

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA
PROCEDIMENTO R.G. n° 170/2023
G.E. DOTT. CARLO DI CATALDO

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 173 BIS DELLE
DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL C.P.C.**

CREDITORE PROCEDENTE:

RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV.TO

DEBITORE ESECUTATO:



INDICE

Premessa	3
Identificazione del bene.....	3
Sommara descrizione del bene.....	5
Stato di possesso del bene.....	5
Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente	6
Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	10
Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.....	11
Attestato di prestazione energetica.....	12
Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	13
Indicazione del valore finale del bene	17
Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata	18
Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA	19
Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE.....	22



Premessa

Giusto decreto di nomina del 05 ottobre 2023 del G.E. Dott. Carlo Di Cataldo, con successiva accettazione in data 20 ottobre 2023, è stato conferito l'incarico di Perito Estimatore alla sottoscritta Dottoressa Agronomo Federica Pagano, iscritta al numero 510 della Sezione A del Registro di Anzianità dell'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Ragusa, e iscritta al numero 379 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa categoria Agricola, con indirizzo di Posta Elettronica Certificata f.pagano@sicurezzapostale.it.

Come stabilito con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario del 05 ottobre 2023, letti gli atti depositati, esaminata la documentazione prodotta, giusta comunicazione di accesso per esecuzione dei rilievi tecnici necessari per redigere la relazione di stima effettuato il sopralluogo il sottoscritto Perito Estimatore espone quanto segue, in risposta al quesito conferitogli dal G.E. Dott. Carlo Di Cataldo.

Trattandosi di un unico immobile con autonomia funzionale e reddituale, è stata valutata una procedura di vendita in un unico lotto.

Identificazione del bene

Le operazioni peritali sono state precedute da una verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali (cfr. Allegato A), relativamente ai dati catastali e ai confini dell'immobile oggetto della soprascritta procedura.

L'immobile oggetto di esecuzione, è costituito da un opificio industriale, distinto in due strutture adibite alla lavorazione e trasformazione del vetro, con annesso corpo uffici, sito in Ragusa (RG) nella Contrada Conservatore, al km 3+350 della Strada Provinciale 10 denominata "Annunziata – Maltempo". Il fondo è localizzato in prossimità del confine Nord-ovest del territorio comunale di Ragusa, ubicato in Zona Territoriale Omogena E *prevalentemente destinati agli usi agricoli*, ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. del vigente P.R.G. di Ragusa. Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa è censito alla sezione A del Foglio di Mappa 27 particella 191, nonché al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del



Comune di Ragusa è censito alla sezione A del Foglio di Mappa 27 particelle 176 – 179 e 181, meglio identificato come segue:

N.C.E.U. del Comune di Ragusa							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
27	191	-	D/7	-	-	-	€ 4.167,81

N.C.T. del Comune di Ragusa						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
27	176	Pascolo	2	0.02.13	€ 0,22	€ 0,06
	179	Ferrovia SP	-	0.02.66	€ 0,00	€ 0,00
	181	Ferrovia SP	-	0.03.28	€ 0,00	€ 0,00

Le particelle sopraindicate, risultano di proprietà esclusiva della _____, debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente, per la quota di 1/1.

L'immobile confina in circondario con:

- a Nord con proprietà _____ ;
- a Ovest con proprietà _____ ;
- a Sud con proprietà _____ ;
- a Est con la sede della ex ferrovia secondaria denominata “Ragusa – Vizzini – Siracusa” e con la Strada Provinciale S.P. 10 denominata “Annunziata – Maltempo”.

Successivamente alla predetta verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, previa comunicazione predisposta dal custode giudiziario e trasmessa al creditore procedente al debitore esecutato, a mezzo PEC ed a mezzo Raccomandata A/R, in data 07 novembre 2023 alle ore 10:00 è stato effettuato il primo accesso sui luoghi oggetto di accertamento, seguito da un secondo accesso effettuato in data 01 dicembre 2023.



Sommatoria descrizione del bene

In data 07 novembre 2023 è stato eseguito l'accesso presso il fondo oggetto di pignoramento, sito in Ragusa (RG) Contrada Conservatore, durante il quale sono state effettuate le necessarie indagini e gli opportuni rilievi fotografici (cfr. Allegato B), sono stati esaminati i confini, la struttura, gli impianti e lo stato di manutenzione.

L'immobile oggetto di esecuzione, è costituito da un opificio industriale, distinto in due strutture adibite alla lavorazione e trasformazione del vetro, con annesso corpo uffici. L'immobile dista dall'abitato di Ragusa circa km 3+500, da cui si raggiunge percorrendo il Viale delle Americhe in direzione Ovest, quindi si procede in direzione Nord percorrendo la Strada Provinciale 10 denominata "Annunziata – Maltempo" per circa km 3+350, immediatamente sulla sinistra si trova l'accesso dell'immobile. L'accesso all'unità immobiliare identificato con la particella 191 (cfr. Allegato C - Foto n° 1) è garantito da una apertura automatica in ferro. L'immobile è costituito da due strutture in cemento armato, destinate alla lavorazione del vetro, magazzino e corpo uffici, sviluppando una superficie lorda coperta complessivamente pari a m² 1.437, mentre la superficie dell'intero lotto, comprensiva delle aree scoperte, è pari a m² 7.540. Dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con i progetti architettonici oggetto di Concessione Edilizia n° 145/71 e 104/92 non sono state rilevate alcune variazioni e/o difformità rispetto alla consistenza originaria.

L'immobile, è costituito da due strutture in cemento armato la cui struttura portante è costituita da pilastri in c.a. realizzati in opera collegati alla sommità da travi in c.a. Le fondazioni sono state eseguite con plinti in c.a. realizzati in opera. Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare risulta essere modesto.

Stato di possesso del bene

L'immobile oggetto della presente, in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Filippo Morello in Rosolini (SR),



risulta interamente di proprietà della _____, debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente, in virtù del titolo seguente:

- ✓ decreto di trasferimento immobili del 16 novembre 2015, emesso dal Tribunale di Ragusa, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 25 novembre 2015 ai nn. 16009/10071, da potere della _____, con sede in Ragusa.

In occasione dell'accesso eseguito in data 07 novembre 2023, è stato accertato che uno dei due corpi di fabbrica (quello più piccolo e situato fronte strada) risulta occupato con regolare contratto di locazione dalla _____, giusto contratto di locazione immobile ad uso commerciale del 01 gennaio 2022 e registrato in data 24 gennaio 2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, già in atti. Il titolo di conduzione, ha validità fino al 31 dicembre 2028, considerato lo stato di manutenzione del fabbricato, la sua localizzazione, posizione e tipologia, relativamente al corrispettivo che nel citato contratto di locazione è stato complessivamente fissato in € 9.600,00 annui, da corrispondersi in rate mensili pari a € 800,00, è possibile esprimere positivo giudizio di congruità.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa, si evince che l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea E3 del vigente P.R.G. del Comune di Ragusa, adottato con Delibera di consiglio comunale n° 26 del 07/05/2024 che, giusto art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta "*Le aree dell'agricoltura tradizionale tutelata*". Si tratta delle aree agricole tradizionali che caratterizzano il paesaggio rurale tipico dell'altopiano ibleo che nel Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa approvato con D.A. n. 32/GAB del 03/10/2018 e ss.mm.ii, sono sottoposte ad un livello di tutela pari a 2. Sono aree caratterizzate dalla presenza di una o più delle componenti qualificanti e relativi contesti e quadri paesaggistici. In tali aree, oltre alle procedure di cui al livello precedente, è prescritta la previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi da sottoporre



a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale. Nelle aree classificate E3 è richiesto il requisito professionale soggettivo di imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni.

Nuove costruzioni:

- 1) Nelle aree individuate quali zone E3 è consentita la sola realizzazione di fabbricati rurali da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nonché delle attività connesse all'agricoltura, nel rispetto del carattere insediativo rurale.
- 2) Sono consentiti fabbricati rurali strumentali e fabbricati rurali abitativi come definiti nell'articolo 2135 del codice civile.
- 3) Il terreno cui il fabbricato rurale abitativo deve avere un indice territoriale pari a 0,03 mc/mq e deve avere un lotto minimo asservito non inferiore a 10.000 metri quadrati oltre ad essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Il fabbricato rurale abitativo dovrà essere costituito da un unico corpo di fabbrica e non potrà comunque superare il volume massimo di 600 mc con altezza massima di m. 7,50.
- 4) I nuovi fabbricati rurali abitativi, dovranno essere accatastati con categoria A6.
- 5) Tutti i percorsi, le aree esterne pertinenziali e di servizio alla residenza e agli annessi agricoli devono essere ridotti al minimo e realizzati con materiali e superfici permeabili. La viabilità di accesso e gli eventuali piazzali di sosta per autoveicoli devono rispettare la trama dei campi e adeguarsi al profilo naturale del terreno. Per la pavimentazione degli spazi esterni vanno utilizzati materiali locali o materiali presenti in loco (terre battute ecc.). Le strade private di accesso devono avere larghezza contenuta ed essere alberate privilegiando le specie locali.
- 6) Nelle zone E3 sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate all'art. 72 delle N.T.A.
- 7) I permessi di costruire rilasciati ai sensi del punto 6 devono rispettare le seguenti condizioni:



- a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) altezza massima m 10,50;
- c) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 10,00;
- d) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni;
- e) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- f) rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991;
- g) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c);
- h) Distanza non inferiore a 200 m da ville e masserie di cui alla Zona AR o immobili classificati A4.

Riuso e valorizzazione degli edifici esistenti:

- 1) Ai sensi dell'art. 37 della L.R. 19/20 nelle zone E3 è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati già realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 19/20 e con regolare titolo abilitativo, ancorché non ultimati, a destinazione ricettivo - alberghiera e di ristorazione e per l'insediamento delle attività di "bed and breakfast", agriturismo ed annesse attività di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone E5 è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto, con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.



- 2) Per gli immobili già realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 17/94 è consentito il mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 17/94 e ss.mm.ii, compresi b&b, affittacamere, rifugi montani, ecc.). È consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi in cui, venuto a mancare il presupposto per l'attività agricola, si voglia destinare il fabbricato o l'insieme dei fabbricati ai fini previsti dalle norme vigenti e con altra attività nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con gli interessi urbanistici o di tutela ambientale. 3. Sono inoltre ammessi i cambi di destinazione d'uso indicati all'art. 26 della L.R. 16/16 e ss.mm.ii.

Norme di tutela ambientale:

- 1) Sia per le ristrutturazioni che per le nuove costruzioni è fatto obbligo di prevedere in fase di progettazione i seguenti impianti e caratteristiche:
- Tutela delle aree di rifornimento idrico nel raggio di 2 km;
 - Impianto di raccolta e immagazzinamento delle acque meteoriche per l'utilizzo residenziale dell'acqua piovana o per l'irrigazione delle aree pertinenziali;
 - I terreni di pertinenza dell'edificio vanno mantenuti in condizioni di decoro e qualità ambientale, anche ai fini della riduzione del rischio di incendi e di rischi igienico-sanitari;
 - Le recinzioni devono essere realizzate con muri di pietra a secco;
 - Per le aree con colture intensive in pieno campo o in ambiente protetto è obbligatoria l'applicazione del Codice di Buona Pratica Agricola.
- 2) Inoltre è consigliata la realizzazione di impianti di fitodepurazione che permettano di rendere i reflui domestici, acque da irrigazione e impianto di compostaggio per lo smaltimento di scarti organici domestici e il riutilizzo in sito del materiale prodotto, adeguatamente dimensionati per le necessità aziendali e residenziali, e previ interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico.
- 3) In caso di realizzazioni di serre, a livello della superficie aziendale, sarà necessario raggiungere



un equilibrio tra le superfici permeabili e quelle rese impermeabili dalle serre, con una proporzione pari al 50%. Al fine della mitigazione degli impatti paesaggistici, le colture in ambiente protetto dovranno essere contornate da fasce verdi arborate.

- 4) È consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, i cui limiti dimensionali e di potenza energetica consentiti saranno individuati dalle leggi in vigore. Tali impianti dovranno comunque conseguire un miglioramento della qualità paesaggistico - ambientale tramite la realizzazione di aree boscate, fasce tampone e potenziamento rete ecologica, favorendo la realizzazione di una fascia di verde, anche con specie arboree, con la finalità di mitigazione e schermatura paesaggistica.
- 5) Le costruzioni sono sottoposte alle seguenti regole:
- Gli ampliamenti e le nuove costruzioni debbono essere contenuti nell'area dei centri aziendali esistenti (area di pertinenza non coltivata come risultante da certificazione catastale); nel caso ciò non sia possibile o risulti snaturante rispetto agli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno ammesse in adiacenza alla suddetta area;
 - Le nuove costruzioni devono ispirarsi alle regole morfologico - spaziali del paesaggio stesso, devono mantenere le caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale, utilizzando i caratteri dell'architettura di qualità.

Inoltre le particelle censite al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa sezione A, Foglio di Mappa 27 particelle 179 e 181, risultano sono sottoposte a vincolo di particolare interesse etnoantropologico in forza del D.D.G. n° 9027 del 30/12/2009 ai sensi dell'art. 10 comma 10 lettera a del D.Lgs. n° 42/2004 e della L.R. n° 80/1977.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

L'immobile sopra descritto risulta gravato dalle seguenti formalità:

- ✓ Iscrizione ai nn. 17055/2544 in data 16 dicembre 2015 – ipoteca volontaria a garanzia di



- mutuo fondiario, a favore della _____, con sede in _____, Ragusa, contro _____ per l'immobile sopra descritto;
- ✓ Iscrizione ai nn. 423/656 in data 16 marzo 2017 – ipoteca giudiziale, a favore di _____, contro _____ per l'immobile sopra descritto;
 - ✓ Trascrizione ai nn. 7193/5033 in data 22 maggio 2017 - verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Ragusa, a favore di _____, contro _____, per l'immobile sopra descritto;
 - ✓ Iscrizione ai nn. 18537/1639 in data 11 novembre 2021 – ipoteca giudiziale - Tribunale di Ragusa, a favore di _____, contro _____, per l'immobile sopra descritto;
 - ✓ Iscrizione ai nn. 8127/620 in data 19 maggio 2023 – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, a favore di _____, contro _____, per l'immobile sopra descritto;
 - ✓ Iscrizione ai nn. 11146/909 in data 07 luglio 2023 – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, a favore di _____, contro _____, per l'immobile sopra descritto;
 - ✓ Trascrizione ai nn. 14754/11074 in data 14 settembre 2023 – verbale di pignoramento immobili presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, a favore di _____, con sede in _____, contro _____, per l'immobile sopra descritto.

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

L'immobile sito in Ragusa Contrada Conservatore è costituito da due corpi di fabbrica destinati a magazzino, lavorazione e trasformazione del vetro, con annesso corpo uffici. I due corpi di fabbrica sono stati edificati giusta Concessione Edilizia n° 145/71 e successive varianti del 01/02/1974 e del 23/05/1978, rilasciate dal Comune di Ragusa. La realizzazione del corpo uffici posto al piano terra e primo, annesso al corpo di fabbrica fronte strada, è stata eseguita giusto Concessione Edilizia n° 104 del 21/05/1992 in ampliamento del medesimo fabbricato. Tutto ciò premesso, dall'accertamento dello stato effettivo dei luoghi, in raffronto sia con la planimetria catastale in atti presso la competente Agenzia delle



Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia con le citate concessioni edilizie, non sono state rilevate variazioni e/o difformità rispetto alla consistenza originari.

Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, è stato altresì accertato che per l'unità immobiliare sopradescritta, non è stata chiesta la necessaria ed opportuna autorizzazione all'Agibilità. L'autorizzazione all'Agibilità, oggi prevista dall'art. 24 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001 e ss.mm.ii., non è funzionale ad attestare la regolarità urbanistica del bene, bensì ad accertare che l'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti. La richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità, indirizzata al competente Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ragusa, deve essere corredata della ricevuta di avvenuto accatastamento, dalla dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, dalla dichiarazione di conformità degli impianti rilasciata dall'impresa installatrice, dalla dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, dal certificato di collaudo statico. L'omessa presentazione della domanda volta ad ottenere il rilascio di detto certificato entro i 15 giorni dalla data di fine lavori, comporta una sanzione amministrativa pecuniaria che, ai sensi del Comma 3° dell'art. 24 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001, va da € 77,00 a € 464,00. Pertanto, per il rilascio del Certificato di Agibilità si stima un costo complessivo di **€ 2.000,00**, comprensivo degli onorari professionali spettanti, nonché della sanzione pari a € 464,00 da corrispondere in ragione della presentazione della domanda oltre il 61° giorno dall'ultimazione dei lavori.

Attestato di prestazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26 agosto 1993. Secondo la normativa vigente, in particolare nel D.M. 26/06/2015 "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", in conformità alle Direttive comunitarie, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) va realizzato obbligatoriamente dal 01 luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 01 luglio 2010 in caso di locazione. Relativamente



all'immobile in oggetto, poiché non è mai stato interessato da operazioni di compravendita e/o locazione, come comprovato dalle ricerche eseguite sul portale "SIENERGIA portale siciliano dell'energia", non risulta dotato del corrispondente Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Ai fini della presente, conformemente a quanto richiesto dal G.E., per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile sito in Ragusa Contrada Conservatore snc, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 27 particella 191, si stima un costo complessivo di € **250,00**.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

L'immobile oggetto di pignoramento, catastalmente identificato con la particella 191, si identifica con due corpi di fabbrica, il primo dei quali risulta adibito a locale lavorazione e trasformazione del vetro al piano terra, con annesso corpo uffici che si sviluppa al piano terra e primo. L'altro fabbricato è adibito a magazzino. Ambedue le strutture risultano dotate di carroponte. Al km 3+350 della Strada Provinciale 10 denominata "Annunziata – Maltempo", tramite accesso carrabile con apertura automatica in ferro, si accede all'area di pertinenza esterna, destinata a parcheggio, piazzale di sosta e a percorsi veicolari per le manovre di carico e scarico delle merci, per una superficie complessiva del lotto pari a circa m² 7.540. L'unità immobiliare si compone di due capannoni industriali (cfr. Allegato C - Foto n° 1 e 2), oltre al corpo uffici al piano terra e primo (cfr. Allegato C - Foto n° 3, 6 e 7). La struttura portante dei capannoni è costituita da pilastri in c.a. realizzati in opera e collegati alla sommità da travi in c.a., anch'esse eseguite in opera, le fondazioni sono state realizzate con plinti in c.a., mentre la copertura del primo capannone, più piccolo e posizionato fronte strada, è costituita da travetti in opera ad Y con lastre ondulate curve, mentre la copertura del secondo capannone è costituita da travetti prefabbricati di tipo Y con lastre ondulate curve. Il corpo uffici, invece, presenta pareti perimetrali sono in muratura in conci di calcare.

Il primo capannone, più piccolo e posizionato fronte strada, ha una forma rettangolare con superficie coperta dell'area di lavoro pari a m² 450,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 1), con annesso corpo uffici e servizi al piano terra e primo con una superficie coperta pari a m² 50 al piano terra e m² 75 al piano primo (cfr. Allegato C - Foto n° 7). Il piano superiore del corpo uffici (cfr. Allegato C - Foto n° 3



e 4) è accessibile da scala esterna a due rampe aventi larghezza pari a metri 1,20 (cfr. Allegato C - Foto n° 6). Il capannone è dotato di accesso carrabile con saracinesca scorrevole e finestre in ferro e vetro, la pavimentazione è in quarzo. Il corpo uffici, sia al piano terra che al piano primo, è dotato di portoncini e finestre in vetro-alluminio, mentre le porte interne sono in legno, la pavimentazione è in ceramica mentre le pareti risultano rifinite con strato di intonaco con finitura in gesso e sovrastante pitturazione. Sono presenti evidenti segni di umidità sulle pareti del bagno. Il corpo uffici è dotato di climatizzatore al piano terra. Il capannone è opportunamente dotato di impianto idrico sottotraccia per i servizi del corpo uffici, impianto elettrico sottotraccia nel corpo uffici e impianto elettrico a vista nell'area di lavorazione. L'impianto elettrico è completo di corpi illuminanti, prese, interruttori e quadro elettrico.

Il secondo capannone posto sul retro rispetto al capannone adiacente il fronte strada è anch'esso di forma rettangolare con superficie coperta dell'area di lavoro pari a m² 912,00 (cfr. Allegato C - Foto n° 5). Allo stato attuale risulta adibito a locale magazzino. Questo capannone, rispetto al precedente, mostra uno stato di manutenzione assai più modesto, atteso inoltre che la copertura in alcuni punti non è perfettamente integra. Il capannone è dotato di tre accessi carrabili con saracinesche scorrevoli e finestre in alluminio e vetro, la pavimentazione è in quarzo. Il capannone è opportunamente dotato di impianto elettrico a vista, completo di corpi illuminanti, prese, interruttori e quadro elettrico.

Entrambi i capannoni sono dotati di carriponte atti alla movimentazione dei carichi, esattamente un carroponte di portata pari a kg 5.000 nel capannone più piccolo, mentre il capannone più grande è provvisto di un carroponte di kg 5.000 e di un carroponte di kg 7.000.

Sulle pareti di entrambi i capannoni sono stati riscontrati segni di infiltrazioni, specie nel secondo dove il tetto in alcuni punti risulta essere completamente privo di copertura.

L'immobile non risulta collegato alla rete di distribuzione idrica comunale per la fornitura idrica, pertanto ricorre all'impiego di acque fornite a mezzo autobotte, mentre lo smaltimento dei reflui civili avviene in fossa Imhoff con sub-irrigazione. Le rifiniture esterne dei fabbricati sono complete e si presentano in discreto stato manutentivo.



Il lotto complessivamente ha una superficie di circa m² 7.540, i due capannoni sviluppano una superficie coperta lorda pari a m² 1.362, a cui si aggiunge un corpo uffici con superficie coperta lorda pari a m² 125 su due livelli. Alla pertinenza esterna della medesima particella identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa sezione A del Foglio di Mappa 27 particella 191, sono da aggiungere le particelle identificate al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa sezione A del Foglio di Mappa 27 particelle 176 – 179 e 181, per una superficie esterna complessiva di ettari 0.69.10. Determinate le superfici coperte lorde e le superfici scoperte, si procede all'applicazione degli opportuni coefficienti di ragguglio per omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale, al fine di ottenere la superficie commerciale:

- Vani principali e accessori diretti capannoni: (m² 912,00 + 525,00) x 100% = m² 1.362,00
- Vani principali e accessori diretti corpo uffici: (m² 50,00 + 75,00) x 100% = m² 125,00

La superficie commerciale dei citati fabbricati strumentali all'attività agricola, con riferimento al D.P.R. n° 138 del 23 Marzo 1998, è pari alla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, corrispondente a m² 1.487,00.

Metodo di stima – Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, tra i metodi di stima più usati e noti, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che tiene conto del valore dell'immobile nel rapporto domanda-offerta locale di beni con caratteristiche similari a quelli in esame, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, paragonando l'immobile in esame ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte ritenute necessarie per l'uniformità di giudizio. Dette indagini, specificatamente, sono state condotte confrontando gli immobili secondo i parametri raggruppati nelle seguenti categorie:

- ✓ *caratteristiche di localizzazione* (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano);
- ✓ *caratteristiche di posizione* (esposizione prevalente dell'unità immobiliare; luminosità);
- ✓ *caratteristiche tipologiche* (età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive; dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi e loro condizioni di



utilizzo: aerazione, presenza di umidità, ecc.; tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture).

Il riferimento al valore unitario degli immobili con caratteristiche simili, secondo i parametri sopradescritti, si è tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare e del periodo considerato. Il parametro tecnico, utilizzato come elemento di confronto tra i beni simili e l'immobile in oggetto con il metodo uniparametrico uniequazionale, è il parametro fisico "unità di misura della superficie" espresso in m², secondo la seguente equazione:

$$V_f : S_f = \sum V_f : \sum S_f$$

dove: V_f = valore dell'immobile oggetto di valutazione;

S_f = superficie dell'immobile in oggetto;

$\sum V_f$ = sommatoria dei valori noti e correnti di immobili simili della zona;

$\sum S_f$ = sommatoria delle superfici degli immobili di cui al precedente punto.

Il valore incognito V_f , dallo sviluppo dell'equazione, sarà

$$V_f = S_f \times (\sum V_f / \sum S_f)$$

in cui il termine $(\sum V_f / \sum S_f)$, da quanto premesso, corrisponde ai prezzi medi noti di beni simili della zona, per localizzazione, posizione, tipologia, etc., che sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati, riferiti all'unità di misura (coefficiente parametrico).

Valore commerciale – Da indagini eseguite su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogenea E3 del vigente P.R.G. del Comune di Ragusa, nella medesima area Contrada Conservatore, con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza, destinazione d'uso, data di costruzione, stato di conservazione, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, si è potuto dedurre che i valori unitari di ciascuna destinazione d'uso, riferiti al m² di superficie commerciale è mediamente di € 400,00.

Tra i fattori incidenti sul valore dell'immobile in oggetto, si osserva un discreto stato manutentivo



dei fabbricati, necessitando di interventi edilizi per il ripristino delle coperture e per l'eliminazione delle infiltrazioni riscontrate, mentre relativamente allo stato di occupazione dell'immobile, attualmente questo risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione, opponibile alla procedura. L'immobile risulta ubicato in favorevole posizione rispetto al perimetro urbano del Comune di Ragusa, con buona esposizione e discreta luminosità. Pertanto il coefficiente di merito individuato è pari al 85% del valore commerciale sopra determinato. Dunque, in ragione degli anzidetti adeguamenti e correzioni, applicando il coefficiente di merito individuato, il valore commerciale unitario risulta:

$$€ 400,00 \times 85\% = \mathbf{€ 340,00}$$

Per l'unità immobiliare destinata a capannoni per la lavorazione del vetro e magazzino con uffici annessi, posta al piano terra e primo del fabbricato sito in Ragusa Contrada Conservatore s.n.c., identificata al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 27 particella 191 e al N.C.T. del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 27 particella 176-179-181, il valore è così determinato:

$$\text{superficie commerciale} \times \text{valore unitario} = \text{m}^2 1.487,00 \times \text{€/m}^2 340,00 = \mathbf{€ 505.580,00}$$

Si procede, come espressamente richiesto nell'incarico conferito dal G.E., all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto C.T.U., quindi:

$$€ 505.580,00 - 15\% = \mathbf{€ 429.743,00}$$

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 429.743,00 (euro quattrocentoventinovesettecentoquarantatre/00). A questo valore occorre ancora sottrarre i costi stimati per la presentazione dei necessari atti per il rilascio del Certificato di Agibilità.

Indicazione del valore finale del bene

In considerazione dei costi stimati per la presentazione dei necessari atti per il rilascio del Certificato di Agibilità, si procede alla correzione del valore precedentemente determinato, con la



decurtazione degli anzidetti costi come di seguito riportato:

$$€ 429.743,00 - € 2.000,00 = € 427.743,00$$

Il valore dell'immobile, al netto degli anzidetti costi di regolarizzazione, è stato determinato pari a **€ 428.000,00** (euro quattrocentoventottomila/00 arrotondato per eccesso dal corrispondente importo di € 427.743,00).

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata

L'immobile oggetto di pignoramento, comprende la totalità delle quote di proprietà dello stesso debitore esecutato, pertanto ai fini della procedura di vendita, non trattandosi di pignoramento di quota, si esclude qualsiasi divisibilità del bene, ovvero l'alienazione separata di quote con rispettiva valutazione commerciale.

Tanto si è ritenuto di precisare.

Si allegano alla presente:

- ✓ Allegato A – Atti catastali (Visure storiche, Elaborato Planimetrico Foglio 27 particella 191 e Planimetria Catastale);
- ✓ Allegato B – Concessione Edilizia n° 104/92 e Concessione Edilizia n° 145/71;
- ✓ Allegato C – Documentazione fotografica.

Ragusa, 19 maggio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dottoressa Agronomo FEDERICA PAGANO



Schema riepilogativo: **SCHEMA SINTETICA**

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

Esec. 170/2023 contro: Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Massimo Di Paola Esperto del procedimento: Dottoressa Agronomo Federica Pagano	
Diritto	Piena Proprietà
Bene	Opifici industriali adibiti alla lavorazione e trasformazione del vetro con annesso corpo uffici e superfici esterne di pertinenza, sito in Ragusa (RG) Contrada Conservatore, al km 3+350 della Strada Provinciale 10 denominata "Annunziata – Maltempo".
Ubicazione	Comune di Ragusa, Contrada Conservatore (Coordinate Geografiche: 36.962837, 14.696196)
Titolarità	Proprietà esclusiva, nella misura di $\frac{1}{1}$, in virtù del decreto di trasferimento immobili del 16 novembre 2015, emesso dal Tribunale di Ragusa, trascritto in data 25 novembre 2015 ai nn. 16009/10071, da potere della
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, in cui il primo atto dopo il ventennio risale all'atto di conferimento in società del 14 dicembre 1978 a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto in data 23 dicembre 1978 ai nn. 16021/14761 da potere di e .
Dati Catastali	Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa Sezione A foglio di mappa 27 particella 191 e Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa Sezione A foglio di mappa 27 particelle 176-179-181.
Lotto	Lotto n° 1 (lotto unico).
Occupazione	Uno dei due capannoni risulta occupato da soggetti terzi con regolare contratto di locazione.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Immobile regolare sotto il profilo urbanistico e catastale.
Immobile insanabile	- Non Pertinente -
Titolarità Urbanistica	Fabbricati realizzati giusto Concessione Edilizia n° 145/71 e successive varianti del 01/02/1974 e del 23/05/1978 e giusto Concessione Edilizia n° 104 del 21/05/1992, rilasciate dal Comune di Ragusa.
Agibilità/Abitabilità	Assente.
Divisibilità	- Non Pertinente -
Valore di Mercato	€ 505.580,00
Valore di Vendita Forzata	€ 428.000,00
Valore del Canone di Mercato	- Non Pertinente -
Vendibilità e motivo	Lotto costituito da due corpi di fabbrica rappresentati da due capannoni destinati alla lavorazione e trasformazione del vetro, corpo uffici e



	terreno di pertinenza. Pertanto considerata la situazione complessiva, si può esprimere un giudizio positivo sulla vendibilità dell'immobile.
Vincoli	Vincoli urbanistici definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa, per la Zona Territoriale Omogena E3 del vigente P.R.G. giusto art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione, rappresenta "Le aree dell'agricoltura tradizionale tutelata". Inoltre le particelle 179 e 181 del Foglio 27 del Comune di Ragusa sono sottoposte a vincolo di particolare interesse etnoantropologico in forza del D.D.G. 9027 del 30/12/2009 ai sensi dell'art. 10 comma 10 lettera a del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 80/1977
Edilizia agevolata	- Non Pertinente -
Oneri	Costi stimati per la presentazione dei necessari atti per il rilascio del Certificato di Agibilità € 2.000,00.
APE	Conformemente a quanto richiesto dal G.E., per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile sito in Ragusa Contrada Conservatore s.n.c., catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 27 particella 191, si stima un costo complessivo di € 250,00
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Iscrizione ai nn. 17055/2544 in data 16 dicembre 2015 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario Importo: € 480.000,00 – sorte capitale € 320.000,00. A favore della _____, con sede in Ragusa, Contro _____
	Iscrizione ai nn. 423/656 in data 16 marzo 2017 – ipoteca giudiziale Importo: € 360.000,00 – sorte capitale € 360.000,00. A favore di _____, Contro _____
	Iscrizione ai nn. 18537/1639 in data 11 novembre 2021 – ipoteca giudiziale - Tribunale di Ragusa, Importo: € 65.000,00 – sorte capitale € 34.432,80. A favore di _____ Contro _____
	Iscrizione ai nn. 8127/620 in data 19 maggio 2023 – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna, Importo: € 8.000,00 – sorte capitale € 2.626,41. A favore di _____ Contro _____
	Iscrizione ai nn. 11146/909 in data 07 luglio 2023 – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Importo: € 10.000,00 – sorte capitale € 4.377,36. A favore di _____, Contro _____
	Trascrizioni
	Trascrizione ai nn. 7193/5033 in data 22 maggio 2017 - verbale di pignoramento immobili - Tribunale di Ragusa, A favore di _____, Contro _____



Trascrizione ai nn. 14754/11074 in data 14 settembre 2023 – verbale di pignoramento immobili presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa
A favore di . con sede in ,
Contro .



Schema riepilogativo: **SCHEMA IMMOBILE**

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

Descrizione	Fondo costituito da due corpi di fabbrica in cemento armato destinati alla lavorazione e trasformazione del vetro, magazzini, corpo uffici e superfici esterne di pertinenza, sito in Ragusa (RG) Contrada Conservatore, al km 3+350 della Strada Provinciale 10 denominata "Annunziata – Maltempo". Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U) al Foglio di Mappa 27 particella 191 piano T-1 e al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) al medesimo foglio di mappa particelle 176-179-181.				
Destinazione	Capannone industriale.				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)	
Superficie principale	S1	1.487,00	1,00	1.487,00	
Superficie balconi	SUB	****	****	****	
Superficie verande	SUV	****	****	****	
Superficie garage	S2	****	****	****	
Superficie commerciale (SUP)	m ² 1.487,00				
Valore di Mercato	€ 505.580,00				
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 428.000,00				
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese -				
					



