

**TRIBUNALE DI RAGUSA
ex Modica
Esecuzioni Immobiliari**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Esecuzione immobiliare fascicolo iscritto al n°. 88/2013 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

Rappresentato e difeso da: Avv. [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

Rappresentato e difeso da: [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Cons. Claudio Maggioni

Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Agr. Fabio Puzzo



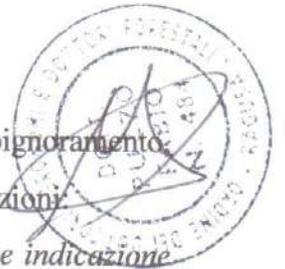
Premessa e quesiti

In attuazione dell'incarico conferitomi in data 14 ottobre 2014 dal G.E. Dott. Maggioni per l'Esecuzione Immobiliare n°.88/2013, il sottoscritto Dott. Agr. Fabio Puzzo, nato a Catania il 05/07/1976 e residente a Scicli in C.so Umberto I n. 61 iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Ragusa col n°. 484 espone la seguente relazione tecnica di consulenza rispondendo ai quesiti posti dal giudice:

1. PROVVEDA l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, pervia comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.

- a All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;*
- b alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;*
- c all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento e eseguendo le variazioni che fossero necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- d verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- e ove trattasi di quote di beni indivisi specifici ove sia possibile la separazione in natura.*
- f che il C.T.U. verifichi l'efficacia del pignoramento ultraventennale nel rispetto degli artt. 2668 bis e ter c.c. evidenziando nella relazione l'eventuale sopravvenuta inefficacia per il decorso del ventennio senza la rinnovazione della trascrizione.*

2. REDIGA, quindi in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:



- a* l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con numero progressivo;
- b* una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c* lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive sul punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei su indicati elementi;
- d* i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)



ii. *per i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

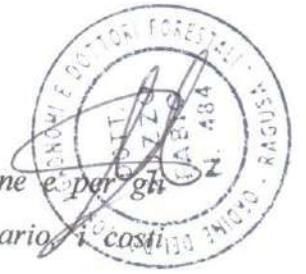
- iscrizioni
- pignoramenti o altre prescrizioni pregiudizievoli

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*
- *eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*
- *eventuali cause in corso*
- *l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto acquisito, con indicazioni dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile*

g *l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

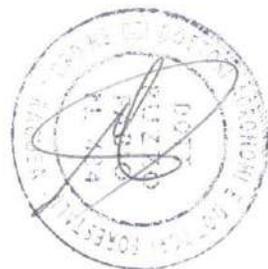
h *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascuno immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi in formato gabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto*



termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

- i* eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- j* la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma gabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente;
- k* **nel caso di quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il G.E. fissava il termine di 45 giorni per il deposito della relazione prima dell'udienza, accettato l'incarico e rinviava all'udienza del 14/04/2015.



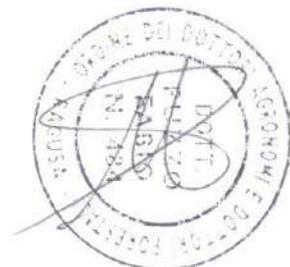
Sopralluogo

Con la comunicazione di avvio delle operazioni peritali di sopralluogo con l'accesso presso i beni pignorati inviata in data 20/10/2014 a mezzo PEC agli avvocati [REDACTED] [REDACTED] (rappresentanti legale del creditore principale), all'Avv.to [REDACTED] (rappresentante legale del creditore intervenuto), ed in data 20/10/2014 a mezzo raccomandata AR alla [REDACTED] [REDACTED] (debitore principale) al Sig. [REDACTED] (Legale rappresentante della predetta società), al Sig. [REDACTED] stabilivo per giorno 31/10/2014 alle ore 9:30 l'appuntamento presso l'immobile oggetto di perizia, ubicato a Scicli in Via Sciesa n° 15 per dare inizio alle operazioni peritali.

All'appuntamento si costata l'assenza del debitore esecutato. Dopo un'attesa di circa venti minuti, il CTU chiude temporaneamente le operazioni peritali nell'attesa di concordare un nuovo sopralluogo. Il giorno sette del mese di novembre dell' anno duemilaquattordici, alle ore 15:00, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'immobile oggetto della presente procedura, ubicato a Scicli in via Sciesa n° 15. Oltre al sottoscritto CTU è presente il coniuge del debitore esecutato [REDACTED], la quale mi fa presente di essere proprietaria per la metà dell'appartamento, in regine di separazione dei beni, e di essere in separazione legale dal coniuge, e di vivere nell'immobile unitamente ai propri figli.

In sua presenza è stata fatta una ricognizione dei luoghi attraverso rilievi metrici e fotografici. Compilate le indagini sui luoghi alle ore 16:30, il CTU in accordo con l'astante chiude definitivamente le operazioni peritali, compilando e firmando il verbale di sopralluogo.

Allo scopo di dare risposta ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione il sottoscritto ha eseguito controlli e visure presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli, l'Ufficio del territorio di Ragusa e presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa.



Introduzione.

Con atto di pignoramento immobiliare del 06/05/2013 l'Avv. [REDACTED] in qualità di legale della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha sottoposto ad espropriazione forzata tutti i diritti spettanti sugli immobili, pertinenze e accessioni, nei confronti della ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Scicli, in via La Masa. In persona del suo legale rappresentante Sig. [REDACTED], residente in Via Sciesa n.15 Scicli, [REDACTED], residente in via Bellini n. 13 Scicli, [REDACTED], residente in via Bellini n. 17 Scicli.

-Beni di proprietà di [REDACTED]
Metà indivisa (l'altra metà appartiene ad [REDACTED]) di casa sita in Scicli nella Via Sciesa n° 15 Piano I°, composta da vani 3,5, riportato al NCEU del Comune di Scicli al Foglio 145, mappale 6449 sub4 categ.A/4, z.c.1, piano I°

-Beni di proprietà di [REDACTED]
Piena proprietà di stacco di terreno sito in Scicli nella C.da Scalamarina o Livia, esteso are 73,88, riportato al NCT del Comune di Scicli al Foglio 101, P.lle 235, 236, 237, 199 e 200, Foglio 115, P.lle 192,257

Piena proprietà di stacco di terreno sito in Scicli nella C.da Raspullo, esteso per Ha 1.57.70, riportato al NCT del Comune di Scicli al Foglio 124, P.lla22.

-Beni di proprietà di [REDACTED]
Piena proprietà di stacco di terreno sito in Scicli nella C.da Fossa, esteso per Ha 1.26.02, riportato al NCT del Comune di Scicli al Foglio 135, P.lle 916, 469 e 470.
Piena proprietà di stacco di terreno sito in Scicli nella C.da Gerratana, esteso are 40.10 Foglio 11 P.lla 45.

Piena proprietà di stacco di terreno sito in Scicli nella C.da Trippatore, esteso are 36.87. riportato al NCT del Comune di Scicli Foglio124 P.lle 383, 386. Detta proprietà risulta gravata da diritto di superficie in favore di [REDACTED].

Piena proprietà di stacco di terreni sito in Scicli nella C.da Barracche, esteso are 62.26. riportato al NCT del Comune di Scicli al Foglio 91 P.lle.107, 199, 200, 194, 419, 420, 482, 483, 495, 496, 507, 508.

Piena proprietà di stacco di terreno sito in Scicli nella C.da Piano Conti, esteso are 52.08. con annesso magazzino di mq30 al piano terra Foglio 114 P.lle. 318, 571.categ C/2, z.c.1,cl.3

Abitazione di tipo ultrapopolare in Scicli, via Vincenzo Bellini n°13, composta da vani 2,5, piano T, categ .A/5 z.c.1, cl3, detto immobile appartiene per l'intero nella piena proprietà.



Essendo in presenza di più beni pignorati il sottoscritto C.T.U. ritiene di poterli suddividere per lotti e rispettivamente :Via Sciesa n°15 sarà il **Lotto A**, via V. Bellini n°13 sarà il **Lotto B**, tutti i terreni che nel complesso presentano delle misure esigue sarà il **Lotto C**.

Relazione finalizzata alla stima del Lotto A

a Ubicazione, pertinenze, millesimi di parti in comune.

Comune Scicli foglio 145 N.C.E.U (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Consist. (vani)	Classe	Rendita (€)
145	6449	4	1	A4	3,5	1	144,61

L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano primo di un condominio di tre elevazioni fuori terra con due unità immobiliari per piano, la cui costruzione risale ai primi anni 60 classificato al N.C.E.U. (Foglio n° 145 p.lla 6449 sub. 4) come "abitazione di tipo popolare" A/4.

L'immobile di cui all'oggetto è ubicato in Via Sciesa, 15 (una traversa della centralissima via C. Colombo) nel Comune di Scicli ed è composto da 3,5 vani così costituiti

- ✓ Ingresso - disimpegno di circa 6,81 mq
- ✓ cucina – soggiorno di circa 18,7 mq;
- ✓ camera da letto matrimoniale 13,5 mq
- ✓ cameretta 5,2 mq
- ✓ seconda cameretta mq 7,85
- ✓ bagno 4,60 mq
- ✓ ripostiglio 2,40 mq

L'altezza interna dei vani è di 3.22 m



b Destinazione di zona e servizi offerti.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile oggetto di esecuzione, ricade per l'intero in zona "B" sottozona "B3"(Zona totalmente o parzialmente edificate di recente formazione nel centro urbano di Scicli), come da stralcio del P.R.G. del Comune di Scicli. Tale zona è centrale,essendo la via Sciesa nelle immediate vicinanze della centralissima via C. Colombo, nonché dal Corso Mazzini e via Tagliamento. In essa sono presenti numerosi esercizi commerciali del tipo supermercati, panifici, macellerie, bar, negozi, nonché banche ed un ufficio postale privato. Ben collegata, ed è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c Descrizione della proprietà e provenienza del bene.

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente (Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 C.P.C., del Notaio Giuseppe Mauro) e dalla visura ipocatastale effettuata dal sottoscritto in data 15/10/2014 emerge quanto segue:

L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto al debitore esecutato, in virtù dell'atto di compera del 27/04/2001 a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto all'agenzia del Territorio di Ragusa in data 28/04/2001 ai nn.7254/6099.

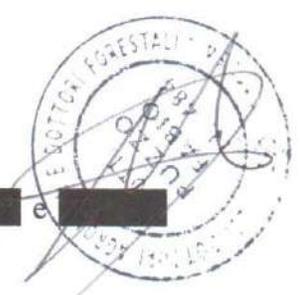
Eventuale documentazione mancante.

La documentazione disponibile è stata sufficiente ad eseguire i previsti accertamenti.

d Vincoli oneri giuridici - trascrizioni e iscrizioni.

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente (Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 C.P.C., Notaio Giuseppe Mauro), e da quanto si evince dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto in data 15/10/2014 a carico dell'immobile oggetto di esecuzione esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione n. 7255/647 del 28/04/2001 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario per un importo di lire 180.000.000 di cui lire 90.000.000 sorte capitale, in favore della Banca



Antoniana Popolare S.p.A. contro [REDACTED]

■ Iscrizione n. 3608/1548 del 15/02/2005 Ipoteca Legale per la complessiva somma di € 40.322,38 di cui € 20.161,19 sorte capitale, in favore della Montepaschi Serit S.p.A. contro [REDACTED]

■ Trascrizione n. 10462/7190 del 24/07/2013 Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ragusa del 06/05/2013 rep. 1147, in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]

■ Iscrizione n.20838/5808 del 26/08/2006 Ipoteca Giudiziale per un importo di € 22.000,00 (sorte capitale di € 9.709,04) a favore di [REDACTED]

- Iscrizione n.29724/7815 del 19/12/2006 Ipoteca Giudiziale per un importo di € 5.603,80 (sorte capitale di € 2.801,90) a favore di [REDACTED]

■ Iscrizione n.10082/1361 del 21/06/2012 Ipoteca Giudiziale per un importo di € 224.000,00 (sorte capitale di € 144.028,42) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, con sede in Ragusa, contro [REDACTED]

g Regolarità del profilo edilizio urbanistico e costi per la regolarizzazione.

Trattandosi di una abitazione di antica costruzione, l'edificazione della stessa non era soggetta ad alcuna Licenza Edilizia, da certificazione notarile rientra pienamente nella legge del primo settembre 1967.

Dalla lettura delle visure catastali effettuate e dai rilievi del sopralluogo è emerso che l'immobile risulta accatastato al N.C.E.U. nella categoria A/4 (abitazione di tipo popolare). La planimetria catastale non rispecchia lo stato di fatto del sedime essendo speculare alla planimetria catastale presentata al N.C.E.U. in data 01.03.1965 per cui occorre variazione planimetrica anche in considerazione delle variazioni distributive dei locali interni avvenute in data successiva. Dal punto di vista delle variazioni interne ai sensi dell'art. 9 capo II° della legge L. 47/85 non occorrono autorizzazioni, concessioni ma solamente comunicazione con perizia asseverata da un tecnico abilitato che le variazioni medesime non modificano la sagoma dell'edifici, le strutture portanti, non aumentano le unità immobiliari e rispettano le norme igienico sanitarie.

Le spese per l'aggiornamento dello stato dell'immobile allo stato attuale presso l' **Agenzia del Territorio di Ragusa** ammonta ad € 450,00 ca.



h Descrizione dettagliata del bene.

L'abitazione, oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare e contraddistinto come **Lotto A**, E costituito da un appartamento posto al piano primo di un complesso condominiale di tre piani, sito nel centro storico di Scicli, con accesso dalla via Sciesa n°15, esternamente il condominio è di colore grigio cemento, i balconi sono intonacati bianchi all'introdosso sormontati da ringhiera in ferro a motivi geometrici di colore bianco e nero. L'ingresso è costituito da un portoncino del tipo alluminio anodizzato di color oro, con inserti in vetro scuro. Superando le prime due rampe di scale e percorrendo un breve ballatoio di circa mt.3 si accede all'unità immobiliare.

La porta di accesso all'appartamento è di tipo blindato, una volta all'interno vi è un piccolo ingresso-disimpegno, alla sinistra un mini sgabuzzino, alla destra la cucina soggiorno, continuando vi si trova il bagno, la camera da letto matrimoniale e due camerette per bambini. L'appartamento è stato ristrutturato circa dieci anni fa. Le rifiniture interne sono: Intonaco civile a tre strati di cui ultimo a gesso scagliola, pavimentazione in ceramica colorata per tutti i locali, bagno rivestito in ceramica fino a mt. 2,00, dotato di infissi esterni in alluminio anodizzato di colore bianco e persiane esterne in alluminio di colore anch'esse bianche, porte interne tamburate di colore bianco, impianti idrici, elettrici sono a norma, l'ambiente è climatizzato (due ambienti) con split condizionatori. Sul balcone lato via Bengasi esiste un ripostiglio eseguito con elementi rimovibili in alluminio e pannelli in bachelite, utilizzato a lavanderia. Nel complesso l'immobile è in ottime condizioni.

Disponibilità del bene ed eventuali affitti.

In base, a quanto riferito dalla Sig.ra [REDACTED], in occasione del sopralluogo, l'immobile non risulta affittato a terzi, ma adibito a prima abitazione dalla stessa e dai figli minori essendone comproprietaria.

i Dotazioni condominiale.

All'appartamento, posto al primo piano, vi si accede tramite la scala condominiale. Non sono presenti pertinenze al servizio dell'appartamento. Inoltre si fa presente, che pur essendo un condominio, non esiste nessun capo condomino, o società che lo gestisca. Pertanto non esistono quote fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie).



- **Stima del valore dei beni.**

Scelta del criterio di stima. Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore dell'appartamento in oggetto, procedere con quello a "valore di mercato". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a parere del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Infatti, il metodo sintetico consiste nell'eseguire un confronto fra il bene oggetto della stima con altri beni simili ubicati nelle vicinanze e di cui sono conosciuti i valori di compravendita. In tale metodo viene individuato un appropriato parametro al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto di appartamenti simili e il valore incognito del bene in esame.

Nella fattispecie è stato possibile reperire informazioni relative a immobili aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di valutazione. Come parametro di riferimento è stato scelto il valore di un metro quadro di superficie.

Il sottoscritto al fine dello svolgimento della stima del bene con il metodo sintetico comparativo ha provveduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zone in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia.

Le indagini di mercato effettuate hanno tenuto conto della destinazione urbanistica, della centralità della zona, della disponibilità di parcheggio prive di strisce blu, collegamento con mezzi pubblici e della vicinanza a strade ed a centri urbani, e nel caso del fabbricato della tipologia costruttiva, del livello di rifinitura, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione. L'appartamento oggetto di perizia è in ottimo stato di conservazione, pertanto non necessita alcun intervento di ristrutturazione, appare adeguato e congruo applicare un prezzo a mq pari ad €1.000,00. a €1.150,00.

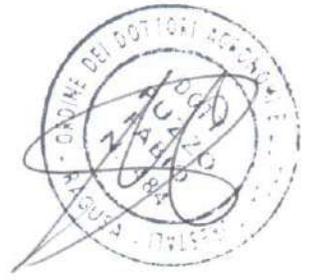
Determinazione del valore del bene.

Per quanto sopra viene determinato il valore del fabbricato A/4:

$$\text{mq } 69,50 \cdot \text{€}/\text{mq } 1000 = \text{€ } 69.500$$

Totale valore dell'immobile €69.500,00

Dovendo valutare la metà indivisa di proprietà del debitore esecutato, il valore sarà pari a **€34.750,00**

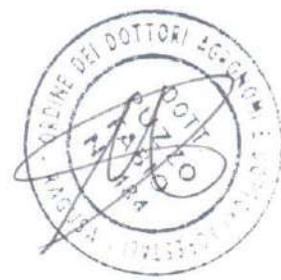


k. Divisibilità del bene.

Il bene oggetto di perizia non è comodamente divisibile.

Corrispondenza tra atto di pignoramento e nota di trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti.



ALLEGATI



Veduta esterna appartamento lato Via Sciesa.



Lato Via Bengasi.



Interno- Ingresso Disimpegno.



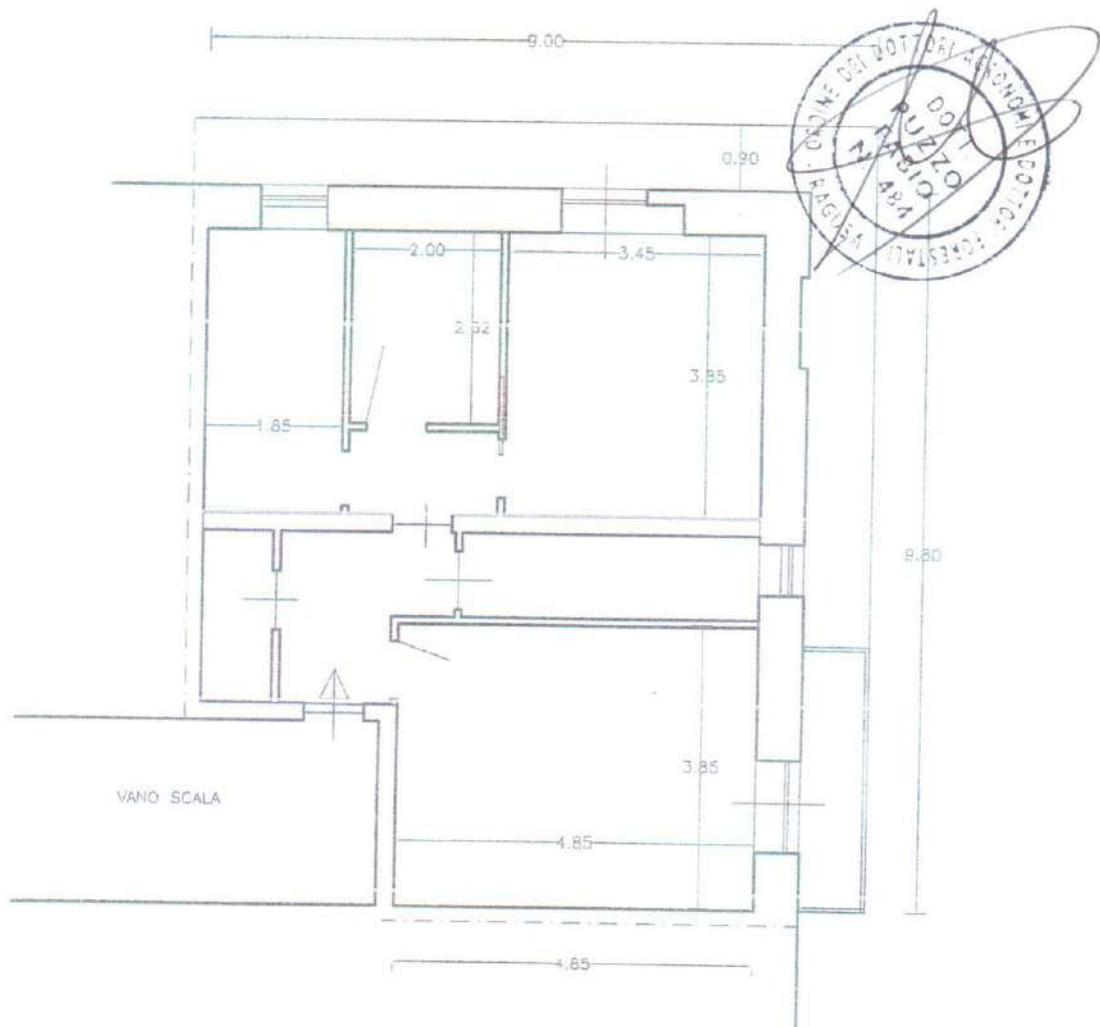
Bagno.



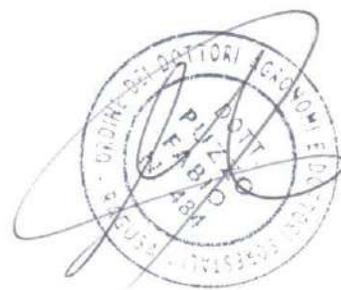
Cucina Soggiorno.



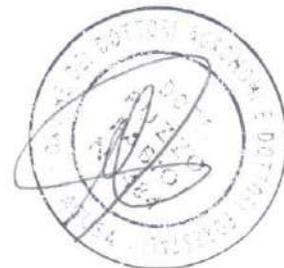
Lavanderia



Planimetria scala 1:100



LOTTO B



Sopralluogo

Con la comunicazione di avvio delle operazioni peritali di sopralluogo con l'accesso presso i beni pignorati inviata in data 20/10/2014 a mezzo PEC agli avvocati [REDACTED] [REDACTED] (rappresentanti legale del creditore principale), all'Avv.to [REDACTED] (rappresentante legale del creditore intervenuto), ed in data 20/10/2014 a mezzo raccomandata AR alla [REDACTED] [REDACTED] stabilivo per giorno 31/10/2014 alle ore 9:30 l'appuntamento presso l'immobile oggetto di perizia, ubicato a Scicli in Via Sciesa n° 15, per dare inizio alle operazioni peritali.

All'appuntamento si constatata l'assenza del debitore esecutato. Dopo un'attesa di circa venti minuti, il CTU chiude temporaneamente le operazioni peritali nell'attesa di concordare un nuovo sopralluogo.

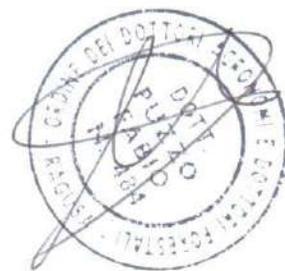
Il giorno venticinque del mese di novembre dell' anno duemilaquattordici, alle ore 15:00, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'immobile oggetto della presente procedura, ubicato a Scicli in via Bellini n° 13. Oltre al sottoscritto CTU è presente il debitore esecutato Sig. [REDACTED].

In sua presenza è stata fatta una ricognizione dei luoghi attraverso rilievi metrici e fotografici. Compilate le indagini sui luoghi alle ore 15:30, il CTU in accordo con l'astante chiude definitivamente le operazioni peritali, compilando e firmando il verbale di sopralluogo.

Allo scopo di dare risposta ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione il sottoscritto ha eseguito controlli e visure presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli, l'Ufficio del territorio di Ragusa e presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa.

Relazione finalizzata alla stima del Lotto B

a. Ubicazione, pertinenze, millesimi di parti in comune



Comune Scicli foglio 145 N.C.E.U (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Foglio	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Consist. (vani)	Classe	Rendita (€)
145	4764	1	1	A5	2,5	3	71,01

L'immobile è costituito da un appartamento posto al piano terra, la cui costruzione risale ai primi anni 40 classificato al N.C.E.U. (Foglio n° 145 p.lla 4764 sub. 1) come "abitazione di tipo ultrapopolare" A/5.

L'immobile di cui all'oggetto è ubicato in Via Bellini, 13 (una traversa della centralissima via Tagliamento) nel Comune di Scicli ed è composto da 2,5 vani così costituiti

- ✓ Ingresso - disimpegno di circa 7,88 mq
- ✓ cucina – soggiorno di circa 27,48mq;
- ✓ salottino 11,19 mq

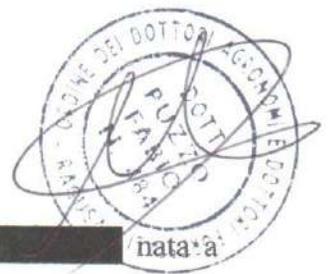
L'altezza interna dei vani è di 3,39 m

b. Destinazione di zona e servizi offerti

Dal punto di vista urbanistico l'immobile oggetto di esecuzione, ricade per l'intero in zona "B" sottozona "B1"(Zona totalmente o parzialmente edificate di antica formazione limitrofe al centro urbano di Scicli), come da stralcio del P.R.G. del Comune di Scicli. Tale zona è centrale, essendo la via Bellini nelle immediate vicinanze della centralissima via Tagliamento dal Corso Mazzini e da via C. Colombo. In essa sono presenti numerosi esercizi commerciali del tipo supermercati, panifici, macellerie, bar, negozi, nonché banche. Ben collegata, ed è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c. Descrizione della proprietà e provenienza del bene

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente (Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 C.P.C., del Notaio Giuseppe Mauro) e dalla visura ipocatastale effettuata dal sottoscritto in data 15/10/2014 emerge quanto segue:



L'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto alla debitrice esecutata [REDACTED] nata a [REDACTED], in virtù dell'atto di compera del 27/07/1966 a rogito notaio Emilio Emmolo, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 01/02/1967 ai nn.2960/2676.

Eventuale documentazione mancante.

La documentazione disponibile è stata sufficiente ad eseguire i previsti accertamenti.

d. Vincoli oneri giuridici - trascrizioni e iscrizioni.

Dall'esame della documentazione depositata da parte del creditore procedente (Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ex art. 567 C.P.C., Notaio Giuseppe Mauro), e da quanto si evince dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto in data 15/10/2014 a carico dell'immobile oggetto di esecuzione esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- -Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2012 ai nn.10082/1361 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa.
- -Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 luglio 2013 ai nn.10462/7190, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa.

g. Regolarità del profilo edilizio urbanistico e costi per la regolarizzazione.

Trattandosi di una abitazione di antica costruzione, l'edificazione della stessa non era soggetta ad alcuna Licenza Edilizia, rientra pienamente nella legge del primo settembre 1967.

Dalla lettura delle visure catastali effettuate e dai rilievi del sopralluogo è emerso che l'immobile risulta accatastato al N.C.E.U. nella categoria A/5(abitazione di tipo ultrapopolare).

h. Descrizione dettagliata del bene.

L'abitazione, oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare e contraddistinto come **Lotto B**. E costituito da un appartamento posto al piano terra, sito nel centro storico di Scicli, con accessi dalla via Bellini n°13 , costituiti da due portoncini del tipo alluminio

anodizzato di color oro e retrostante vetrata posti sulla strada di accesso. Detto appartamento è sottostante ad abitazioni di terzi il cui accesso è separato.

L'abitazione è costituita da un ingresso disimpegno da cui si accede ad un salottino, sul lato sinistro dell'ingresso si arriva alla cucina – soggiorno dove è anche posto un locale bagno. L'appartamento è stato ristrutturato. Le rifiniture interne sono: intonaco civile a tre strati di cui ultimo a gesso scagliola, pavimentazione in ceramica colorata per tutti i locali, bagno rivestito in ceramica fino al soffitto, dotato di infissi esterni in alluminio anodizzato di colore oro (di cui costituiscono accesso allo stesso); è dotato altresì di impianti idrico, fognario ed elettrico. Non è presente impianto di riscaldamento. Nel complesso l'immobile è in ottime condizioni.

Disponibilità del bene ed eventuali affitti.

In base, a quanto riferito dalla Sig. ██████████, in occasione del sopralluogo, l'immobile non risulta affittato a terzi, ma adibito ad abitazione.

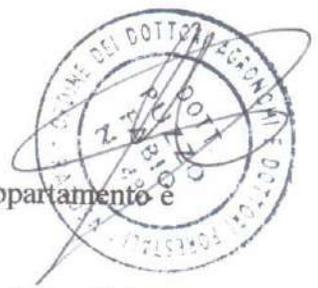
i. Dotazioni condominiale.

Appartamento, posto al piano terra, non sono presenti dotazioni condominiali essendone casa singola.

• Stima del valore dei beni

Scelta del criterio di stima. Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore dell'appartamento in oggetto, procedere con quello a "valore di mercato". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a parere del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Infatti, il metodo sintetico consiste nell'eseguire un confronto fra il bene oggetto della stima con altri beni simili ubicati nelle vicinanze e di cui sono conosciuti i valori di compravendita. In tale metodo viene individuato un appropriato parametro al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto di appartamenti simili e il valore incognito del bene in esame.

Nella fattispecie è stato possibile reperire informazioni relative a immobili aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di valutazione. Come parametro di riferimento è stato scelto il valore di un metro quadro di superficie.





Il sottoscritto al fine dello svolgimento della stima del bene con il metodo sintetico comparativo ha provveduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zone in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia.

Le indagini di mercato effettuate hanno tenuto conto della destinazione urbanistica, della centralità della zona, della disponibilità di parcheggio prive di strisce blu, collegamento con mezzi pubblici e della vicinanza a strade ed a centri urbani, e nel caso del fabbricato della tipologia costruttiva, del livello di rifinitura, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione. L'appartamento oggetto di perizia è in ottimo stato di conservazione, pertanto non necessita alcun intervento di ristrutturazione, appare adeguato e congruo applicare un prezzo a mq pari ad € 800,00.

Determinazione del valore del bene.

Per quanto sopra viene determinato il valore del fabbricato A/5:

$$\text{mq } 46,50 \cdot \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 37.200$$

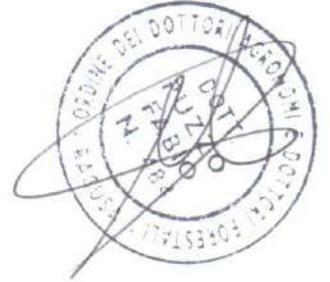
Totale valore dell'immobile €37.200,00

k. Divisibilità del bene

Il bene oggetto di perizia non è comodamente divisibile.

Corrispondenza tra atto di pignoramento e nota di trascrizione

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti.



ALLEGATI



Esterno – Via Bellini



Ingresso disimpegno

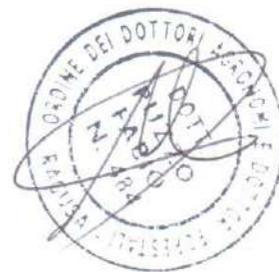


Cucina - soggiorno



Salottino

LOTTO C



Sopralluogo: il giorno 22 del mese di novembre anno 2014 alle ore 9.30, previo avviso alle parti, ha avuto inizio il prosieguo delle operazioni peritali inerenti i beni confluenti nella procedura esecutiva n° 88/13 R.G.ES. . Oltre al sottoscritto CTU è presente il debitore esecutato [REDACTED], che rappresenta pure i Sigg.ri [REDACTED]. E' stata fatta una ricognizione di tutti i terreni ricadenti nel territorio di Scicli ed effettuati i rilievi fotografici e relativi riscontri mappali. Le operazioni peritali vengono chiuse alle ore 12.45 e rinviate a data da destinarsi per periziare l'immobile di via Bellini.

Lotto C -01. Piena proprietà di terreni siti in C.da Fossa in Sampieri territorio di Scicli e distinti al N.C.T. del Comune di Scicli al Foglio N° 135 P.lle 916,469,470.

Indice

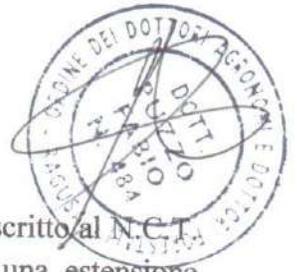
- A) Individuazione
- B) Descrizione sintetica
- C) Stato di possesso
- D) Vincoli
- E) Regolarità edilizia
- F) Descrizione analitica
- G) Pertinenze
- H) Valutazione

Allegati

- A) Ubicazione
- B) Estratto di mappa
- C) Rilievo fotografico
- D) Certificato di destinazione urbanistica

A) Individuazione

Il presente immobile ricade in C.da Fossa sito a Sampieri nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 135, particelle n° 916 incolto prod. di classe 1 esteso are 15.52, n°469 vigneto classe 4 esteso are 90.60, n°470 incolto ster. classe 1 esteso are 19.90.



Descrizione sintetica

Trattasi di terreno sito in C.da Fossa a Sampieri nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 135 particelle n° 916,469,470, per una estensione complessiva di Ha 1.26.02.

Esso è ubicato lungo la strada provinciale n° 66 Sampieri - Marina di Modica.

B) Stato di possesso

Tale bene risulta intestato per intero al debitore esecutato [REDACTED] con regolare atto di compra così nello specifico:

P.lla 916 per atto di compra del 28 aprile 1979, rogito notaio Girolamo Renato Pulino, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa in data 19 maggio 1979 ai nn.4616/5751.

P.lle 469-470 per atto di compera del 27 agosto 1982, rogito notaio Girolamo Renato Pulino, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa in data 7 settembre 1982 ai nn. 11548/10206.

D) Vincoli

Iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso L'Agencia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2012 ai nn. 10082/1361 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Ragusa in data 24 luglio 2013 ai nn. 10462/7190, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.

Altre informazioni per l'acquirente:

-L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(ad es. spese condominiali ordinarie). NO

-Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

E) Regolarità edilizia

Trattasi di terreno.

F) Descrizione analitica

Trattasi del terreno sito in C.da Fossa a Sampieri, nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 135, particelle: n° 916 incolto. prod. classe 1 esteso are 15.52.



N°469 vigneto classe 4, esteso are 90.60.n° 470 incol. Ster, classel,esteso are 19.90, e ubicato a ridosso della strada provinciale n°66 Sampieri Marina di Modica, in prossimità del centro abitato,tutte le tre particelle sono contigue tra loro ricadenti nella medesima zona.

Attualmente sono in stato di completo abbandono, si riscontra della vegetazione spontanea, nello specifico canne tipiche della zone,mimosa selvatica marina,qualche pianta di Fico d'india , numerose specie spontanee tipiche della (Macchia Forestale Mediterranea) oltre ad una cotica erbosa particolarmente abbondante allo stato secco. Il terreno è di natura sabbiosa.

Urbanisticamente i terreni ricadono in una zona normata E1 le aree di particolare valenza ambientale e paesaggistica, nello specifico dalla Carta dei Beni Paesaggistico si riscontrano i seguenti vincoli:

- Vincolo Paesistico di Sampieri
- Zona di rispetto dei boschi e fasce forestali
- Vincolo Fascia Costiera.
- Fiumi Torrenti e Valloni.

Le aree di riferimento al Piano Paesistico, ricadono in area con livello di tutela 2.

G)Pertinenze

Trattasi di terreno.

H)Valutazione

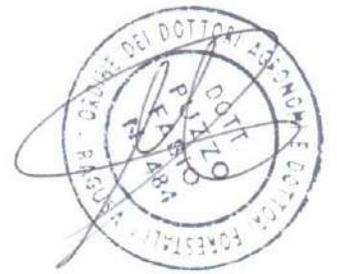
Le fonti di riferimento e informazione per tale analisi sono: l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, la Conservatoria RR.II. di Ragusa.Altri valori sono stati appresi da operatori del luogo mediatori immobiliari oltre da borsini della stampa locale.

L'aspetto economico attraverso il quale mi accingo ad esprimere tale valore è il più probabile valore di mercato,ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto.

Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

- 1)esistono nella zona del territorio oggetto di stima, altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- 2)di questi terreni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- 3)esiste un parametro normale in comune tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto;il parametro a cui mi riferisco è un parametro tecnico cioè, la superficie espressa in metri quadrati.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per terreni ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il **valore unitario corrente medio è di € 3,50** per metro quadrato in zona vincolata e normata E1.



Ovvero : $V = Vuc \times Sc$ con,

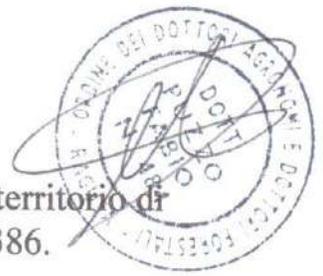
V.u.c= valore unitario corrente
Sc= superficie lorda catastale

Sc=sup.lorda del terreno in zona E1= mq. **12602**

Quindi il valore (V) sarà:

$V = \text{€}/\text{mq } 3,50 \times \text{mq } 12602 = \text{€}.44.107$ (euro Quarantaquattromilacentosette)

Lotto C -02. Piena proprietà di terreni siti in C.da Trippatore in Sampieri territorio di Scicli e distinti al N.C.T. del Comune di Scicli al Foglio N° 124 P.lle 383,386.



Indice

- A) Individuazione
- B) Descrizione sintetica
- C) Stato di possesso
- D) Vincoli
- E) Regolarità edilizia
- F) Descrizione analitica
- G) Pertinenze
- H) Valutazione

Allegati

- A) Ubicazione
- B) Estratto di mappa
- C) Rilievo fotografico
- D) Certificato di destinazione urbanistica

A) Individuazione

Il presente immobile ricade in C. da Trippatore sito a Sampieri nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 124, particelle n° 383 pascolo arb. di classe U esteso are 30.68, n°386 pascolo arb. classe U esteso are 06.19.

B) Descrizione sintetica

Trattasi di terreno sito in C. da Trippatore a Sampieri nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 124 particelle n° 383,386, per una estensione complessiva di are 36.87.

Esso è ubicato lungo la vecchia strada che collega Sampieri a Pozzallo, Marina di Modica, Modica.

C) Stato di possesso

Tale bene risulta intestato per intero al debitore esecutato [REDACTED] con regolare atto di compra così nello specifico: P.lle 383 e 386 per atto di compra del 17 maggio 1993, rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa in data 27 maggio 1993 ai nn.6915/5556.

Dette particelle sono gravate da diritto di superficie perpetuo in favore di [REDACTED], giusto atto di vendita del 24 settembre 2012 rogante

notaio Randazzo Francesca, trascritto presso la conservatoria di Ragusa il 2 ottobre 2012
ai nn. 14632/10446.



D) Vincoli

Iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2012 ai nn. 10082/1361 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 luglio 2013 ai nn. 10462/7190, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.

Altre informazioni per l'acquirente:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(ad es. spese condominiali ordinarie). NO
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO
- Atti di asservimento urbanistici e cessione superficie e cubatura : SI

E) Regolarità edilizia

Trattasi di terreno.

F) Descrizione analitica

Trattasi del terreno sito in C.da Trippatore a Sampieri, nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 124, particelle: N° 383 pascolo arb. classe U esteso are 30.68.

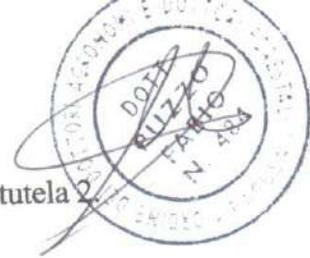
N°386 pascolo arb. classe U, esteso are 06.19. è ubicato a ridosso della vecchia strada S.P:n°44 che conduce a Pozzallo, Marina di Modica, Modica in prossimità del centro abitato S.P.n°40 di Sampieri, vi si accede da una proprietà privata superando un cancello di proprietà del debitore esecutato tutte le due particelle sono contigue tra loro ricadenti nella medesima zona.

Attualmente sono in stato di semi abbandono, si riscontra della vegetazione spontanea a basso fusto, alberi di olivo circa 10 , oltre ad una cotica erbosa particolarmente abbondante allo stato verde, inoltre vi è depositato del materiale di risulta tipo terra e pietrisco Il terreno è di natura argillosa- calcarea particolarmente dura e costipata, data anche dalle precipitazioni abbondanti.

Urbanisticamente i terreni ricadono in una zona normata E5 zone agricole di transizione con vincoli di inedificabilità, nello specifico dalla Carta dei Beni Paesaggistico si riscontrano i seguenti vincoli:

-Fiumi Torrenti e Valloni.

Le aree di riferimento al Piano Paesistico, ricadono in area con livello di tutela 2.



G) Pertinenze

Trattasi di terreno.

H) Valutazione

Le fonti di riferimento e informazione per tale analisi sono: l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, la Conservatoria RR.II. di Ragusa. Altri valori sono stati appresi da operatori del luogo mediatori immobiliari oltre da borsini della stampa locale. L'aspetto economico attraverso il quale mi accingo ad esprimere tale valore è il più probabile valore di mercato, ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto.

Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

1) esistono nella zona del territorio oggetto di stima, altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;

2) di questi terreni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;

3) esiste un parametro normale in comune tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto; il parametro a cui mi riferisco è un parametro tecnico cioè, la superficie espressa in metri quadrati.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per terreni ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il **valore unitario corrente medio è di € 4,00** per metro quadrato in zona vincolata e normata E5. Essendo però gravato da diritto di superficie, subisce un forte deprezzamento ridotto della metà **€ 2,00**

Ovvero : $V = Vuc \times Sc$ con,

V.u.c= valore unitario corrente

Sc= superficie lorda catastale

Sc= sup.lorda del terreno in zona E5= mq. **36.87**.

Quindi il valore (V) sarà:

$V = \text{€}/\text{mq } 2,00 \times \text{mq } 3687 = \text{€} 7.347$ (euro Settemilatrecentoquarantasette)



Lotto C -03. Piena proprietà di terreni siti in C.da Raspullo in Sampieri territorio di Scicli e distinti al N.C.T. del Comune di Scicli al Foglio N° 124 P.la 22.

Indice

- A) Individuazione
- B) Descrizione sintetica
- C) Stato di possesso
- D) Vincoli
- E) Regolarità edilizia
- F) Descrizione analitica
- G) Pertinenze
- H) Valutazione

Allegati

- A) Ubicazione
- B) Estratto di mappa
- C) Rilievo fotografico
- D) Certificato di destinazione urbanistica

A) Individuazione

Il presente immobile ricade in C.da Raspullo sito a Sampieri nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 124, particella n° 22 pascolo arb. di classe U esteso Ha 1.57.70.

B) Descrizione sintetica

Trattasi di terreno sito in C.da Raspullo a Sampieri nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 124 particella n° 22, per una estensione complessiva di Ha 1.57.70.

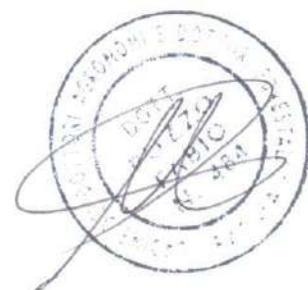
Esso è ubicato all'interno della proprietà del debitore esecutato, un fondo intercluso.

C) Stato di possesso

Tale bene risulta intestato per intero al debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] con regolare atto di compra così nello specifico:

P.la 22 per atto di compra dell'8 settembre 1989, rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa in data 19 settembre 1989 ai nn.14515/12128.



D) Vincoli

Iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca legale, iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30 settembre 2003 ai nn. 20544/3374 a favore di Montepaschi Serit S.p.A.
- Ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 luglio 2006 ai nn. 17923/5267 a favore di Montepaschi Serit S.p.A.
- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 7 novembre 2006 ai nn. 26092/7031 a favore di Centro Leasing S.p.A.
- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 8 aprile 2011 ai nn. 6165/1287 a favore di Serit Sicilia S.p.A.
- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2012 ai nn. 10082/1361 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa.
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 luglio 2013 ai nn. 10462/7190 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.

Altre informazioni per l'acquirente:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(ad es. spese condominiali ordinarie). NO
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

E) Regolarità edilizia

Trattasi di terreno.

F) Descrizione analitica

Trattasi del terreno sito in C.da Raspullo a Sampieri, nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 124, particella: N° 22 pascolo arb. classe U esteso Ha 1.57.70

e ubicato all'interno della proprietà privata del debitore esecutato, vi si accede da una stradella non asfaltata.

Attualmente sono in stato di completo abbandono, si riscontra della vegetazione spontanea, olivastri selvatici, olivi, numerose specie spontanee tipiche della (Macchia Forestale Mediterranea) oltre ad una cotica erbosa particolarmente abbondante allo stato verde. Il terreno di natura rocciosa, ripido e scosceso con evidente risalto della parete rocciosa, il terreno non è praticabile agli automezzi. Si nota un profondo avvallamento, si evidenzia un tipico ambiente rupestre.



Urbanisticamente i terreni ricadono in una zona normata E5 zone agricole di transizione, con vincoli di inedificabilità, nello specifico dalla Carta dei Beni Paesaggistico si riscontrano i seguenti vincoli:

-Fiumi Torrenti e Valloni.

Le aree di riferimento al Piano Paesistico, ricadono in area con livello di tutela 2.

G)Pertinenze

Trattasi di terreno.

H)Valutazione

Le fonti di riferimento e informazione per tale analisi sono: l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, la Conservatoria RR.II. di Ragusa. Altri valori sono stati appresi da operatori del luogo mediatori immobiliari oltre da borsini della stampa locale. L'aspetto economico attraverso il quale mi accingo ad esprimere tale valore è il più probabile valore di mercato, ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto.

Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

- 1)esistono nella zona del territorio oggetto di stima, altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- 2)di questi terreni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- 3)esiste un parametro normale in comune tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto; il parametro a cui mi riferisco è un parametro tecnico cioè, la superficie espressa in metri quadrati.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per terreni ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il **valore unitario corrente medio è di € 1,50** per metro quadrato in zona vincolata e normata E5.

Ovvero : $V = Vuc \times Sc$ con,

V.u.c= valore unitario corrente
 Sc= superficie lorda catastale

$Sc = \text{sup.lorda del terreno in zona E5} = \text{mq. } 15770$

Quindi il valore (V) sarà:

$V = \text{€}/\text{mq } 1,50 \times \text{mq } 15770 = \text{€}23.655$ (euro Ventitremilaseicentocinquantacinque)



Lotto C -04. Piena proprietà di terreni siti in C.da Barracchè in territorio di Scicli e distinti al N.C.T. del Comune di Scicli al Foglio N°91 P.lle 107, 199, 200, 495, 496, 507, 508, 194, 419, 420, 482, 483.

Indice

- A) Individuazione
- B) Descrizione sintetica
- C) Stato di possesso
- D) Vincoli
- E) Regolarità edilizia
- F) Descrizione analitica
- G) Pertinenze
- H) Valutazione

Allegati

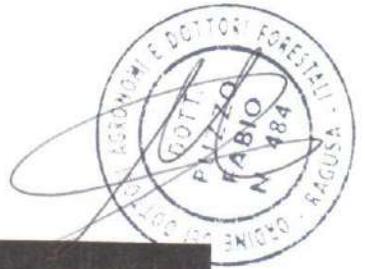
- A) Ubicazione
- B) Estratto di mappa
- C) Rilievo fotografico
- D) Certificato di destinazione urbanistica

A) Individuazione

Il presente immobile ricade in C.da Barracche sito nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 91, particelle n° 107 vigneto. di classe 2 esteso are 8.15, n°199 semin.arb classe 1 esteso are 7.30, n°200 semin.arb classe 1 esteso are 7.68, n°495 semin.arb classe 1 esteso are 2.55, n°507 semin.arb classe 1 esteso are 0.98, n°508 semin.arb classe 1 esteso are 6.92, n°194 semin arb. classe 1 esteso are 7.92, n°419 semin.arb classe 1 esteso are 3.00, n°420 semin.arb. classe 1 esteso are 4.68, n°482 semin.arb classe 1 esteso are 7.33, n°482 semin.arb classe 1 esteso are 0.55.

B) Descrizione sintetica

Trattasi di terreno sito in C.da Barracche nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 91 particelle n°107, 199, 200, 495, 496, 507, 508, 194, 419, 420, 482, 483. per una estensione complessiva di are 62.26. Esso è ubicato in una strada interna raggiungibile dalla Scicli Sampieri nei pressi di C.da San. Marco.



C) Stato di possesso

Tale bene risulta intestato per intero al debitore esecutato [redacted] con regolare atto di compra del 26 ottobre 1995, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 23 novembre 1995 ai nn. 13565/10889.

D) Vincoli

Iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso L’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2012 ai nn. 10082/1361 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 luglio 2013 ai nn. 10462/7190, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.

Altre informazioni per l’acquirente:

- L’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(ad es. spese condominiali ordinarie). NO
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

C) Regolarità edilizia

Trattasi di terreno.

F) Descrizione analitica

Trattasi del terreno sito in C.da Barracche , nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 91, particelle: n° 107 vigneto. classe 2 esteso are 8.15.

n°199 semin.arb. classe 1, esteso are 7.30.n° 200 semin.arb classe1,esteso are7.68, n° 495 semin. arb classe 1,esteso are 5.20.n°496 semin arb classe 1 ,esteso are 2.55,n°507 semin.arb classe 1 esteso are 0.98.n°508 semin arb classe 1 esteso are 6.92.n°194 semin arb classe 1 are 7.92.n°419 semin arb. classe 1 are 3.00.n°420semin arb classe 1 steso are 4.68.n°482 semin arb classe 1 esteso are7.33.n°483 semin arb. classe 1 esteso are 0.55. è ubicato in una strada interna raggiungibile dalla Scicli Sampieri,tutte le particelle sono contigue tra loro ricadenti nella medesima zona.

Attualmente sono in stato di completo abbandono, si riscontra della vegetazione spontanea, nello specifico canne tipiche della zone , numerose specie spontanee



tipiche della (Macchia Forestale Mediterranea) oltre ad una cotica erbosa particolarmente abbondante allo stato verde. Il terreno è di natura argillosa con roccia affiorante.

Urbanisticamente i terreni ricadono in una zona normata E4 zone agricole collinari, nello specifico si riferisce a terreni agricoli, coperti da vegetazione agricola o arborata, contenenti elementi determinanti per la qualificazione del paesaggio.

Attualmente la suddetta zona risulta vincolata, così nello specifico: le p.lle n°507, 419, 495, 482, 194 e 107 sono destinate a sede autostradale, le p.lle n°200, 199, 508, 420, 496 e 483 rientrano nella fascia di rispetto nel tracciato autostradale profonda 60 mt. Aree soggette ad esproprio.

G)Pertinenze

Trattasi di terreno.

H)Valutazione

Le fonti di riferimento e informazione per tale analisi sono: l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, la Conservatoria RR.II. di Ragusa. Altri valori sono stati appresi da operatori del luogo mediatori immobiliari oltre da borsini della stampa locale. L'aspetto economico attraverso il quale mi accingo ad esprimere tale valore è il più probabile valore di mercato, ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto.

Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

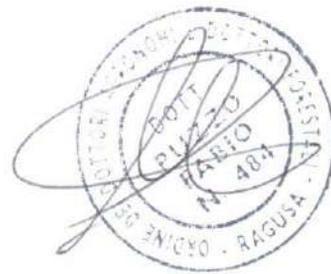
- 1) esistono nella zona del territorio oggetto di stima, altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- 2) di questi terreni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- 3) esiste un parametro normale in comune tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto; il parametro a cui mi riferisco è un parametro tecnico cioè, la superficie espressa in metri quadrati.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per terreni ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il **valore unitario corrente medio è di € 2,00** per metro quadrato in zona vincolata e normata E4.

Ovvero : $V = V_{uc} \times S_c$ con,

- V.u.c= valore unitario corrente
- S_c= superficie lorda catastale
- S_c= sup.lorda del terreno in zona E4= mq. **62.26**

Quindi il valore (V) sarà:
 $V = \text{€}/\text{mq } 2,00 \times \text{mq } 62.26 = \text{€. } 12.452$ (euro
Dodicimilaquattrocentocinquantadue)





Lotto C -05. Piena proprietà di terreni siti in C.da Scalamarina Livia in territorio di Scicli e distinti al N.C.T. del Comune di Scicli al Fogli N°101,115 P.lle 199, 200, 235, 236, 237, 192, 257.

Indice

- A) Individuazione
- B) Descrizione sintetica
- C) Stato di possesso
- D) Vincoli
- E) Regolarità edilizia
- F) Descrizione analitica
- G) Pertinenze
- H) Valutazione

Allegati

- A) Ubicazione
- B) Estratto di mappa
- C) Rilievo fotografico
- D) Certificato di destinazione urbanistica

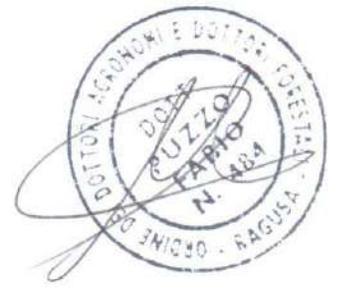
A) Individuazione

Il presente immobile ricade in C.da Scalamarina Livia sito nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Fogli 101,115, particelle n° 199 seminativo. di classe 5 esteso are 14.13, n°200 seminativo classe 5 esteso are 3.08, n°235 seminativo. classe 5 esteso are 2.81, n°236 seminativo classe 5 esteso are 3.31, n°237 seminativo classe 5 esteso are 13.86, n°192 semin. arbor classe 3 esteso are 33.75, n°257 semin arbor classe 3 esteso are 2.94.

B) Descrizione sintetica

Trattasi di terreno sito in C.da Scalamarina Livia nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, ai Fogli 101,115 particelle n° 199, 200, 235, 236, 237, 192, 257 per una estensione complessiva di are 73.85

Esso è ubicato lungo la strada Scicli- Cava d'Aliga in direzione C.da Arizza.



C) Stato di possesso

Tale bene risulta intestato per intero al debitore esecutato [REDACTED] con regolare atto di compra così nello specifico:

P.lle 199,200,235 per atto di compra del 19 aprile 1988, rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 17 maggio 1988 ai nn. 7116/6033.

P.lle 236-237 per atto di compera del 19 aprile 1988, rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 17 maggio 1988 ai nn. 7115/6032

P.lle 192-257 per atto di compera del 19 aprile 1988, a rogito notaio Guglielmo Ferro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 17 maggio 1988.

D) Vincoli

Iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca legale, iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30 dicembre 2003 ai nn. 20544/3374, a favore di Montepaschi Serit S.p.A.
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 luglio 2006 ai nn. 17923/5267, a favore di Montepaschi Serit S.p.A.
- Ipoteca legale, iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa in data 6 ottobre 2010 ai nn. 18390/4275, a favore di Montepaschi Serit S.p.A.
- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2012 ai nn. 10082/1361, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa.
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 luglio 2013 ai nn. 10462/7190, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa.

Altre informazioni per l' acquirente:

-L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(ad es. spese condominiali ordinarie). NO

-Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

E) Regolarità edilizia

Trattasi di terreno.



F) Descrizione analitica

Trattasi del terreno sito in C.da Scalamarina Livia, nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, ai Fogli 101,115 particelle: n°199 seminativo. classe 5 esteso are 14.13

N°200seminativo classe 5, esteso are3.08.n°235seminativo classe5,esteso are2.81,n°236 seminativo classe 5 esteso are3.81.n°237 seminativo classe 5 esteso are 13.86. e ubicato a ridosso della strada Scicli Cava D'aliga ,tutte le particelle sono contigue tra loro ricadenti nella medesima zona.

Attualmente sono in stato di completo abbandono, si riscontra della vegetazione spontanea, nello specifico canne tipiche della zone,,qualche albero di carrubo,olivo, numerose specie spontanee tipiche della (Macchia Forestale Mediterranea) oltre ad una cotica erbosa particolarmente abbondante allo stato verde. Il terreno è di natura di medio impasto tendente all'argilloso con roccia affiorante. Inoltre sono presenti vari cumuli di materiale di risulta.

Urbanisticamente i terreni ricadono in una zona normata E5 zone agricole di transizione,questa sottozona include aree agroforestali,che costituisce il raccordo tra il Pinalto e la Piana Alluvionale.

G)Pertinenze

Trattasi di terreno.

H)Valutazione

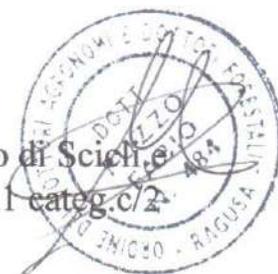
Le fonti di riferimento e informazione per tale analisi sono: l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa,la Conservatoria RR.II. di Ragusa.Altri valori sono stati appresi da operatori del luogo mediatori immobiliari oltre da borsini della stampa locale.

L'aspetto economico attraverso il quale mi accingo ad esprimere tale valore è il più probabile valore di mercato,ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto.

Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

- 1)esistono nella zona del territorio oggetto di stima, altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- 2)di questi terreni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- 3)esiste un parametro normale in comune tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto;il parametro a cui mi riferisco è un parametro tecnico cioè, la superficie espressa in metri quadrati.

Lotto C -06. Piena proprietà di terreni siti in C.da Piano Conti in territorio di Scicli, distinti al N.C.T. del Comune di Scicli al Foglio N° 114 P.lle 318, 571 sub1 categ.c/2 cl.3 mq 30



Indice

- A) Individuazione
- B) Iscrizione sintetica
- C) Stato di possesso
- D) Vincoli
- E) Regolarità edilizia
- F) Descrizione analitica
- G) Pertinenze
- H) Valutazione

Allegati

- A) Ubicazione
- B) Estratto di mappa
- C) Rilievo fotografico
- D) Certificato di destinazione urbanistica

A) Individuazione

Il presente immobile ricade in C.da Piano Conti sito nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 114, particelle n°318 seminativo. di classe 5 esteso are 52.08. n°571 sub1 categ.C/2, cl 3 magazzino di mq 30.

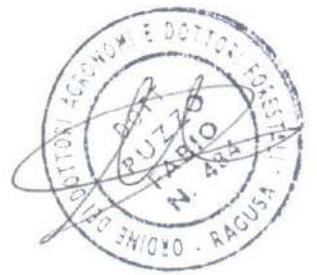
B) Descrizione sintetica

Trattasi di terreno sito in C.da Piano Conti nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 114 particelle n°318, Catasto Fabbricati del Comune di Scicli n°571 sub 1 categ. C/2 cl. 3 consistenza mq.30, per una estensione complessiva di are 52.08.

Esso è ubicato lungo la S.P.84 Scicli Cava d'Aliga in prossimità di C.da Arizza.

C) Stato di possesso

Tale bene risulta intestato per intero al debitore esecutato [REDACTED] con regolare atto di compera del 28 ottobre 1976, a rogito notaio Rosario Morello, trascritto presso la Conservatoria del RR.II. di Ragusa in data 17 novembre 1976 ai nn.13405/12758.



D) Vincoli

Iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca legale ,iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 6 ottobre 2010 ai nn. 18390/4275,a favore di Serit Sicilia
- Ipoteca legale,iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 febbraio 2012 ai nn.3174/329,a favore di Serit Sicilia.
- Ipoteca giudiziale,iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2012 ai nn.10082/1361,a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa.
- Verbale di pignoramento immobili,trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 luglio 2013 ai nn. 10462/7190.

Altre informazioni per l’acquirente:

- L’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(ad es. spese condominiali ordinarie). NO
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

E) Regolarità edilizia

Trattasi di terreno.

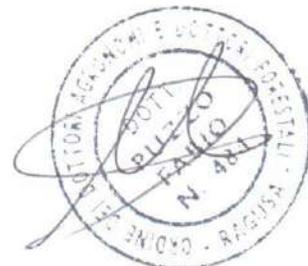
F) Descrizione analitica

Trattasi del terreno sito in C.da Piano Conti , nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 114, particelle: n°318 seminativo. classe 5 esteso are 52.08

n°571 sub 1 categ. C/2 cl3 mq 30 Catasto Fabbricati e ubicato nei pressi della strada provinciale n° 84 Scicli Cava d’Aliga in prossimità della C.da Arizza, le particelle sono contigue tra loro ricadenti nella medesima zona.

Attualmente sono in stato di completo abbandono,il terreno è recintato con un cancello d’ingresso posto sulla strada. Il suddetto terreno ha assunto le sembianze di un vero e proprio parcheggio,tanto è vero che nel corso degli anni è servito come ricovero per mezzi pesanti tipo camion ed altro. All’interno vi è un fabbricato rurale allo stato grezzo tipo magazzino,della consistenza di mq30 categoria C/2. Non vi è corrente elettrica, acqua corrente né servizi igienici. Il magazzino se pur risulta in visura catastale in categoria C/2,non risulta in mappa.

Urbanisticamente i terreni ricadono in una zona normata E5 zone agricole di transizione ,ricadono entro i mt. 200 da beni soggetti a tutela.



G)Pertinenze

Trattasi di terreno.

H)Valutazione

Le fonti di riferimento e informazione per tale analisi sono: l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, la Conservatoria RR.II. di Ragusa. Altri valori sono stati appresi da operatori del luogo mediatori immobiliari oltre da borsini della stampa locale. L'aspetto economico attraverso il quale mi accingo ad esprimere tale valore è il più probabile valore di mercato, ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto.

Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

- 1) esistono nella zona del territorio oggetto di stima, altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- 2) di questi terreni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- 3) esiste un parametro normale in comune tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto; il parametro a cui mi riferisco è un parametro tecnico cioè, la superficie espressa in metri quadrati.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per terreni ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il **valore unitario corrente medio è di € 6,00** per metro quadrato in zona vincolata e normata E5.

Ovvero : $V = Vuc \times Sc$ con,

V.u.c= valore unitario corrente
Sc= superficie lorda catastale

Sc= sup.lorda del terreno in zona E5= mq. **52.08**

Quindi il valore (V) sarà:

$V = \text{€}/\text{mq } 6.00 \times \text{mq } 52,08 = \text{€} 31,248$ (euro Trentunomiladuecentoquarantotto)

Valore magazzino $V = \text{€}/\text{mq } 100 \times \text{mq } 30 =$ (euro Tremila)

Totale = 34,248 (euro Trentaquattroduecentoquarantotto)



Lotto C -07. Piena proprietà di terreni siti in C.da Gerratana in territorio di Scicli e distinti al N.C.T. del Comune di Scicli al Foglio N° 11 P.IIa 45.

Indice

- A) Individuazione
- B) Descrizione sintetica
- C) Stato di possesso
- D) Vincoli
- E) Regolarità edilizia
- F) Descrizione analitica
- G) Pertinenze
- H) Valutazione

Allegati

- A) Ubicazione
- B) Estratto di mappa
- C) Rilievo fotografico
- D) Certificato di destinazione urbanistica

A) Individuazione

Il presente immobile ricade in C.da Gerratana sito nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 11, particelle n°45 seminativo arbor. di classe 1 esteso are 40.10.

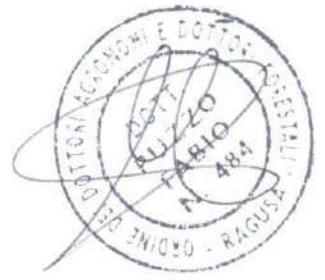
B) Descrizione sintetica

Trattasi di terreno sito in C.da Gerratana nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 11 particelle n°45, per una estensione complessiva di are 40.10

Esso è ubicato in una strada sferrata lungo S.P. n°37 strada che da Scicli conduce a Ragusa.

C) Stato di possesso

Tale bene risulta intestato per intero al debitore esecutato [REDACTED] con regolare atto di compera del 19 maggio 1987, a rogito notaio Massimo Marota, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 9 giugno 1989 ai nn. 7797/6551.



D) Vincoli

Iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso L'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2012 ai nn. 10082/1361 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.
- Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 luglio 2013 ai nn. 10462/7190, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.

Altre informazioni per l'acquirente:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione(ad es. spese condominiali ordinarie). NO
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

E) Regolarità edilizia

Trattasi di terreno.

F) Descrizione analitica

Trattasi del terreno sito in C.da Gerratana , nel territorio di Scicli, iscritto al N.C.T. del Comune di Scicli, al Foglio 11, particelle: n° 45, seminativo arbor, classe 1 esteso per are 40.10.

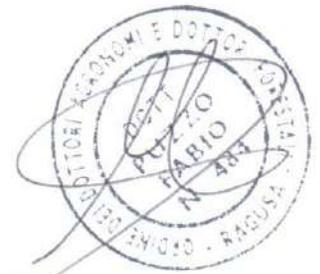
Esso è ubicato, in una zona di aperta campagna poco abitata, vi si arriva tramite una stradella non asfaltata che si diparte dalla vecchia strada la S.P.37 che da Scicli conduce a Ragusa.

Attualmente è in stato di completo abbandono, si riscontra della vegetazione spontanea, alberi di mandorlo. Si nota che negli anni il terreno è stato interessato da uno sbancamento (prelevamento di terra) con l'evidente affioramento della roccia madre .Allo stato attuale non è coltivabile, sarebbe opportuno un ripristino dei luoghi. Il terreno è di natura argillosa.

Urbanisticamente i terreni ricadono in una zona normata E4 zone agricole collinari, aree appartenenti al Pianalto, zone caratterizzate da colture seminativo asciutto, pascoli e zone arborate con piante di carrubo, e mandorlo.

G) Pertinenze

Trattasi di terreno.



H)Valutazione

Le fonti di riferimento e informazione per tale analisi sono: l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, la Conservatoria RR.II. di Ragusa. Altri valori sono stati appresi da operatori del luogo mediatori immobiliari oltre da borsini della stampa locale. L'aspetto economico attraverso il quale mi accingo ad esprimere tale valore è il più probabile valore di mercato, ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto.

Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

- 1) esistono nella zona del territorio oggetto di stima, altri beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- 2) di questi terreni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- 3) esiste un parametro normale in comune tra il terreno in esame e gli altri simili presi a confronto; il parametro a cui mi riferisco è un parametro tecnico cioè, la superficie espressa in metri quadrati.

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per terreni ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il **valore unitario corrente medio è di € 2,00** per metro quadrato in zona vincolata e normata E4.

Ovvero : $V = Vuc \times Sc$ con,

V.u.c = valore unitario corrente

Sc = superficie lorda catastale

Sc = sup.lorda del terreno in zona E4 = mq.

Quindi il valore (V) sarà:

$V = \text{€}/\text{mq } 2,00 \times \text{mq } 40,10 = \text{€ } 8.020,00$ (euro Ottomilaventi.)

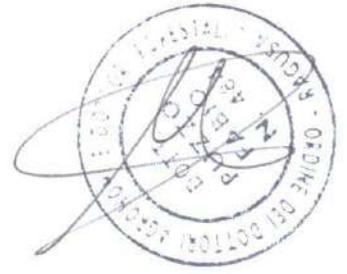
Conclusioni

Il sottoscritto Dott. Agr. Fabio Puzzo , nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, ritiene, con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Scicli, li 20/01/2015



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'F. Puzzo'. Below the signature is a circular blue ink stamp. The stamp contains the text 'H. C. T. U.' in the center, and 'CONULTE TECNICO D'UFFICIO' around the perimeter. The name '(Dott. Agr. Fabio Puzzo)' is printed in black text over the stamp.



ALLEGATI

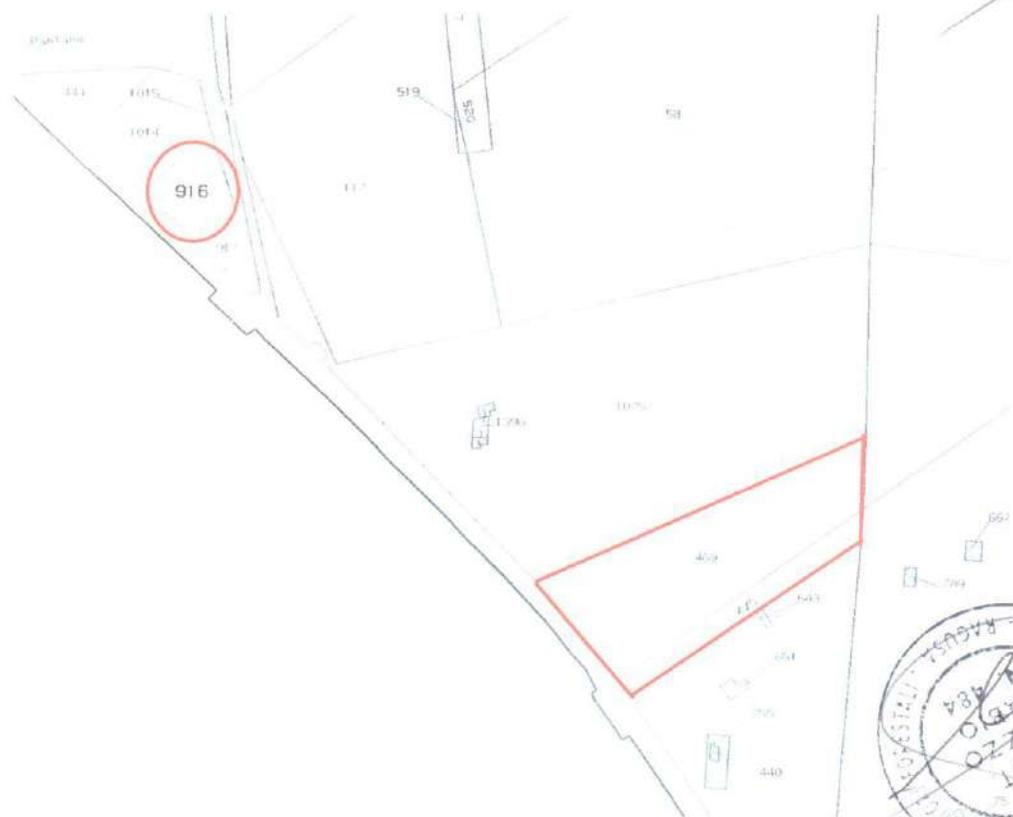
Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

Individuazione dei Lotti

- C.da Fossa lotto C/01.

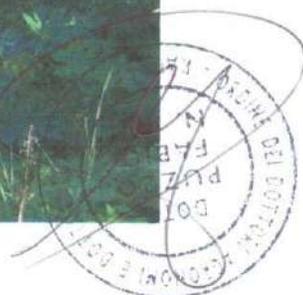
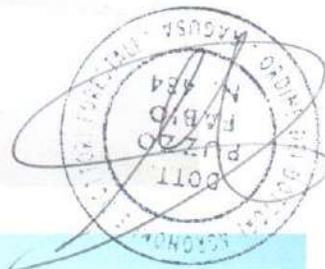
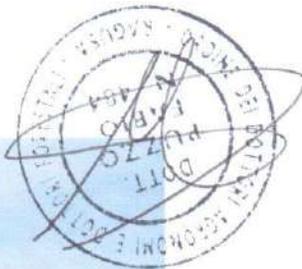


Estratto di mappa catastale



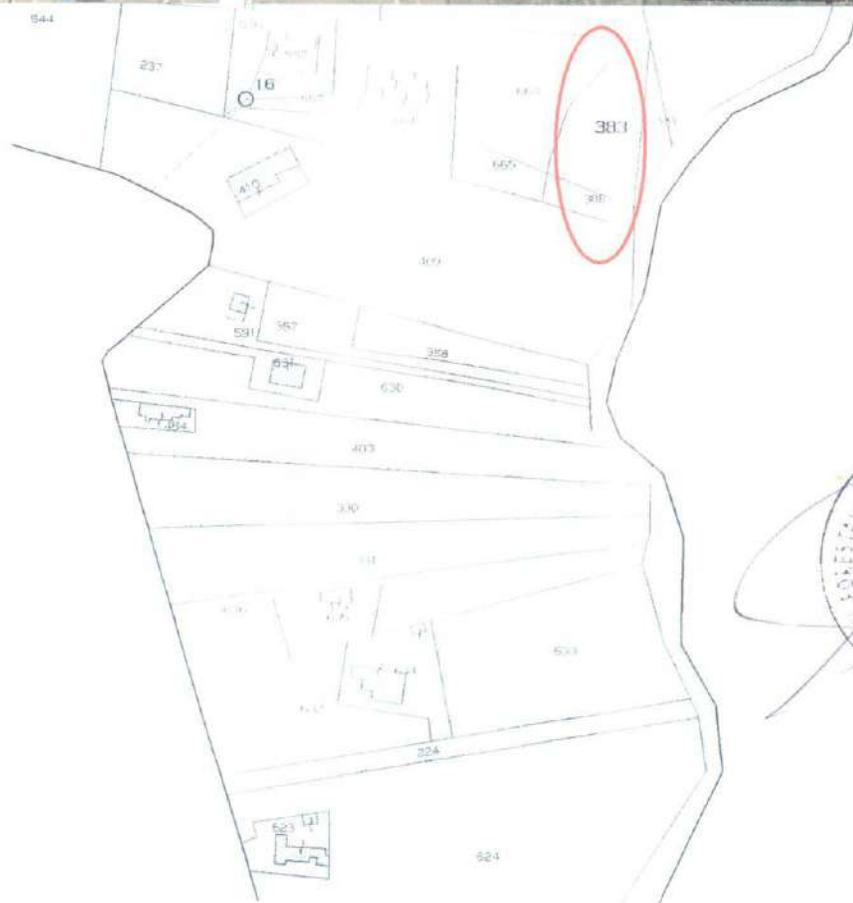
Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

Rilievi fotografici

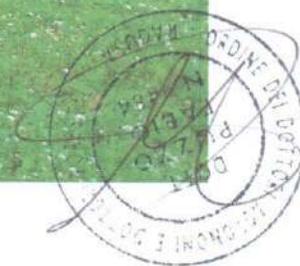
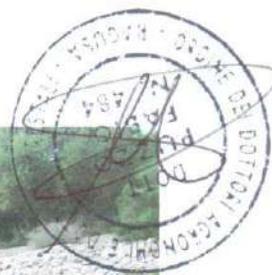


Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

- C.da Trippatore lotto C/02.

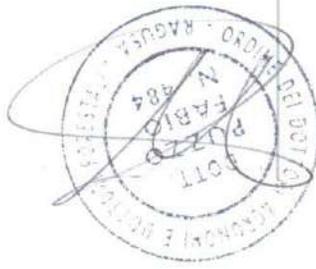
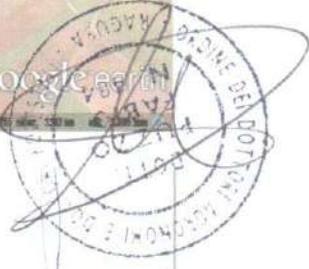
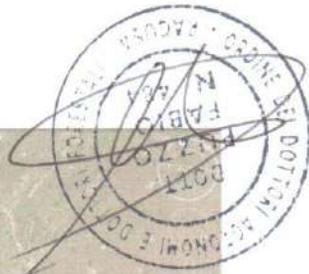


Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

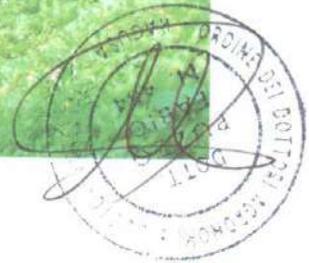
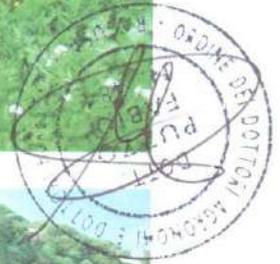
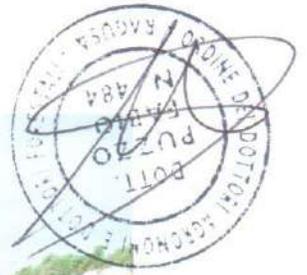


Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

C.da Raspullo – lotto C/03

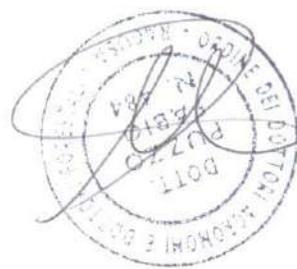
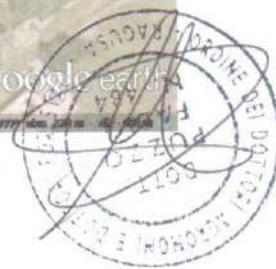
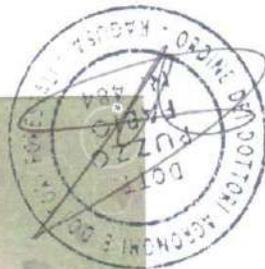


Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

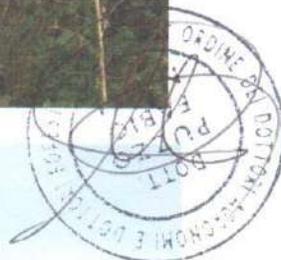
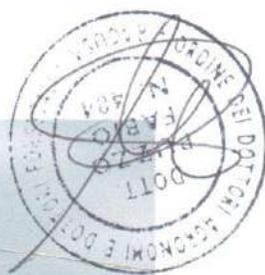


Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

C.da Barracche – lotto C/04



Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni



Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

C.da Scalamarina Livia lotto C/05

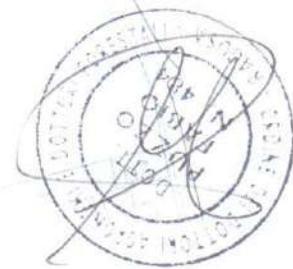
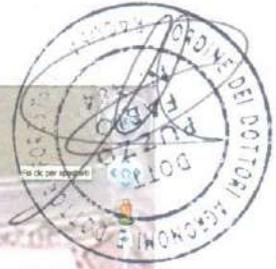


Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

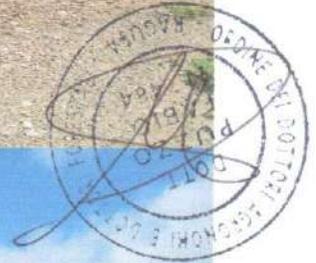
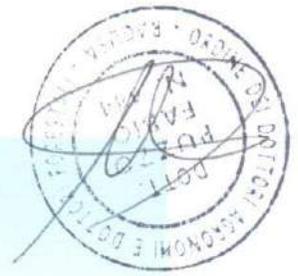


Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

C.da Piano Conti lotto C/06

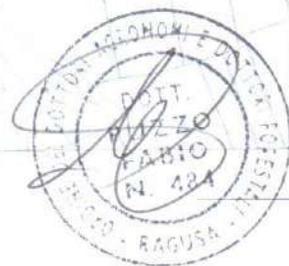


Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni



Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni

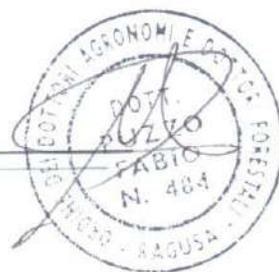
C.da Gerratana lotto C/7



Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni



Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni



COMUNE DI SCICLI
Provincia di Ragusa
denominata
Libero Consorzio Comunale
SETTORE TECNICO

Prot. Gen. N. 25558/2014
Prot. Tecn. N. 8276/2014



OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art.30 D.P.R. del 06/06/2001 n.380

IL CAPO SETTORE

- Vista la domanda presentata dal Dott. Agr. Fabio Puzzo in qualità di C.T.U. Nella proc. es. inun. n. 88/13, acquisita al N/S Prot. Gen. N° 25558 in data 17/10/2014;
- Vista l'istruzione tecnica in data 27/10/2014 da parte del tecnico all'uopo incaricato;
- Visto il D. Dir. n. 168 D.R.U. del 12/04/2002, pubblicato sulla G.U.R.S. n.32 parte I del 12/07/2002;
- **Richiamato** l'art.9 comma 1 D.P.R. 08/06/2001, n.327 e ss.mm.ii., nel testo oggi vigente nella Regione Siciliana, in forza del quale un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità;
- **Ritenuto** che l'efficacia del vigente P.R.G. coincida con la data di pubblicazione sulla G.U.R.S. del Decreto di approvazione del P.R.G. stesso;
- Visto l'art.9 comma 2 D.P.R. 08/06/2001, n. 327 e ss.mm.ii. ;
- Vista la Delib. C.C. n.55 dell'8/04/2003 con la quale il C.C. ha preso atto delle modifiche e correzioni introdotte con D. Dir. N.168 D.R.U. del 12/04/2002;
- Vista la Delib. C.C. n.109 del 27/09/2006 con la quale il Consiglio Comunale ha preso atto dell'accoglimento dei ricorsi avverso il D. Dir 168/DRU del 12.04.2002
- Vista la Delibera C.C. n. 6 del 9.01.2003 con la quale il Consiglio Comunale ha chiarito i contenuti dell'art 35E punto 3.14.
- Visto il Decreto 22.12.2005 pubblicato sulla G.U.R.S. parte I n.9 del 17.02.2006 con il quale è stato autorizzato il progetto per la realizzazione di opere dell'autostrada Siracusa-Gela.
- Vista la Carta dei Beni Paesaggistici trasmessa dalla Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Ragusa con nota n. 617 del 28.04.2004 e acquisita al N/S Prot. Gen. n. 11584 in data 29.04.2004;
- **Atteso** che con D.A. n. 1767 del 10/08/2010, è stato adottato ai sensi degli articoli 139 e ss. del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii. e degli articoli 24, II comma, e 10, III comma, del regolamento di esecuzione della legge 29 giugno 1939, n. 1497, approvato con R.D. 3 giugno 1940, n.1357, del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa comprendente gli Ambiti regionali 15-16-17, approvato nella seduta del 04/08/2010 da parte della Speciale Commissione Osservatorio per la Qualità del Paesaggio, trasmesso dalla competente BB.CC.AA. di Ragusa con nota n. 1170/Sop. Del 19/08/2010 acquisita al N/S Prot. Gen. n. 25784 in data 23/08/2010, affisso all'Albo Pretorio di questo Comune a far data 30/08/2010 e per 90 gg. consecutivi;
- Visto il D.D.G. n.20/2012 DRU con il quale è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. Del Comune di Scicli relative alle z.i.o. di verde agricolo, pubblicato sulla G.U.R.S. Parte I° n.12 del 23/03/2012;

\\srv\users\Urbanistica\Tecnico\Certificati\Destinazione urbanistica\2014\101-115-124-135-11-124-91-114 AL.doc

Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni



ATTESTA

Le terre site in territorio di Scicli , riportate in Catasto Terreni al Foglio 101 P.IIe 235-236-237-199-200 ricadono in zona normata E5 con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt.35E e 35E5 delle N.T.A.-

Le terre site in territorio di Scicli , riportate in Catasto Terreni al Foglio 115 P.IIe 192-257 ricadono in zona normata E5 con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt.35E e 35E5 delle N.T.A.-

Le terre site in territorio di Scicli , riportate in Catasto Terreni al Foglio 124 P.IIa 22 ricadono in zona normata E5 con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt.35E e 35E5 delle N.T.A.-

In parte sono soggette alle limitazioni imposte dal Vincolo di inedificabilità con interventi disciplinati dall'art.35V comma c).

Le aree con riferimento alla Carta dei Beni Paesaggistici in premessa richiamata risultano vincolate ai sensi dell'art.142 lett. c) D. Lg.vo 22 gennaio 2004 n. 42 (*Fiumi Torrenti e Valloni*).

Le aree con riferimento al Piano Paesaggistico in premessa richiamato ricadono in area con livelli di tutela 2.

Le terre site in territorio di Scicli , riportate in Catasto Terreni al Foglio 135 P.IIa 916 ricadono parte in zona normata E1 con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt.35E e 35E1 delle N.T.A. e parte sono destinate a Viabilità .-

Le aree con riferimento alla Carta dei Beni Paesaggistici in premessa richiamata risultano vincolate ai sensi:

- ai sensi dell'art.142 lett. c) D. Lg.vo 22 gennaio 2004 n. 42 (*Fiumi Torrenti e Valloni*).
- ai sensi dell'art. 136 lett. d) D. Lg.vo 22 gennaio 2004 n.42 giusto D.A n°5553 del 23/02/1993. (*Vincolo paesistico di Sampieri*).
- ai sensi ai sensi l. comma 11, L.R. 6 Aprile 1996 (*Zona di Rispetto dei Boschi e Fasce Forestali*).
- ai sensi dell'art.142 lett. a) D. Lg.vo 22 gennaio 2004 n.42 (*Vincolo Fascia Costiera*).

Le aree con riferimento al Piano Paesaggistico in premessa richiamato ricadono in area con livelli di tutela 3.

Le terre site in territorio di Scicli , riportate in Catasto Terreni al Foglio 135 P.IIe 469-470 ricadono in zona normata E1 con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt.35E e 35E1 delle N.T.A. .-

Le aree con riferimento alla Carta dei Beni Paesaggistici in premessa richiamata risultano vincolate ai sensi:

- ai sensi dell'art. 136 lett. d) D. Lg.vo 22 gennaio 2004 n.42 giusto D.A n°5553 del 23/02/1993. (*Vincolo paesistico di Sampieri*).
- In parte ai sensi ai sensi l. comma 11, L.R. 6 Aprile 1996 (*Zona di Rispetto dei Boschi e Fasce Forestali*).
- In parte ai sensi dell'art.142 lett. a) D. Lg.vo 22 gennaio 2004 n.42 (*Vincolo Fascia Costiera*).

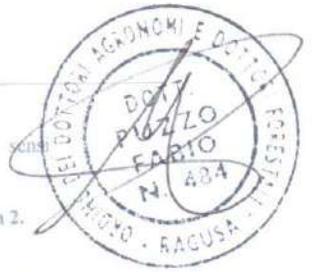
Le aree con riferimento al Piano Paesaggistico in premessa richiamato ricadono in area con livelli di tutela 2.

Le terre site in territorio di Scicli , riportate in Catasto Terreni al Foglio 11 P.IIa 45 ricadono in zona normata E4 con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt.35E e 35E4 delle N.T.A.-

Le terre site in territorio di Scicli , riportate in Catasto Terreni al Foglio 124 P.IIe 383-386 ricadono in zona normata E5 con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt.35E e 35E5 delle N.T.A.-

In parte sono soggette alle limitazioni imposte dal Vincolo di inedificabilità con interventi disciplinati dall'art.35V comma c).

\\server\Urbanistica\Telemco\Certificati\Destinazione urbanistica\2014\101-115-124-135-11-124-91-114 AL doc



Le aree con riferimento alla Carta dei Beni Paesaggistici in premessa richiamata risultano vincolate ai sensi dell'art 142 lett. c) D. Lg. vo 22 gennaio 2004 n. 42 (*Fiumi Torrenti e Valloni*).

Le aree con riferimento al Piano Paesaggistico in premessa richiamato ricadono in area con livelli di tutela 2.

Le terre site in territorio di Scicli, riportate in Catasto Terreni al Foglio 91 P.lla 107-199-200-194-419-420-482-483-495-496-507-508 ricadono in zona normata E4 con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt.35E e 35E4 delle N.T.A.-

Le P.lla 507-419-495-482-194-107 sono destinate a sede autostradale, per come rilevabile dal piano particellare di esproprio pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune al n. 749 dal 24/9/2005 al 23/10/2005.

Le P.lla 200-199-508-420-496-483 rientrano nella fascia di rispetto del tracciato autostradale profonda 60 mt. dalle aree soggette ad esproprio, per come rilevabile dal piano particellare di esproprio pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune al n. 749 dal 24/9/2005 al 23/10/2005.

Le terre site in territorio di Scicli, riportate in Catasto Terreni al Foglio 114 P.lla 559-560 (ex 219) ricadono in zona normata E5 con interventi disciplinati dal combinato disposto di cui agli artt.35E e 35E5 delle N.T.A.- Ricadono entro m.200 da Beni Soggetti a Tutela con interventi disciplinati dall'art. 35VE.

ART. 35.E.1 SOTTOZONA E1

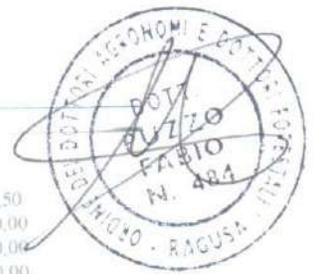
1. Definizione: Rientrano in questa sottozona le aree che contengono prevalentemente i "beni diffusi" come individuati dalla legge 43 /85, le aree intercluse e di rispetto del sistema stesso, nonché altre aree di particolare valenza ambientale e paesaggistica.
2. Nella sottozona E1 valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.E., salvo eventuali deroghe eccezioni modifiche o integrazioni riportate nei punti successivi del presente articolo.
3. E' ammessa la conservazione dei volumi delle sagome degli edifici esistenti e degli attuali rapporti di copertura; sono ammessi interventi volti al mantenimento e al miglioramento della vegetazione e del regime idrico; al disinquinamento; al mantenimento delle attività agricole e silvopastorali come fontanili, abbeveratoi ecc. purché realizzati in modo da non permettere l'inquinamento delle falde acquifere; sono consentite altresì possibilità di attraversamento da parte di opere pubbliche come strade poderali e sentieri pedonali e zone di sosta, reti idriche e energetiche locali senza alterare lo stato dei luoghi e il regime idrico.
4. Le opere di grande dimensione e quelle che comportano trasformazioni di rilievo dei luoghi (come arginature e dighe, cave, strade di carattere provinciale e nazionale gasdotti, elettrodotti e acquedotti) dovranno essere sottoposte alla procedura V.I.A., salvo deroghe per opere urgenti, concesse da parte degli assessorati competenti.
5. E' vietata ogni insegna pubblicitaria, ad eccezione delle targhe indicative dei percorsi turistici e le insegne di superficie inferiore a mq. 1,00, sono vietate le opere di modifica delle quote naturali del terreno. - eccetto quelle necessarie per il mantenimento ed il miglioramento del regime idrico e dell'equilibrio geologico. Qualora queste ultime comportino trasformazioni di rilievo dei luoghi (come arginature e briglie) dovranno essere sottoposte alla procedura V.I.A., salvo deroghe per le opere urgenti, concesse da parte degli assessorati regionali competenti. In tale zona l'uso di eventuali boschi e dei pascoli è regolamentata dalle prescrizioni di polizia forestale.
6. Nelle zone idonee all'esercizio dell'attività silvo-pastorale, questa deve svolgersi in conformità alle norme del R.D.L. del 30/12/1923 n.3267 e successive modificazioni ed integrazioni e dei relativi regolamenti di attuazione, nonché ai progetti, programmi e regolamenti deliberativi dalle Amministrazioni pubbliche.

7. In questa sottozona l'edificabilità è consentita in base alle seguenti prescrizioni:

7.1. annessi agricoli	mc/mq	0,03
a) -If	ml.	4,50
b) -Hmax.	ml.	10,00
c) -Df.	ml.	20,00
d) -Dc.	ml.	20,00
e) -Ds.	ml.	20,00
l) -Sm.	mq.	50.000
7.2. Residenze		
2 -If mc/mq		0,001

\\pc-usuri\Urbanistico\Tecnic\Certificati\Destinazione urbanistica\2014\101-115-124-135-11-124-91-114 AL.doc

Tribunale di Ragusa ex Modica - Esecuzione Immobiliare n. 88/2013 R.G.E
G.E. Dott. Claudio Maggioni



b) -Hmax.	ml.	4,50
c) -Df.	ml.	10,00
d) -Dc.	ml.	20,00
e) -Ds.	ml.	20,00
f) -Sm.	mq.	150.000

8. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti che non risultino vincolati ai sensi della legge 1089/39 con conservazione dei volumi, delle sagome e dei rapporti attuali di copertura.

9. Sono consentite le opere necessarie al mantenimento dell'attività agricola e silvo - pastorale (come fontanili e abbeveratoi) nonché il loro mantenimento e miglioramento salvaguardando l'attuale struttura vegetazionale.
a) L'edificazione nella sottozona E1 è consentita sulla base di intervento edilizio diretto mediante concessione (C) ai sensi della Legge 10/77; il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trascriversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.

10.a Consentire la possibilità di realizzare campeggi a carattere stagionale realizzati con strutture interamente precarie ove siano esistenti sistemi di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue. Gli interventi saranno disciplinati da apposito regolamento che dovrà garantire le prescrizioni di cui al comma precedente.

b) Ai coltivatori diretti, braccianti agricoli e imprenditori agricoli a titolo principale, a ciascuno di essi per non più di una volta, nei fondi non frazionati successivamente al 31.12.1994, e con impianti serricoli già esistenti alla data del 3.12.1996, data della ripresa aerea del territorio comunale, commissionata dal Comune di Scicli, è consentita l'edificazione di annessi agricoli in base alle seguenti prescrizioni:

a) If.	Mc/mq.	0,04
b) H max	ml.	4,50
c) Df.	ml.	10,00
d) Dc	ml.	5,00 o a confine
e) Ds	ml.	20,00
f) Sm	mq.	5.000

Art. 35. E4 - SOTTOZONA E4

1. Definizione - Zone agricole collinari

2. La sottozona E4 si riferisce a territori agricoli, anche abbandonati, coperti da vegetazione agricola o arborata, contenenti comunque elementi determinanti per la qualificazione del paesaggio.

3. Essa comprende in genere le aree appartenenti al Pianalto, classificate "P" nello studio agroforestale, caratterizzate da colture prevalenti a seminativo asciutto, pascoli e zone arborate con piante di carrubo e ulivo consociate a mandorli.

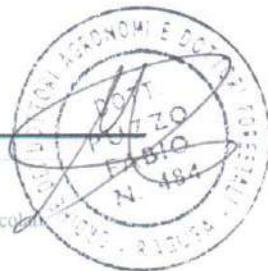
4. Gli interventi in questa sottozona, oltre che a rispondere alle prescrizioni previste nelle norme di carattere generale, se non in contrasto con il presente, dovranno sottostare alle seguenti limitazioni:

4.1. Annessi agricoli:		
a) If	mc/mq	0,04
b) H max.	ml.	4,50
c) Df.	ml.	10,00
d) Dc.	ml.	5,00
e) Ds.	ml.	20,00
f) Sm.	mq.	10.000

4.2 Residenze		
a) - If	mc/mq	0,03
b) - V massimo ammissibile	mc.	450
c) - H max.	ml.	4,50
d) - Df.	ml.	10,00
e) - Dc.	ml.	5,00
f) - Ds.	ml.	20,00
g) - Sm.	mq.	10.000

5. Sono consentite le opere necessarie al mantenimento dell'attività agricola e silvo - pastorale (come fontanili e abbeveratoi) nonché al mantenimento e miglioramento dell'attuale struttura vegetazionale. Oltre alle opere di

\\server\Urbanistica\Tecnic\Certificat\Destinazione urbanistica\2014\01-115-124-133-11-124-91-114 Al.doc



ordinaria e straordinaria manutenzione è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti che non risultino vincolati ai sensi della legge 1089/39, con conservazione dei volumi, delle sagome e dei rapporti attuali di copertura.

6. L'edificazione nella sottozona E4 è consentita sulla base di intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia (C o C.C.). Il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni, l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trascriversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.



E' ammessa la costruzione a confine.

Gli indici di cui ai punti 4.1 e 4.2, del comma 4, sono cumulabili.

E5 - SOTTOZONA E5

1. Definizione : Zone agricole di transizione.
2. Nella sottozona E5 valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.E., salvo eventuali deroghe eccezioni modifiche o integrazioni riportate nei punti successivi del presente articolo.
3. Questa sottozona include le aree che ricadono prevalentemente nella zona di transizione classificata "T" nello studio agroforestale, che costituisce il raccordo ideale tra il Pianalto e la Piana Alluvionale.
4. In esse rientrano le aree pianeggianti con seminativi ed orticoltura irrigui, le aree sub-pianeggianti con pendenze comprese alla seconda o terza classe con vegetazione anche naturale, ed infine aree in rilevato con uso prevalente a seminativo.
5. Gli interventi in questa sottozona, oltre a rispondere alle prescrizioni previste dalle norme di carattere generale, se non in contrasto con il presente, dovranno sottostare alle seguenti limitazioni:

5.1. Annessi agricoli

a) - If	mc/mq	0,07
b) - Hmax.	ml.	5,00
c) - Df.	ml.	10,00
d) - Dc.	ml.	5,00
e) - Ds.	ml.	20,00
f) - Sm.	mq.	10.000

5.2. Residenze

a) - If	mc/mq	0,03
b) - V massimo ammissibile	mc.	450
c) - H max.	ml.	
d) - Df.	ml.	10,00
e) - Dc.	ml.	5,00
f) - Ds.	ml.	20,00
g) - Sm.	mq.	10.000

5.3. Case Coloniali

a) - If	mc/mq	0,07
b) - H.max	mc.	4,50
c) - Df	mq.	10,00
d) - Dc.	ml.	10,00
e) - Ds.	ml.	15,00
f) - Sm.	ml.	5.000

6. E' definita casa colonica il fabbricato rurale destinato in misura superiore al 50% del volume complessivo alle attività direttamente connesse alla produzione agricola. Per la realizzazione delle case coloniali gli indici If del punto 5.2 e 5.3 non sono cumulabili. L'intervento ai sensi del comma 5.3 è consentito esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale, ai coltivatori diretti e ai braccianti agricoli, a ciascuno di essi per non più di una volta e su lotti ove siano in atto colture intensive. Il requisito di coltivatore diretto o bracciante agricolo è accertato dal Comune -

7. Oltre alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione è ammessa la ricostruzione degli edifici esistenti che non risultino vincolati ai sensi della legge 1089/39 con conservazione dei volumi, delle sagome e dei rapporti attuali di copertura.



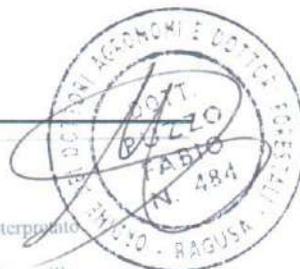
8. Sono consentite le opere necessarie al mantenimento dell'attività agricola e silvo - pastorale nonché al mantenimento e miglioramento dell'attuale struttura vegetazionale.
9. L'edificazione nella sottozona E5 è consentita sulla base di intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia (C o C.C).
10. Il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni, l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trasciversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.
11. E' ammessa la costruzione a confine
12. Gli indici di cui ai punti 5.1 e 5.2 del comma 5, sono cumulabili



ART. 35.E - ZONE "E" - Agricole (Omissis)

3. Norme di carattere generale:
 - 3.1. La suddivisione è basata su diversi gradi di tutela e sulla suscettività delle varie sottozone.
 - 3.2. Relativamente all'uso agricolo, si precisa che ai fini delle presenti norme si intendono zone agricole quelle che sono destinate di fatto all'esercizio dell'attività agricola.
 - 3.3. Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.
 - 3.4. Nelle zone agricole è vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola, fatta eccezione per le zone speciali nelle quali è consentita la trasformazione in base alle prescrizioni delle presenti Norme.
 - 3.5. Non sono soggette ad autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale le trasformazioni dell'assetto dei terreni che siano funzionali all'utilizzazione agricola del suolo salvo che esse non consistano nell'avulsione di impianti culturali arborei aventi un valore tradizionale e ambientale tipico della zona, e salvo che non comportino l'esecuzione di opere murarie o stradali o di fabbricati di qualsiasi genere.
 - 3.6. Rientrano tra le opere non soggette ad autorizzazione le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, i silos a trinca, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o di rivestimenti mobili e gli impianti per la stabilizzazione delle condizioni termiche o di illuminazione con plastica o altri materiali mobili, anche se abbinati a intelaiature stabilmente infisse al suolo.
 - 3.7. E' vietata altresì l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite in contestualità delle opere edilizie consentite e che devono risultare dal progetto relativo a queste ultime.
 - 3.8. Nelle zone agricole l'edificazione consentita deve essere correlata alla utilizzazione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, comprendendovi, in conformità alle leggi che la consentono, l'attività di agriturismo.
 - 3.8.1. Gli impianti ed i manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona, sono esclusi nelle zone E1, E2, E3 e nelle aree sottoposte a vincolo di tutela paesaggistica ex Legge 1497/39 e successive modifiche e integrazioni.
 - 3.9. Ove consentiti dalla normativa di zona gli impianti ed i manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona dovranno rispettare, salvo specifiche previsioni di sottozona, limitatamente al lotto minimo richiesto per gli annessi agricoli, con esclusione dei casi di deroga, quanto previsto dall' art. 22 della L. R. 71/78 e precisamente:
 - c) rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento,
 - d) distacchi tra fabbricati non inferiori a m.20,
 - e) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16/12/92 n. 495,

www.ufficiUrbanistici/Tecnici/CertificatiDestinazione_urbanistica/2014/101-115-124-135-11-124-91-114 AL.doc



- f) parcheggi in misura non inferiore a 1/5 dall'area interessata;
 - g) rispetto delle distanze e dei limiti volumetrici stabiliti dall' art. 15 della L.R. 78/76, come interpretato dall'art.2 della L.R. 15/91.
 - h) E' ammessa la lavorazione, quali risorse naturali della zona, di: legname, calcare, arenarie, tufo, argilla, sabbia, ghiaia e comunque prodotti lapidei cavati e/o prelevati nell' area iblea
- 3.10. In generale ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in particolare dovranno essere utilizzate nell'edificazione residenziale le tipologie tipiche dell'edilizia rurale in Sicilia.
- 3.11. Deve essere evitato salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.
- 3.12. La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a m. 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermati a verde.
- 3.13. La destinazione d'uso delle varie parti degli edifici e dei complessi produttivi deve essere chiaramente indicata nei progetti, insieme all'area vincolata in relazione al volume di pertinenza con atto d'obbligo da trascriversi nei Pubblici Registri
- 3.14. Al fine del calcolo della cubatura totale ammissibile sarà possibile utilizzare anche appezzamenti di terreno contigui, ma che siano comunque al servizio dell'azienda. Per gli edifici esistenti nelle zone E sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente dagli indici previsti nelle singole sottozone.
- 3.15. Per gli edifici ricadenti nelle zone agricole E, esclusa la sottozona E2 ed esclusi gli edifici evidenziati negli elaborati grafici della Variante Generale al P.R.G. con perimetro circolare di colore rosso (art. 35 VE), fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi delle leggi 1497/39 e 1089/39 e purché non abusivi, (fatta eccezione per gli edifici abusivamente realizzati, ma oggetto di concessione edilizia in sanatoria) è ammessa la demolizione e la ricostruzione degli stessi, nei limiti della cubatura e destinazione d' uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali secondo quanto stabilito dall' art. 12 della L.R. 40/95.
- 3.16. L'attività agrituristica può essere svolta dai soggetti e con le modalità previste dalla legge n. 730/1985, come integrata dalla legge regionale n.° 25 del 9/06/1994 e dalla circolare dell'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste n. 1555 del 21/03/1996.
- 3.17. Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati a residenza ad uso turistico stagionale. Allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc.
- 3.18. La riattivazione dell'attività estrattiva nelle cave dismesse è subordinata alla redazione di un progetto di ripristino ambientale ed apposita autorizzazione regionale.
- 3.19. Per le opere la cui autorizzazione è subordinata ad un progetto di ripristino ambientale, questo dovrà prevedere modalità e tempi di attuazione e l'autorizzazione sarà condizionata alla stipula di apposita convenzione con l'Ente concedente, nella quale dovrà essere prevista un'adeguata cauzione commisurata ai lavori di ripristino.
- 3.20. Le prescrizioni riguardanti l'altezza massima degli annessi agricoli sono derogabili per comprovate necessità tecniche connesse con l'utilizzazione agricola.
- 3.21. Vigono i commi 2,3,4 dell'art.35

ART.35 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE (Omissis)

- 3. Qualora la disciplina della zona ammette la destinazione d'uso per attività commerciali le tipologie ammesse sono: vicinato, media e grande struttura.
- 4. La dotazione minima di aree da destinare a parcheggi pertinenziali per la clientela deve rispettare i valori fissati dal comma 4 art.16 D.P. 11.07.2002.
- 5. Le aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela devono sottostare alle definizioni e misure fissate dal comma 1 dell'art. 16 D.P. 11.07.2002.



Art.35 V - ZONE DI RISPETTO

- 1. Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono:

\\srv\users\Urbanistica\Tecnici\Certificati\Destinazione_urbanistica\2014\101-115-124-135-11-124-91-114 AL.doc



inoltre, soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli: (Omissis)

c) Vi - Vincolo di inedificabilità

Tutte le aree interessate dai "vincoli di inedificabilità sono individuate negli elaborati grafici della Variante Generale al P.R.G. o con specifica campitura costituita da puntinatura di colore grigio, o con il simbolo delle sottozone E2, o semplicemente riportato nelle norme senza rappresentazione grafica (rispetto stradale, rispetto dai corsi d'acqua, dagli acquedotti ecc.) Tale vincolo deve intendersi esclusivamente come imposizione di zona di rispetto e non come negazione della potenzialità edificatoria derivante dallo strumento urbanistico. Le aree sottoposte a vincolo d'inedificabilità sono pertanto computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità territoriale del comparto urbanistico in cui ricadono, o fondiario del lotto edificabile a cui appartengono.
La presenza è estesa a tutte quelle aree in cui sono presenti:
1 - Scarpare e versanti in degradazione e zone molto acclivi con eventuali coltri detritiche, quelle zone sono in genere classificate come sottozona E2, zone agricole marginali, disciplinate dall'art. 35 E2 delle presenti norme; negli altri casi in cui dette aree non sono classificate come sottozona E2, il vincolo di inedificabilità è rappresentato da specifica campitura. (Omissis)

2. Nelle aree vincolate di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e), f), è vietato procedere a qualsiasi nuova costruzione, è consentita l'utilizzazione agricola.
3. I fabbricati esistenti sono vincolati alla conservazione dei volumi; sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Le aree sottoposte a vincolo d'inedificabilità sono computabili ai fini dell'indice di fabbricabilità territoriale del comparto urbanistico in cui ricadono, o fondiario del lotto edificabile a cui appartengono.

Con salvezza a far data dall'adozione del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa di cui in premessa delle statuizioni dell'art.143, comma 9, del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 e ss.mm.ii. che non consentono, sugli immobili e nelle aree di cui all'art.134 del richiamato Decreto Legislativo, interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano stesso.

Con le modifiche introdotte, alla disciplina attuativa sopra riportata, con D.D.G. n.20/2012 DRU con il quale è stata approvata la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. Del Comune di Scicli relative alle z.t.o. di verde agricolo, pubblicato sulla G.U.R.S. Parte 1^ n.12 del 23/03/2012;

I vincoli preordinati all'esproprio, già previsti dal P.R.G. approvato con D.Dir. n.168 D.R.U. del 12/04/2002, pubblicato sulla G.U.R.S. n.32 parte 1 del 12/07/2002, sono decaduti per decorrenza dei termini quinquennali di cui all'art. 9 comma 2 D.P.R. 08/06/2001, n. 327 e ss.mm.ii., fermo restando la vigenza dei vincoli aventi natura conformativa.

Con salvezza delle previsioni del Piano Forestale Regionale adottato con D.P. n.158 /S.6/S.G. e pubblicato sulla GURS parte 1^ n.20 del 18/05/2012.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione e/o ai privati gestori di pubblici servizi.

Scicli li 27 OTT. 2014

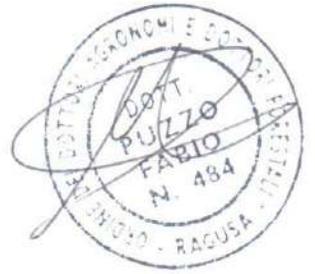
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Loredana Aracina)



IL CAPO SETTORE TECNICO
(Ing. Cristiano Spanò)

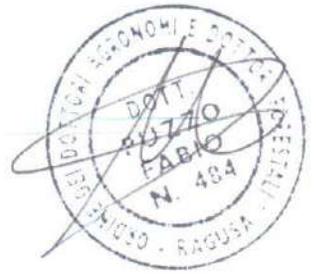


\\scicli\server\Urbanistica\Tecnic\Certificati\Destinazione_urbanistica\2014\101-115-124-135-11-124-91-114 AL.doc



Verbale di Sopralluogo, 1° Acconto
Alle ore 9:30 del giorno 21 del mese di
ottobre dell'anno duemilatrecentotrenta, il
sottoscritto Dott. Agr. Fabio Puzzo, nominato
C.T.U. delle Prov. Es. Imm 088/13, presso
avviso alle parti di essere presso
l'immobile del presente procedimento, ubicato
in Scalo in via Saverio n° 15 per dare
visita alle operazioni peritali. Arrivato sul
luogo si constata l'assenza dei detentori
e sociati. Si attesta che l'immobile era
chiuso. Dopo una attesa di circa 30 minuti,
il C.T.U. chiude temporaneamente le operazioni
peritali nell'attesa di comparire un nuovo
sopralluogo.
Scalo il 21/10/2014

Fabio Puzzo



Verbale di Sopralluogo II° Accesso
Il giorno 4 del mese di Novembre dell'anno 2014
alle ore 13:00 sono state compiute le operazioni
previste, varcata la porta nr. 100/11.
Sono presenti oltre al sottoscritto e i m. le
Sign. [redacted], che risiede nell'
immobile pignorato. In sede di sopralluogo
la signora mi conferma di essere un'esecutrice
di riparazione del merito Sign. [redacted]
mi fornisce copie del decreto di assegnazione
della casa. Sono state effettuate alcune
misure e fotografie, degli ambienti.
Si riscontrano le rifiniture interne di
tabelle buone, in alcuni altri ambienti,
la presenza di due climatizzatori, gli
infissi sono in alluminio con persiane
in colore bruno, porte interne semitanti
lucida.
Nel chi il verbale viene chiuso alle
ore 14:30.

L. C. S.
[redacted]

Il
[redacted]



Verbale di Sopralluogo in corso.
Il giorno 25 del mese di Novembre dell'anno
2014 alle ore 15,30 circa predisposto con le
operazioni peritali inerenti la p.oss. n. 88/13.
È stato pervenuto all'immobile sito in
Seclì, in via. Via. Bellini, n. 23.
Sono presenti oltre al sottoscritto G.T.U.
e presente il Sig. [redacted] nelle
qualità di debitore esecuto.
Sono state prese alcune fotografie
e misure. L'immobile si presenta in
buona condizione.
Il presente verbale viene chiuso
alle ore 16,30. L.C.S.

[redacted]

Il G.T.U.
[redacted]