

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA
PROCEDIMENTO R.G. n° 150/2022
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 DA

DEBITORE ESECUTATO:

ASTAlegale.net

INDICE

Premessa	3
Identificazione del bene.....	3
Sommara descrizione del bene	5
Stato di possesso del bene.....	7
Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente	9
Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	12
Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso	12
Attestato di prestazione energetica.....	14
Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	15
Indicazione del valore finale del bene.....	21
Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata.....	21
Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA.....	23
Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE.....	26

Premessa

Giusto decreto di nomina del 06 settembre 2022 del G.E. Dott. Carlo Di Cataldo, con successiva accettazione in data 08 settembre 2022, è stato conferito l'incarico di Perito Estimatore al sottoscritto Dottore Agronomo Giuseppe Iacono, iscritto al numero 408 Sezione A del Registro di Anzianità dell'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Ragusa, e iscritto al numero 799 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa categoria Agricola, con indirizzo di Posta Elettronica Certificata giuseppeiacono@pec.epap.it.

Come stabilito con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del Perito Estimatore e del Custode Giudiziario del 06 settembre 2022, letti gli atti depositati ed esaminata la documentazione prodotta, il sottoscritto Perito Estimatore espone quanto segue, in risposta al quesito conferitogli dal G.E. Dott. Carlo Di Cataldo.

In considerazione della complessiva consistenza dei beni oggetto di pignoramento, ovvero un unico immobile con spazi esterni di pertinenza, a cui si aggiunge un terreno agricolo di modestissima superficie, nonostante l'autonomia funzionale e reddituale, al fine di non svalutarne il valore è stata esclusa la procedura di vendita in più lotti separati ed 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, relativamente ai dati catastali e ai confini dell'immobile oggetto della procedura in epigrafe.

L'immobile oggetto di esecuzione, è costituito da una unità immobiliare identificata come abitazione unifamiliare, con spazi esterni di pertinenza e una modestissima superficie agricola, sito in Ragusa (RG) nella Contrada Trebastoni, Strada Vicinale n° 289, s.n.c.. L'immobile è localizzato in prossimità del confine Sudest del territorio comunale di Ragusa, ubicato in Zona C di recupero CR1 *Agglomerato di Contrada Trebastoni 1 e 2*, di cui al P.R.U. n° 14, ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. del vigente

P.R.G. del Comune di Ragusa, mentre il terreno agricolo ricade in Zona Territoriale Omogena *Agricolo produttivo con muri a secco*, ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Ragusa.

Il fabbricato, identificato con una casa per civile abitazione unifamiliare a piano terra, è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, meglio identificata come segue:

N.C.E.U. del Comune di Ragusa							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
194	173	1	A/4	1	3 vani	60 m ²	€ 123,95

Le particelle sopra indicate, risultano di proprietà esclusiva, nella misura di $\frac{1}{1}$, del Sig. _____, debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente.

Il fabbricato confina in circondario con:

- a Est, a Nord ed a Ovest, con proprietà _____ e _____ ;
- a Sud con area rurale di proprietà _____, _____, _____, _____, _____.

Relativamente ai terreni, questi sono censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particelle 102 - 124 - 165 - 166 - 167, meglio identificati come segue:

N.C.T. del Comune di Ragusa						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
194	102	Seminativo	2	0.02.44	€ 1,07	€ 0,63
194	124	Seminativo	2	0.00.68	€ 0,30	€ 0,18
194	165	Seminativo	2	0.02.44	€ 1,07	€ 0,63
194	166	Seminativo	2	0.02.44	€ 1,07	€ 0,63

N.C.T. del Comune di Ragusa						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
194	167	Seminativo	2	0.02.43	€ 1,07	€ 0,63

Le particelle sopra indicate, risultano di proprietà esclusiva, nella misura di $\frac{1}{1}$, del Sig. _____, debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente.

I terreni confinano in circondario con:

- a Nord ed a Est con la Strada Vicinale 289;
- a Sud ed a Ovest con proprietà _____, _____ e _____, Strada interpodereale.

Successivamente alla predetta verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, previa comunicazione predisposta dal Custode Giudiziario e notificata a mezzo degli Ufficiali Giudiziari, in data 13 ottobre 2022 alle ore 09:30 sono state eseguite le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Sommara descrizione del bene

In data 13 ottobre 2022 è stato eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Ragusa (RG) Contrada Trebastoni, durante il quale sono state effettuate le necessarie indagini e gli opportuni rilievi metrici e fotografici, è stata esaminata la struttura, le finiture, gli impianti e lo stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dista dall'abitato di Ragusa circa km 10+600, da cui si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 25 denominata "Ragusa – Marina di Ragusa" in direzione Sudovest per circa km 6+200, all'incrocio si svolta sulla sinistra e si percorre la Strada vicinale 289 per circa km 0+100, raggiungendo direttamente l'immobile oggetto di esecuzione.

Da quanto si evince dalla zonizzazione del territorio, individuata dal Piano Strategico Nazionale

e accolta dal Piano di Sviluppo Rurale Sicilia 2014-2022, il territorio comunale di Ragusa appartiene alla Macroarea C "Aree rurali intermedie", in cui rientrano territori di collina significativamente rurali con una certa diversificazione delle attività economiche.

L'unità immobiliare identificata con la particella 173 sub 1, è una abitazione unifamiliare posta a piano terra. Complessivamente, il fabbricato si sviluppa per una superficie coperta lorda di m² 60,00 al piano terra, mentre la superficie utile netta è complessivamente pari a m² 38,50.

All'unità immobiliare si aggiungono spazi di pertinenza e una modesta superficie agricola. Il terreno di pertinenza è censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particella 124, con qualifica seminativo. In realtà questo si identifica con una cisterna interrata per la raccolta dell'acqua destinata agli usi civili e avente una capacità di circa m³ 16. Sempre nella medesima particella 124, è presente un piccolo locale forno di m² 8,00.

La superficie agricola, invece, è censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particelle 102 - 165 - 166 - 167, con qualifica seminativo e avente una superficie complessiva di m² 975. All'interno di questa area risulta realizzato un box per cavalli con annesso fienile, il tutto per una superficie coperta lorda di m² 46,00 al piano terra, mentre la superficie utile netta è complessivamente pari a m² 30,00.

Dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con le planimetrie catastali in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, non si rileva alcuna variazione e/o difformità di carattere abusivo rispetto alla consistenza originaria dell'unità abitativa identificata con il mappale 173 sub 1 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa. Invece, relativamente agli altri due immobili, edificati sulla particella 124 e sulla particella 102 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, non è stata riscontrata nessuna planimetria catastale in atti presso la competente

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, né tantomeno alcun titolo autorizzativo presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa.

L'unità immobiliare identificata con il mappale 173 sub 1 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa, risulta realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967, è una costruzione con struttura portante in blocchi di pietra e malta cementizia, copertura con tetto in legno e tegole a due falde inclinate. La struttura edificata sulla particella 124 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, risulta realizzata in data successiva all'anno 2011 in assenza di qualsiasi titolo edilizio, è una costruzione con struttura portante in blocchi di pietra e malta cementizia, copertura con tetto in profilati metallici e lastre di fibrocemento a falda inclinata. La struttura edificata sulla particella 102 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, infine, risulta realizzata tra l'anno 2012 e l'anno 2016 in assenza di qualsiasi titolo edilizio, è una struttura intelaiata in profilati metallici e pannelli metallici coibentati, copertura con tetto in pannelli metallici coibentati a falda inclinata.

Stato di possesso del bene

Gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa Sezione A, Foglio di Mappa 194 particelle 102 - 124 - 165 - 166 - 167, ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, 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 Francesca Romana Giordano in Milano (MI), risultano appartenere interamente, nella misura di $\frac{1}{1}$, al Sig. Cafiso Maurizio, debitore della procedura in oggetto, in virtù dei titoli seguenti:

- ✓ Atto di compravendita del 21 giugno 2011 rep. 8807/6382 Notaio _____ in _____, trascritto in data 22 giugno 2011 ai nn. 11161/7114, contro _____ e a favore di _____ che acquista beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle 124 e 173 sub 1;
- ✓ Atto di compravendita del 21 giugno 2011 rep. 8807/6382 Notaio _____ in _____

, trascritto in data 22 giugno 2011 ai nn. 11162/7115, contro _____ per la
 quota di 22/40 e contro _____ in regime di comunione legale con
 _____ per la quota 18/40, a favore di _____ che acquista i beni di cui al Foglio di
 Mappa 194 particelle 102 – 165 – 166 – 167.

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala quanto segue:

- i beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle 173 sub 1 e 124, sono pervenuti alla Sig.ra
 _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ per successione in morte di _____ in data 26 luglio
 1995, registrata in Ragusa con atto del 10 febbraio 1997 Rep. 16/377 e trascritto in data 22
 ottobre 1999 ai nn. 15570/12224 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 29 dicembre
 2022 ai nn. 20784/15588), e per la quota di $\frac{1}{2}$ per successione in morte di
 _____ in data 09 marzo 2009, registrata in Ragusa con atto del 11 gennaio 2010 Rep. 119/9990/10
 e trascritto in data 12 maggio 2010 ai nn. 9375/5723 (accettazione tacita di eredità trascritta
 in data 29 dicembre 2022 ai nn. 20785/15589);
- i beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle 102 – 165 – 166 – 167, sono pervenuti alla Sig.ra
 _____ per la quota di $\frac{10}{40}$ per successione in morte di _____ in data 26
 luglio 1995, registrata in Ragusa con atto del 10 febbraio 1997 Rep. 16/377 e trascritto in data
 22 ottobre 1999 ai nn. 15570/12224 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 29
 dicembre 2022 ai nn. 20784/15588);
- i beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle 102 – 165 – 166 – 167, sono pervenuti alla Sig.ra
 _____ in regime di comunione legale con _____ per la quota di $\frac{18}{40}$
 per atto di compravendita del 05 luglio 1996 Rep. 111 Notaio _____ in
 _____, trascritto in data 24 luglio 1996 ai nn. 9282/7508.

Emerge chiaramente che la restante quota di $\frac{12}{40}$ per i beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle
 102 – 165 – 166 – 167, risulta priva delle opportune note di trascrizione della provenienza, mentre

catastalmente si evince soltanto una rettifica di intestazione all'attualità del 05 luglio 1996 con voltura n° 1652.1/2006, evidenziando la carente continuità delle trascrizioni nel ventennio per i citati beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle 102 – 165 – 166 – 167.

In occasione dell'accesso del 13 ottobre 2022, è stato accertato che l'immobile oggetto di esecuzione, risulta occupato dallo stesso debitore esecutato.

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'unità immobiliare identificata con il mappale 173 sub 1 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa, con l'annesso spazio esterno identificato con la particella 124 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, risulta ubicato in Zona C di recupero CR1 *Agglomerato di Contrada Trebastoni 1 e 2*, di cui al P.R.U. n° 14, ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A.. Si tratta di aree residenziali a bassa densità e prevalentemente edificate in contrasto con le norme urbanistiche, situate in zona agricola ed utilizzate generalmente come residenza stagionale. Essa comprende i due agglomerati di Contrada Trebastoni, precedentemente assoggettati a piano di recupero ai sensi della L.R. 37/85. Si tratta di aree essenzialmente dotate di parte di infrastrutturazione primaria (rete viaria, elettrica e pubblica illuminazione) mancando tutto il resto. La riqualificazione degli agglomerati avviene attraverso il completamento delle opere di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di quelle relative alla infrastrutturazione secondaria. A tal fine sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e piani di lottizzazione nelle Z.T.U (Zone di trasformazione urbanistica di aree di primo impianto) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni previa cessione del 50% delle aree interessate.

Gli interventi di ampliamento, di demolizione con nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e comunque tutti gli interventi che comportano superfici lorde aggiuntive sempre nel limite dei parametri

urbanistici ed edilizi di progetto sono obbligati alla monetizzazione di aree a servizi nella misura di 18 mq per ogni 80 mc di volume da realizzare. Tutti gli interventi previsti, pubblici e/o privati, dovranno verificare la salvaguardia dei carrubi esistenti.

La destinazione d'uso caratterizzante è quella residenziale. Sono ammesse di tipo Turistico ricettivi (residence ed ostelli), Commerciale direzionale (esercizi di vicinato), attività produttive di tipo B ad esclusione dei depositi se di superficie superiore a 400 m², Attrezzature Territoriali anche private; Attrezzature di interesse generale anche private.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di densità fondiaria: m³/m² 0,35 della superficie fondiaria;
- altezza massima: metri 4,00 e n° 1 piani fuori terra;
- rapporto di copertura: m²/m² 0,33.

Il terreno agricolo identificato al Foglio di Mappa 194 particelle 102 – 165 – 166 – 167, ricade in Zona Territoriale Omogena *Agricolo produttivo con muri a secco*, ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A.. Si tratta di aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado. Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo, quelle previste dall'art.22 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii..

Le Norme Tecniche di Attuazione art. 48, prevedono che il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (Concessione Edilizia), nel rispetto dei seguenti indici:

Per le abitazioni a servizio del fondo

- indice di densità fondiaria: m³/m² 0,03 della superficie fondiaria;
- altezza massima: metri 7,00 e n° 2 piani fuori terra;

- distanza minima tra abitazioni: metri 15,00;
- distanza minima dai confini: metri 7,50;
- parcheggi: almeno 1/5 della superficie coperta.

Per i fabbricati a servizio dell'agricoltura (ricovero materiali, attrezzi, macchinari, automobili, conservazione dei prodotti agricoli, ecc.)

- rapporto di copertura: m^2/m^2 5/100 della superficie fondiaria con l'utilizzazione di tipologie a corte per corpi di fabbrica superiore a m^2 1.000;
- distanza minima dai fabbricati residenziali: metri 15,00.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori agricoli a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della L.R. n° 71/78, destinare parti di fabbricati, adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale. A tal fine i predetti fabbricati possono, nel rispetto tipologico e delle tecniche costruttive locali, essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 (trecento) mc. secondo le previsioni della L.R. n.25 del 1994.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dall'art. 26 del D.P.R. n° 495 del 16 Dicembre 1992.

L'accesso all'unità immobiliare identificata con il mappale 173 sub 1 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa, avviene attraverso l'area rurale identificata al Foglio di Mappa 194 particella 128.

Esaminata la tavola n° 4 "Regime Normativo" del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa (Ambiti 15, 16 e 17) e le relative Norme di Attuazione, si evince che l'immobile in esame ricade all'interno del Paesaggio locale 7 "Altipiano Ibleo" sottopaesaggio denominato *7o. C/ de Cisternazzi, Bruscè-Serralinea, Fortugneddo, Principe, Eredità, Castellana e Gatto Corvino*. Non ricade all'interno dei livelli di tutela ma in area di recupero.

Dalla consultazione del WebGis del Sistema Informativo Forestale (S.I.F.) della Regione Siciliana,

il fondo non ricade all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 Dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926.

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

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ✓ Iscrizione ai nn. 11163/2298 del 22 giugno 2011 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, a favore di _____ con sede in _____ (_____), contro _____, gravante sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, ed al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa Sezione A, Foglio di Mappa 194 particelle 102 - 124 - 165 - 166 - 167;
- ✓ Trascrizione ai nn. 12229/9042 del 28 luglio 2022 e successiva rettifica con trascrizione ai nn. 12745/9484 del 04 agosto 2022 - verbale di pignoramento immobili, a favore di _____ con sede in _____ (_____), contro _____, gravante sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, ed al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa Sezione A, Foglio di Mappa 194 particelle 102 - 124 - 165 - 166 - 167.

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

L'unità immobiliare identificata con il mappale 173 sub 1 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa, come anzidetto, è costituita da un fabbricato per civile abitazione posto al piano terra, coerentemente censito nella categoria A/4. Il fabbricato risulta realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967. Si tratta di una costruzione con struttura portante in blocchi di pietra e malta cementizia, copertura con tetto in legno e tegole a due falde inclinate. L'immobile

risulta privo di allaccio alla rete fognaria comunale ed alla rete idrica comunale.

La struttura edificata sulla particella 124 del Foglio di Mappa 194 Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, risulta realizzata in data successiva all'anno 2011 in assenza di qualsiasi titolo edilizio, è una costruzione adibita a legnaia e locale forno, con struttura portante in blocchi di pietra e malta cementizia, copertura con tetto in profilati metallici e lastre di fibrocemento a falda inclinata.

La struttura edificata sulla particella 102 del Foglio di Mappa 194 Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, infine, risulta realizzata tra l'anno 2012 e l'anno 2016 in assenza di qualsiasi titolo edilizio, originariamente adibito a box per cavalli e fienile, attualmente destinato a deposito. Si tratta di una struttura intelaiata in profilati metallici e pannelli metallici coibentati, copertura con tetto in pannelli metallici coibentati a falda inclinata.

Tutto ciò premesso, dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con le planimetrie catastali in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, per l'unità immobiliare identificata con il mappale 173 sub 1 del Foglio di Mappa 194 Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa, non risultano variazioni e/o difformità di carattere abusivo rispetto alla consistenza originaria.

Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, per le due strutture edificate sulle particelle 102 e 124 del Foglio di Mappa 194 Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, è stata altresì accertata l'assenza di qualsiasi ulteriore titolo edilizio e/o ulteriore autorizzazione o concessione rilasciata. Questi abusi edilizi, in ragione delle ricerche eseguite e degli accertamenti ottenuti, non rientrano nella ipotesi di sanabilità del combinato disposto dal comma 5° dell'art. 46 del D.P.R. n° 380 del 06 giugno 2001 e dal comma 6° dell'art. 40 della Legge n° 47 del 28 febbraio 1985, il quale stabilisce che nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro

centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge sul condono: Legge n° 326 del 24 Novembre 2003). Inoltre, in aggiunta alla realizzazione in totale difformità al titolo autorizzativo, queste due strutture, risultano carenti, sotto il profilo strutturale, delle garanzie necessarie di natura statica, evidenziando la necessità di un adeguamento dei carichi strutturali per il ripristino della sicurezza sismica, portando ad escludere qualsiasi eventuale previsione di sanabilità. Per quanto sopra considerato, salvo nuove disposizioni normative in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere abusive, gli abusi riscontrati e precedentemente descritti non risultano sanabili, l'immobile potrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, quindi l'aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Pertanto, ai fini della determinazione del valore commerciale del fondo, come espressamente richiesto dal G.E., per queste due strutture si prenderà in considerazione il **valore d'uso** delle stesse, pari al valore di mercato di un immobile regolare di consimili caratteristiche e abbattuto di una aliquota percentuale pari al 50%. Considerando lo scarso valore di queste due strutture, però, ai fini della determinazione del valore commerciale, si ritiene opportuno comprenderlo all'interno del valore dell'annesso terreno di pertinenza e del terreno agricolo.

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 Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici "APE-Sicilia", 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 in Contrada Trebastoni, catastalmente identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, si stima un costo complessivo di € **250,00**.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

L'immobile oggetto di pignoramento, si compone di una unità immobiliare identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, rappresentata da un fabbricato per civile abitazione posto al piano terra.

All'unità immobiliare anzidetta, si aggiunge un terreno di pertinenza censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particella 124, con qualifica seminativo. In realtà questo si identifica con una cisterna interrata per la raccolta dell'acqua destinata agli usi civili e avente una capacità di circa m³ 16. Sempre nella medesima particella 124, è presente un piccolo locale forno di m² 8,00, realizzato in assenza di qualsiasi titolo edilizio.

Ancora da conteggiarsi una modesta superficie agricola censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particelle 102 - 165 - 166 - 167, con qualifica seminativo e avente una superficie complessiva di m² 975. All'interno di questa area risulta realizzato un box per cavalli con annesso fienile, il tutto per una superficie coperta lorda di m² 46,00 al piano terra, mentre la superficie utile netta è complessivamente pari a m² 30,00. Anche quest'ultima struttura risulta realizzata in assenza di qualsiasi titolo edilizio.

L'unità immobiliare identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, rappresentata da un fabbricato per civile abitazione posto al piano terra, si raggiunge attraverso l'area rurale identificata al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particella 128. L'abitazione, internamente si

compone di ingresso – soggiorno con annesso angolo cottura di complessivi m² 17,50, corridoio di m² 7,70, cucina di m² 22,50, ripostiglio di m² 3,60, sala da pranzo - soggiorno di m² 22,50, camera da letto di m² 8,90, camera da letto di m² 9,20, bagno di m² 2,90. Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il piano primo si sviluppa per una superficie coperta di m² 60,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a circa m² 38,50. Tutti i vani principali sono dotati di illuminazione ed areazione naturale grazie alle finestre presenti. Le pavimentazioni dei vani principali sono costituite da plance di laminato con effetto legno e battiscopa in legno. La pavimentazione e il rivestimento delle pareti del bagno sono in gres. Le pareti sono rifinite con intonaco per interni e idropittura lavabile, con sensibili difetti legati alla probabile presenza di umidità. Il portoncino di ingresso e gli infissi sono in alluminio preverniciato, mentre le porte interne sono in legno. Tutte le aperture sono dotate di grate antintrusione. L'unità immobiliare è opportunamente dotata di impianto idrico sottotraccia e impianto elettrico sottotraccia. L'impianto elettrico è completo di corpi illuminanti, prese, interruttori e quadro elettrico. L'ingresso – soggiorno è dotato di elemento climatizzatore sia per il raffrescamento estivo che per il riscaldamento invernale. L'impianto di riscaldamento, invece, è del tutto assente, difatti mancano sia la caldaia sia gli elementi radiatori. Per l'acqua calda sanitaria, l'immobile è dotato di boiler elettrico. L'immobile non risulta collegato alla rete di distribuzione idrica comunale, pertanto per la fornitura idrica domestica è garantita da autobotti comunali. Analogamente, l'immobile non risulta collegato alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui civili, smaltimento che avviene con pozzo nero. Le rifiniture esterne del fabbricato non sono complete e si presentano in modesto stato manutentivo.

La struttura edificata sulla particella 124 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, risulta realizzata in data successiva all'anno 2011 in assenza di qualsiasi titolo edilizio, è una costruzione adibita a legnaia e locale forno, avente una superficie coperta lorda di m² 9,00 al piano terra, mentre la superficie utile netta è complessivamente pari a m² 8,00. Questa è una struttura portante in blocchi di pietra e malta cementizia, copertura con tetto in profilati metallici e lastre

di fibrocemento a falda inclinata.

La struttura edificata sulla particella 102 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, infine, risulta realizzata tra l'anno 2012 e l'anno 2016 in assenza di qualsiasi titolo edilizio, originariamente adibita a box per cavalli e fienile, attualmente destinato a deposito e avente una superficie coperta lorda di m² 46,00 al piano terra, mentre la superficie utile netta è complessivamente pari a m² 30,00. Si tratta di una struttura intelaiata in profilati metallici e pannelli metallici coibentati, copertura con tetto in pannelli metallici coibentati a falda inclinata.

Poiché le due strutture edificate sulle particelle 102 e 124 del Foglio di Mappa 194 Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, si identificano come strutture di scarso valore e realizzate in totale assenza di titoli autorizzativi, poiché prive dei necessari prerequisiti, soprattutto di natura statica, sono escluse da qualsiasi eventuale previsione di sanabilità. Pertanto ai fini della determinazione del valore commerciale, si ritiene opportuno comprendere il valore di queste strutture nel valore degli annessi terreno di pertinenza e terreno agricolo.

All'unità immobiliare, come anzidetto, si aggiungono spazi di pertinenza e una modesta superficie agricola, censiti al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particelle 102 - 124 - 165 - 166 - 167, con qualifica seminativo e avente una superficie complessiva di m² 1.043. Queste superfici, oltre alle due modeste strutture sopradescritte, sono occupate dalla cisterna interrata per la raccolta dell'acqua destinata agli usi civili e avente una capacità di circa m³ 16, mentre la restante superficie agricola risulta attualmente priva di coltivazioni in atto.

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.

Unità immobiliare costituita da un fabbricato per civile abitazione posto al piano terra:

- Vani principali e accessori diretti: m² 60,00 x 100% = m² 60,00

- Pertinenze esclusive di ornamento - cortile con cisterna interrata: $m^2 (25,00 \times 25\%) + (43,00 \times 10\%) = m^2 10,55$

La superficie commerciale delle citate unità immobiliari, 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 $m^2 71,00$ (arrotondato al m^2 per eccesso della somma corrispondente a $m^2 70,55$).

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 alle principali vie d'accesso);
- ✓ *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 similari, 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 m^2 , 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 C di recupero CR1 *Agglomerato di Contrada Trebastoni 1 e 2*, di cui al P.R.U. n° 14, ai sensi dell'art. 11 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Ragusa, nella medesima Contrada Trebastoni e 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 il valore unitario riferito al m² di superficie commerciale è mediamente di € 600,00 per l'unità immobiliare identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, rappresentata da un fabbricato per civile abitazione posto al piano terra, con annessa pertinenza esterna censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particella 124, comprensiva di cisterna interrata per la raccolta dell'acqua destinata agli usi civili. Per il terreno agricolo, sempre nella medesima Contrada Trebastoni e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza del fondo, caratteristiche pedoclimatiche, destinazione colturale e assenza di potenzialità irrigua, il valore unitario medio riferito all'ettaro è pari a € 18.000,00.

Tra i fattori incidenti sul valore dell'immobile in oggetto, si osserva che l'unità immobiliare si presenta di sufficiente luminosità ed esposizione, un sufficiente stato di conservazione e manutenzione, con presenza di superficie esterna di pertinenza esclusiva (cortile con cisterna interrata), ubicato in buona posizione rispetto al perimetro urbano di Ragusa. Poiché non si riscontrano fattori incidenti negativi, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di merito pari al 100% del valore commerciale. Analogamente, anche per il terreno agricolo il coefficiente di merito individuato è pari al 100% del valore commerciale sopra determinato. Dunque, in ragione degli anzidetti adeguamenti e correzioni, applicando i coefficienti di merito individuati, i valori commerciali unitari risultano:

$$€ 600,00 \times 100\% = \mathbf{€ 600,00}$$
 (fabbricato destinato a civile abitazione e pertinenze)

e

$$€ 18.000,00 \times 100\% = \mathbf{€ 18.000,00}$$
 (terreno agricolo)

Per il fabbricato destinato a civile abitazione sito in Contrada Trebastoni in agro del Comune di Ragusa, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, con annessa pertinenza esterna censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particella 124, il valore è così determinato:

$$\text{superficie commerciale} \times \text{valore unitario} =$$

$$\text{m}^2 71,00 \times \text{€}/\text{m}^2 600,00 = \mathbf{€ 42.600,00}$$

Per il terreno agricolo, sito nella medesima Contrada Trebastoni in agro del Comune di Ragusa, identificato al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particelle 102 - 165 - 166 - 167, il valore è così determinato:

$$\text{superficie} \times \text{valore unitario} = \text{ettari } 0,09,75 \times \text{€}/\text{ettaro } 18.000,00 = \mathbf{€ 1.755,50}$$

Per l'intero compendio immobiliare sito in Ragusa Contrada Trebastoni, riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, nonché al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, al Foglio di Mappa 194 Sezione A,

particelle 102 - 124 - 165 - 166 - 167, il valore commerciale complessivo risulta pari a **€ 44.355,00**.

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 Perito Estimatore, quindi: € 44.355,00 – 15% = **€ 37.701,75**

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 37.701,75 (euro trentasettemilasettecentouno/75). A questo valore occorre ancora sottrarre i costi stimati per la redazione e registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), nonché i costi stimati per la predisposizione e l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Indicazione del valore finale del bene

In considerazione dei costi stimati per la redazione e registrazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si procede alla correzione del valore precedentemente determinato, con la decurtazione degli anzidetti costi come di seguito riportato:

$$€ 37.701,75 - € 250,00 - € 315,00 = € 37.136,75$$

Il valore dell'immobile, al netto degli anzidetti costi di regolarizzazione, è stato determinato pari a **€ 37.000,00** (euro trentasettemila/00 arrotondato per difetto dal corrispondente importo di € 37.136,75).

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, Estratto del Foglio di Mappa 194 del Comune di Ragusa, Planimetria catastale);
- ✓ Allegato B – Documentazione fotografica.

Ragusa, 03 marzo 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dottore Agronomo GIUSEPPE IACONO



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. 150/2022 contro: _____ , c.f.: Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Loredana Azzaro Esperto del procedimento: Dottore Agronomo Giuseppe Iacono	
Diritto	Piena Proprietà
Bene	Unità immobiliare identificata come abitazione unifamiliare, con spazi esterni di pertinenza e una modestissima superficie agricola di ettari 0.09.75.
Ubicazione	Comune di Ragusa Contrada Trebastoni, Strada Vicinale n° 289, s.n.c. (Coordinate Geografiche: 36.863001, 14.654248)
Titolarità	<p>Proprietà esclusiva, nella misura di $\frac{1}{1}$:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 mappale 173 sub 1, nonché al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa Sezione A, Foglio di Mappa 194 particella 124, con atto di compravendita del 21 giugno 2011 rep. 8807/6382 Notaio _____, trascritto in data 22 giugno 2011 ai nn. 11161/7114 – compravendita _____, a favore di _____; - per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa Sezione A, Foglio di Mappa 194 particelle 102 - 165 - 166 - 167, con atto di compravendita del 21 giugno 2011 rep. 8807/6382 Notaio _____, trascritto in data 22 giugno 2011 ai nn. 11162/7115 – compravendita _____ per la quota di $\frac{22}{40}$ bene personale e $\frac{18}{40}$ in regime di comunione legale con _____, a favore di _____.
Provenienza ventennale	<p>Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle 173 sub 1 e 124, sono pervenuti alla Sig.ra _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ per successione in morte di _____ in data 26 luglio 1995, registrata in Ragusa con atto del 10 febbraio 1997 Rep. 16/377 e trascritto in data 22 ottobre 1999 ai nn. 15570/12224 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 29 dicembre 2022 ai nn. 20784/15588), e per la quota di $\frac{1}{2}$ per successione in morte di _____ in data 09 marzo 2009, registrata in Ragusa con atto del 11 gennaio 2010 Rep. 119/9990/10 e trascritto in data 12 maggio 2010 ai nn. 9375/5723 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 29 dicembre 2022 ai nn. 20785/15589); - i beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle 102 – 165 – 166 – 167, sono pervenuti alla Sig.ra _____ per la quota di $\frac{10}{40}$ per successione in morte di _____ in data 26 luglio 1995, registrata in Ragusa con atto del 10 febbraio 1997 Rep. 16/377 e trascritto in data 22 ottobre 1999 ai nn. 15570/12224 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 29 dicembre 2022 ai nn. 20784/15588); - i beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle 102 – 165 – 166 – 167, sono pervenuti alla Sig.ra _____ in regime di comunione legale con _____ per la quota di $\frac{18}{40}$ per atto di compravendita _____.

	del 05 luglio 1996 Rep. 111 Notaio in , trascritto in data 24 luglio 1996 ai nn. 9282/7508. Emerge chiaramente che la restante quota di $\frac{12}{40}$ per i beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle 102 – 165 – 166 – 167, risulta priva delle opportune note di trascrizione della provenienza, mentre catastalmente si evince soltanto una rettifica di intestazione all'attualità del 05 luglio 1996 con voltura n° 1652.1/2006, evidenziando la carente continuità delle trascrizioni nel ventennio per i citati beni di cui al Foglio di Mappa 194 particelle 102 – 165 – 166 – 167.
Dati Catastali	Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa, Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1; Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, Foglio di Mappa 194 Sezione A, particelle 102 - 124 - 165 - 166 - 167.
Lotto	Lotto n° 1 (lotto unico).
Occupazione	L'immobile risulta occupato dallo stesso debitore esecutato.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Carente continuità delle trascrizioni nel ventennio per i beni di cui al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, Foglio di Mappa 194 particelle 102 – 165 – 166 – 167, privi delle opportune note di trascrizione per la provenienza della quota di $\frac{12}{40}$. Il resto della documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	L'unità immobiliare identificata con il mappale 173 sub 1 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa, risulta regolare sotto il profilo urbanistico e catastale. Le due strutture realizzate sulle particelle 102 e 124 del Foglio di Mappa 194 Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, risultano prive di qualsiasi titolo edilizio. Questi abusi edilizi, in ragione delle ricerche eseguite e degli accertamenti ottenuti, non rientrano nella ipotesi di sanabilità.
Immobile insanabile	Il valore d'uso delle due strutture realizzate sulle particelle 102 e 124 del Foglio di Mappa 194 Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa, considerando lo scarso valore, ai fini della determinazione del valore commerciale, si ritiene opportuno comprenderlo all'interno del valore dell'annesso terreno di pertinenza e del terreno agricolo.
Titolarità Urbanistica	L'unità immobiliare identificata con il mappale 173 sub 1 del Foglio di Mappa 194 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa, si identifica con un fabbricato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.
Agibilità/Abitabilità	Assente.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	- Non Pertinente -
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	- Non Pertinente -
Divisibilità	- Non Pertinente -
Valore di Mercato	€ 44.355,00
Valore di Vendita Forzata	€ 37.000,00
Valore del Canone di Mercato	- Non Pertinente -
Vendibilità e motivo	Fabbricato per civile abitazione al piano terra, con spazi esterni di pertinenza, a cui si aggiunge un terreno agricolo di modestissima superficie. Le due strutture realizzate sulle particelle 102 e 124 del Foglio

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	Unità immobiliare identificata come abitazione unifamiliare, con spazi esterni di pertinenza e una modestissima superficie agricola di ettari 0.09.75. Sito nel Comune di Ragusa Contrada Trebastoni, Strada Vicinale n° 289, s.n.c. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 particella 173 sub 1, e al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa al Foglio di Mappa 194 Sezione A, particelle 102 - 124 - 165 - 166 - 167.				  
Destinazione	Abitazione unifamiliare al piano terra, spazi esterni di pertinenza e modesta superficie agricola.				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)	
Superficie principale	S1	60,00	1,00	60,00	
Superficie balconi	SUB	-----	-----	-----	
Superficie terrazzo	SUT	-----	-----	-----	
Superficie pertinenze	SUP	25,00	0,25	11,00	
		43,00	0,10		
Superficie commerciale	(SUP)	m ² 71,00			
Valore di Mercato			€ 44.355,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 37.000,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 000,00		
					
					

