

TRIBUNALE DI RAGUSA

Procedura esecutiva immobiliare n.258/2013

promosso da:

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. CLAUDIO MAGGIONI

Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. GIUSEPPE AQUILA

RELAZIONE

1) PREMESSA

Con comunicazione ricevuta in data 27/11/2013, sono stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto e, successivamente, in data 27/02/2014, ho prestato giuramento davanti al Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudio Maggioni.

Nel *verbale di conferimento di incarico di stima* sono elencati (dalla lettera "a" alla lettera "p") i quesiti che il Giudice mi sottopone, è riportata la formula per il giuramento di rito ed è fissato il termine di novanta giorni per il deposito della relazione scritta.

La Società Cooperativa per Azioni esecutante, Banca [REDACTED] è rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Migliorisi con studio in Comiso (RG) Via Veneto 13 (salvatore.migliorisi@avvragusa.legalmail.it).

2) SOPRALLUOGHI E RICERCHE

Ho avvisato la parte esecutata, a mezzo raccomandata a.r. comunicando la data e l'ora del primo sopralluogo da effettuarsi presso l'immobile sito in via Buscaglia n.34, Comiso. Ho svolto tale accesso il giorno 31 marzo 2014.

Successivamente, nello stesso giorno, ho visitato anche l'altro immobile sito in Comiso, in via Marzabotto 6/a.

Con la presenza del Sig. [REDACTED] l'8 aprile 2014, ho effettuato altri

sopralluoghi: nell'opificio sito nel Comune di Ragusa in c.da Piombo e presso l'abitazione ubicata in località Punta Braccetto; in quella occasione ho effettuato anche alcune veloci ricognizioni nei pressi dei terreni siti nei Comuni di Ragusa, Comiso e S. Croce Camerina, nelle contrade Piombo, San Silvestro, Serramezzana, Muraglie e Dammusi. Successivamente sono ritornato in questi siti in maniera autonoma per completare l'acquisizione di ulteriori elementi.

Le operazioni eseguite, utili stesura della relazione, hanno riguardato anche ricerche presso l'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa e presso gli Uffici Tecnici Comunali di Ragusa e Comiso (Ufficio Concessioni e Sanatorie Edilizie).

3) ELENCO IMMOBILI: PROPRIETA', UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'atto di pignoramento riporta numerose unità immobiliari, fabbricati e terreni, che fanno capo agli esecutati.

L'elenco che segue distingue terreni e fabbricati, e raggruppa in blocchi le entità accorpabili. Per ogni immobile viene specificata la ditta proprietaria.

A) Immobili in ditta: [REDACTED] piena proprietà: 1000/1000;

Sede in Comiso – cod. fisc. [REDACTED]

1) Terreno nel Comune di Ragusa, in c.da Serramezzana della superficie di ha 2.07.30

Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.107 – p.lla 36 - carrubeto di cl.4^a

R.D. € 64,24 – R.A. € 42,82.

2) Terreno nel Comune di Comiso in c.da Muraglie della superficie di ha 2.07.60

Catasto Terreni del Comune di Comiso fg. 42 – p.lla 178 – semin. arbor. di cl.3^a

R.D.: € 80,41 – R.A. € 48,25.

3) Terreno con fabbricato nel Comune di Ragusa in c.da San Silvestro di ha 6.69.76

a) Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa fg.A/84 – p.lla 80 – sub 1 – cat. F/2 - p. T.

R.C. € 0,00 (unità collabente);

b) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.84 – p.lla 23 – semin. arbor. di cl.3^a

ha 3.96.90 - R.D. € 184,48 – R.A. € 102,49;

c) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.84 – p.lla 33 – semin. arbor. di cl.4^a

ha 2.67.46 - R.D. € 82,88 – R.A. € 55,25;

d) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.84 – p.lla 84 – semin. arbor. di cl.3^a

ha 0.05.40 - R.D. € 2,51 – R.A. € 1,39.

4) Terreno con opificio e fabbricato nel Comune di Ragusa in c.da Piombo di ha 1.49.77

a) Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa fg.A/106 – p.lla 11 – sub 1 – cat. F/4 - p. T.

R.C. € 0,00 (unità in corso di definizione);

b) Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa fg.A/106 – p.lla 11 – sub 2 – cat. D/1 - p. T.

R.C. € 89,60 (opificio);

c) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 10 – vigneto di cl.3^a

ha 0.35.56 - R.D. € 18,37 – R.A. € 12,86;

d) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 181 – incolto sterile

ha 0.00.66 - R.D. € 0,00 – R.A. € 0,00;

e) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 183 – fabbr. rurale

ha 0.00.42 - R.D. € 0,00 – R.A. € 0,00;

f) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 187 – vigneto di cl.3^a

ha 0.23.65 - R.D. € 12,21 – R.A. € 8,55;

g) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 222 – vigneto di cl.3^a

ha 0.25.50 - R.D. € 13,17 – R.A. € 9,22;

h) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 224 – area rurale

ha 0.00.42 - R.D. € 0,00 – R.A. € 0,00;

i) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 251 – vigneto di cl.2^a

ha 0.29.30 - R.D. € 28,75 – R.A. € 12,11;

j) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 316 – semin. arbor di cl.4^a

ha 0.25.00 - R.D. € 7,75 – R.A. € 5,16;

k) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 317 – semin. arbor. di cl.4^a

ha 0.03.40 - R.D. € 1,05 – R.A. € 0,70;

l) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 318 – vigneto di cl.3^a

ha 0.03.94 - R.D. € 3,94 – R.A. € 2,03;

m) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.106 – p.lla 319 – vigneto di cl.3^a

ha 0.01.92 - R.D. € 0,99 – R.A. € 0,69.

5) Terreno in parte nel Comune di Santa Croce Camerina ed in parte nel Comune di

Ragusa in c.da Dammusi di ha 7.42.90

a) Catasto Terreni del Comune di S. Croce Camerina fg.12 – p.lla 10 – carrubeto di cl.4^a

ha 2.84.68 - R.D. € 73,51 – R.A. € 73,51;

b) Catasto Terreni del Comune di S. Croce Camerina fg.12 – p.lla 11 – uliveto cl.U

ha 1.96.60 - R.D. € 81,23 – R.A. € 71,07;

c) Catasto Terreni del Comune di S. Croce Camerina fg.12 – p.lla 19 – pascolo di cl.1^a

ha 1.48.60 - R.D. € 26,86 – R.A. € 7,67;

d) Catasto Terreni del Comune di S. Croce Camerina fg.12 – p.lla 60 – carrubeto di cl.4^a

ha 0.02.62 - R.D. € 0,68 – R.A. € 0,68;

e) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.227 – p.lla 83 – carrubeto di cl.3^a

ha 0.09.60 - R.D. € 4,21 – R.A. € 2,48;

f) Catasto Terreni del Comune di Ragusa fg.227 – p.lla 84 – seminativo di cl.5^a

ha 1.00.80 - R.D. € 13,01 – R.A. € 5,21.

B) Immobile in ditta: [REDACTED] in regime di

comunione dei beni; piena proprietà: 1000/1000;

[REDACTED]

[REDACTED]

Abitazione di tipo popolare nel Comune di Ragusa, in c.da Punta Braccetto

Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa fg.A/226 – p.lla 837 – sub 4 – cat. A/4 di cl.3^a

p. 1° - vani 3,5 - R.C. € 198,84.

[REDACTED]

[REDACTED]

Fabbricato sito nel Comune di Comiso, in via Buscaqlia n.34, ang. via Magg. Randaccio.

a) Catasto Fabbricati del Comune di Comiso fg.77 – p.lla 449 – sub 1 – cat. A/4 di cl.3^a

p. T-1° - vani 8 - R.C. € 347,06;

b) Catasto Fabbricati del Comune di Comiso fg.77 – p.lla 449 – sub 2 – cat. C/6 di cl.2^a

p. T – mq.27 - R.C. € 50,20;

c) Catasto Fabbricati del Comune di Comiso fg.77 – p.lla 449 – sub 3 – cat. F/5 - p. 3° -

lastrico solare - R.C. € 0,00.

[REDACTED]

[REDACTED]

Fabbricato sito nel Comune di Comiso, in via Marzabotto n.6.

a) Catasto Fabbricati del Comune di Comiso fg.77 – p.lla 1686 – sub 5 – cat. C/6 di cl.2^a

p. S1 – mq.15 - R.C. € 27,89;

b) Catasto Fabbricati del Comune di Comiso fg.77 – p.lla 1686 – sub 11 – cat. A/3 di cl.3^a

p. 1° - vani 6,5 - R.C. € 386,05.

ELENCO SINTETICO:

Immobili in ditta: [REDACTED]

1) Terreno nel Comune di Ragusa, in c.da Serramezzana ha 2.07.30

2) Terreno nel Comune di Comiso in c.da Muraglie ha 2.07.60

3) Terreno con fabbricato nel Comune di Ragusa in c.da San Silvestro ha 6.69.76

4) Terreno con opificio e fabbricato nel Comune di Ragusa in c.da Piombo ha 1.49.77

5) Terreno in parte nel Comune di Santa Croce Camerina ed in parte nel Comune di Ragusa in c.da Dammusi ha 7.42.90

B) Immobile in ditta: [REDACTED]

Abitazione di tipo popolare nel Comune di Ragusa, in c.da Punta Braccetto

C) Immobile in ditta [REDACTED]

Fabbricato sito nel Comune di Comiso, in via Buscaglia n.34

D) Immobile in ditta: [REDACTED]

Fabbricato sito nel Comune di Comiso, in via Marzabotto n.6

4) PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI RAGUSA

Questo strumento normativo è entrato in vigore il 4 agosto 2010. Nella trattazione che segue, rivolta alla descrizione dei terreni di cui si compongono i vari cespiti in esame, riferirò notizie che inquadrano ogni entità all'interno di una precisa zona di tutela ambientale. Ad un livello di tutela "1" (basso, rappresentato nelle mappe con il colore giallo) corrispondono parametri di utilizzazione del terreno abbastanza liberi; passando al livello "2" (medio, rappresentato con il colore verde) e successivamente al livello "3" (alto, rappresentato con il colore rosso) vengono imposte, dalle norme introdotte, condizioni sempre più restrittive nell'utilizzazione del territorio.

La mappatura del territorio scaturisce dall'analisi del sistema naturale, con le varie componenti che caratterizzano i sottosistemi (abiotico e biotico) e del sistema antropico con i sottosistemi (agricolo-forestale ed insediativo).

Per la stima dei terreni si è adottato un criterio che media le risultanze di una analisi di mercato opportunamente adeguata al terreno oggetto di stima con il valore agricolo medio fornito annualmente dall'Agenzia del Territorio.

5) DESCRIZIONE E STIMA IMMOBILI

Immobili in ditta: [REDACTED]

Immobile "A1": Terreno in c.da Serramezzana, territorio di Ragusa.

Si tratta di uno stacco di terreno esteso circa mq.20.700, catastalmente classificato come carrubeto di cl.4^a. Giusta classificazione sia per le caratteristiche delle piante (totalmente abbandonate) sia per la difficoltosa accessibilità al sito. Elementi acquisiti durante il sopralluogo effettuato, in occasione del quale ho avuto la possibilità di osservare l'andamento altimetrico, le caratteristiche pedologiche del terreno e lo stato delle piante.

E' ubicato lungo la "Cava Giumente" distante in linea d'aria 700m. dalla S.P. n.20 Comiso-S.Croce Camerina e circa 1000m. dalla S.P. n.13 Beddio-Treasures-Piombo; si può raggiungere percorrendo una strada secondaria per poi proseguire a piedi; in una zona di livello di tutela "1" (basso) del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, si trova a circa m.250 sul livello del mare.

Ritrovabile con le seguenti coordinate: 36°54'06" Nord – 14°33'04" Est.

Si tratta di un appezzamento di terreno di forma simile ad un trapezio adagiato in leggero declivio sul fianco sud-est dell'avvallamento; sotto il profilo pedologico si riscontra uno strato di terreno vegetale poco profondo tuttavia sufficiente all'esistenza di una vegetazione arborea piuttosto fitta con predominanza di carrubi.

Il carrubeto si compone di piante piuttosto giovani, di modeste dimensioni e non curate, capaci, tuttavia, di una minima produttività.

Il terreno in oggetto non può, da solo, costituire una azienda dal punto di vista economico, ma può, invece, essere complementare con altri terreni vicini.

Di tutti gli elementi finora evidenziati si è tenuto conto nella formulazione del prezzo unitario, che scaturisce da quelli di mercato di terreni simili della zona con opportuni

correttivi ed incrociati con il valore agricolo medio.

Pertanto, si determina un prezzo unitario di € 12.000,00 per ettaro, che porta ad un valore complessivo di € 12.000,00 x 2,073 = € 24.876,00 arrotondabili a = € 25.000,00

Immobile "A2": Terreno in c.da Muraglie, territorio di Comiso.

E' un terreno esteso circa mq.20.800 posto sui due fianchi della vallata percorsa dal torrente "Profinni"; in prossimità del confine con il territorio del Comune di Ragusa, si trova in una zona di livello di tutela "2" (medio) del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, a circa m.300 sul livello del mare.

Si raggiunge percorrendo in salita per km.1,200 una stretta strada asfaltata che, a circa 500m. dall'abitato di Comiso, in località "Barco", si diparte a sinistra dalla S.P. n.20 Comiso-S. Croce Camerina.

Ritrovabile con le seguenti coordinate: 36°55'29" Nord – 14°34'40" Est.

Catastalmente è classificato come seminativo arborato di cl.3^a; in occasione del sopralluogo, ho constatato l'andamento altimetrico ed osservato le caratteristiche pedologiche del terreno, che mi fanno ritenere leggermente sovrastimata la suddetta classificazione.

Il terreno ha una forma pressoché rettangolare (largo circa ml.120) ed è attraversato da un piccolo corso d'acqua di carattere torrentizio il cui bacino a monte raccoglie soprattutto acque meteoriche. Merita attenzione la componente idrologica del sottosistema abiotico che caratterizza il sito.

Dal punto di vista pedologico si osserva che, escludendo la porzione di terreno, che appare come un solco, occupata dal torrente, la parte residua presenta uno strato di terreno vegetale poco profondo contraddistinto da una vegetazione spontanea a macchia alternata da ampie superfici libere.

Queste caratteristiche determinano una produttività scarsa; pertanto, anche questo stacco di terreno può soltanto essere economicamente complementare con altri terreni vicini.

Il prezzo unitario deriva da quelli di mercato della zona per terreni simili, opportunamente corretti sulla base dei dati analizzati in precedenza e mediati con i valori agricoli medi.

Si arriva ad un prezzo unitario di € 11.000,00 per ettaro, che determina un valore complessivo di € 11.000,00 x 2,076 = € 22.836,00 arrotondabili a = € 24.000,00

Immobile "A3": Terreno in c.da San Silvestro, territorio di Ragusa.

Apparentemente, si tratta di una entità organica complessivamente estesa circa mq.67.000, con all'interno un fabbricato di circa mq.200 censito al catasto e classificato come unità collabente (fatiscente) ed un piccolo manufatto di circa mq.20 (non riportato in catasto) destinato a locale pompe di emungimento per pozzo trivellato.

Occorre tuttavia distinguere il terreno in due parti: le particelle 23 e 84, per complessivi mq.40.230 (all'interno della 23 esiste il pozzo), nel Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, ricadono in zona di livello di tutela "1" (basso) mentre la particella 33 di mq.26.746 insieme all'unità collabente sono in una zona di livello di tutela "3" (alto). Inoltre, questa porzione di terreno ricade all'interno della zona "B" dell'area di preriserva – fascia di rispetto della Riserva Naturale Orientata "Pino D'Aleppo".

La particella n.23 è attraversata da un "solco" nel quale, solo a seguito di cospicue piogge, scorre un corso d'acqua a carattere torrentizio.

Anche questo terreno si trova lungo la "Cava Giumente" (più a valle) ed è

caratterizzato da una pendenza piuttosto dolce, ma al margine di una zona che scende più ripidamente. A circa m.150 sul livello del mare, il terreno si raggiunge percorrendo la S.P. n.20 Comiso - S. Croce Camerina (con la quale confina direttamente) fino al km.6,000, dove si trova un ingresso con breve stradella che immette verso il suddetto fabbricato.

L'immobile è ritrovabile con le seguenti coordinate: 36°54'10" Nord – 14°32'25" Est.

Il terreno è catastalmente classificato come seminativo arborato di classe 3^a e 4^a,

L'accesso sui luoghi, consentendomi l'osservazione dell'andamento altimetrico ed il riscontro delle caratteristiche pedologiche, mi induce a considerare adeguata la classificazione catastale del terreno.

Risulta interessante la componente "vegetazione" del sottosistema biotico del sito perché, ad eccezione di pochissimi alberi posti lungo il "solco" citato in precedenza, il terreno si presenta ricoperto da una bassa vegetazione spontanea con isolati cespugli tipici della macchia mediterranea ("sclerofille" sempreverdi).

Nonostante una discreta profondità del terreno vegetale, la presenza di ciottoli affioranti, e, per la parte interna alla riserva naturale, l'esistenza di vincoli normativi, limitano le potenzialità produttive.

All'interno della p.lla 23 esiste un pozzo trivellato già dichiarato al Genio Civile di Ragusa (pratica n.243, protocollo n.5390). La mancanza delle attrezzature per l'emungimento (oggetto di furto anch'esse) attualmente non consente il prelievo d'acqua. Anche se non sono note le capacità di captazione, l'esistenza di un pozzo rappresenta un valore aggiunto per il terreno su cui esso ricade e di ciò si terrà conto nella stima.

Anche questo terreno, come gli altri descritti in precedenza, può avere una valenza economica solamente se reso complementare ad altri nelle vicinanze, tranne se

diventa oggetto di ingenti investimenti economici effettuati nell'ambito delle attività ammesse dai regolamenti vigenti.

Delle caratteristiche sopra evidenziate si è tenuto conto nella individuazione del prezzo unitario, che deriva da quelli di mercato di terreni simili nella stessa zona opportunamente corretti e bilanciati con il valore agricolo medio.

Pur avendo individuato, nella descrizione, due distinte parti, ai fini della stima conviene formulare una valutazione globale che evita frammentazioni del terreno.

Avendo calcolato un prezzo di € 15.000,00 per ettaro, il valore complessivo viene così determinato: $€ 15.000,00 \times 6,6976 = € 100.464,00$ arrotondabili a = € 100.000,00.

Relativamente al fabbricato (unità collabente) esistente all'interno del terreno ed individuato con la particella n.80 occorre precisare che la normativa vigente, con le limitazioni imposte dal Piano Paesaggistico e dal Regolamento della riserva naturale, permette il restauro ed il risanamento conservativo dei fabbricati esistenti: pertanto l'esecuzione dei lavori edilizi occorrenti per il recupero del suddetto immobile ne consentirebbe l'utilizzo al servizio del terreno ed il suo valore, eventualmente reso efficiente come magazzino o deposito attrezzi, sarebbe pari ad € 20.000,00

Tuttavia, stimando un costo per il recupero di circa € 100 per ogni metro quadrato di costruzione e calcolando, quindi, un importo di € 20.000,00, emerge un valore praticamente nullo per il fabbricato nello stato attuale.

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile "A3" rimane pari ad € 100.000,00.

Immobile "A4": Terreno con opificio e fabbricato in c.da Piombo, territorio di Ragusa.

Seppur nella "Relazione di visura ipocatastale" allegata al fascicolo vengono raggruppate una serie di particelle catastali del foglio n.106 del Catasto Terreni del Comune di Ragusa, considerandole tutte facenti parte di una entità organica, bisogna

tuttavia stralciarne alcune che, configurandosi come entità autonome meritano una distinta trattazione.

1) Particelle individuate con i nn.181, 183 e 224.

Sia dal titolo di proprietà che catastalmente risultano intestate alla ditta [REDACTED] [REDACTED] anche se, stranamente, sono materialmente in possesso di altri soggetti; la sede della S.P. n. 18 Vittoria - S.Croce Camerina le separa dalle altre unità che sono omogeneamente raggruppate.

Si tratta di una piccola striscia di "incolto sterile" estesa mq.66 (p.lla 181), di un fabbricato rurale di mq.42 (p.lla 183) che peraltro nella realtà non esiste più, e di un'area rurale di mq.42 (p.lla 224).

Adottando un parametro unitario di € 50,00 per ogni metro quadrato, la superficie di queste parti, complessivamente estesa mq.150, viene valutata € 7.500,00.

2) Particella individuata con il n.251.

E' una entità distinta e staccata dalle altre (a circa ml.200), ubicata anch'essa al di là della S.P. n.18.

E' un terreno di circa mq.2.900 confinante a nord-ovest con una strada sterrata che corre lungo il confine tra i comuni di Ragusa e Vittoria e ad est con la S.P.n.18 da cui ha accesso in un punto distante circa m.600 dall'incrocio con la S.P. n.20 Comiso – S.Croce Camerina; si trova in una zona di livello di tutela "1" (basso) del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, a circa m.100 sul livello del mare ed è ritrovabile con le seguenti coordinate: 36°53'55" Nord – 14°31'44" Est.

Catastralmente è classificato come vigneto di cl.2^a, ma, l'accesso effettuato sul posto, mi fa ritenere errata tale classificazione in quanto nel fondo non esiste tale coltura: si riscontra invece la presenza predominante di piante di ulivo di modeste dimensioni e qualche piccola pianta di carrubo.

Oltre ad essere posto in leggera pendenza, il fondo non è ben livellato e presenta un andamento altimetrico variabile; ho osservato anche le caratteristiche pedologiche, per cui posso evidenziare che, nonostante una limitata profondità, il terreno vegetale è dotato di una buona fertilità.

Anche se la messa a dimora degli alberi (circa 30) è stata fatta in maniera piuttosto ordinata, appare tuttavia evidente che ultimamente una scarsa cura delle piante non ha favorito la loro produttività.

Trattandosi di una entità produttiva di piccole dimensioni questo terreno può avere una valenza economica solo se reso complementare con altri simili nella zona.

L'analisi del mercato per terreni simili presenti nello stesso territorio fornisce valori che, adeguatamente modificati e incrociati con il valore agricolo medio della coltura realmente riscontrata, determinano un prezzo unitario di € 50.000,00 per ettaro, che determina un valore complessivo di € 50.000,00 x 0,293 = € 14.650,00 arrotondabili a € 15.000,00.

3) Terreno con opificio e fabbricato: p.lle nn.10, 316, 317, 318, 319 e 11 (sub 1 e 2).

Rappresentano una entità produttiva organica complessivamente estesa circa mq.31.000 comprendente fabbricati, attrezzature stabilmente impiantate, viabilità logistica interna, spazi di manovra, superfici utilizzate per il deposito delle materie prime e di quelle finite: si tratta di un impianto per la frantumazione della pietra la cui prima installazione risale al periodo 1974-1977. A seguito di alcuni passaggi con cessioni di quote e modifiche dell'atto costitutivo, l'attuale struttura societaria, [REDACTED], è divenuta proprietaria dell'impianto dal 25/02/2000.

Tra il 2000 ed il 2007 sono state poste in essere una serie di migliorie, ristrutturazioni sostanziali ed interventi di manutenzione straordinaria che hanno rinnovato e potenziato la produttività dell'impianto portandola a circa 50mc ogni ora.

L'attività dell'impianto è stata interrotta nel 2010.

Tale interruzione non è da addebitare al malfunzionamento dell'impianto che, al momento dello stop, eseguiva regolarmente le operazioni di frantumazione della pietra ed era, quindi, perfettamente funzionante.

Bisogna ricercare le cause nell'ambito del sistema economico locale, nella sua profonda crisi e nell'evoluzione normativa che ha interessato il settore. Una fortissima diminuzione delle commesse legate alla realizzazione di opere pubbliche, l'adozione del Piano Paesaggistico che riduce quasi a zero i siti dove poter effettuare prelievo di materiale e apertura di cave, unitamente a difficili situazioni personali originate anche da problematiche legate alla concorrenza nel settore di questa attività, hanno, di fatto, paralizzato l'azienda costringendo i proprietari a "fermare le macchine".

A questa situazione critica dovuta alla cessazione dell'attività, purtroppo, si sono successivamente aggiunti anche spiacevoli e gravi eventi di carattere vandalico che hanno causato ingenti danni ad alcune parti dell'impianto (si allega copia della denuncia) e, cosa ancor più grave, uno dei titolari dell'azienda è stato oggetto di azioni violente nei confronti della sua persona. Informazione, quest'ultima, riferitami dal Sig. [REDACTED] (vittima di tali atti) e che ho scritto per fornire un quadro più completo della situazione.

Sia il complesso delle attrezzature produttive, sia i fabbricati a servizio dell'azienda ricadono all'interno della particella n.11 che, estesa circa mq.19000, risulta catastalmente come "area di enti urbani e promiscui". Inserita al catasto dei fabbricati, sono due i subalterni che vi afferiscono, il sub 1 (cat.F/4:unità in corso di definizione) ed il sub 2 (cat.D/1:opificio) con la seguente intestazione [REDACTED] iscritta al n.1175 del T.R., intestazione che corrisponde ancora ad una precedente denominazione.

La ricerca delle planimetrie effettuate presso l'Agenzia del Territorio ha avuto esito negativo in quanto risulta: "planimetria assente – attribuzione di RC presunta".

Terreni

Le altre particelle, complessivamente estese circa mq.11.900, sono così censite al catasto dei terreni:

P.IIa n.10 di mq.3.556, vigneto di cl.3^a;

P.IIa n.187 di mq.2.365, vigneto di cl.3^a;

P.IIa n.222 di mq.2.550, vigneto di cl.3^a;

P.IIa n.316 di mq.2.500, seminativo arborato di cl.4^a;

P.IIa n.317 di mq.340, seminativo arborato di cl.4^a;

P.IIa n.318 di mq.394, vigneto di cl.3^a;

P.IIa n.319 di mq.192, vigneto di cl.3^a.

Nessuna delle colture sopra riportate esiste sui luoghi, infatti, l'intera superficie è destinata alla viabilità logistica interna ed al deposito dei materiali.

Inoltre, sovrapponendo la cartografia catastale sulle aerofoto (vedi allegato) sembra che lo spianamento del terreno abbia interessato anche la proprietà limitrofa (particelle n.3 e n.4 confinanti dal lato nord).

Sito in una zona di livello di tutela "1" (basso) del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, l'impianto si trova a circa m.120-130 sul livello del mare, ed è ritrovabile con le seguenti coordinate: 36°53'46" Nord – 14°31'56" Est.

L'impianto ha una ubicazione privilegiata per quanto riguarda i collegamenti stradali: si trova nei pressi dell'intersezione tra la S.P. n.18 e la S.P. n.20, ed è dotato di due differenti ingressi: quello commerciale, adoperato anche per l'uscita dei materiali lavorati dalla S.P. Vittoria - S.Croce Camerina, e quello di servizio usato anche per l'ingresso delle materie prime dalla S.P. Comiso - S.Croce Camerina. Tale ubicazione consente di servire agevolmente un territorio piuttosto ampio.

In occasione del sopralluogo effettuato l'8 aprile 2014 ho potuto accedere ad ogni parte dell'impianto ed osservare gli immobili e le infrastrutture presenti, comprese le attrezzature stabilmente impiantate.

Per l'effettivo utilizzo del sito risulta irrilevante una descrizione che ne tratti la produttività agricola, tenuto conto che l'area è stata oggetto di escavazioni eseguite per prelevare materiale lapideo e per livellare le superfici.

Fabbricati ed attrezzature.

Sono quattro i fabbricati realmente insistenti sulla particella n.11.

Sub 1. Sul lato destro, a circa ml.50 dall'ingresso si trova un corpo di fabbrica in muratura coperto con un solaio piano ed esteso circa mq.85. Le tramezzature interne determinano ambienti destinati ad ufficio, a servizi igienici, al ristoro dei lavoratori ed al deposito di piccole ferramenta.

Il sopralluogo mi ha consentito di riscontrare buone condizioni statiche contrapposte a finiture fortemente compromesse dai danneggiamenti subiti: gli infissi, i sanitari e gli impianti sono irreparabilmente danneggiati.

Catastalmente individuato con il sub 1 è classificato "F/4" (unità in corso di definizione) nonostante avesse già realmente svolto la funzione a cui era destinato.

Sub 2. A circa ml.7 dal manufatto anzi descritto, avvicinandosi verso l'ingresso all'azienda, si trova il corpo officina che è esteso circa mq.105: si presenta con tamponamento perimetrale in pannelli prefabbricati in cemento e copertura con capriate in profilati di ferro e sovrastanti pannelli in lamiera: è l'opificio, catastalmente individuato con il sub 2 e classificato D/1.

Anche in questo caso, ho riscontrato condizioni statiche sufficienti ma finiture fortemente compromesse dai danneggiamenti subiti; anche le attrezzature esistenti all'interno appaiono irrecuperabili.

Unità n.3. Chi accede all'azienda dall'ingresso principale trova sulla sinistra un piccolo manufatto in muratura a cui è affiancato un box realizzato con struttura in metallo e pannellature parzialmente vetrate. Il primo (di circa mq.27,50) svolge la funzione di piccola officina/deposito attrezzi per mezzi meccanici, con la presenza, nello spazio esterno antistante, di una fossa di manutenzione a trincea; mentre il box vetrato (di circa mq.30,00) accoglie un piccolo ufficio per la ricezione dei clienti.

Unità n.4. Inoltrandosi all'interno dell'area per ulteriori ml.30 circa, si trova un piccolo manufatto in cemento armato di circa mq.6 e alto circa ml.7,5. La parte più bassa destinata alla centralina elettrica, all'atto del sopralluogo era completamente vuota (oggetto di furto), mentre la parte sommitale è destinata a piccolo locale tecnico.

L'impianto di frantumazione.

Leggermente sfalsata rispetto a quest'ultimo locale, si trova la cabina di gestione dell'impianto, opportunamente collocata in posizione elevata per poter avere il controllo visivo di ogni parte.

L'impianto è composto da alcune macchine che, partendo da blocchi di pietra di varia dimensione, eseguono una serie di passaggi e forniscono, alla fine della lavorazione, varie granulometrie di ghiaia, pietrisco e sabbia.

Le principali attrezzature che compongono l'impianto sono: n.1 sgrossatore a rulli, n.1 mulino granulatore, n.1 mulino di rimacinazione, n.1 frantoio, n.2 vagli vibranti e n.1 vaglio per terra, n.1 alimentatore a piastra, n.4 nastri trasportatori, n.1 idropulitrice e n.1 cabina elettrica.

La procedura di lavorazione prevede che il materiale conferito in impianto venga prima esaminato e, se conforme, venga ammesso alla lavorazione e stoccato in una specifica area: l'alimentazione all'impianto di trattamento è effettuata con una pala gommata.

Dopo una prima vagliatura iniziale il materiale arriva all'elemento principale

dell'impianto che è il mulino frantumatore; questo riceve dallo sgrossatore a rulli il materiale da frantumare; il trasferimento del materiale lapideo lavorato avviene tramite nastri trasportatori, mentre la selezione in base alla granulometria viene effettuata dai ulteriori vagli vibranti.

Ai fini della stima, tutte le particelle censite al catasto terreni vengono assimilate a quella, la p.lla n.11, già trasferita al catasto fabbricati, considerando l'intera superficie come area di sedime o a servizio dell'impianto. Infatti, tale superficie complessiva, pari a mq. 30951, viene interamente utilizzata per le varie fasi della lavorazione.

Sempre ai fini della stima, il sottoscritto ritiene di individuare come criterio più adatto quello che mira a trovare il valore di mercato della suddetta area comprensiva di ogni immobile o attrezzatura non trasferibile e, separatamente, il valore di tutte quelle attrezzature che possono essere riutilizzate in altro sito.

Immobili

La superficie impegnata dall'attività viene stimata come un'area promiscua, ed il suo valore unitario viene ricercato analizzando il mercato della zona, e tenendo in alta considerazione la sua ubicazione privilegiata. Basandosi su tali elementi, si individua un valore di € 8,00 per ogni metro quadro; si determina, pertanto, un valore complessivo di € 8,00 x mq. 30951 = € 247.608,00, arrotondabili ad € 248.000,00.

Relativamente ai corpi di fabbrica ed alle infrastrutture non trasferibili, utilizzando, anche in questo caso, i prezzi di mercato della zona opportunamente contestualizzati, sia per l'ubicazione, sia per lo stato di manutenzione, si individua un valore di € 250,00 per ogni metro quadrato di superficie coperta. Pertanto, sommando le superfici dei vari corpi, l'ufficio e servizi (mq.85), l'opificio (mq.105), la piccola officina (mq.27,5), il box ricezione clienti (mq.30) e la centralina/cabina (mq.6), si ottiene una superficie complessiva di mq.253,50; quindi il valore di tali corpi viene così calcolato: € 250,00 x

mq. 253,50 = € 63.375,00, arrotondabili ad € 64.000,00.

Ed ancora, sommando il valore dell'area e quello dei manufatti si ottiene:

€ 248.000,00 + € 64.000,00 = € 312.000,00.

Attrezzature impianto

Per quanto riguarda le attrezzature che compongono l'impianto e che possono essere smontate, trasportate e reinstallate in altro sito, si sono svolte indagini di mercato per analoghi componenti e che, opportunamente adeguate a quelli oggetto di stima, hanno consentito di assegnare valori quanto più prossimi a quelli ottenibili nel mercato dell'usato.

Vaglio vibrante	€ 6.000
Sgrossatore a rulli	€ 15.000
Mulino granulatore	€ 30.000
Mulino di rimacinazione	€ 8.000
Frantoio	€ 30.000
Vaglio vibrante:	€ 50.000
Vaglio per terra	€ 2.000
Alimentatore a piastra	€ 15.000
Nastri trasportatori n.4 x € 6.000	€ 24.000
Idropulitrice	€ 1.000
Cabina elettrica	€ <u>0</u>
	€ 181.000

Sommando il valore della componente immobili e di quella attrezzature, si calcola:

€ 312.000,00 + € 181.000,00 = € 493.000,00.

A questo valore occorrerà detrarre circa € 3.000 per aggiornamenti catastali.

Pertanto si calcola: € 493.000,00 - € 3.000,00 = € 490.000,00.

Immobile "A5": Terreno in c.da Dammusi, territorio di S. Croce Camerina e Ragusa.

Si tratta di un di terreno esteso circa mq.74.300, censito al catasto con n.4 particelle ricadenti nel territorio del Comune di S. Croce Camerina e n.2 nel territorio del Comune di Ragusa con varie colture e classi: dal carrubeto di cl.3^a e cl.4^a al pascolo di cl.1^a al seminativo di cl. 5^a all'uliveto. Anche in questo caso, il sopralluogo effettuato mi fa ritenere non perfettamente calzanti tali classificazioni; ho inoltre potuto verificare l'andamento altimetrico e riscontrare le caratteristiche pedologiche del terreno.

La proprietà è attraversata dal torrente "Grassullo" che materializza il confine tra i territori dei due comuni; si trova in una zona di livello di tutela "2" (medio) del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, a circa m.120/140 sul livello del mare.

Il terreno confina per circa ml.700 con la S.P. n.37 Scicli - S.Croce Camerina a partire dal Km.17,100, nelle immediate vicinanze del ponte che passa sul tracciato del torrente, ed è ritrovabile con le seguenti coordinate: 36°49'40" Nord – 14°33'37" Est.

E' una striscia di terreno, mediamente larga circa ml.100, di forma allungata e curvilinea simile ad una "C" e con un andamento altimetrico di notevole pendenza (circa il 20%).

Sotto il profilo pedologico si riscontrano punti in cui la roccia è affiorante e zone in cui il terrazzamento determina un maggior accumulo di terreno vegetale anche se poco profondo: seppur non molto fitta, esiste una vegetazione arborea caratterizzata in prevalenza da piante di ulivi e carrubi. Piante di modeste dimensioni e capaci di una minima produttività.

Anche in questo caso, il terreno in oggetto non ha le caratteristiche per costituire economicamente un'azienda indipendente, ma deve essere complementare con altri nella zona.

Tenendo conto degli elementi sopra evidenziati, per l'individuazione del prezzo

unitario, si sono opportunamente adattati quelli di mercato di terreni simili della zona incrociandoli con i valori agricoli medi. Si è determinato pertanto un prezzo unitario di € 7.000,00 per ettaro, che porta ad un valore complessivo di € 7.000,00 x 7,429 = € 52.003,00 arrotondabili a € 52.000,00.

Immobile in ditta: XXXXXXXXXX

Immobile "B": Abitazione in c.da Punta Braccetto, territorio di Ragusa

UBICAZIONE

L'immobile si trova in località Punta Braccetto, in Via Randello n.62, a circa m.250 dalla "Cava di Mistretta" e distante in linea d'aria poco meno di 300m. dal mare (scogliera di Randello, lato Punta Braccetto). Si raggiunge percorrendo la S.C. n.24 di S. Croce Camerina che, entrando nell'abitato, diventa prima Via dei Canalotti (comune di S. Croce C.) e poi Via Punta Braccetto (comune di Ragusa); la terz'ultima traversa a destra è Via Randello e bisogna percorrerla tutta, fino a trovare l'ultimo edificio a destra che è un fabbricato plurifamiliare con 3 unità abitative per ognuno dei due livelli (p.T. e p.1°). Nel Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa, entrato in vigore il 04/08/2010, si trova in una zona di livello di tutela "2" (medio) ma in prossimità del limite di una zona di livello "3" (alto) e molto vicino al confine sud dell'area boscata di Randello.

Ritrovabile con le seguenti coordinate: 36°49'17" Nord – 14°27'43" Est.

Il prospetto principale (verso la strada) è esposto ad est, mentre quello laterale (verso il fabbricato limitrofo) è esposto a sud.

L'immobile si trova in una località balneare caratterizzata da un turismo locale a cui fanno riferimento le abitazioni di proprietà di privati cittadini generalmente residenti nei comuni di Vittoria, Comiso, S. Croce Camerina e Ragusa e da un turismo di varia provenienza accolto da alcune strutture ricettive (prevalentemente campeggi).

La zona si distingue per i pregevoli aspetti naturalistici come l'area boscata ed attrezzata di Randello con il corrispondente affaccio verso il mare su una lunghissima spiaggia libera, i tratti di scogliera alta e frastagliata o leggermente degradante verso il mare, nonché i fondali marini che attirano gli appassionati di immersioni.

DESCRIZIONE

Si tratta di un appartamento al primo piano di un edificio plurifamiliare a cui si accede tramite una scala esterna che parte da uno spazio di pertinenza sito al piano terra ed esteso mq.14,50. L'abitazione si compone di un soggiorno-cucina (mq.24,00), un corridoio-disimpegno (mq.6,50), due piccoli vani (mq.7,30 e mq.7,50), un bagno (mq.3,60) e una camera (mq.11,10); dal soggiorno-cucina si esce in una veranda (mq.20,50), mentre da uno dei vani piccoli e dalla camera si esce in un balcone (mq.9,00).

La superficie convenzionale dell'unità immobiliare è pari a mq.73,20, calcolata aggiungendo alla superficie utile dell'abitazione (mq.60,00) quella della pertinenza, della veranda e del balcone (mq.44,00) opportunamente ridotta al 30% (mq.13,20).

Le finiture di tutti gli ambienti sono di buon livello qualitativo idoneo ad una abitazione prevalentemente utilizzata per le vacanze del periodo estivo.

La pavimentazione ed il rivestimento di cucina e bagno sono in ceramica di buona qualità. Anche le finiture delle pareti sono di buona fattura e gli infissi, in alluminio preverniciato senza vetro-camera con avvolgibili esterne in plastica, completano la dotazione dell'unità immobiliare. Gli impianti tecnologici sono all'altezza dello standard qualitativo raggiunto dalle finiture sin qui descritte; si aggiunge la presenza di un condizionatore dotato di un unico "split" collocato nel corridoio.

PROVENIENZA DEL BENE E VERIFICA CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Dalla ricerca storica risulta che l'unità immobiliare è stata acquistata dalla [REDACTED]

con atto pubblico del 05/05/1990 del Notaio Giovanni Demostene trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 07/05/1990.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile è stato edificato in virtù della concessione edilizia n.401/80 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 27/07/1987 e successiva variante dell'8/06/1989 e risulta conforme ad eccezione di piccole differenze nella tramezzatura interna, urbanisticamente ininfluenti.

CONFORMITA' CATASTALE

Risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al foglio A/226, particella 837, sub 4, cat. A/4 di cl.3^a, p. 1°, vani 3,5.

In merito ai dati catastali, il sopralluogo che ho effettuato mi induce ad evidenziare la seguente osservazione: nonostante la planimetria catastale presenti piccole differenze, la consistenza catastale è corretta (vani 3,5); seppur comune alle altre unità abitative presenti nello stabile, ritengo la classificazione (A/4) sotto-stimata.

STIMA

La buona ubicazione e la discreta qualità delle finiture sono fra gli elementi da considerare per procedere alla stima.

Il criterio adottato è quello dell'individuazione di fatti economici recenti relativi ad immobili simili per ubicazione e tipologia; gli elementi trovati, opportunamente corretti ed adeguati alle specifiche caratteristiche dell'immobile da stimare, mi hanno consentito di determinare il più probabile prezzo di mercato per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

Pertanto, determinato un prezzo unitario di € 1.250,00 per metro quadrato, si calcola il seguente valore complessivo: € 1.250,00 x mq.73,20 = € 91.500,00.

Immobile in ditta: [REDACTED]

Immobile "C": Fabbricato in Via Buscaglia n.34, Comiso

UBICAZIONE

L'immobile si trova nel centro abitato di Comiso nelle immediate vicinanze del tratto finale del corso Vittorio Emanuele, arteria principale della città, che in quel tratto coincide con il percorso della S.S.n.115. Si tratta di un quartiere che si è espanso durante gli anni '50, caratterizzato da una rete viaria a maglie regolari seppur con strade di larghezza limitata; le tipologie edilizie prevalenti sono quelle di edifici costruiti su una superficie di circa mq.60 e costituiti da un piano terra spesso destinato a garage, da altre due elevazioni destinate all'abitazione e da un lastrico solare.

L'edificio si trova ad angolo tra la via Buscaglia e la via Magg. Randaccio: la prima, al cui civico 34 si accede allo stabile, presenta un andamento pianeggiante ed è caratterizzata dalla tipica pavimentazione in basole di pietra calcarea.

Lo stile architettonico che caratterizza gli edifici della zona è lineare e privo di elementi di pregio.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di uno stabile interamente di proprietà della Sig.ra [REDACTED] che si sviluppa su quattro livelli complessivi: piano terra, primo, secondo e terzo. Le strutture portanti verticali sono in muratura e quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento: appare evidente la loro buona qualità ed il loro stato di manutenzione.

Il vano scala (mq.10,50) ospita una serie di rampe con struttura in c.a. che disimpegnano i vari livelli.

Al piano terra, oltre ad un vano garage di mq. 25,40 (con altezza interna di ml.3,55) accessibile esternamente dalla via Magg. Randaccio n.3, si trova un vano di mq.18,40,

un disimpegno di mq. 2,20, un w.c. di mq. 4,20 ed un ripostiglio di mq. 5,00 (questi con altezza interna di ml.3,10).

La pavimentazione è in scaglie di marmo e cemento nel garage ed in mattonelle di marmo negli altri ambienti, gli infissi sono in legno di buona fattura ma obsoleti, le pareti sono tinteggiate e l'impiantistica seppur datata è perfettamente funzionante.

Al piano primo esiste un corridoio centrale (mq.6,70) che disimpegna tre vani (mq.9,30+mq.17,60+mq.19,00) ed un bagno (mq.3,30), ambienti con altezza utile interna di ml.3,40. Le superficie complessiva dei due balconi presenti a questo piano è di mq.11,40.

La pavimentazione si presenta diversa per ogni ambiente: con mattonelle di marmo nei vani più grandi e nel corridoio, in scaglie di marmo e cemento nel vano più piccolo ed in ceramica nel bagno, dove il rivestimento è della stessa fattura. Gli infissi esterni sono in lamierino di ferro con doppio infisso in alluminio, mentre quelli interni sono in legno tamburato. Le pareti si presentano in ottimo stato e tinteggiate e l'impiantistica è perfettamente funzionante: oltre agli impianti idrico, fognario ed elettrico è presente quello di riscaldamento alimentato a gas metano.

Al secondo piano si trova una impostazione pressoché identica a quella del piano inferiore: un corridoio centrale (mq.6,70) che disimpegna tre vani (mq.7,20+mq.17,90+mq.19,10) ed un bagno (mq.5,00), ambienti con altezza utile interna di ml.3,00. La superficie complessiva dei due balconi è di mq.11,40 anche a questo piano.

La pavimentazione, in piastrelle di colore grigio in ceramica di buona qualità, è a tappeto in tutti gli ambienti tranne che nel bagno, dove il pavimento e il rivestimento in ceramica sono coordinati con colori azzurro e bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetro-camera con doppio infisso, mentre quelli interni

sono in legno tamburato. Le pareti si presentano in ottimo stato e ben tinteggiate; anche l'impiantistica è in ottimo stato e perfettamente funzionante: all'impianto idrico, fognario ed elettrico, si aggiunge quello di riscaldamento che è alimentato a gas metano.

Il quarto livello è costituito dal lastrico solare: è raggiungibile attraverso le ultime rampe della scala che emergono dall'edificio con un corpo di fabbrica (torrino). Affiancata a questo manufatto, è stata realizzata una tettoia-stenditoio (mq.15,00) che migliora la fruibilità del lastrico solare; esso è perfettamente calpestabile per una superficie di mq.46,50 ed è utilizzabile come terrazza essendo provvisto di adeguato parapetto perimetrale.

PROVENIENZA DEL BENE E VERIFICA CONTINUITA' TRASCRIZIONI

Dalla ricerca storica risulta che l'edificio è pervenuto alla attuale proprietaria con atto di donazione pubblico del 27/01/1995 del Notaio Giovanni Demostene trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 28/01/1995.

CONFORMITA' URBANISTICA

Ai fini di tale conformità si osserva che nel sopra citato atto pubblico è riportata la dichiarazione attestante, ai sensi dell'art.40 della L.47/85, che la casa è stata edificata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, cioè prima che fosse obbligatorio il rilascio di una concessione edilizia per immobili di modesta entità.

Grazie al sopralluogo effettuato, ho potuto riscontrare che l'unica modifica dell'edificio realizzata e non ancora regolarizzata è costituita dalla tettoia-stenditoio. Questa copertura potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art.20 della L.R. n.4 del 2003, con una spesa complessiva, tra oneri e spese tecniche, di circa € 1500,00.

CONFORMITA' CATASTALE

L'edificio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al foglio 77 con la

particella 449 e con i seguenti subalterni:

sub 1 – cat. A/4 di cl.3^a - p. T-1° - vani 8 (nella planimetria compare anche il piano 2°);

sub 2 – cat. C/6 di cl.2^a - p. T – mq.27;

sub 3 – cat. F/5 - p. 3° - lastrico solare.

Dall'accesso effettuato risulta che, mentre i locali del piano terra non possono costituire un'entità a se stante, al primo ed al secondo piano esistono due piccoli appartamenti autonomi, entrambi dotati di cucina e bagno ed opportunamente isolati dalla scala. Pertanto, sarebbe opportuno aggiornare la documentazione catastale distinguendo le varie unità con la creazione dei relativi subalterni ed aggiungendo anche la pianta del 3° piano.

STIMA

Relativamente alle caratteristiche estrinseche dell'immobile, si evidenzia la sua facile raggiungibilità in ragione della sua ubicazione vicina ad una arteria stradale principale.

Le considerazioni sopra esposte, mi inducono ad effettuare una stima dell'immobile distinguendo e raggruppando tra loro le varie parti con una logica funzionale: associando gli ambienti del piano terra con l'appartamento al primo piano e il lastrico solare e lo stenditoio con l'appartamento al secondo piano.

Ai fini della stima occorre determinare la superficie convenzionale utilizzando opportuni coefficienti riduttivi per le pertinenze.

Detta superficie scaturisce dal calcolo che segue:

Unità n.1 (p.T/1°): mq. 29,80 (p.T.) + 55,90 (1°P) = mq. 85,70

Pertinenze: mq. 5,25(quota scala)+11,40(balconi)= mq.16,65

Totale superficie convenzionale: mq. 85,70 + (16,65 x 30%)= mq. 90,70.

Unità n.2 (p.2°/3°): 55,90 (2°P) = mq. 55,90

Pertinenze: mq.5,25(q.scala)+mq.11,40(balconi)+15,00(stendit.)+46,50(terr.) = mq.78,15

Superficie convenzionale complessiva: $\text{mq.}55,90 + (78,15 \times 30\%) = \text{mq.}79,35$

Basandomi su fatti economici recenti, relativi ad immobili simili sia per la loro ubicazione che per la tipologia e le finiture, e apportando i necessari adattamenti adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, ho potuto determinarne il più probabile prezzo di mercato per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

Locale garage (p.T.): si adotta un prezzo unitario di € 500,00 per metro quadrato e si calcola il seguente valore complessivo: $\text{€ } 500,00 \times \text{mq.}25,40 = \text{€ } 12.700,00$.

Unità abitativa n.1 (p.T/1°): stabilito un prezzo unitario di € 750,00 per metro quadrato, scaturisce il seguente valore complessivo: $\text{€ } 750,00 \times \text{mq.}90,70 = \text{€ } 68.025,00$.

Unità abitativa n.2 (p.2°/3°): scelto un prezzo unitario di € 850,00 per metro quadrato, si calcola il seguente valore complessivo: $\text{€ } 850,00 \times \text{mq.}79,35 = \text{€ } 67.447,50$.

Pertanto, il valore complessivo determinato per l'immobile "C", sito in Comiso, Via Buscaglia n.34, è di $= \text{€ } 12.700,00 + 68.025,00 + 67.447,50 = \text{€ } 148.172,50$, arrotondabili ad € 148.000,00.

A questo valore occorre detrarre sia le spese occorrenti per regolarizzare la tettoia stenditoio (€ 1.500), sia per aggiornare le planimetrie catastali (€ 1.000); pertanto si ha: $\text{€ } 148.000,00 - 1.500,00 - 1.000,00 = \text{€ } 145.500,00$

Immobile in ditta: [REDACTED]

Immobile "D": Fabbricato in Via Marzabotto n.6, Comiso

UBICAZIONE

Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio in condominio ubicato nel centro abitato di Comiso in una zona prossima alla periferia nord-est della città, che in quell'ambito è delimitata dalla via Canicarao.

E' una zona di recente espansione, caratterizzata da immobili costruiti negli ultimi 10 -

15 anni, la cui tipologia edilizia ricorrente è quella del piccolo condominio con 2-4 appartamenti realizzati su 2 piani.

La vicinanza con la viabilità di perimetro della città facilita gli spostamenti veicolari, mentre la notevole distanza dal centro storico complica gli spostamenti pedonali verso le zone di maggior interesse; tuttavia la zona offre tutti i servizi quotidianamente indispensabili.

Esistono due edifici quasi gemelli che costituiscono un intero isolato, delimitato dalle vie Marzabotto, Caravaggio, G. Verne e G.B. Tiepolo, strade interne che, a maglia pressoché regolare, tessono una zona in leggero declivio verso nord-ovest.

Lo stabile di cui fa parte l'appartamento in oggetto ha ingresso dalla via Marzabotto al n.c. 6.

E' un edificio caratterizzato da un gradevole aspetto architettonico, così da distinguersi dagli altri della zona. Dotato di un piano seminterrato per il parcheggio in box interni, il fabbricato ospita n.6 appartamenti (n.2 ogni piano).

DESCRIZIONE

Le due unità immobiliari oggetto di stima sono l'appartamento al primo piano lato ovest ed un box auto interno.

Vista la recente edificazione, le strutture portanti verticali sono in c.a. e costituite da pilastri e travi intelaiate, mentre i solai orizzontali sono in latero-cemento: appare evidente la loro buona qualità ed il loro stato di manutenzione. La copertura dell'edificio è costituita da un tetto a falde inclinate del tipo a padiglione.

Si tratta di una costruzione realizzata con alti standard qualitativi, che si ritrovano sia nelle parti condominiali, sia nell'ambito delle proprietà esclusive.

Ampie e comode scale ed ascensore condominiale consentono gli spostamenti verticali interni.

L'appartamento ha una altezza utile di ml.2,80 e si presenta con una distribuzione interna razionale caratterizzata dall'ingresso direttamente nel soggiorno e da un disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte. Nella prima, oltre al soggiorno (mq.25,33), si trova la cucina-pranzo (mq.14,87) con annessa lavanderia e dispensa (mq.2,45+2,85); nella seconda, dal disimpegno (mq.2,50) si può accedere ad un ripostiglio (mq.1,59), alle tre camere (mq.11,21+10,00+15,00) ed al bagno (mq.5,43). Il soggiorno, la cucina e una camera sono dotati di ampi balconi esterni, per una superficie complessiva di mq.23,82.

La pavimentazione, in piastrelle di gres porcellanato di ottima qualità collocate a 45°, è distribuita a tappeto per l'intera superficie tranne nel bagno. Ottima ceramica di cromia armonicamente scelta per il pavimento ed il rivestimento del bagno.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con persiane di colore marrone per la parte esterna e ante di colore avorio e dotate di vetro-camera per la parte interna.

Gli infissi interni, in legno tamburato di buona qualità, comprendono anche porte del tipo "a scrigno" e si completano con il portoncino d'ingresso blindato.

Le pareti sono in ottimo stato e ben tinteggiate; anche l'impiantistica è moderna ed in ottimo stato e comprende: l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo con alimentazione a gas metano.

Il box auto interno si trova al piano seminterrato ed raggiungibile veicularmente con un corridoio di manovra interno collegato tramite una scivola di accesso alla via Marzabotto; dall'interno esiste il collegamento anche con l'ascensore.

Si tratta di uno spazio rettangolare di mq.14,50, alto ml.2,80, che svolge semplicemente la funzione a cui è destinato.

PROVENIENZA DEL BENE E VERIFICA CONTINUITA' TRASCRIZIONI

L'immobile (nelle sue due parti) è pervenuto all'attuale proprietario con atto di

acquisto del 21/02/2008 del Notaio Filippo Morello trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 03/03/2008.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme alle autorizzazioni grazie alle quali è stato edificato: concessione edilizia n.9430 del 31/11/2005 e successiva variante n.10362 del 31/01/2008 rilasciate dal Comune di Comiso.

CONFORMITA' CATASTALE

Gli immobili descritti risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Comiso al foglio 77 con la particella 1686 e con i seguenti subalterni:

sub 5 – cat. C/6 di cl.2^a - p. S1 – mq.15;

sub 11 – cat. A/3 di cl.3^a - p. 1° - vani 6,5.

L'accesso effettuato mi ha consentito di verificare la corrispondenza con le planimetrie catastali, tuttavia, anche in questo caso la classificazione dell'abitazione appare leggermente sotto stimata.

STIMA

Sia per le caratteristiche estrinseche ma soprattutto per quelle intrinseche dell'immobile, nella stima, ci sceglierà un valore unitario piuttosto elevato.

Occorre determinare la superficie convenzionale utilizzando opportuni coefficienti riduttivi per le pertinenze (balconi).

Superficie convenzionale: mq. 91,23 (appartamento) + (23,8 x 30%)= mq. 98,38.

Sulla base di fatti economici recenti, relativi ad immobili simili per tipologia, ubicazione e finiture a quello oggetto di stima, opportunamente calibrati sul caso in trattazione, ho determinato il più probabile prezzo di mercato per ogni metro quadrato di superficie convenzionale.

Box auto interno (p.1°S): si adotta un prezzo unitario di € 500,00 per metro quadrato e

si calcola il seguente valore complessivo: € 500,00 x mq.14,50 = € 7.250,00.

Appartamento (1°P): assegnato un prezzo unitario di € 1.300,00 per metro quadrato,

scaturisce il seguente valore complessivo: € 1.300,00 x mq.98,38 = € 127.894,00.

Il valore complessivo calcolato per l'immobile "D", sito in Comiso, Via Marzabotto n.6,

è di = € 7.250,00 + 127.894,00 = € 135.144,00, arrotondabili ad € 135.000,00.

RIEPILOGO COMPLESSIVO:

Immobili in ditta: [REDACTED]

A1) Terreno nel Comune di Ragusa, *c.da Serramezzana* € 25.000

A2) Terreno nel Comune di Comiso, *c.da Muraglie* € 24.000

A3) Terreno e fabbricato nel Comune di Ragusa, *c.da San Silvestro* € 100.000

A4) Terreno, opificio e fabbricato nel Comune di Ragusa, *c.da Piombo*

Particelle nn.181, 183 e 224 € 7.500

Terreno (p.la 251) € 15.000

Impianto di frantumazione: Immobili ed attrezzature € 490.000

A5) Terreno nei Comuni di S.Croce Cam. e Ragusa, *c.da Dammusi* € 52.000

Sommano € **713.500**

Immobile in ditta: [REDACTED]

B) Abitazione nel Comune di Ragusa, *c.da Punta Braccetto* € **91.500**

Immobile in ditta: [REDACTED]

C) Fabbricato nel Comune di Comiso, *via Buscaglia n.34* € **145.500**

Immobile in ditta: [REDACTED]:

D) Fabbricato nel Comune di Comiso, *via Marzabotto n.6* € **135.000**

TOTALE COMPLESSIVO € 1.085.500

Con quanto sin qui scritto ritengo di aver assolto al mandato affidatomi; resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e alla presente relazione allego:

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali e documentazione fotografica
- 3) N. 1 copia cartacea e N. 2 copie su supporto digitale;
- 4) Parcella.

Ragusa 30/06/2014

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe Aquila



TRIBUNALE DI RAGUSA Procedura esecutiva immobiliare n.258/2013
 promosso da BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA contro PATRIARCA GIOVANNI E FIGLI s.n.c.
 Giudice dell'Esecuzione: Dott. CLAUDIO MAGGIONI - Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. GIUSEPPE AQUILA
VISURE CATASTALI – Catasto Terreni

UFFICIO PROVINCIALE DI: RAGUSA TERRITORIO

Situazione aggiornata al : 05/06/2014

Immobile selezionato

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' per 1/1	RAGUSA (RG) CONTRADA SAN SILVESTRO, SN Piano T	A/84	80	1	cat. F/2					
T	Proprieta' per 1/1	RAGUSA (RG) Sez.A	106	10		VIGNETO	3	35 are 56 ca	R.D.Euro:18,37 R.A. Euro: 12,86	35678	
T	Proprieta' per 1000/1000	RAGUSA (RG) Sez.A	106	181		INCOLT STER		66 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		
T	Proprieta' per 1000/1000	RAGUSA (RG) Sez.A	106	183		FABB RURALE		42 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:	20636	
T	Proprieta' per 1000/1000	RAGUSA (RG) Sez.A	106	187		VIGNETO	3	23 are 65 ca	R.D.Euro:12,21 R.A. Euro: 8,55	10132	
T	Proprieta' per 1000/1000	RAGUSA (RG) Sez.A	106	222		VIGNETO	3	25 are 50 ca	R.D.Euro:13,17 R.A. Euro: 9,22	10133	
T	Proprieta' per 1000/1000	RAGUSA (RG) Sez.A	106	224		AREA RURALE		42 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		
T	Proprieta' per 1000/1000	RAGUSA (RG) Sez.A	106	251		VIGNETO	2	29 are 30 ca	R.D.Euro:28,75 R.A. Euro: 12,11	9331	
T	Proprieta' per 1/1	RAGUSA (RG) Sez.A	106	316		SEMIN ARBOR	4	25 are	R.D.Euro:7,75 R.A. Euro: 5,16	24191	
T	Proprieta' per 1/1	RAGUSA (RG) Sez.A	106	317		SEMIN ARBOR	4	3 are 40 ca	R.D.Euro:1,05 R.A. Euro: 0,70	24191	
T	Proprieta' per 1000/1000	RAGUSA (RG) Sez.A	106	318		VIGNETO	3	3 are 94 ca	R.D.Euro:2,03 R.A. Euro: 1,42	20636	
T	Proprieta' per 1000/1000	RAGUSA (RG) Sez.A	106	319		VIGNETO	3	1 are 92 ca	R.D.Euro:0,99 R.A. Euro: 0,69	20636	
T	Proprieta' per 1/1	RAGUSA (RG) Sez.A	107	36		CARRUBETO	4	2 ha 7 are 30 ca	R.D.Euro:64,24 R.A. Euro: 42,82	23613	
T	Proprieta' per 1/1	RAGUSA (RG) Sez.A	227	83		CARRUBETO	3	9 are 60 ca	R.D.Euro:4,21 R.A. Euro: 2,48	22565	
T	Proprieta' per 1/1	RAGUSA (RG) Sez.A	227	84		SEMINATIVO	5	1 ha 80 ca	R.D.Euro:13,01 R.A. Euro: 5,21	22565	
T	Proprieta' per 1/1	RAGUSA (RG) Sez.A	84	23		SEMIN ARBOR	3	3 ha 96 are 90 ca	R.D.Euro:184,48 R.A. Euro: 102,49		
T	Proprieta' per 1/1	RAGUSA (RG) Sez.A	84	33		SEMIN ARBOR	4	2 ha 67 are 46 ca	R.D.Euro:82,88 R.A. Euro: 55,25		
T	Proprieta' per 1/1	RAGUSA (RG) Sez.A	84	84		SEMIN ARBOR	3	5 are 40 ca	R.D.Euro:2,51 R.A. Euro: 1,39		

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **PATRIARCA GIOVANNI E FIGLI S.N.C.** Sede: **COMISO (RG)**

Codice Fiscale: **00089010888**

Immobili individuati: **1**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	Proprieta' per 1000/1000	COMISO (RG) Sez.A	42	178		SEMIN ARBOR	3	2 ha 7 are 60 ca	R.D.Euro:80,41 R.A. Euro: 48,25		

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	Proprieta' per 1/1	SANTA CROCE CAMERINA (RG)	12	10		CARRUBETO	4	2 ha 84 are 68 ca	R.D.Euro:73,51 R.A. Euro: 73,51		
T	Proprieta' per 1/1	SANTA CROCE CAMERINA (RG)	12	11		ULIVETO	U	1 ha 96 are 60 ca	R.D.Euro:81,23 R.A. Euro: 71,07	7980	
T	Proprieta' per 1/1	SANTA CROCE CAMERINA (RG)	12	19		PASCOLO	1	1 ha 48 are 60 ca	R.D.Euro:26,86 R.A. Euro: 7,67	7980	
T	Proprieta' per 1/1	SANTA CROCE CAMERINA (RG)	12	60		CARRUBETO	4	2 are 62 ca	R.D.Euro:0,68 R.A. Euro: 0,68		

UFFICIO PROVINCIALE DI: RAGUSA TERRITORIO

Situazione aggiornata al : 05/06/2014

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **COMISO** Codice: **C927**
Foglio: **77** Particella: **449** Subalterno: **1**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
●			Proprieta'	1000/1000	

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
●	77	449	1	COMISO VIA BUSCAGLIA, 34 Piano T - 1 - 2	1	A/4	3	8 vani	Euro:347,06	1007296	
●	77	449	2	COMISO VIA MAGGIORE RANDACCIO, 37 Piano T	1	C/6	2	27 mq	Euro:50,20	7635	
●	77	449	3	COMISO VIA BUSCAGLIA, 34 Piano 3	1	F/5				1007296	

Situazione aggiornata al : 05/06/2014

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **COMISO** Codice: **C927**
Foglio: **77** Particella: **1686** Subalterno: **11**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
●			Proprieta'	1/1	

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
●	77	1686	11	COMISO VIA MARZABOTTO, 6 Piano 1	1	A/3	3	6,5 vani	Euro:386,05		

Situazione aggiornata al : 05/06/2014

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **COMISO** Codice: **C927**
Foglio: **77** Particella: **1686** Subalterno: **5**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
●			Proprieta'	1/1	

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
●	77	1686	5	COMISO VIA MARZABOTTO, 6/A Piano S1	1	C/6	2	15 mq	Euro:27,89		

TRIBUNALE DI RAGUSA Procedura esecutiva immobiliare n.258/2013
promosso da BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA contro PATRIARCA GIOVANNI E FIGLI s.n.c.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. CLAUDIO MAGGIONI - Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. GIUSEPPE AQUILA

VISURE CATASTALI – Catasto Fabbricati

UFFICIO PROVINCIALE DI: RAGUSA TERRITORIO

Situazione aggiornata al : 05/06/2014
Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **RAGUSA** Codice: **H163** Sezione urbana: **A**
Foglio: **226** Particella: **837** Subalterno: **4**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☐			Proprieta'	500/1000	
☐			Proprieta'	500/1000	

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☐ A/226	837	4	RAGUSA CONTRADA PUNTA BRACCETTO, Piano 1	1	A/4	3	3,5 vani	Euro:198,84	30825	
☐ 226	837	4	RAGUSA Piano - int.						Soppressa	SI

Situazione aggiornata al : 05/06/2014
Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **RAGUSA** Codice: **H163** Sezione urbana: **A**
Foglio: **84** Particella: **80** Subalterno: **1**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☒			Proprieta'	1/1	

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
☒ A/84	80	1	RAGUSA CONTRADA SAN SILVESTRO, SN Piano T		F/2					

Ragusa 30/06/2014

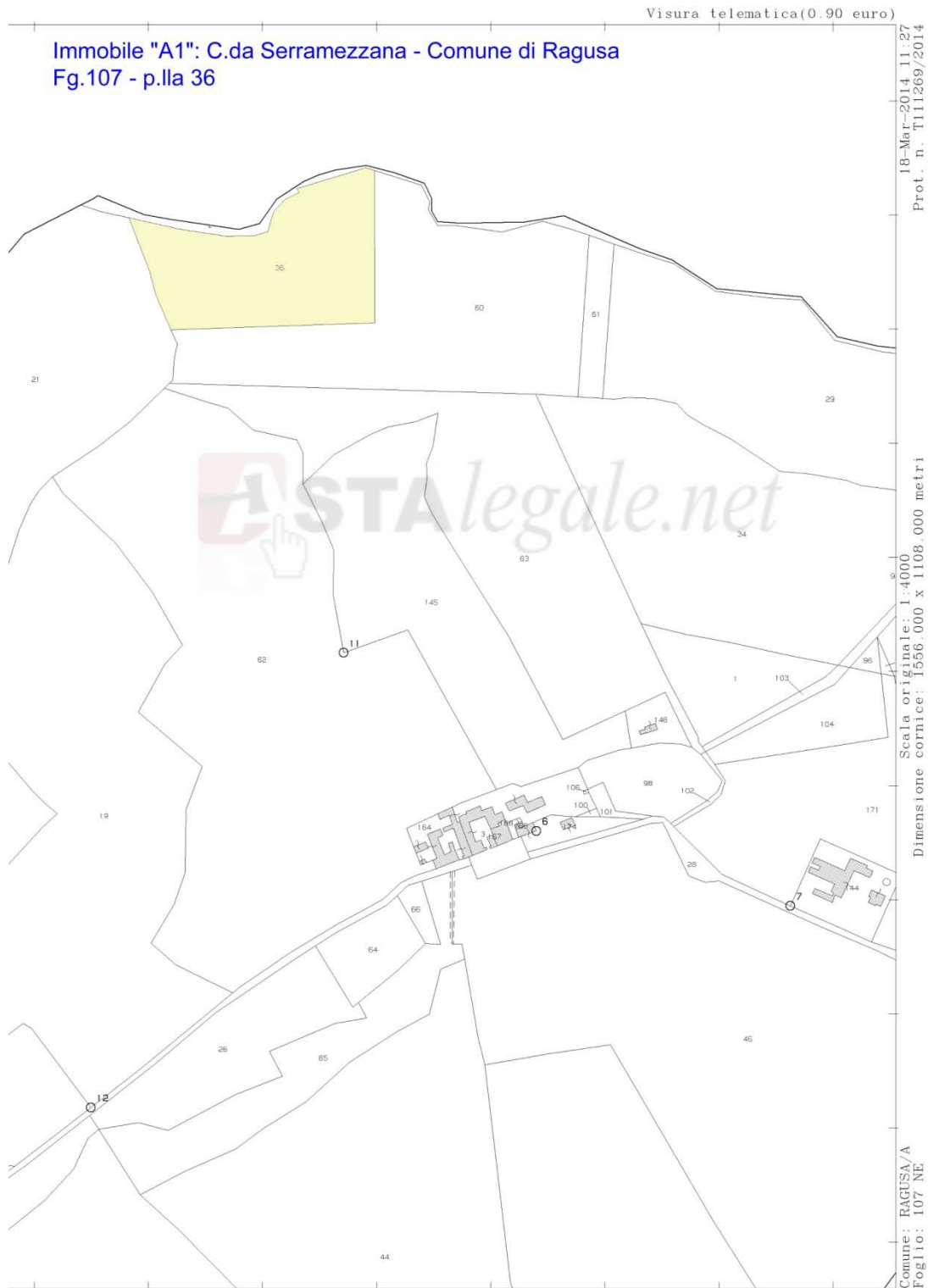
Il C.T.U.

Geom. Giuseppe Aquila

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

A) Immobili in ditta: **Patriarca Giovanni & Figli s.n.c.:**

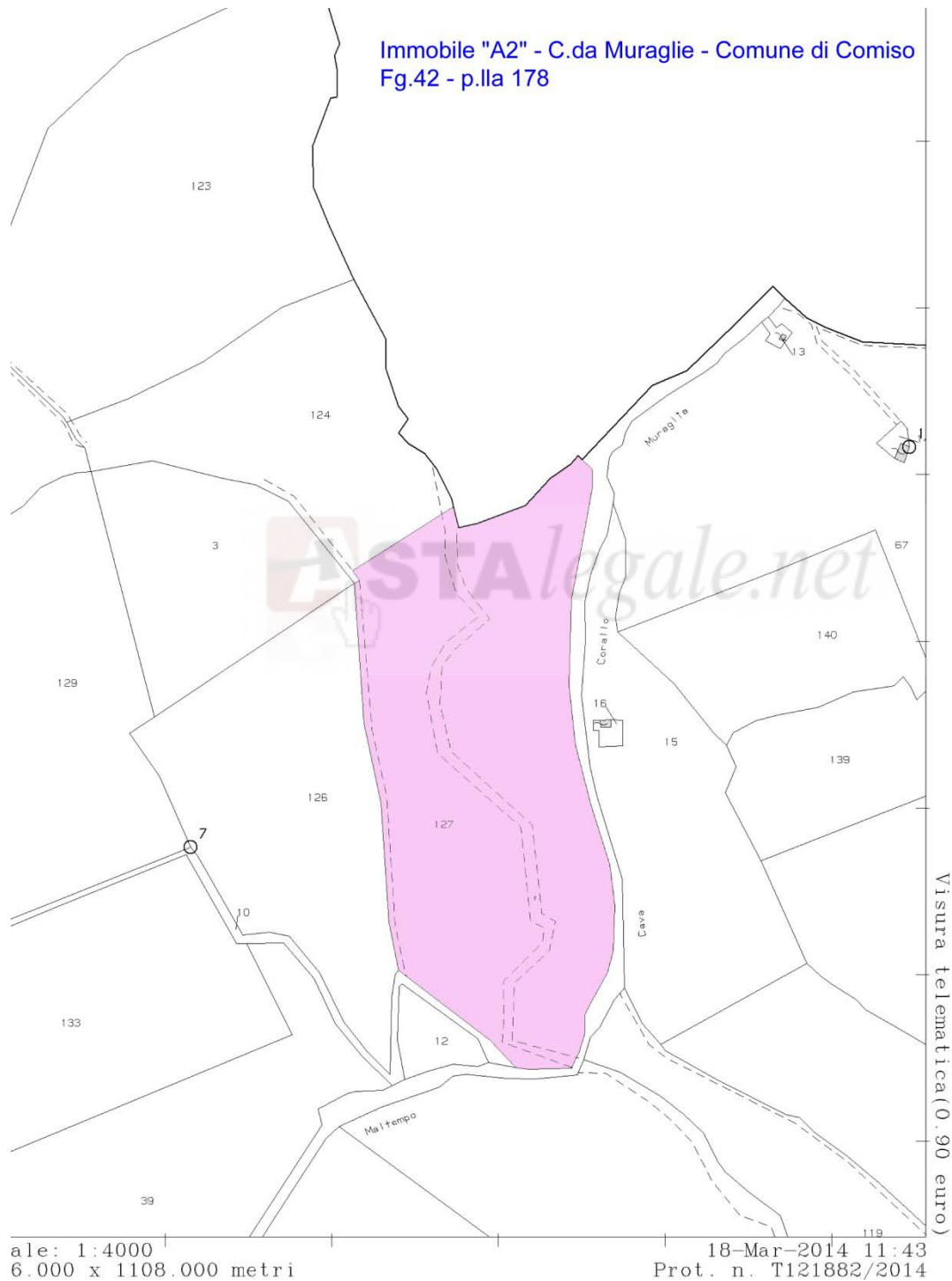
A1) Terreno nel Comune di Ragusa, in c.da Serramezzana ha 2.07.30



DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

A) Immobili in ditta: **Patriarca Giovanni & Figli s.n.c.:**

A2) Terreno nel Comune di Comiso in c.da Muraglie ha 2.07.60



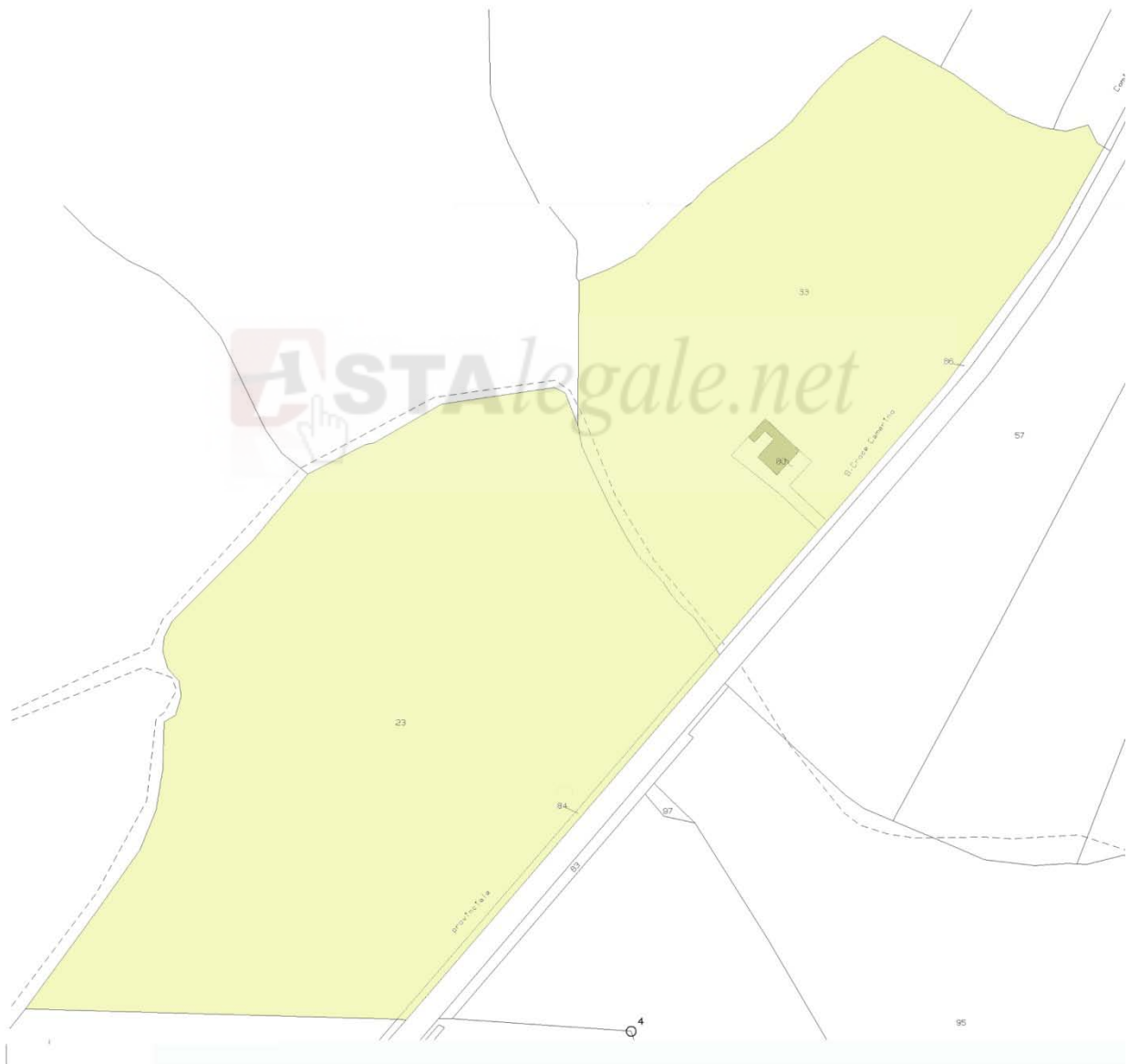
promosso da BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA contro [REDACTED] s.n.c.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. CLAUDIO MAGGIONI - Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. GIUSEPPE AQUILA

DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

A) Immobili in ditta: [REDACTED] **s.n.c.:**

A3) Terreno con fabbricato nel Comune di Ragusa in c.da San Silvestro ha 6.69.76

Immobile "A3" - C.da San Silvestro - Comune di Ragusa
Fig. 84 - p.lle 80, 23, 33, 84



DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

A) Immobili in ditta: [REDACTED] .:

A4) Terreno con opificio e fabbricato nel Comune di Ragusa in c.da Piombo ha 1.49.77

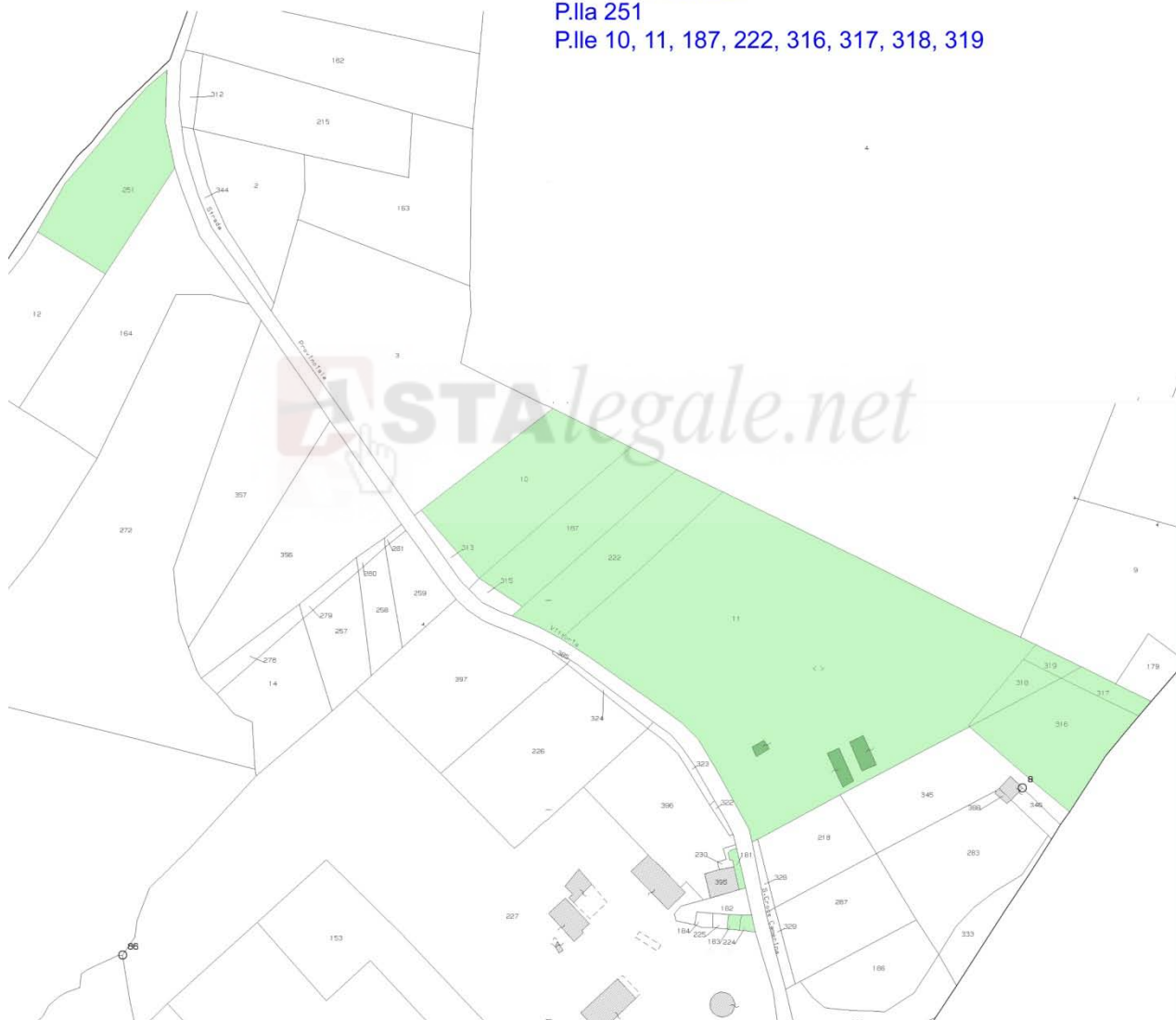
Immobile "A4" - C.da Piombo - Comune di Ragusa

Fg.106

P.lle 181, 183, 224

P.la 251

P.lle 10, 11, 187, 222, 316, 317, 318, 319



A) Immobili in ditta: [REDACTED] :

A4) Terreno con opificio e fabbricato nel Comune di Ragusa in c.da Piombo ha 1.49.77

Data: 09/06/2014 - n. RG0059709 - Richiedente AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB-LE DI RG

RG0241758

07/12/2011

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2014 - Comune di RAGUSA(HI 63) - < Sezione Urbana: A Foglio: 106 Particella: 11 - Subalterno 2 >
CONTRADA SAN SILVESTRO;

Planimetria assente — attribuzione di RC presunta

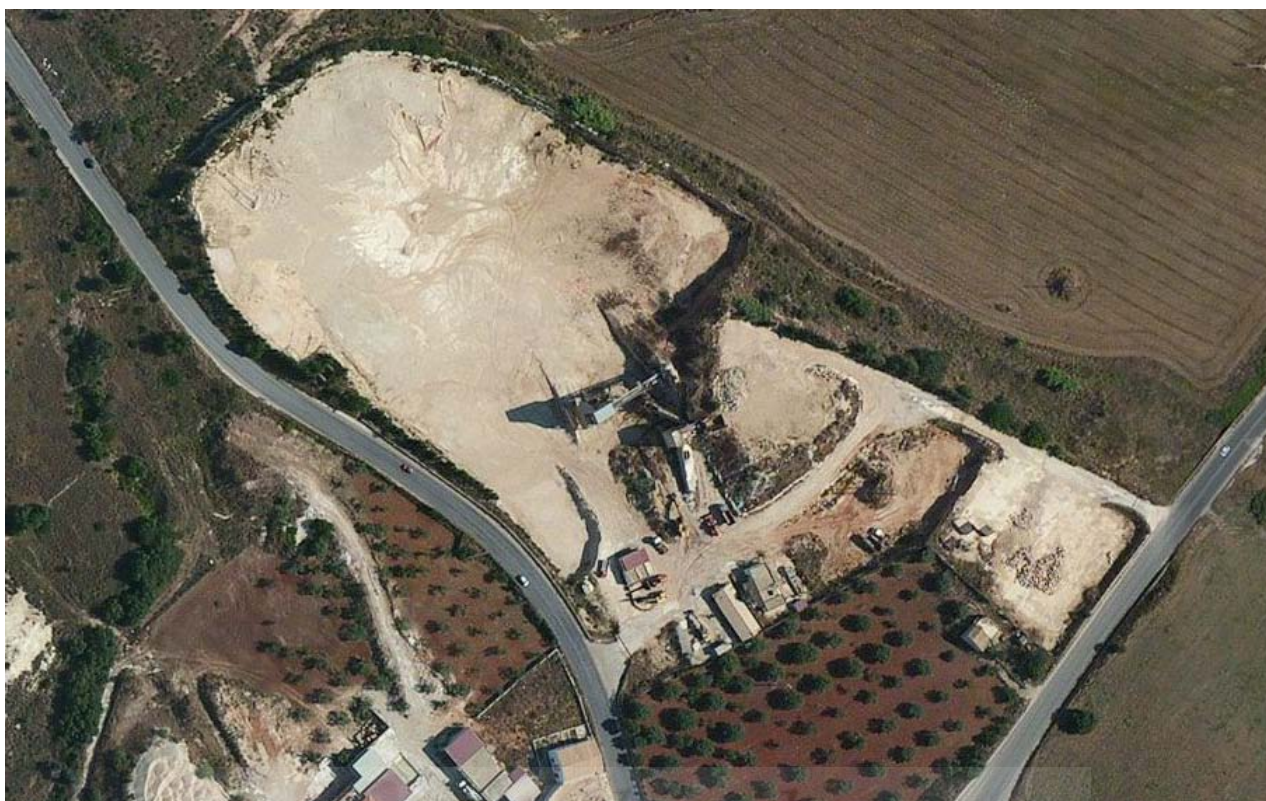
Ultima Planimetria in atti

Data: 09/06/2014 - n. RG0059709 - Richiedente AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB-LE DI RG

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(211x297) - Fatt. di scala: 1:1

A) Immobili in ditta: [REDACTED] .:

A4) Terreno con opificio e fabbricato nel Comune di Ragusa in c.da Piombo ha 1.49.77



DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

A) Immobili in ditta: [REDACTED] .:

A5) Terreno nei Comuni di Santa Croce Camerina e di Ragusa in c.da Dammusi ha 7.42.90

Immobile "A5" - C.da Dammusi
Comune di S. Croce Camerina
Fg.12 - p.lle 10, 11, 19, 60
Comune di Ragusa
Fg. 227 - p.lle 83, 84



B) Immobile in ditta: **Patriarca Giovanni e Latino Emanuela**

Abitazione di tipo popolare nel Comune di Ragusa, in c.da Punta Braccetto

Data presentazione: 18/04/1989 - Data: 09/06/2014 - n. RG0059712 - Richiedente AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB-LE DI RG

MODULARIO
P. sig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

Lire
200

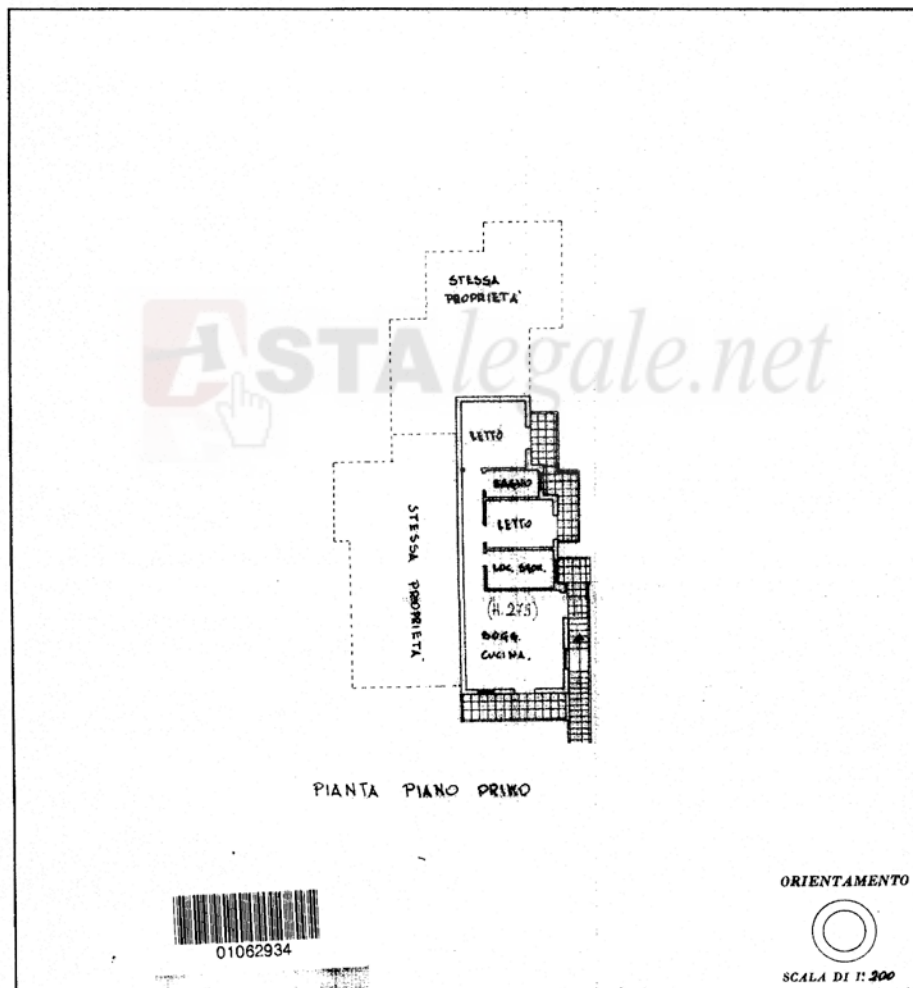
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1989, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RAGUSA Via CONTRADA PUNTA BRACCETTO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA



Situazione al 09/06/2014 - Comune di RAGUSA (H163) - < Sezione Urbana: A Foglio: 226 Particella: 837 - Subalterno 4 >
BRACCETTO piano: 1;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

18/04/1989
1277

PN 30.000
F 226 804/4

Compilata dal ARCHITETTO CARMELO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

CIRICA

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di RAGUSA

DATA 6.3.1989

Firma: Carmelo Cirica

B) Immobile in ditta

Abitazione di tipo popolare nel Comune di Ragusa, in c.da Punta Braccetto



TRIBUNALE DI RAGUSA Procedura esecutiva immobiliare n.258/2013
promosso da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA contro [REDACTED]
Giudice dell'Esecuzione: Dott. CLAUDIO MAGGIONI - Consulente Tecnico d'Ufficio: Geom. GIUSEPPE AQUILA
DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA

C) Immobile in ditta [REDACTED]

Fabbricato sito nel Comune di Comiso, in via Buscaglia n.34

Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 09/06/2014 - n. RG0059718 - Richiedente AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB.LE DI RG

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

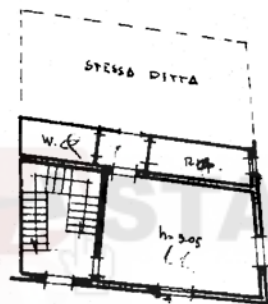
MOD. BN (1)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di COMISO via BUSCAGLIA civ. 34

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2014 - Comune di COMISO (C927) - < Foglio: 77 Particella: 449 - Subalterno 1 >
F. 1-1-2

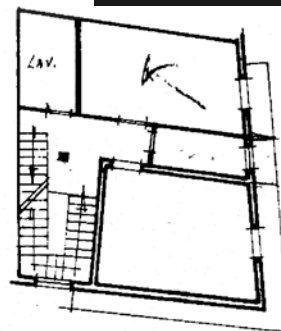
PiANO TERRA



VIA BUSCAGLIA

VIA MAC. RANDACCIO

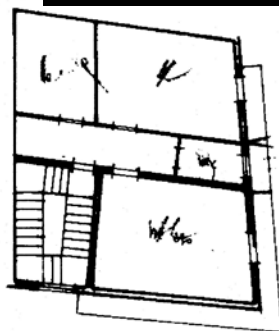
PiANO 2°



VIA MAC. RANDACCIO

VIA BUSCAGLIA

PiANO 1°



VIA BUSCAGLIA

VIA MAC. RANDACCIO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 50

Ultima Planimetria di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Data presentazione: 26/05/1993 - Data: 09/06/2014 - n. RG0059718 - Richiedente AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB.LE DI RG
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti di scala: 1:1
Identificativi catastali: F. 1-1-2

Compilata dal Geom. [REDACTED]
(Titolo cognome e nome)
Data: 09/06/2014 - n. RG0059718 - Richiedente AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB.LE DI RG
Iscritta all'albo de [REDACTED]
della provincia di [REDACTED] - 291

RISERVATO ALL'UFFICIO

2/1
AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB.LE DI RG

C) Immobile in ditta: [REDACTED]

Fabbricato sito nel Comune di Comiso, in **via Buscaglia n.34**



D) Immobile in ditta: [REDACTED]

Fabbricato sito nel Comune di Comiso, in via Marzabotto n.6

Data: 09/06/2014 - n. RG0059717 - Richiedente AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB-LE DI RG

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0182662 del 24/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Comiso

Via Marzabotto

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 1686

Subalterno: 11

Compilata da:

Buscema Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Ragusa

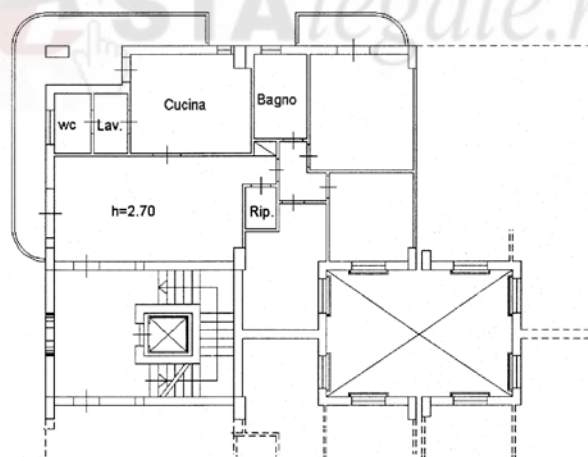
N. 217

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2014 - Comune di COMISO (C927) - < Foglio: 77 Particella: 1686 - Subalterno 11 >
VIA MARZABOTTO n. 6 piano: 1;

VIA MARZABOTTO

VIA CARAVAGGIO



PIANO PRIMO



Ultima Planimetria in atti

Data: 09/06/2014 - n. RG0059717 - Richiedente AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB-LE DI RG

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

D) Immobile in ditta:

Fabbricato sito nel Comune di Comiso, in via Marzabotto n.6

Data: 09/06/2014 - n. RG0059714 - Richiedente AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB-LE DI RG

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0182662 del 24/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Comiso

Via Marzabotto

civ. 6/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 1686

Subalterno: 5

Compilata da:

Buscema Filippo

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Ragusa

N. 217

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/06/2014 - Comune di COMISO(C927) - < Foglio: 77 Particella: 1686 - Subalterno 5 >
VIA MARZABOTTO n. 6/A piano: SI;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/06/2014 - n. RG0059714 - Richiedente AQUILA GIUSEPPE CTU TRIB-LE DI RG

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ASTAlegale.net

spazio manovra

Box
h=3.20

PIANO SEMINTERRATO

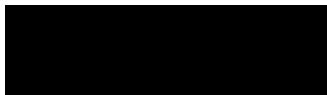


D) Immobile in ditta: [REDACTED]

Fabbricato sito nel Comune di Comiso, in *via Marzabotto n.6*



D) Immobile in ditta:



Fabbricato sito nel Comune di Comiso, in via Marzabotto n.6



Ragusa 30/06/2014

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe Aquila