

Dott. Agr. FABIO CATALDI

Via Risorgimento n. 110

97015 - M O D I C A (RG)

e-mail: fabiocataldi1@virgilio.it

pec: f.cataldi@epap.conafpec.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 272/2019

G. E.: DOTT. DI CATALDO CARLO

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

- **TERRENI AGRICOLI IN AGRO DEL COMUNE DI SCICLI, C.DA
COSTA DI CARRO.**



**Il Tecnico Incaricato
Dott. Agr. Cataldi Fabio**

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

La presente relazione estimativa è stata redatta dal sottoscritto, Dott. Agr. Fabio Cataldi regolarmente iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Ragusa al n. 375, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal Tribunale di Ragusa dal Giudice Dott. Di Cataldo Carlo al fine della determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni immobili, di proprietà del soggetto esecutato:

_____ residente in Modica,
via C.le Michelica Crocevie n. 18/A2, in qualità di unico titolare dell'impresa individuale
denominata _____ " con sede in _____

La procedura esecutiva scaturisce **all'Atto di pignoramento immobiliare** del 23/09/2019, reg. particolare n. 9746, reg. generale n. 13731, rep. 2700 del 23/07/2019, trascritto il 23/09/2019, contro il soggetto sopra menzionato ed a favore di: Banca Nazionale del Lavoro s.r.l. con sede in Roma Via Altiero Spinelli n. 30, P.I. 09339391006. Rappresentata e difesa unitamente e disgiuntamente dagli Avvocati Vittorio Balestrazzi e Francesco Balestrazzi. (pec. studiolegalebalestrazzi@pec.ordineavvocaticatania.it).

L'atto di pignoramento è riferito ai seguenti immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni di Scicli foglio n. 134 p.lle 2440 e 2441, estese complessivamente ha 18.15.20, che da quanto riportato dall'attore risultano di proprietà del soggetto esecutato.

In seguito alla verifica della titolarità delle quote di proprietà, dei beni oggetto di pignoramento in capo al soggetto esecutato, il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

La p.lla n. 2440, estesa originariamente ha 12.80.70, dal 06/04/2017, in virtù del tipo di frazionamento prot. n. RG0030929 in atti dal 06/04/2017 (n. 30929.1/2017), ha generato le p.lle n. 3010 e 3009 estese rispettivamente ha 3.80.15 la prima e ha 9.00.55 la seconda. (rif. Visura storica allegata)

La p.lla n. 2441 estesa ha 5.34.50, qualità seminativo arborato, dalle verifiche effettuate è correttamente identificata e non ha subito variazioni.

Di seguito si espongono due successivi prospetti catastali relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

Il prospetto n. 1 riporta le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento;

Il prospetto n. 2 riporta le unità immobiliari che attualmente sono di proprietà del soggetto esecutato, derivate dagli immobili oggetto di pignoramento;

Prospetto n. 1

Immobili censiti al Nuovo catasto terreni

Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.	
Scicli	134	2440	seminativo irriguo	12,8070	1.322,85	562,21	soppressa
Scicli	134	2441	Seminativo arb.	5,3450	207,03	124,22	
superficie totale				18,1520			
ditta proprietaria					prop. Per 1/1 comunione de residuo		

La particella n. 2440, estesa originariamente ha 12.80.70, dal 06/04/2017, in virtù del tipo di frazionamento prot. n. RG0030929 in atti dal 06/04/2017 (n. 30929.1/2017), è stata soppressa ed ha generato le p.lle n. 3010 e 3009 estese rispettivamente ha 3.80.15 la prima e ha 9.00.55 la seconda. (rif. Visura storica allegata)

La modifica intervenuta è esclusivamente riferita agli identificativi catastali e non interessa la consistenza complessiva delle superfici.

Di conseguenza le particelle di proprietà del soggetto esecutato sono le seguenti:

Prospetto n. 2.

Immobili censiti al Nuovo Catasto terreni

Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
Scicli	134	3010	seminativo irriguo	3,8015	392,66	166,88
Scicli	134	3009	seminativo irriguo	9,0055	930,19	395,33
Scicli	134	2441	Seminativo arb.	5,3450	207,03	124,22
superficie totale				18,1520		
ditta proprietaria					prop. Per 1/1 comunione de residuo	

Gli immobili oggetto di pignoramento presentano i seguenti confini.

Nord: p.lla 2442

Strada Comunale;

Sud: p.lla 72 e 770

p.lla 2981

Est:

Strada Comunale;

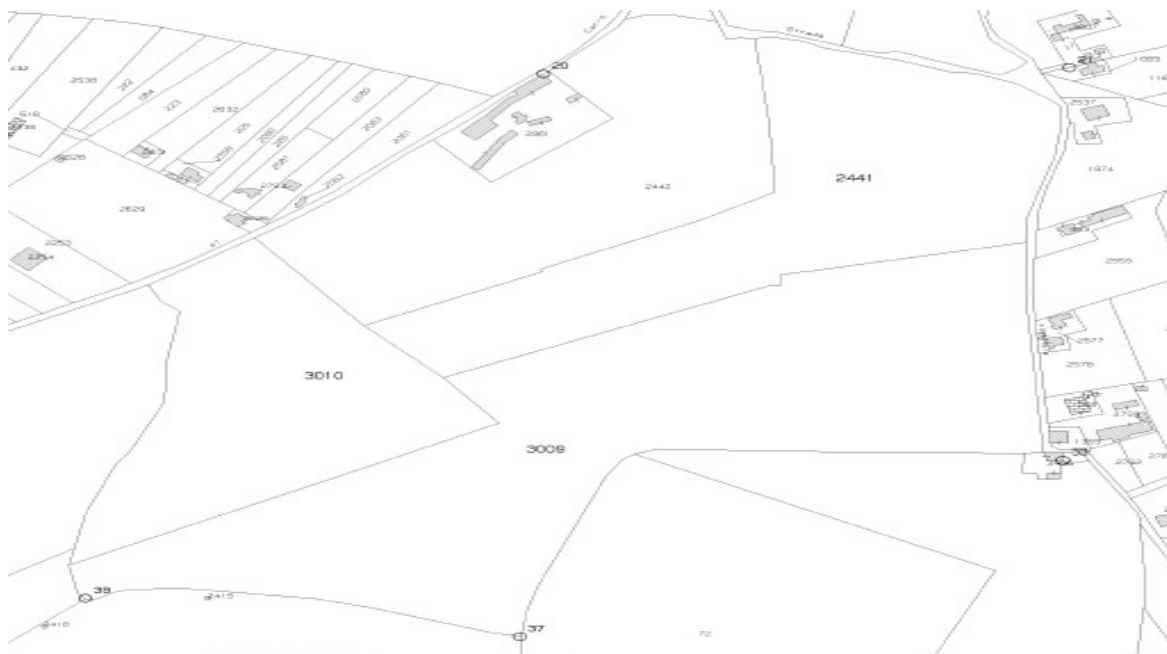
Ovest: p.lla 3065

p.lla 3066

Le coordinate degli immobili oggetto di pignoramento sono le seguenti:

Lat. 36,729741 - Lon. 14,725806

Di seguito si espone lo stralcio estratto di mappa catastale delle superfici oggetto di pignoramento: Comune di Scicli fg 134



(A) Gli immobili sono stati visionati nel corso di un accesso effettuato, assieme al C.G. Avv. Conti Giuseppina, in data 24/10/2019, l'accesso è stato preventivamente comunicato alle parti con la seguente modalità:

- al debitore esecutato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento inviata il 14/10/2019;
- al creditore procedente a mezzo Pec;

Considerato che la Raccomandata non è stata recapitata al creditore procedente ed in data 25/11/2019 è stata restituita al mittente per "compiuta giacenza". Il sottoscritto ha avuto pertanto un contatto telefonico con il debitore esecutato rimandando le operazioni di accesso da giorno 22/10/2019 al giorno 24/10/2019. Lo spostamento della data di accesso è stato comunicato, al creditore procedente a mezzo comunicazione scritta trasmessa via pec.

Le comunicazioni di accesso e le relative ricevute costituiscono allegato n. 1 alla presente relazione.

(B) Il sottoscritto ha provveduto, preliminarmente alle operazioni di accesso, alla verifica dell'atto di pignoramento, della Nota di Trascrizione ed al confronto degli stessi con la certificazione notarile e con la documentazione ipo catastale. Il sottoscritto ha rilevato che sia nell'atto di pignoramento sia nella nota di trascrizione viene pignorata la piena

proprietà degli immobili, di fatto gli stessi sono in proprietà del soggetto esecutato in "comunione de residuo".

Relativamente alla identificazione catastale, gli immobili oggetto di pignoramento sono due particelle identificate al Catasto Terreni del Comune di Scicli fg 134 p.lle 2440 e 2441, così come precedentemente descritto, dalla consultazione delle visure catastali è emerso che la particella n. 2440, estesa originariamente ha 12.80.70, dal 06/04/2017, in virtù del tipo di frazionamento prot. n. RG0030929 in atti dal 06/04/2017 (n. 30929.1/2017), è stata soppressa ed ha generato le p.lle n. 3010 e 3009 estese rispettivamente ha 3.80.15 la prima e ha 9.00.55 la seconda. (rif. Visura storica allegata)

L'atto di pignoramento riporta le particelle originarie e non le particelle derivate.

p.lle originarie 2440 e 2441; (rif. Prospetto n. 2 riportato a pagina 3 della presente).

p.lle derivate n. 3009, 3010 e 2441; (rif. Prospetto n. 2 riportato a pagina 3 della presente).

a) Completezza dei documenti in atti:

Manca la certificazione catastale aggiornata relativa agli immobili oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad eseguire gli accertamenti tecnici ed amministrativi presso le sedi opportune, al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento.

Ufficio	Documentazione richiesta
Agenzia delle Entrate ufficio territorio	Visure catastali attuali e storiche ed estratti di mappa;
Conservatoria del Registro	Ispezione ipotecaria. Acquisizione di informazioni specifiche sulla quantificazione dei costi di cancellazione delle formalità riscontrate. Visione e lettura dei titoli di provenienza degli immobili al fine di verificare la titolarità degli stessi in capo al debitore, di verificare la presenza di servitù o diritti che andranno ceduti assieme ai beni. Ricerca titoli di provenienza per la ricostruzione delle trascrizioni dell'ultimo ventennio
Comune di Scicli	Richiesta certificato di destinazione urbanistica e ricerca fascicoli edilizi relativi ai fabbricati oggetto di pignoramento.
SUAP Scicli	Lettura ed approfondimento delle pratiche edilizie presentate.
Agenzia delle Entrate	Richiesta copia dei Contratti di affitto riferiti agli immobili oggetto di pignoramento.
Genio Civile	Richiesta di copia di eventuali pratiche di ricerca idrica o di autorizzazioni all'utilizzo delle acque da pozzi trivellati.

b) Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;

Mediante il sopralluogo in campo, come precedentemente esposto, è stata verificata la rispondenza della documentazione catastale con la documentazione rilevata sui luoghi.

- Sono state verificate le separazioni di confine con le proprietà limitrofe, è stata verificata la reale ubicazione, la consistenza e lo stato di coltivazione degli immobili oggetto di pignoramento.

c) Corrispondenza con le certificazioni catastali, ai dati indicati nell'atto di pignoramento, ed eventuali regolarizzazioni occorrenti;

La situazione catastale degli immobili di proprietà del soggetto esecutato, sig. [REDACTED] nella qualità di unico titolare dell'impresa individual [REDACTED] con sede in Scicli, [REDACTED] (P.I. [REDACTED]), descritta nell'atto di pignoramento non coincide con la reale identificazione catastale degli immobili pignorati.

L'atto di pignoramento riporta le particelle originarie e non le particelle derivate.

p.ile originarie 2440 e 2441; (rif. Prospetto n. 2 riportato a pagina 3 della presente).

p.ile derivate n. 3009, 3010 e 2441; (rif. Prospetto n. 2 riportato a pagina 3 della presente).

d) Note di trascrizione e titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Da quanto rilevato dalla lettura rogito di acquisto rogato dal Notaio Cabibbo Leonardo di Scicli in data 19/05/2016, rep. 1512, reg part. 4870, il sottoscritto non ha rilevato la presenza di alcuna servitù attiva o passiva o vincoli trascritti.

e) Verifica della sussistenza di diritti di comproprietà o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive all'atto di pignoramento.

Da quanto rilevato dal rogito di acquisto, rogato dal Notaio Cabibbo Leonardo di Scicli in data 19/05/2016, rep. 1512, reg part. 4870, dalla lettura delle disposizioni comuni del rogito è emerso che gli immobili sono stati acquistati dal Sig. [REDACTED] in comunione de residuo. Il sig. [REDACTED] pur trovandosi in comunione legale dei beni con la moglie, sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che gli immobili acquistati con il presente atto non ricadono nel regime di comunione legale dei beni, in quanto destinati all'esercizio dell'attività agricola del sig. [REDACTED] ed acquistati con i proventi di tale

attività, la signor [REDACTED] ha confermato tale dichiarazione riconoscendo che i medesimi beni costituiscono bene personale del proprio coniuge ai sensi degli art.li 177 ultimo comma e 179, lett. d) del codice civile, in quanto destinati ad incrementare i beni dell'azienda già in proprietà del solo [REDACTED] e dallo stesso esclusivamente gestita.

Successivamente alla Trascrizione contro dell'atto di pignoramento, del 23/09/2019, reg. particolare n. 9746 reg. generale 13731, rep. 2700 del 23/07/2019, che costituisce la formalità n. 16 dell'ispezione ipotecaria richiesta dal sottoscritto, identificata con il n. RG 55775/3 del 2019, è emersa la presenza di una iscrizione contro, successiva all'atto di pignoramento, (formalità n. 17) iscritta il 18/11/2019, reg. particolare n. 2238, registro generale 16604, rep. 1122 del 09/05/2019 relativa ad una ipoteca giudiziale derivante da un decreto ingiuntivo a favore di Unicredit spa e contr [REDACTED] e relativo oltre ad altre anche alle unità immobiliari oggetto di pignoramento. (Scicli fg 134 p.la 2441 e 3009 e 3010)

Tale gravamene manifesta una efficacia relativa rispetto all'atto di pignoramento poiché iscritto in data successiva.

f) Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti al soggetto esecutato in virtù dei seguenti titoli:

La particella n. 2440 è divenuta di proprietà del sig. [REDACTED], in regime di comunione de residuo, per atto di compravendita del 19/05/2016 rogato dal Notaio Cabibbo di Scicli rep. 1512/1181 trascritto il 27/05/2016 ai numeri 7323/**4869** **reg. particolare**, da proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]. (formalità n. 10 I.I. n. RG 55775/3 del 22/11/2019)

[REDACTED] l'immobile era pervenuto in proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 10/05/2006, rogato dal Notaio Guglielmo Ferro di Scicli rep. 33950/8324, trascritto il 26/05/2006 ai n. 12616/**7256**, da proprietà di [REDACTED] e [REDACTED].

Ai signori [REDACTED] l'immobile è stato devoluto in successione di [REDACTED] nato a [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] giusta dichiarazione di successione del 12/04/2006, reg.ta a Modica rep. 261/255 e trascritta il 16/10/2006 ai n. 24294/14402.

Dalla verifica effettuata mediante una ispezione ipotecaria riferita alla p.la 2440 (n. T353362 del 13/02/2020), avente efficacia fino al 26/05/2006 e continuando a ritroso con la ricerca a carico della originaria 1797 (n. T353904), fino alla copertura del ventennio, è

**emerso che non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità devoluta dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] ai figli [REDACTED].**

La particella n. 2441 è divenuta di proprietà del sig. [REDACTED], in regime di comunione de residuo, per atto di compravendita del 19/05/2016 rogato dal Notaio Cabibbo di Scicli rep. 1512/1181 trascritto il 27/05/2016 ai numeri 7324/4870 **reg. particolare**, da proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] (formalità n. 11 I.I. n. RG 55775/3 del 22/11/2019)

Alla venditrice l'immobile è pervenuto in proprietà, in regime di comunione legale per atto rogato dal Notaio Guglielmo Ferro il 28/06/2006 rep. 34238/8432 trascritto il 21/07/2006 ai nn. 17973/10375 da proprietà di [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] l'immobile era pervenuto in successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] giusta dichiarazione di successione del 12/04/2006, reg.ta a Modica rep. 261/255 e trascritta il 16/10/2006 ai n. 24294/14402.

Dalla verifica effettuata mediante una ispezione ipotecaria riferita alla p.lla 2441 (n. T353478 del 13/02/2020), avente efficacia fino al 26/05/2006, continuando a ritroso ed effettuando la ricerca a carico della originaria 1797 (n. T353904), fino alla copertura del ventennio, **è emerso che non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità devoluta dal sig. [REDACTED] ai figli [REDACTED].**

(C) Verifica, mediante acquisizione di informazioni da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragusa, sulla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati.

Relativamente alla regolarità urbanistica dei fabbricati si rimanda alla relazione descrittiva specifica di seguito esposta.

Paragrafi: b) descrizione del bene,
 f) informazioni sulla regolarità edilizia,

(D) Verifica dell'inquadramento urbanistico degli immobili oggetto di pignoramento:

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni descrittive specifiche di seguito esposte. All'interno del paragrafo: **destinazione urbanistica;**

(E) effettuati gli accessi ai luoghi, il sottoscritto assieme al custode giudiziario, ha adempiuto ai punti a, b, c, d, e, f del dispositivo di nomina.

(F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale,

Dalle informazioni acquisite gli immobili non insistono in un contesto condominiale.

(G) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione descrittiva specifica di seguito esposta.
All'interno del paragrafo: **Stato di possesso del bene.**

(H) Verifica presso la Cancelleria del tribunale l'attuale pendenza di cause relative a domande trascritte

Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari, il sottoscritto ha rilevato che non sono presenti pendenze relative a domande trascritte.

Allegati comuni:

- Allegato 1: Comunicazioni;
- Allegato 2: Verbale di primo accesso;
- Allegato 3: Ispezione ipotecaria;
- Allegato 4: relazione estimativa con omissione dati sensibili (privacy).



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva specifica** degli immobili oggetto di pignoramento

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:

Terreno agricolo in Scicli contrada Costa di Carro

Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
Scicli	134	3010 ex 2440	seminativo irriguo	3,8015	392,66	166,88
Scicli	134	3009 ex 2440	seminativo irriguo	9,0055	930,19	395,33
Scicli	134	2441	Seminativo arb.	5,3450	207,03	124,22
superficie totale				18,1520		
ditta proprietaria					prop. Per 1/1 comunione de residuo	

Immobili censiti al Nuovo Catasto terreni

Superficie complessiva dei terreni: Ha 18.15.20

- Indicazione del diritto pignorato:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono in comunione de residuo, del Sig. nat .

Il diritto pignorato: "diritto di proprietà degli immobili identificati in catasto terreni del Comune di Scicli foglio n. 134 p.lla 2440 e 2441, il tutto con ogni singolo annesso e connesso, adiacenze, pertinenze, accessori e quant'altro".

- descrizione giuridica:

Terreno agricolo in c. da Costa di Carro agro di Scicli (RG)

b) Descrizione del bene

Le particelle oggetto di pignoramento presentano una superficie di ha 18.15.20 complessivi in unico appezzamento. Le separazioni di confine con le proprietà limitrofe sono ben materializzate sui luoghi e sono prevalentemente rappresentate da muretti a secco di pietra calcarea, tipici della zona, in pessime condizioni di manutenzione. Si evidenziano in diversi punti dei cedimenti strutturali dei muretti, che testimoniano una quasi totale mancata esecuzione di interventi di manutenzione.

L'osservazione visiva della superficie agraria evidenzia una ridotta presenza di strati coltivabili e l'affioramento, in alcune aree, di roccia madre. La giacitura del fondo presenta una pendenza media del 5 % e l'esposizione è a sud.

La zona è panoramica poiché "domina" il litorale di Costa di Carro, che si caratterizza per l'elevato valore paesaggistico ed ambientale.

Al momento del sopralluogo l'appezzamento è stato rilevato in stato di completa non coltivazione con presenza di essenze erbacee infestanti annuali ed arbustive spontanee. La presenza di essenze arbustive poliennali testimonia che lo stesso non viene coltivato da diversi anni. Si rileva altresì la presenza di alberi di carrubo disposti in ordine sparso in condizioni di coltivazione non ottimali.

Il sottoscritto ha rilevato che il fondo in esame è attraversato da una antica condotta idrica a pelo libero collegata alla condotta principale gestita dal Consorzio di Bonifica n. 8 di Ragusa. Considerato che le condotte sono ubicate nella parte superiore (a monte) dell'appezzamento lo stesso può essere definito "potenzialmente irriguo" anche se al fine della realizzazione di coltivazioni intensive si rende necessaria l'esecuzione di interventi radicali di sistemazione del terreno e livellamento e di opere per lo primo stoccaggio delle acque. (vasche di accumulo)

L'esecuzione della descritta tipologia di intervento di miglioramento fondiario, considerati i vincoli presenti nel fondo (vincolo paesaggistico), è realizzabile previo ottenimento delle opportune autorizzazioni e pareri rilasciate dagli enti competenti (Soprintendenza ai beni culturali ed ambientali, Comune ecc.)

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio del Genio [redacted] no fatto emergere che l'originario proprietario degli immobili, sig. [redacted] negli anni 80 ha presentato, una richiesta di autorizzazione alle ricerche idriche (prat. N. 424 Bis) all'interno della p.lla n. 39 (che successivamente ha generato le particelle oggetto di pignoramento e la p.lla 2442 non oggetto di pignoramento). L'autorizzazione è stata negata poiché il pozzo irriguo in progetto rientrava nel perimetro di interferenza di un pozzo comunale che fornisce acqua potabile alla frazione di Sampieri.

Successivamente è stato realizzato abusivamente un pozzo che è stato denunciato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa nel 1994. Dalle ricerche effettuate non è emersa evidenza di alcuna autorizzazione all'utilizzo delle acque.

Considerata la possibilità di asservimento dalla condotta idrica del Consorzio di Bonifico si ritiene che il fondo possa essere definito potenzialmente irriguo.

Regolarità urbanistica

Così come precedentemente esposto, all'interno degli immobili oggetto di pignoramento non insistono fabbricati. Dalle ricerche effettuate presso il SUAP del Comune di Scicli, a



conferma degli atti unilaterali di obbligo edilizio, rilevati dal sottoscritto in occasione delle ispezioni ipotecarie effettuate sono state rilasciate due autorizzazioni edilizie, che sono attualmente in corso di validità. Gli elementi di dettaglio relativi a tale aspetto vengono esposti nel paragrafo “f) informazioni sulla regolarità edilizia” a pag. 17 e 18 della presente.

Regolarità catastale

Dall'accertamento in campo non si rileva la presenza di alcun fabbricato e pertanto non sono previste regolarizzazioni catastali.

Destinazione urbanistica

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Scicli il 24/12/2019, prot. 37419/2019, che costituisce l'allegato n. 9, il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

Le superfici ricadenti in agro di Scicli foglio n. 134 p. 2441, 3009 e 3010 ricadono per intero in zona normata E1 con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt. 35 E – 35E1.

La particella 3009 per la massima parte è soggetta alle limitazioni imposte dal vincolo di inedificabilità con interventi disciplinati dall'art. 35V comma c);

Le p.lle n. 3009 e 3010 in parte sono soggette alle limitazioni imposte dal vincolo Faglie con interventi disciplinati dall'art. 35V comma b);

La p.lla n. 2441 sita in territorio di Scicli, riportata in catasto terreni al foglio n. 134 ricade, in parte in zona normata E1ST con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt. 35E – 35E1 – 21.A – 25/a 35Ft2.

La p.lla n. 2441 in parte è soggetta al vincolo di inedificabilità con interventi disciplinati dall'art. 35V comma c).

La p.lla n. 2441 per la maggior parte è soggetta alle limitazioni imposte dal vincolo faglie con interventi disciplinati dall'art. 35V comma b).

Tutte le superfici sono gravate dal vincolo paesistico di Sampieri ai sensi dell'art. 136 lett.d) D.Lg.vo 22 gennaio 2004 n. 42 giusto D.A. n. 5553 del 23/02/1993. Inoltre, ricadono interamente all'intello delle aree tutelate dal Piano Paesaggistico, livello di tutela 2, paesaggio locale 10.h.

Le prescrizioni urbanistiche specifiche sono consultabili nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti al soggetto esecutato in virtù dei seguenti titoli:

La particella n. 2440 è divenuta di proprietà del sig. [REDACTED] in regime di comunione de residuo, per atto di compravendita del 19/05/2016 rogato dal Notaio Cabibbo di Scicli rep. 1512/1181 trascritto il 27/05/2016 ai numeri 7323/**4869** **reg. particolare**, da proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (formalità n. 10 I.I. n. RG 55775/3 del 22/11/2019)

A [REDACTED] l'immobile era pervenuto in proprietà in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 10/05/2006, rogato dal Notaio Guglielmo Ferro di Scicli rep. 33950/8324, trascritto il 26/05/2006 ai n. 12616/**7256**, da proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] l'immobile era pervenuto in successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto in dat [REDACTED] giusta dichiarazione di successione del 12/04/2006, reg.ta a Modica rep. 261/255 e trascritta il 16/10/2006 ai n. 24294/14402.

Dalla verifica effettuata mediante una ispezione ipotecaria riferita alla 2440 (n. T353362 del 13/02/2020), avente efficacia fino al 26/05/2006, continuando a ritroso con la ricerca della originaria 1797 (n. T353904), fino alla copertura del ventennio, **è emerso che non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità devoluta dal sig. [REDACTED] ai figli [REDACTED]**

La particella n. 2441 è divenuta di proprietà del sig. [REDACTED] in regime di comunione de residuo, per atto di compravendita del 19/05/2016 rogato dal Notaio Cabibbo di Scicli rep. 1512/1181 trascritto il 27/05/2016 ai numeri 7324/**4870** **reg. particolare**, da proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] (formalità n. 11 I.I. n. RG 55775/3 del 22/11/2019)

Alla venditrice l'immobile è pervenuto in proprietà, in regime di comunione legale per atto rogato dal Notaio Guglielmo Ferro il 28/06/2006 rep. 34238/8432 trascritto il 21/07/2006 ai nn. 17973/10375 da proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] l'immobile era pervenuto in successione di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] giusta dichiarazione di successione del 12/04/2006, reg.ta a Modica rep. 261/255 e trascritta il 16/10/2006 ai n. 24294/14402.

Dalla verifica effettuata mediante una ispezione ipotecaria riferita alla 2441 (n. T353478 del 13/02/2020), avente efficacia fino al 26/05/2006, continuando a ritroso con la ricerca

della originaria 1797 (n. T353904), fino alla copertura del ventennio, **è emerso che non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità devoluta dal sig. [REDACTED] ai figli**
[REDACTED]

c) Stato di possesso del bene.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che le particelle oggetto di pignoramento, identificate al catasto terreni del Comune di Scicli foglio n. 134 p.lle 2441, 3010 e 3009 (derivanti dalla p.la n. 2440), sono state cedute in affitto, dall'attuale proprietario a due società agricole, mediante la stipula di due separati contratti (allegati alla presente relazione) di cui di seguito si sintetizzano gli elementi essenziali:

La particella n. 3010, estesa ettari 3.80.15, assieme ad altri beni non oggetto di pignoramento, in data 06/04/2017 è stata ceduta in affitto all'azienda denominata: RUCI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA, in possesso di P.I. n. 01650680885, con decorrenza 06/04/2017 e scadenza 05/04/2032. In canone di affitto complessivo, pattuito dalle parti, è di € 1.000,00 (mille) che la società affittuaria dovrà versare al proprietario in unica soluzione entro il 30 giugno di ogni anno. (contratto reg.to presso l'Ag. Delle Entrate di Modica in data 10/04/2017 rep. 715 serie 3T.

Le particelle n. 2441 e 3009, estese complessivamente ha 14.35.05, in data 06/04/2017 è stata ceduta in affitto all'azienda denominata: COSTA BIO SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA, in possesso di P.I. n. 01649460886, con decorrenza 06/04/2017 e scadenza 05/04/2032. In canone di affitto complessivo, pattuito dalle parti, è di € 1.800,00 (milleottocento) che la società affittuaria dovrà versare in due rate semestrali da € 900,00 ciascuna. (contratto reg.to presso l'Ag. Delle Entrate di Modica in data 10/04/2017 rep. 714 serie 3T.)

Dall'analisi del canone di affitto applicati nel contratto registrato al n. 714 serie 1 T risulta agevole la determinazione del canone annuo applicato a ciascun ettaro di superficie ceduta in affitto:

Superficie complessiva ceduta ha 14.35.05

Canone annuo complessivo € 1.800,00

Canone annuo per ettaro € 125,43 ($\text{€ } 1.800 / \text{ha } 14,3505 = \text{€ } 125,43$)

Considerate le condizioni attuali del fondo oggetto di pignoramento, seppure le potenzialità produttive sono quelle di un seminativo irriguo, per rendere possibile la trasformazione agraria occorrono degli interventi consistenti finalizzati alla realizzazione delle seguenti opere:

- sistemazione del terreno, realizzazione delle condotte irrigue sotterranee, realizzazione di stradelle per la viabilità interna ecc.

Tenendo conto dell'attuale utilizzo che si può fare del fondo, ai fini della valutazione della congruità del canone di affitto, il sottoscritto ritiene che lo stesso può essere classificato "pascolo".

Alla luce di quanto sopra esposto, acquisite specifiche informazioni presso le organizzazioni di categoria, al fine del confronto con valori di locazione nella zona di immobili aventi caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima, il sottoscritto ritiene che il canone di locazione applicato nel contratto di affitto reg.to al n. 714 serie 1t è **congruo**. (€ 125,43 per ettaro)

Considerato che nel contratto registrato al n. 715 serie 1 t, il canone di affitto di € 1.000,00, è riferito oltre alla particella n. 3010 estesa ha 3.80.15, oggetto di pignoramento, anche ad altri beni non oggetto di pignoramento, identificati al NCT di Scicli foglio n. 133 p.lla 1098 e CF di Scicli foglio n. 133 p.lla 1095. Al fine della determinazione della quota di canone di affitto riconducibile alla particella n. 3010, alla luce delle analogie in termini di destinazione colturale attuale, esposizione e potenzialità di utilizzo, con le particelle identificate al NCT del Comune di Scicli foglio n. 134 p.lle n. 3009 e 2441 oggetto del contratto registrato al n. 741 serie 1 t, il sottoscritto ritiene di potere applicare un valore di locazione per ettaro analogo al precedente pari ad € 125,43/Ha.

Da quanto sopra esposto, si determina che **la quota del canone di locazione**, riportato nel contratto reg.to al n. 715 serie 1t, **relativa alla particella n. 3010** (oggetto di pignoramento), estesa ettari 3,8015, **ammonta a € 476,82** (€ 125,43 x ha 3,8015), che si arrotondano a € 480,00 annui. (quattrocentoottanta/00).

Il calcolo descritto ha consentito al C.G. di formalizzare agli attuali conduttori dei fondi, le richieste di versamento dei canoni di locazione nel conto corrente specifico della procedura.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Dalla consultazione dell'ispezione ipotecaria è emerso che con riferimento alle particelle oggetto di pignoramento, sono stati stipulati dal proprietario degli immobili (debitore esecutato) due **atti unilaterali di obbligo edilizio**, rogati dal Notaio Cabibbo Leonardo, di seguito nello specifico descritti:

Trascrizione contro del 14/02/2018, reg. particolare **1941** reg. generale **2605**, rep. 2386/1861 del 13/02/2018;

In virtù del citato titolo il sig. [REDACTED] ha costituito per se e suoi aventi causa, a favore del Comune di Scicli, sul suolo di cui in premessa e per quanto in effetti si trova, vincolo di inedificabilità limitatamente alla volumetria necessaria per la realizzazione delle opere previste nella pratica di permesso a costruire prot. 18394 del 22/06/2017, presentata dalla società denominata "costabio società semplice agricola" attuale conduttore delle particelle n. 2441 e 3009 del foglio n. 134 del territorio del Comune di Scicli, rif. contratto di affitto reg.to presso l'Ag. Delle Entrate di Modica in data 10/04/2017 rep. 714 serie 3T.

La richiesta di permesso a costruire è finalizzata alla realizzazione di un capannone ad uso agricolo, con annesse strutture serricole e ristrutturazione di un piccolo fabbricato rurale esistente.

Trascrizione contro del 14/02/2018, reg. particolare **1942** reg. generale **2606**, rep. 2387/1862 del 13/02/2018;

In virtù del citato titolo il sig. [REDACTED] ha costituito per se e suoi aventi causa, a favore del Comune di Scicli, sul suolo di cui in premessa e per quanto in effetti si trova, vincolo di inedificabilità limitatamente alla volumetria necessaria per la realizzazione delle opere previste nella pratica di permesso a costruire prot. 11001 del 10/04/2017, presentata dalla società denominata "ruci società cooperativa agricola" attuale conduttore delle particelle n. 3010 del foglio n. 134 del territorio del Comune di Scicli, rif. contratto di affitto reg.to presso l'Ag. Delle Entrate di Modica in data 10/04/2017 rep. 715 serie 3T.

La richiesta di permesso a costruire è finalizzata alla realizzazione di un capannone ad uso agricolo, locali per uffici al servizio del fondo e ristrutturazione di un piccolo fabbricato rurale esistente.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Dalle verifiche effettuate non è emersa la presenza di vincoli o oneri gravanti sul fondo oltre quanto già descritto. Inoltre, lo stesso non insiste in un contesto condominiale.

Successivamente alla Trascrizione contro dell'atto di pignoramento, del 23/09/2019, reg. particolare n. 9746 reg. generale 13731, rep. 2700 del 23/07/2019, che costituisce la formalità n. 16 dell'ispezione ipotecaria richiesta dal sottoscritto, n. RG 55775/3 del 2019, è emersa la presenza di una iscrizione contro, successiva all'atto di pignoramento, (formalità n. 17) iscritta il 18/11/2019, reg. particolare n. 2238, registro generale 16604,

rep. 1122 del 09/05/2019 relativa ad una ipoteca giudiziale derivante da un decreto ingiuntivo a favore di Unicredit spa e contr [REDACTED] e relativo oltre ad altre anche alle unità immobiliari oggetto di pignoramento. (Scicli fg 134 p.lle 2441 e 3009 e 3010)

Tale gravamene manifesta una efficacia relativa rispetto all'atto di pignoramento poiché iscritto in data successiva.

costo cancellazione dei gravami riconducibili agli immobili oggetto di pignoramento:

Costo di cancellazione ipoteca volontaria iscritta in data 19/10/2016 € 35,00

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 28/02/2018 € 294,00

Costo complessivo di cancellazione dei gravami: € 329,00

Il costo di cancellazione dell'ipoteca giudiziale non è a priori preventivabile, poiché va determinato in misura dello 0,50 % del minor valore tra il montante iscritto ed il valore dell'immobile venduto ai fini dell'imposta di registro.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

All'interno del fondo non è stata rilevata la presenza di fabbricati, costruzioni o manufatti per la realizzazione dei quali è necessario l'ottenimento di concessione edilizia od altro titolo autorizzatorio in materia edilizia.

Sono state richiesti n. 2 permessi a costruire presso il SUAP di Scicli:

- il primo richiesto con nota prot. 18394 del 22/06/2017, il procedimento si è concluso con il rilascio dell'Autorizzazione n. 9/Suap, rilasciato il 01/03/2018 all'azienda denominata "COSTA BIO SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA, in possesso di P.I. n. 01649460886, conduttore del fondo, (rif. paragrafo "stato di possesso del fondo"), finalizzata alla realizzazione dei seguenti interventi: costruzione Magazzino agricolo, uffici al servizio del fondo, vasche di raccolta, strutture serricole all'interno delle particelle identificate in catasto terreni del Comune di Scicli foglio n. 134 p.lle 2441 e 3009 (particelle oggetto di pignoramento). E' inoltre in progetto la ristrutturazione di un piccolo fabbricato rurale identificato in catasto fabbricati del Comune di Scicli fg 133 p.lle 1069 (immobile non oggetto di pignoramento).

- il secondo richiesto con nota prot. 11001 del 10/04/2017, il procedimento si è concluso con il rilascio dell'Autorizzazione n. 12/SUAP, rilasciato il 01/03/2018 all'azienda denominata, RUCI SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA, in possesso di P.I. n. 01650680885, conduttore del fondo (rif. paragrafo "stato di possesso del fondo"), finalizzata alla realizzazione dei seguenti interventi: costruzione capannone agricolo,

residenza ed alloggio custode all'interno delle particelle identificate in catasto terreni del Comune di Scicli foglio n. 134 p.lle 237, 969, **3009, 3010, 2441**, 2981. Le particelle evidenziate sono oggetto di pignoramento.

Entrambe le autorizzazioni sono attualmente valide.

g) attestazione di prestazione energetica;

All'interno dei beni oggetto di valutazione non sono presenti fabbricati pertanto non è stata predisposto l'attestazione di prestazione energetica.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti gli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono i seguenti:

Valore agricolo medio attualizzato al 31/12/2019

Valore agricolo medio anno 2015

Descrizione	valore per ha al 2015	valore per ha attualizzato al 2019
regione agraria n. 3 – seminativo IRRIGUO	22.218,00	22.906,76

Acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, presa visione dei rogiti di compravendita in tempi recenti di proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, tenendo conto della destinazione attuale, delle potenzialità produttive e di utilizzo del fondo, constatate le favorevoli caratteristiche di rilievo paesaggistico di cui lo stesso dispone, il sottoscritto ha ritenuto congrua, nel caso in esame, l'assegnazione di un valore di stima di € 28.000,00 per ciascun ettaro di superficie.

Valore dei terreni ha 18,1520 x € 28.000,00 = **€ 508.256,00**

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
unico	Terreno agricolo in comunione de residuo	508.256,00	--
	riduzione in misura del 15 %	76.238,40	=
	Valore netto degli immobili oggetto di pignoramento	432.017,60	
	Euroquattrocentotrentaduemiladiciassette/60		

Costo complessivo di cancellazione dei gravami:

€ 329,00

j) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene*

Il pignoramento immobiliare è riferito alla proprietà "de residuo" degli immobili. Considerata l'omogeneità dei beni oggetto di valutazione, costituiti da un unico corpo composto da particelle contigue, si ritiene che gli stessi sono potenzialmente divisibili qualora si ravvisasse l'esigenza di procedere ad una suddivisione in due quote.

k) *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree*

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso e costituisce l'allegato 7.

Conclusioni:

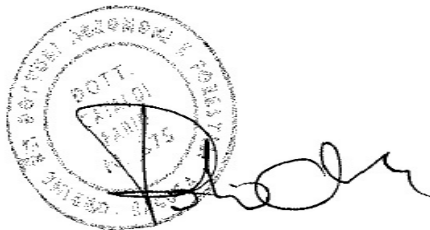
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 1 e si allegano di seguito gli allegati che ne costituiscono parte integrante.

Allegato 5 Stralcio orto fotografico,
Allegato 6 Elaborato fotografico,
Allegato 7 Estratto di mappa catastale,
Allegato 8 Visure catastali attuali e storiche,
Allegato 9 CDU Chiaramonte Gulfi,
Allegato 10 Copia contratti di affitto,
Tanto si doveva.

Modica lì: 20/02/2020

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Agr. Cataldi Fabio



Riepilogo Valutazione

Riepilogo della valutazione dei beni oggetto di pignoramento:

Lotto unico:

- Terreni agricoli in agro di Scicli foglio n. 134 p.lle 2441, 3009 ex 2440 e 3010 ex 2440; (in proprietà del soggetto esecutato in ragione di 1/1 comunione de residuo);
- Superficie complessiva ha 18.15.20;
- Continuità delle trascrizioni, manca la trascrizione dell'accettazione di eredità di [REDACTED];
- Non si rileva la presenza di servitù o altri vincoli gravanti sul fondo;
- Si rileva la presenza di due atti unilaterali di obbligo edilizio riferiti agli immobili oggetto di pignoramento (pag. 16 della presente relazione);

LOTTO	descrizione	valore	segno
unico	Terreno agricolo in comunione de residuo	508.256,00	--
	riduzione in misura del 15 %	76.238,40	=
	Valore netto degli immobili oggetto di pignoramento	432.017,60	
	Euroquattrocentotrentaduemiladiciassette/60		

Modica lì: 20/02/2020

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Agr. Cataldi Fabio

