una lieve pendenza verso sud-ovest e risulta in buona parte sapientemente sistemata con dei terrazzamenti retti da muri paraterra a secco in pietra locale calcarea. I terreni sono di natura calcarea di medio impasto e tutta la superficie si caratterizza per l'elevata specializzazione delle colture presenti e per il buono stato di manutenzione sia del suolo che del soprassuolo. Nel fondo sono presenti olivi di varie epoche di impianto, due vigneti, un diospiroto, due strutture serricole destinate alla coltivazione di piccoli frutti in vaso della superficie di 2.495 e 1.400 m², una tensostruttura in paletti di ferro e di cemento della superficie di m² 2.200, oltre alla presenza sparsa e puntuale di altre specie fruttifere.

All'interno della particella n° 462 è presente l'edificio principale rappresentato da un fabbricato rurale ristrutturato, della superficie totale lorda di 315 m². In funzione della documentazione catastale, il fabbricato è destinato per m² 159 ad uso abitativo e per m² 115 come deposito a servizio dell'azienda agricola a cui si aggiunge una tettoia, dinanzi al deposito, non accatastata della superficie lorda di m² 41.

L'abitazione è composta da 4 vani più accessori e comprende un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno ed un disimpegno. Gli interni dell'immobile si presentano in buone condizioni.

Le finiture, di tipo economico, sono rappresentate da infissi in alluminio con avvolgibili in PVC, porte interne in legno tamburato, pavimenti piastrellati così come le pareti del bagno e della cucina. L'impianto



idrico ed elettrico sono efficienti mentre non è presente un impianto di riscaldamento ma soltanto una stufa a legna posta nel soggiorno. Non si rilevano barriere architettoniche eccetto il gradino di ingresso all'immobile eliminabile con un piccolo intervento del costo stimato di € 200,00.

La parte catastalmente dichiarata come deposito è rappresentata da due distinti locali posti ai lati della parte abitativa. Nella realtà, il locale posto ad est, della superficie lorda di m² 39, rappresenta la stanza del forno mentre quello posto ad ovest, della superficie lorda di m² 35, è effettivamente utilizzato per il ricovero di mezzi, attrezzi e scorte dell'azienda agricola.

Davanti al prospetto principale del fabbricato, oltre alla tettoia, già citata, non accatastata di m² 41, a servizio dell'attività agricola, è presente un'altra tettoia di m² 70 che costituisce la copertura della veranda esterna.

Oltre al fabbricato, nella medesima particella, collegati da un piazzale, sono presenti un ricovero per animali da cortile di m² 34 costituito da una tettoia chiusa su tre lati con annessa un'aia di m² 26 ed un deposito di m² 13, tutti realizzati in muratura e copertura con lastre ondulate di eternit, ed una tettoia in ferro della superficie di 104 m² chiusa su due lati e coperta con pannelli di lamiera grecata.

Nel fondo, all'interno del foglio di mappa n° 23 sono presenti due pozzi autorizzati dal Genio Civile di Ragusa di cui uno, sito all'interno della



particella n° 464, destinato all'uso domestico ma con possibilità di passaggio ad uso irriguo, e l'altro, all'interno della particella n° 200, destinato all'uso irriguo a servizio dell'attività agricola avente già una concessione preferenziale n° 4024 del 07/11/2008. Nella particella n° 224 sono altresì presenti due vasche in muratura adiacenti utili all'accumulo delle acque emunte dal pozzo ad uso irriguo.

c) Al momento del primo accesso, avvenuto il 22/10/2021, gli immobili risultavano occupati dai soggetti eseguiti

In data 22/10/2021, alla richiesta di informazioni inerenti all'eventuale esistenza di titoli giustificativi



l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali di categoria. Per tale ragione, ammessa la validità del contratto in oggetto, l'accordo in deroga dovrebbe essere automaticamente convertito in un normale contratto agrario, soggetto alla disciplina dettata dalla Legge 203/1982, per cui la prima scadenza utile sarebbe il 31 giugno 2036.



d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili costituenti il lotto 1. Gli unici vincoli esistenti sono rappresentati dalle limitazioni imposte dal Piano Regolatore Generale del Comune di Chiaramonte Gulfi approvato con D.A. n° 543 del 17/10/1997 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente come è possibile evincere dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione peritale (all. 5).

e) Con le indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, è stata verificata l'esistenza delle seguenti formalità:

- iscrizione n° 7908/1002 del 18/06/2014, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, notificata dal Tribunale di Ragusa repertorio n° 780/2014 del 08/05/2014.

- trascrizione n° 10525/7345 del 02/07/2021, nascente da verbale di pignoramento immobiliare n° 1506 del 11/06/2021 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ragusa.

Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.

f) Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) ha permesso di rinvenire una concessione edilizia del 14/03/1985 per il riattamento e la ristrutturazione del fabbricato rurale oggi individuato catastalmente al foglio di mappa n° 23, particella n° 462, subalterno 3. Dal confronto tra gli elaborati planimetrici allegati alla concessione edilizia e lo stato di fatto rilevato



durante il sopralluogo sono state tuttavia notate varie difformità. Nello specifico, la superficie del fabbricato risulta essere maggiore per la presenza della stanza del forno (36 m²) e dalla tettoia che copre la veranda esterna di m² 72. Inoltre è stata creata un'apertura di collegamento tra la cucina ed il soggiorno. Per quanto concerne il deposito, rispetto al progetto approvato dal Comune, si notano delle modifiche alle aperture, con una diversa posizione e superficie delle finestrate e della porta di ingresso oltre alla presenza di una tettoia dinanzi al prospetto.

Non è stato rinvenuto nessun certificato di abitabilità o agibilità.

All'interno della particella n° 462, come peraltro indicato nell'estratto di mappa catastale, sono presenti due ulteriori strutture. Una di queste è rappresentata da un ricovero per animali da cortile costituito da una tettoia chiusa su tre lati ed annessi ad essa un'aia ed un deposito. L'altra struttura è costituita da una tettoia in ferro chiusa su due lati con blocchetti di calcare tenero e coperta da pannelli di lamiera grecata. Di queste due strutture, dalla verifica condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), non è stato rinvenuto nessun titolo autorizzativo per cui non risultano conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia. Dal punto di vista catastale si rileva l'inserimento in mappa anche se la tettoia in ferro presenta una sagoma differente.



La stanza del forno, individuata catastalmente come deposito, priva di regolarità edilizia ed urbanistica non è suscettibile di sanatoria in quanto in contrasto con la normativa vigente per cui deve essere demolita.

La stima dei costi di demolizione e smaltimento del materiale ammonta ad € 7.000,00.

Per quanto riguarda le tre tettoie ed il ricovero degli animali con annesso deposito, in considerazione delle caratteristiche costruttive, che non risultano regolarizzabili ai sensi della normativa antisismica, e del fatto che i costi di regolarizzazione sono superiori al valore dei manufatti, si ritiene auspicabile la demolizione. La spesa stimata risulta essere pari ad € 7.000,00 comprendente le spese tecniche per l'aggiornamento della documentazione catastale.

In merito alla potenzialità edificatoria dei terreni, in riferimento al certificato di destinazione urbanistica ottenuto, le particelle nn° 291 e 293 del foglio di mappa n° 23 ricadono in zona E1 del P.R.G., le particelle nn° 286 e 292 del foglio di mappa n° 23 ricadono in parte in zona E1 ed in parte in zona E6 del P.R.G., le particelle 282, 323, 200, 226, 320, 324, 39, 464, 224, 37, 272, 273, 274, 275 del foglio di mappa n° 23 ricadono in zona E6 del P.R.G., e le particelle 21 e 145 del foglio di mappa n° 17 ricadono in zona E1 del P.R.G.

Nelle particelle o porzioni di esse ricadenti in zona E1 è consentito:



1) l'ammodernamento dei complessi rurali al servizio dell'attività, ivi comprese le parti abitative in essi contenuti, operando interventi di recupero dell'esistente nella logica della conservazione dei caratteri architettonici e ambientali degli insediamenti;

2) qualora motivate esigenze aziendali dovessero renderlo necessario, è consentita la realizzazione di nuovi manufatti, fatta eccezione per capannoni e simili, che dovranno essere progettati e realizzati nella logica generale del loro corretto inserimento ambientale e sulla base delle caratteristiche prescritte nell'apposito capitolo;

3) per la realizzazione degli eventuali nuovi manufatti dovrà essere documentata l'impossibilità di utilizzare, mediante recupero e/o ristrutturazione uno o più fabbricati presenti nell'azienda;

4) la realizzazione di attrezzature al servizio esclusivo della zootecnia, quali ambulatori veterinari, farmacie rurali e simili, utilizzando, con i dovuti adattamenti, manufatti esistenti anche mediante interventi di ristrutturazione e ampliamento, qualora necessario;

5) la realizzazione di singole abitazioni con lotto minimo di m² 10.000 e densità edilizia pari a 0,03 m³/m², a condizione che il terreno sia vincolato alla inedificabilità mediante atto notarile trascritto dopo il rilascio della concessione, ma prima del suo ritiro.

Nelle particelle o porzioni di esse ricadenti in zona E6 è consentito:



1) tutti gli interventi consentiti per la zona E1 ad eccezione di nuovi manufatti;

2) il recupero di vecchi fabbricati e delle relative pertinenze da destinare ad attività di tipo turistico, finalizzati alla fruizione della campagna;

3) la realizzazione di aree e/o parchi attrezzati senza impegno di nuovi volumi né alterazione della orografia del terreno, né recinzioni contrastanti con quelle tipiche della zona, per attività che non si pongano in contrasto con la destinazione agricola quali aree di gioco e spot all'aria aperta, percorsi attrezzati per l'equitazione, ecc.

g) Nel corso delle operazioni di stima, non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica inerente all'immobile di cui alla particella 462, sub. 3 del foglio di mappa n° 23. In riferimento alla circolare/provvedimento generale in tema di redazione di APE/acquisizione CDU del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa Sezione Civile, non si è al momento proceduto alla predisposizione dell'APE e del libretto di impianto, mentre, vista la sola presenza di una stufa ed uno scaldabagno, entrambi alimentati a legna, non è prevista la predisposizione del rapporto di efficienza energetica. Il costo stimato per la redazione dell'APE è pari a € 250,00, quello per la predisposizione del libretto di impianto è di € 150,00. L'importo totale di € 400,00 viene pertanto detratto dal valore di stima.



h) Ai fini di un'analitica descrizione degli immobili ed una conseguente valutazione estimativa, per chiarezza di trattazione è opportuno distinguere i vari elementi costituenti l'azienda agricola.

L'azienda è costituita da tre corpi per una superficie totale di Ha 5.19.87 e, come rilevato dal fascicolo aziendale, sono colturalmente destinati come indicato in appresso:

- Oliveto da olio Ha 2.73.44
- Vigneto da mosto Ha 0.10.93
- Diospireto Ha 0.09.00
- Colture protette Ha 0.60.95
- Seminativo Ha 0.16.06
- Pascolo polifita Ha 0.61.36
- Altro (manufatti, tare, ecc.) Ha 0.88.13

L'oliveto, costituito da circa 280 alberi appartenenti a diverse cultivar, è presente in maniera diffusa e rappresenta la coltura principale dell'azienda agricola. È costituito da piante disetanee con qualche soggetto di qualche anno d'età e la maggior parte di diversi decenni. Non è fornito di impianto di irrigazione ma al momento del sopralluogo le piante da cui è costituito si presentavano in ottime condizioni vegetative e sapientemente potate.

La superficie a vigneto da mosto è rappresentata da due distinti tendoni uno situato all'interno della particella 464 e l'altro a cavallo tra le particelle 39 e 324 del foglio di mappa n° 23, con un totale di 186



piante. Per entrambi la forma di allevamento adottata è quella a tendone in regime irriguo.

Il diospiroto (nel fascicolo aziendale impropriamente indicato come agrumeto) è situato all'interno delle particelle n° 37, 224, e 464 del foglio di mappa n° 23, è costituito da circa un centinaio di piante disetanee e si trova in regime irriguo.

Nelle particelle nn° 21 e 145 del foglio di mappa n° 17 sono presenti le due strutture serricole, della superficie di m² 2.495 e 1.400, e la tensostruttura di m² 2.200. Le serre sono state realizzate (nel 2009) in ferro con altezza alla grondaia di m 3 ed al colmo di m 4,3. Sono provviste di impianto di irrigazione a goccia ed al momento del sopralluogo erano destinate alla coltura in 1.500 contenitori in totale di lampone e mirtillo. La tensostruttura, realizzata nel 2003, è costituita da pali di ferro e pali di cemento ideata per la coltivazione di ortaggi in piena terra e sotto rete anti afidi. Al momento del sopralluogo tuttavia l'intera superficie risultava priva di qualsiasi copertura ed incolta.

Una piccola porzione del fondo, pari a 1.606 m², ricadente all'interno della particella n° 464 del foglio di mappa ° 23, classificata come seminativo, è destinata alla coltura di ortaggi.

Le aree marginali ad est all'interno delle particelle nn° 37, 282 e 464 del foglio di mappa n° 23, sono caratterizzate da un'orografia irregolare, dalla presenza di rocce e di vegetazione spontanea per cui



sono classificate come pascolo. Ricoprono in totale una superficie di 6.136 m².

All'interno del fondo destinato all'uso agricolo, oltre alle superfici investite a colture, sono altresì presenti aree occupate da manufatti.

Nello specifico sono state rilevate stradelle interpoderali in terra battuta, alcune rappresentate da specifiche particelle come le nn° 291, 292 e 293 del foglio di mappa n° 23, altre quali porzioni di particelle più grandi (nn° 21 e 145 del foglio di mappa n° 17). Nella particella 224 del foglio di mappa n° 23 sono presenti due vasche adiacenti di accumulo delle acque emunte dai pozzi presenti in azienda. Sono state realizzate qualche decennio fa con blocchi di calcare tenero ed intonaco ed hanno una dimensione complessiva di m 20 x 6 x 2 con una capienza di 200 m³. Annesso ad una di esse è presente un vano tecnico di m² 5,3 dove è allocata la pompa di aspirazione delle acque.

La superficie del fondo si completa con i fabbricati adibiti ad uso abitativo e ad uso agricolo. La particella n° 462 del foglio di mappa n° 23 raggruppa il fabbricato principale, il ricovero per gli animali da cortile e la tettoia.

Il fabbricato principale è rappresentato da una struttura a pianta rettangolare della superficie lorda di m² 203 realizzata con muri portanti, in pietra calcarea ed intonaco, dello spessore di cm 60 con copertura a tetto a due falde asimmetriche con travi in legno e con i tradizionali coppi siciliani. Una parte del fabbricato, per una superficie



lorda di m² 128, è stata destinata ad abitazione mentre la restante parte di m² 75 lordi è destinata a deposito. Addossata al fabbricato, sul prospetto che si affaccia a sud, sono state successivamente realizzate due tettoie. La tettoia realizzata dinanzi il prospetto dell'abitazione a formare una veranda di 70 m² lordi, ha un'altezza massima di m 3,55 e minima di 2,55; mostra travi in legno, pilastri in muratura e copertura con tegole. La tettoia posta dinanzi il deposito, chiusa su tre lati, ha una superficie lorda di m² 41, una altezza di m 2,24 ed è stata realizzata sfruttando un muro di cinta in pietra calcarea parzialmente intonacato, e ponendo addossato ad esso una struttura in ferro con una copertura in lamiera grecata.

L'abitazione è composta da 4 vani (più accessori) dell'altezza di m 3 e comprende un soggiorno di m² 13, una cucina di m² 13, due camere da letto di m² 15 ciascuna, un bagno di m² 2,5 ed un disimpegno di m² 6. interni dell'immobile si presentano in buone condizioni con pareti intonacate, e talvolta piastrellate (cucina e bagno) così come i pavimenti. Le finiture, di tipo economico, sono rappresentate da infissi in alluminio con avvolgibili in PVC, porte interne in legno tamburato. L'impianto idrico ed elettrico sono efficienti mentre non è presente un impianto di riscaldamento ma soltanto una stufa a legna posta nel soggiorno.

Il deposito di derrate, adibito in realtà a stanza del forno ha una superficie netta di m² 28 e presenta una copertura a tetto con travi in



legno a vista, altezza al colmo di m 4,50 e di m 3,20 nella parte più bassa. Le pareti sono in parte intonacate ed in parte coperte da pannellatura in legno ed il pavimento in cemento. Oltre al forno è presente un piano di lavoro in muratura con due lavabi ed uno scaldabagno a legna.

Il deposito possiede una superficie netta di m² 58, un'altezza al colmo di m 5,9 e minima di m 4,4 ed è parzialmente soppalcato. Presenta un'ampia apertura regolata da un portone in ferro, la copertura del tetto con travi di legno a vista, pareti intonacate e pavimentazione in cemento.

Non è stata rinvenuta nessuna certificazione di conformità degli impianti.

Il ricovero per gli animali da cortile è rappresentato da una tettoia della superficie lorda di m² 34 ed altezza di m 2, chiusa su tre lati e suddivisa in scomparti con blocchi di calcare tenero, copertura in lastre ondulate di eternit e fondo costituito da un battuto di cemento. La parte antistante della tettoia, recintata con rete metallica, della superficie di m² 29, costituisce l'aia. Adiacente ad essa è presente un deposito della superficie di m 13 ed altezza di m 2, anch'esso realizzato con blocchi di calcare tenero e copertura con lastre ondulate di eternit.

La tettoia in ferro copre una superficie di m² 103,5 ed ha un'altezza di media di m 3. Ha una copertura in pannelli coibentati ed è parzialmente chiusa su due lati con blocchi di calcare tenero.



La stima del valore degli immobili di cui al lotto 1 è effettuata per via sintetica attraverso un'indagine volta alla rilevazione dei prezzi di mercato applicati per la compravendita di beni simili nella zona di riferimento. Tuttavia, poiché la composizione del fondo pignorato risulta essere eterogenea, almeno per la variegata destinazione colturale del fondo, al fine di ottenere un valore quanto più vicino alla realtà attuale, nella tabella seguente vengono riportati i valori ad ettaro rilevati distinti per categorie colturali nonché quelli relativi ai fabbricati di analoga tipologia a quelli staggiti.

CATEGORIA	PREZZI MEDI	SUPERFICIE	VALORE
	RILEVATI	COMMERCIALE	STIMATO
	€/Ha	Ha	€
Oliveto	15.000	2.73.44	41.016,00
Vigneto irriguo	15.000	0.10.93	1.639,50
Diospireto irriguo	15.000	0.09.00	1.350,00
Serre	60.000	0.38.95	23.370,00
Seminativo irriguo	10.000	0.38.06	3.806,00
Pascolo	5.000	0.61.36	3.068,00
Altro (manufatti, tare, ecc.)	5.000	0.88.13	4.406,50
Valore totale terreni			78.656,00

Dalle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, è stato evidenziato che immobili ad uso promiscuo comparabili con quello in oggetto,



individuato al foglio di mappa n° 23, particella n° 462, subalterno 3, considerando il parametro più usato che è il m² commerciale o superficie lorda, per una destinazione ad uso abitativo assumono prezzi di vendita variabili da €/m² 300,00 a €/m² 500,00, mentre per una destinazione ad uso agricolo sono stati rilevati valori oscillanti tra € 150,00 ed € 250,00.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella zona dove risulta ubicato l'immobile, la distanza dal centro urbano più vicino, l'esposizione, l'accesso a detto immobile, la conservazione, visti lo stato d'uso degli infissi, delle pareti interne, delle finiture in genere, le condizioni statiche delle strutture; sulla base di tutto ciò risulta ragionevole fissare i seguenti valori di mercato dell'immobile:

- per la SLC ad uso abitativo = 400,00 €/m²;

- per la SLC ad uso agricolo = 200,00 €/m²;

Al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell'immobile si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde determinate ed eventualmente ragguagliate.

- SL abitazione = m² 89;



- SL veranda abitazione (sup. ragguagliata al 30%) = m² 21;

- SL deposito attrezzi agricoli = m² 75;

Le Superfici Lorde Complessive pertanto risultano essere:

- SLC abitazione = m² 110;

- SLC depositi = m² 114.

Moltiplicando i valori di mercato unitari per le rispettive superfici lorde complessive si ottiene:

Superficie Lorda	Valore	Superficie	
Complessiva	Commerciale	Commerciale	Valore
SLC abitazione	€/m ² 400,00	m ² 110	€ 44.000,00
SLC deposito	€/m ² 200,00	m ² 75	€ 15.000,00
Valore totale			€ 59.000,00

Per quanto riguarda le tettoie, il ricovero per gli animali da cortile ed il deposito adibito a stanza del forno, come evidenziato, si ritiene auspicabile una demolizione il cui costo si stima in € 14.000,00 comprensivi delle spese tecniche per l'aggiornamento catastale.

Riunendo in un'unica tabella i valori stimati si ottiene:

Descrizione	Valore
Fabbricato rurale ad uso promiscuo	€ 59.000,00
Terreni	€ 78.656,00
Valore totale	€ 137.656,00

Dal valore commerciale di scambio dei beni oggetto di stima ricavato con il metodo sintetico per comparazione, devono pertanto essere



sottratti i costi, di demolizione delle tre tettoie, del ricovero per gli animali e della stanza del forno e le spese tecniche per cui si ottiene:

Descrizione	Valore
Valore totale commerciale di scambio stimato	€ 137.656,00
Costi di demolizione (spese tecniche incluse)	- € 14.000,00
Valore totale netto	€ 123.656,00



Relazione di stima 2 – Lotto 2

a) Il compendio immobiliare pignorato costituente il lotto n° 2 è rappresentato da un appartamento e dall'annesso garage, siti rispettivamente in Corso Europa n° 77 e 75, nel territorio del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), censiti catastalmente come in appresso:

Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) - N.C.E.U.

F.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
97	67	2	A/3	1	6 vani	122 m ²	€ 309,87
97	67	3	C/6	1	-	25 m ²	€ 54,43

Gli immobili risultano intestati

Lo stabile di cui fanno parte gli immobili staggiti si completa con un altro appartamento sito al piano primo, individuato al subalterno 1, accessibile dall'ingresso comune sito in Corso Europa n° 77 di

Il prospetto principale dell'edificio si affaccia a sud-est, sul Corso Europa, dove, oltre all'ingresso comune agli appartamenti, si trova l'accesso al garage. La parete sud-ovest dello stabile è parzialmente adiacente a quella dell'immobile individuato alla particella n° 63 mentre



gli altri due prospetti risultano liberi ancorché parzialmente occultati alla vista dagli immobili delle particelle confinanti (p.lle 595 e 624).

L'accesso all'appartamento staggito, sito al piano secondo, avviene attraverso un cancelletto, posto su Corso Europa n° 77, che anticipa due rampe di scale. L'ingresso, oltre a comprendere le rampe di scale, rappresenta un'area comune in quanto da esso è possibile accedere al garage attraverso una porticina, al piano primo e ad un altro immobile catastalmente individuato alla particella n° 624. Dall'analisi della documentazione reperita, non sono stati rinvenuti elementi inerenti alla determinazione dei millesimi della parte comune.

b) L'appartamento oggetto della procedura esecutiva immobiliare è sito in corso Europa n° 77, nella parte esterna della città di Chiaramonte Gulfi (RG). Come già specificato, esso costituisce il secondo piano di un immobile, edificati certamente prima del 1986, anno di acquisto da L'edificio è presumibilmente stato realizzato con una struttura in cemento e tamponamenti in blocchi di calcare e possiede una copertura a tetto a due falde. L'immobile è composto da 4 vani più accessori ed ha una superficie catastale di m² 122 ed una superficie commerciale di m² 117. L'appartamento, è accessibile attraverso due rampe di scale, la prima permette l'accesso all'area comune dello stabile mentre la seconda conduce direttamente al secondo piano.



L'appartamento comprende un ingresso, soggiorno, una cucina ed un cucinino, una camera da letto, una cameretta, un bagno, un ripostiglio e due balconi. Le condizioni di manutenzione sono buone.

A causa delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, che vedono la presenza delle rampe di scale, l'immobile è gravato dall'esistenza di barriere architettoniche che non possono essere rimosse.

Il garage, il cui accesso è regolato da una saracinesca in ferro, ha una superficie di m² 19,35 ed un'altezza di m 1,94.

c) Il bene oggetto del pignoramento risulta stabilmente occupato dagli

d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

e) Con le indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, è stata verificata l'esistenza delle seguenti formalità:

- iscrizione n° 7908/1002 del 18/06/2014, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, notificata dal Tribunale di Ragusa repertorio n° 780/2014 del 08/05/2014.

- trascrizione n° 10525/7345 del 02/07/2021, nascente da verbale di pignoramento immobiliare n° 1506 del 11/06/2021 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ragusa.

Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.



f) Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) hanno permesso di verificare l'esistenza di un progetto di modifiche e sopraelevazione di un fabbricato esistente, approvato il 23/12/1974.

Tuttavia, a seguito di un confronto tra il progetto e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune differenze che, a parere dello scrivente, non sono riconducibili alla realizzazione di opere che hanno comportato aumenti di volume e/o cambiamenti di destinazione d'uso.

Risulta inoltre che lo stato di fatto indicato nel progetto allegato alla concessione edilizia (e di conseguenza lo stato di progetto) è stato rappresentato dall'allora progettista in maniera errata. In particolare, la profondità della casa esistente è inferiore rispetto alla realtà.

Il sottoscritto è certo di questa affermazione perché i muri perimetrali non sono stati ricostruiti e risultano essere quelli originali della costruzione che era già esistente alla data del 01/09/1967.

Tale errore è stato ovviamente riscontrato anche nello stato di progetto.

Per quanto sopra riportato, al fine di regolarizzare l'immobile, è necessario presentare al Comune di Chiaramonte Gulfi un accertamento di conformità il cui costo stimato è pari ad € 5.000,00.

Oltre all'aspetto urbanistico occorre altresì affrontare la questione strutturale. A tale scopo, è necessario verificare la possibilità di



ottenere il nulla osta da parte del Genio Civile. Nel caso in cui la pratica sia esitata positivamente, si stima un costo di € 5.000,00, salvo necessari adempimenti edili allo stato di fatto dell'immobile.

Dal controllo della documentazione in possesso al Comune di Chiaramonte Gulfi è stata appurata l'inesistenza di un certificato di agibilità/abitabilità.

g) Nel corso delle operazioni di stima, non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica inerente all'immobile. Il costo stimato per la redazione dell'APE è pari a € 250,00, quello per la predisposizione del libretto di impianto è di € 150,00. L'importo totale di € 400,00 deve essere pertanto detratto dal valore di stima.

h) L'appartamento possiede una superficie lorda di m² 122, il garage di m² 23.

La superficie commerciale è determinata come indicato in appresso:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (m ²)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento con muri perimetrali al 100% e muri perimetrali in comunione al 50%	117	1	117
Balconi	20	0,25	5
Garage	23	0,5	11,5



m² 11,42 con una porta finestra che dà sul balcone di Corso Europa e collegata ad essa v'è un ripostiglio di m² 4,10 con finestra che dà sul balcone. Adiacente a quest'ultimo, sempre con accesso dal corridoio, si trova la sala da pranzo di m² 15,75 con una porta finestra che conduce al balcone di Corso Europa ed una finestra e, annessa ad essa, la cucina di m² 7,64 con finestra su Corso Europa. Sul lato destro del corridoio si accede al salotto di m² 23,78 con finestra sul balcone del prospetto posteriore dell'edificio. Adiacente ad esso si trova la camera da letto di m² 15,35 con porta finestra che dà sul balcone. In fondo al corridoio, sempre sul lato destro, è situato il bagno con lavabo, bidet, w.c. e vasca da bagno ed una finestra con affaccio sul balcone.

Si rileva che il balcone posto sul prospetto posteriore dell'edificio, attraverso la rimozione di parte della ringhiera, sia stato messo in connessione con il lastrico solare dell'appartamento al piano primo. Tale situazione, determina evidentemente la concessione di un diritto non riportato in alcun documento inerente all'immobile e, in caso di vendita dovranno essere ripristinate le condizioni originarie della ringhiera in modo da impedire il libero accesso al lastrico solare.

L'immobile è dotato di un efficiente impianto elettrico, conforme alle normative vigenti, così come di un impianto di riscaldamento e condizionamento.



Il valore commerciale di immobili aventi simili caratteristiche costruttive e di rifinitura a quelle del bene in oggetto, in riferimento ad un'indagine condotta presso alcune agenzie immobiliari operanti nell'area in questione, risultato oscillare essere da a € 500,00 a € 800,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda. Poiché lo stato di manutenzione dell'immobile risulta essere migliore rispetto ad una condizione media, ai fini della determinazione della stima il valore unitario da adottare ritenuto più opportuno è pari a € 800,00. Moltiplicando tale valore per la superficie lorda commerciale si ottiene:

$$€ 800,00 \times m^2 133,50 = € 106.800,00 \text{ (valore di stima)}$$

$$€ 106.800,00 \times 15\% = € 16.020,00 \text{ (abbattimento forfettario)}$$

$$€ 106.800,00 - 16.020,00 = € 90.780,00 \text{ (valore netto)}$$

Il sottoscritto CTU, al fine di ottenere una maggiore certezza della validità della stima effettuata procede ad elaborare altresì una stima analitica per capitalizzazione dei redditi attraverso la quale è possibile ottenere una valutazione dell'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione desunto da un'indagine di mercato. Sulla scorta di ciò, è stata effettuata un'indagine di mercato, condotta per beni simili caratterizzati da condizioni d'uso e manutenzione paragonabili a quelle del bene pignorato, interpellando vari operatori del settore quali ad esempio le agenzie di intermediazione. Da questa ricerca è emerso che il canone



di affitto per l'immobile in oggetto possa essere ritenuto congruo in €
4,50 al metro quadrato di superficie commerciale, per cui il valore del
canone di affitto unitario applicato all'intera superficie dell'immobile
fornisce un valore pari a:

$$€ 3,50 \times m^2 133,50 = € 467,25$$

che, moltiplicato per 12 mesi, determina un reddito lordo medio annuo
pari a:

$$€ 467,25 \times \text{mesi } 12 = € 5.607,00$$

Decurtando le spese di gestione quantificabili forfettariamente in
misura del 20% del reddito lordo medio annuo si ottiene il reddito netto
che è pari a:

$$€ 5.607,00 \times (100-20)\% = € 4.485,60$$

Capitalizzando il reddito presunto al tasso medio del 4% si ottiene il
valore di:

$$€ 4.485,60 \times 100/4 = € 112.140,00$$

che rappresenta il valore dell'immobile stimato secondo il sistema della
capitalizzazione dei redditi.

Tale valore viene abbattuto forfettariamente del 15% per l'assenza di
garanzia di vizi occulti e per l'eventuale esistenza di oneri gravanti sul
bene e non espressamente considerati, per cui si determina il valore
di:

$$€ 112.140,00 \times (100-15)\% = € 95.319,00$$



i) Calcolando la media dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima, la valutazione dell'immobile in oggetto, è pari a:

$$€ (90.780,00 + 95.319,00)/2 = € 93.049,50$$

A tale valore va sottratta la somma di € 10.000,00 stimata per la regolarizzazione dell'immobile di cui al punto f, per cui il più probabile valore dell'immobile risulta essere:

$$€ 93.049,50 - 10.000,00 = € 83.049,50$$

arrotondato a

€ 83.000,00 (euro ottantatremila/00).

Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Estratti di mappa catastale;
- 3) Ispezioni ipotecarie;
- 4) Contratto di affitto;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Planimetrie catastali;
- 7) Progetti rilevati all'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi;
- 8) Verbali di sopralluogo;
- 9) Documentazione fotografica.

Ragusa, 08/02/2024

Il C.T.U.

