

Dott. Agr. FABIO CATALDI

Via Risorgimento n. 110

97015 - M O D I C A (RG)

e-mail: fabiocataldi1@virgilio.it

pec: f.cataldi@epap.conafpec.it

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO AI SENSI DELLA L. 3/2012
N. 1/2022 R.L.P.D.**

G. D.: DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

LIQUIDATORE: AVV. CILIA ELISABETTA

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

- **TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI IN AGRO DI RAGUSA SEZ. C**
- **TERRENO AGRICOLO IN AGRO DI SCICLI.-**



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

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

La presente relazione estimativa è stata redatta dal sottoscritto, Dott. Agr. Fabio Cataldi regolarmente iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Ragusa al n. 375, in esecuzione dell'incarico ricevuto in data 07/06/2022 dall'Avv. Cilia Elisabetta nella qualità di Liquidatore, della procedura di liquidazione del patrimonio n. 1/2022 R.L.P.D. ai sensi della L. 3/2012, presentata dai signori L. [REDACTED] ed aperta in seguito all'emissione del decreto n. 4004/2022 rep. cart. emesso in data 17/01/2022, da parte del G.D. dot. Rapisarda Gilberto Orazio.

Effettuato un accesso presso gli immobili oggetto di valutazione in data 21/11/2022 al fine della completa acquisizione delle informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico;

Preso atto dell'Ordinanza emessa in data 06/12/2022 dal G.D. nella quale è stato assegnato un termine di 120 giorni per la stima dei beni residui, di seguito il sottoscritto ha proceduto alla redazione del presente elaborato che si articola in:

Elaborato principale;

Elaborati specifici di lotto;

ELABORATO PRINCIPALE

Identificazione dei soggetti che hanno presentato la procedura di liquidazione patrimoniale:



Identificazione catastale degli immobili:

Immobili Censiti al Catasto Terreni						
Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
Ragusa/C	356	27	seminativo	1,4260	22,09	7,36
Ragusa/C	356	46	seminativo	0,9080	14,07	4,69
Ragusa/C	356	31	fab. diruto	0,0044		
Ragusa/C	358	1	seminativo	0,2640	4,09	1,36
Ragusa/C	358	122	sem arb	0,1190	4,92	2,77
			uliveto	0,2110	4,90	4,90
Ragusa/C	358	120	sem arb	0,2540	10,49	5,90
Ragusa/C	358	121	seminativo	0,3950	6,12	2,04
Ragusa/C	358	3	f.u. d accert	0,0220		
Ragusa/C	358	2	seminativo	0,6030	9,34	3,11
Sup. terreni				4,1800		
Sup. cat. Fabbricati				0,0264		

Intestazione catastale		G [REDACTED]				
		[REDACTED]				
Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
Ragusa/C	356	99	seminativo	0,5640	8,74	2,91
Ragusa/C	356	28	semiinativo	0,2742	4,25	1,42
			pascolo	0,1568	2,02	0,81
Sup. terreni				0,9950		
Intestazione catastale		G	[REDACTED]			
		S				
		L				
		L				
		G				
		L				
		r				
		C				
		r				
Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
Scicli	120	593	sem arborato	0,8590	33,27	19,96
			oliveto	0,5890	22,81	15,21
Superficie complessiva ha				1,4480		
Intestazione catastale		[REDACTED]				

Effettuata una verifica catastale è emerso quanto segue:

- relativamente agli immobili identificati con i mappali n. 99 e 28, non si rileva nell'intestazione catastale il ricongiungimento di usufrutto in morte del sig. L [REDACTED] [REDACTED] 5 in accrescimento dell'usufrutto di [REDACTED] [REDACTED]

Inoltre, si evidenzia che i sigg.ri [REDACTED] risultano essere proprietari di altri beni immobili già oggetto della procedura esecutiva n. 81/2018 del Tribunale di Ragusa.

(A) Gli immobili oggetto della presente procedura di liquidazione sono stati tutti visionati nel corso dell'accesso effettuato, in data 21/11/2022, congiuntamente al Liquidatore Avv. Cilia Elisabetta, preventivamente comunicato alle parti a mezzo pec.(immobili afferenti al lotto 1). E in data 20/12/2022 (gli immobili in Scicli che compongono il lotto 2).

Gli aspetti relativi ai gravami in capo ai soggetti istanti ed ai relativi beni oggetto di liquidazione sono stati approfonditi nelle relazioni specifiche di lotto al paragrafo: e) esistenza di formalità.

a) Completezza dei documenti in atti:

Il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali mediante il supporto della documentazione presente nel fascicolo e al fine di una verifica e conseguente trattazione dell'argomento ha provveduto assieme al Liquidatore, Avv. Cilia Elisabetta, all'espletamento delle seguenti ricerche presso le amministrazioni pubbliche:

Ufficio	Documentazione richiesta
Agenzia delle Entrate ufficio territorio	Visure catastali attuali e storiche ed estratti di mappa.
Agenzia delle Entrate di Modica e Ragusa	Richiesta copie contratti di affitto o comodato inerenti gli immobili oggetto di procedura di liquidazione.
Conservatoria del Registro	Ispezioni ipotecarie. Acquisizione di informazioni specifiche sulla quantificazione dei costi di cancellazione delle formalità riscontrate. Visione e lettura di tutti i titoli di provenienza degli immobili al fine di verificare la titolarità degli stessi in capo al debitore, di verificare la presenza di servitù o diritti che andranno ceduti assieme ai beni. Ricerca titoli di provenienza per la ricostruzione delle trascrizioni dell'ultimo ventennio.
Comune di Ragusa	Acquisizione informazioni sulla destinazione urbanistica degli immobili, sulla presenza di vincoli di qualsiasi natura che possano avere delle influenze con il valore degli immobili.
Genio Civile	Ricerca titoli autorizzatori all'esecuzione di ricerche idriche e autorizzazioni all'utilizzo delle acque riferiti a pozzi presenti all'interno dei mappali oggetto di liquidazione.
Comune di Modica Stato civile	Certificato di esistenza in vita della signora
Comune di Scicli Stato civile	Estratto dell'atto di matrimonio dei sigg.ri [REDACTED] che certificato di matrimonio

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

Nel corso del sopralluogo in campo, è stata verificata la rispondenza tra la documentazione catastale e la situazione dei luoghi.

- Sono state verificate le separazioni di confine con le proprietà limitrofe, sono state verificate le dotazioni dei fondi e le tipologie delle colture in essere e potenzialmente

attuabili, prestando particolare attenzione alle colture pluriennali rappresentate dagli impianti arborei. E' stata presa visione dei fabbricati presenti all'interno del compendio immobiliare oggetto di stima mettendo in evidenza, in ordine agli stessi, i seguenti aspetti che saranno di seguito nello specifico descritti:

- all'interno del mappale n. 99 del foglio n. 356 del Comune di Ragusa è presente un fabbricato agricolo adibito a magazzino non censito in catasto;
- all'interno del mappale n. 27 del fg 356 del Comune di Ragusa è presente un ex fabbricato rurale, non censito in catasto;
- la p.lla n. 3 del fg 358 del Territorio del Comune di Ragusa/C è costituita da un ex fabbricato rurale censito al N.C.T.
- la p.lla n. 31 del fg 356, identificata al NCT "fabbricato diruto" è costituita da un piccolo rudere di fabbricato rurale;

Le informazioni inerenti le regolarità edilizia, catastale e le relative descrizioni, sono state approfondite nell'elaborato specifico di lotto.

c) Corrispondenza con le certificazioni catastali, ai dati indicati nella Liquidazione, ed eventuali regolarizzazioni occorrenti;

La situazione rilevabile dalle visure catastali coincide con le reali quote di proprietà degli immobili ad esclusione che per le particelle n. 99 e 28 del foglio n. 356, nelle quali non è stata presentata la voltura per l'accrescimento dell'usufrutto in favore del coniuge superstite, sig.ra [REDACTED] in seguito alla morte del sig. [REDACTED] nato a Modica il [REDACTED]

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

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione specifica descrittiva di lotto, all'interno del paragrafo denominato:

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

e) Verifica della sussistenza di diritti di comproprietà o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive all'apertura della Liquidazione L. 3/2012.

Gli immobili risultano essere di proprietà dei soggetti istanti per le seguenti quote:

Gli immobili identificati al fg 356 del Territorio del Comune di Ragusa sez. C, p.lle 27, 46, 31, 1, 122, 120, 121, 3 e 2 risultano essere in comproprietà, in ragione di ½ ciascuno dei soggetti:

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili identificati al fg 356 del Territorio del Comune di Ragusa sez. C, p.lle 99, 28 risultano essere in comproprietà dei seguenti soggetti:

[REDACTED] nuda
proprietà 4/6;

[REDACTED] nuda proprietà
2/6;

[REDACTED]

usufrutto per 1/1;

Il terreno identificato al fg 120 del Territorio del Comune di Scicli, p.la 593, risulta essere in proprietà della signora [REDACTED]
[REDACTED] in misura di 1/15.

f) Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione descrittiva di seguito esposta. All'interno del paragrafo:

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

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

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

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

(D1) Verifica dell'inquadramento urbanistico degli immobili oggetto di pignoramento:

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione descrittiva specifica di seguito esposta. All'interno del paragrafo: **destinazione urbanistica;**

(D2) Verifica della regolarità urbanistica e nel caso di immobili ad uso abitativo, verifica se l'immobile è stato edificato in regime di edilizia convenzionata o agevolata. (rif. circolare GG.EE del 28/06/2021 – Tribunale di Ragusa)

L'aspetto relativo alla regolarità urbanistica dei fabbricati nel caso degli immobili in esame è stato approfondito nel paragrafo dedicato, all'interno della relazione specifica di lotto di seguito esposta.

Relativamente alle verifiche in merito alle edificazioni in regime di edilizia convenzionata o agevolata riferita ad immobili ad uso residenziale, considerato che non costituiscono oggetto della presente relazione immobili ad uso abitativo, il sottoscritto può affermare che tale condizione non sussiste.

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

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

Dalle informazioni acquisite non è emersa la presenza di alcun regolamento condominiale sull'utilizzo delle aree comuni.

(G) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni descrittive specifiche di seguito esposte. All'interno del paragrafo: **Stato di possesso del bene**.

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

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

Allegati comuni:

Allegato 1: Verbali di sopralluogo;

Allegato 2/a: Ispezione ipotecaria, elenco sintetico in capo ai soggetti oggetto di procedura concorsuale – Nota di trascrizione della procedura di liquidazione;

Allegato 2/b: Certificato di esistenza in vita del soggetto usufruttuario e Estratto atto di matrimonio dei richiedenti la liquidazione;

Allegato 3: relazione estimativa con omissione dati sensibili (privacy).

Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO UNO**.

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

Terreni e fabbricati in San Giacomo c.da bellocozzo agro di Ragusa sez. C;

Immobili Censiti al Catasto Terreni						
Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
Ragusa/C	356	27	seminativo	1,4260	22,09	7,36
Ragusa/C	356	46	seminativo	0,9080	14,07	4,69
Ragusa/C	356	31	fab. diruto	0,0044		
Ragusa/C	358	1	seminativo	0,2640	4,09	1,36
Ragusa/C	358	122	sem arb	0,1190	4,92	2,77
			uliveto	0,2110	4,90	4,90
Ragusa/C	358	120	sem arb	0,2540	10,49	5,90
Ragusa/C	358	121	seminativo	0,3950	6,12	2,04
Ragusa/C	358	3	f.u. d accert	0,0220		
Ragusa/C	358	2	seminativo	0,6030	9,34	3,11
Sup. terreni				4,1800		
Sup. cat. Fabbricati				0,0264		
Intestazione catastale						
Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
Ragusa/C	356	99	seminativo	0,5640	8,74	2,91
Ragusa/C	356	28	semiinativo	0,2742	4,25	1,42
			pascolo	0,1568	2,02	0,81
Sup. terreni				0,9950		
Intestazione catastale						

I sopra identificati immobili, così come rilevabile dalla identificazione catastale, sono ubicati tutti in comune di Ragusa sez C.

Gli immobili, nonostante non siano tutti rappresentati da appezzamenti contigui, sono costituiti da particelle ubicate a breve distanza e per tale ragione sono stati tutti inclusi all'interno di un unico lotto. In particolare, il sottoscritto ha di seguito indicato, oltre ai confini dei singoli corpi che costituiscono il lotto 1, le coordinate di due particelle ritenute le più rappresentative dell'appezzamento (fg 356 p.la 99, fg 356 p.la 27):

Comune di Ragusa /C fg 356 p.Ila 99. (corpo A)

Lat. 36,959564

Lon. 14,830474

Alt. 440 m. s.l.m.

Confini:

Ragusa	fg 356	99	Nord, est, sud e ovest	p [redacted] [redacted]
--------	--------	----	---------------------------	----------------------------

Comune di Ragusa/C fg 356 p.Ila 28. (corpo B)

Confini:

Ragusa	fg 356	28	Nord, est, sud e ovest	[redacted] [redacted]
--------	--------	----	---------------------------	--------------------------

Comune di Ragusa/C fg 356 p.Ila 46. (corpo C)

Confini:

Ragusa	fg 356	46	Nord, ovest, sud	[redacted] [redacted]
			Est	[redacted]
				p [redacted]

Comune di Ragusa/C fg 356 p.Ila 27; fg 358 p.Ile 1,120, 121, 122, 2, 3; (corpo D)

Lat. 36,960050

Lon. 14,834535

Alt. 439 m. s.l.m.

Confini:

Ragusa	fg 356 fg 358	27; 1, 120, 121, 122, 2, 3;	Nord	[redacted]
			Sud	p [redacted] [redacted]
			Est	[redacted]
			Ovest	[redacted]
				[redacted]a
				G [redacted]a

Comune di Ragusa/C fg 356 p.Ila 31; (corpo E)

Ragusa	fg 356	31	Nord, est, sud e ovest	p [redacted] [redacted]
--------	--------	----	---------------------------	----------------------------

Indicazione del diritto pignorato

Immobili identificati al NCT del Comune di Ragusa sez. C fg 356 p.lle 27, 46, 31; fg 358 p.lle 1, 122, 121, 120, 3 e 2, risultano essere in proprietà di ½ ciascuno dei seguenti soggetti:

L

Gli immobili identificati al NCT del Comune di Ragusa sez. C fg 356 p.lle 99 e 28, risultano essere nuda proprietà in ragione di 4/6 di [REDACTED] e in ragione di 2/6 di [REDACTED]. L'usufrutto dell'intero è della signora [REDACTED].

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Scicli, località nella quale i [REDACTED] è emerso che i coniugi sono attualmente in regime di separazione dei beni rif. atto rogato dal Notaio Falco da Ragusa in data 06/10/2008 (informazione rilevata dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Scicli in data 20/01/2022);

- **descrizione giuridica:**

Terreni agricoli con annessi fabbricati in parte diruti ed in parte al servizio del fondo che di seguito nel dettaglio verranno descritte.

b) Descrizione del bene

I terreni ubicati in agro di Ragusa, all'interno del foglio n. 356 p.lle 27, 46, 31, 99, 28 e foglio n. 358 p.lle 1, 122, 120, 121, 3 (f. rurale), 2,.

Sono costituiti da particelle in parte contigue ed in parte isolate ma ubicate a breve distanza. Al fine di una chiara identificazione dei diversi "corpi" presenti all'interno del Lotto 1 il sottoscritto ha provveduto a raggruppare ed assegnare alle particelle contigue o singole un identificativo, con lettere dell'alfabeto, maiuscole, che di seguito verranno espone:

Lotto 1

Corpo A: rappresentato dalla particella n. 99 nel fg 356 Ragusa/C;

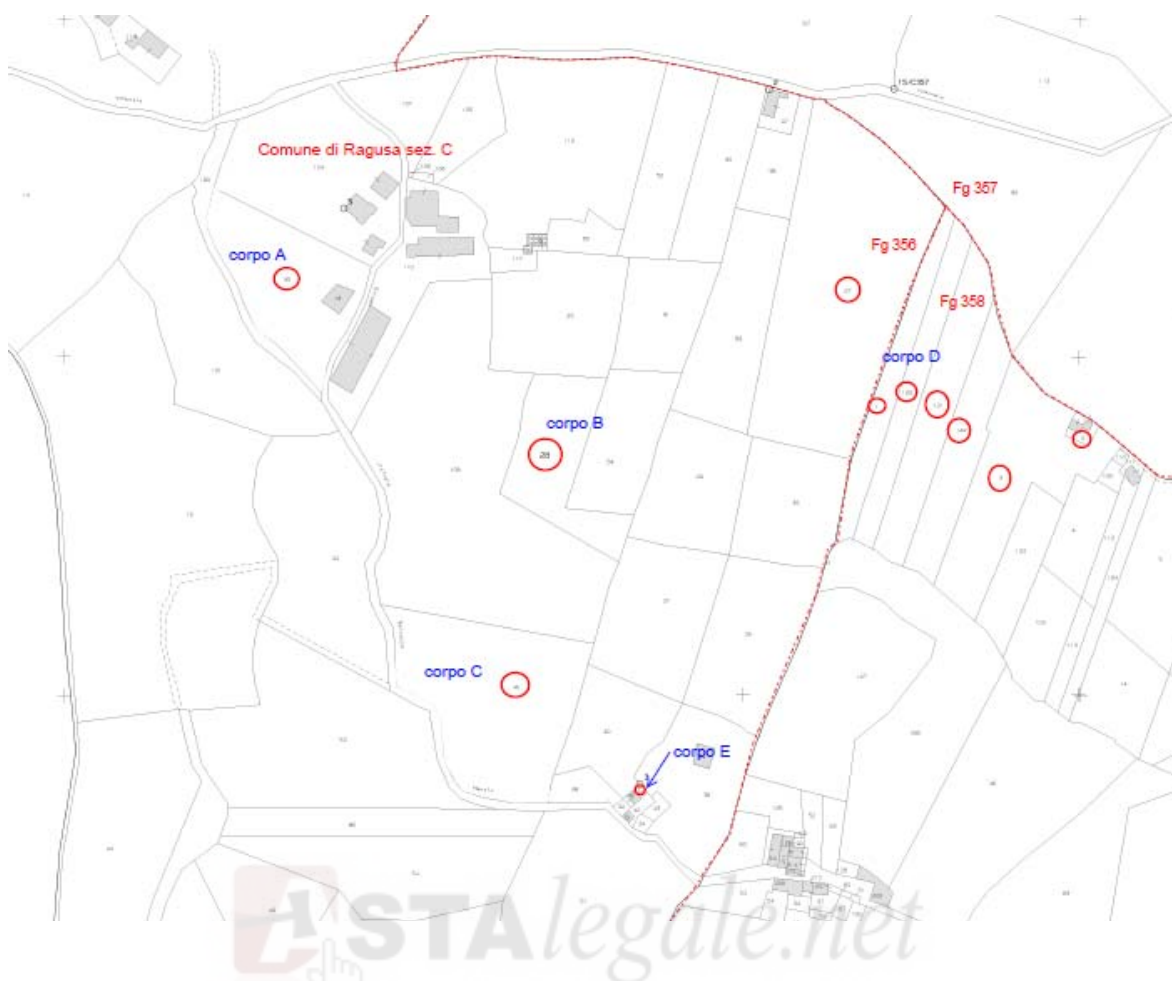
Corpo B: rappresentato dalla particella n. 28 del fg 356 Ragusa/C;

Corpo C: rappresentato dalla particella n. 46 del fg 356 Ragusa/C;

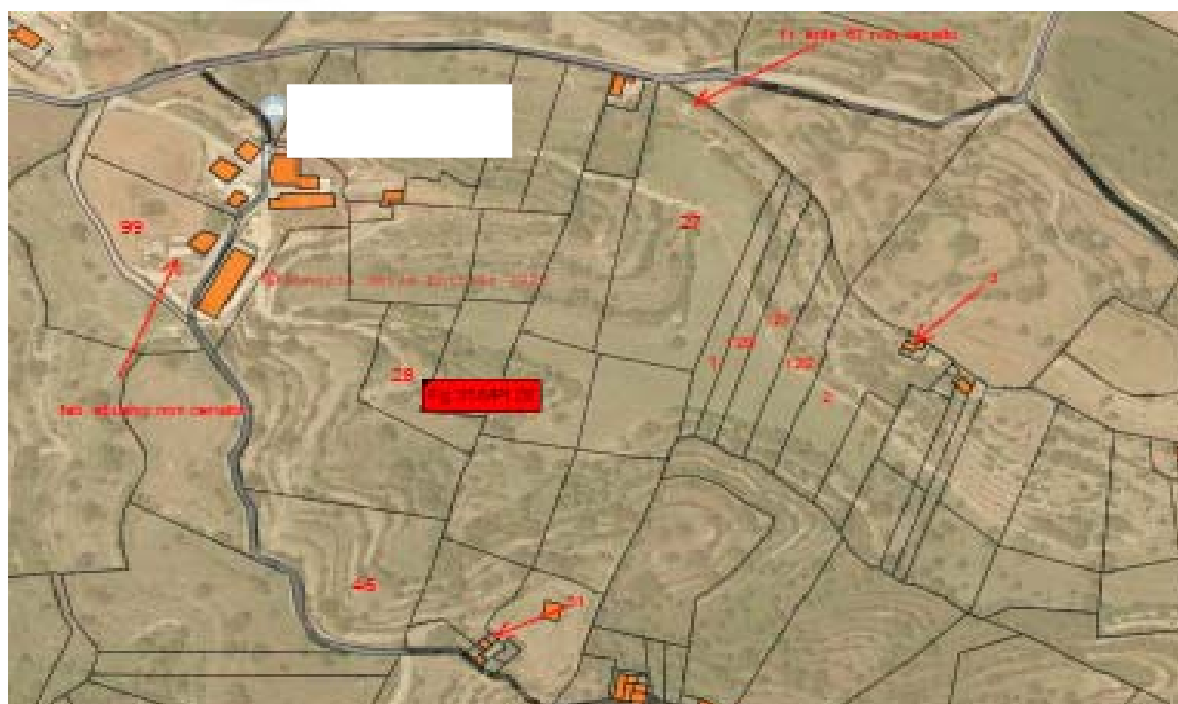
Corpo D: rappresentato dalle particelle n. 27 del fg 356, e p.lle n. 1, 120, 121, 122, 2, 3 del fg 358 Ragusa/C;

Corpo E: rappresentato dalla particella n. 31 del fg 356 Ragusa/C;

Di seguito si espone un estratto di mappa catastale, richiesto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territorio, con "fogli limitrofi" (356, 357, 358), al fine di rendere evidenza delle distanze tra le diverse particelle e della loro dislocazione:



Segue uno stralcio ortofotografico delle particelle in esame:



Nel complesso i terreni sono tutti di medio impasto con tendenza all'argilloso.

La giacitura per gran parte delle particelle è in leggera pendenza con presenza di terrazzamenti che conferiscono una buona possibilità di coltivazione degli appezzamenti.

All'interno delle particelle n. 27 del fg 356 e 1, 120, 121, 122, 2 del fg 358 si rileva la presenza di aree pianeggianti, ubicate a quota inferiore che vengono utilizzate per la coltivazione di seminativi a regime irriguo.

All'interno di tutte le particelle che compongono il lotto uno, ad esclusione che nella particella n. 99, si rileva la presenza di un discreto numero di alberi di carrubo e di ulivo in buone condizioni di coltivazione. Nelle aree non coltivabili, costituite dai margini dei terrazzamenti si rileva la presenza di macchia mediterranea spontanea arborea ed arbustiva costituita da lentischi, terebinti, rovi ed altre essenze arbustive tipiche della macchia mediterranea ecc.





All'interno della particella n. 27 è presente un pozzo trivellato in riferimento al quale non è stata rilevata presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa nessuna pratica di autorizzazione alle ricerche idriche.

E' stata invece rilevata la presenza di una pratica di richiesta di autorizzazione alle ricerche idriche, riferite ad un pozzo trivellato realizzato all'interno della ex p.la 17 oggi identificata con il mappale n. 99, con numero di identificativo 578 in conseguenza alla quale è stato emesso apposito Decreto prot. 3708 del 13/04/1982. Il pozzo realizzato è di tipo trivellato, la profondità dello scavo è di ml. 180, la portata dichiarata è di 1,6 l/s.

La pratica di denuncia di rinvenimento acque, ai sensi dell'art. 103 del T.U. reca prot.

12260 del 13/09/1983. Inoltre, fino al 2003 è stato rilasciato autorizzazione all'attingimento per fini irrigui, ai sensi dell'art. 56 del T.U. n. 1485. In quest'ultima le particelle autorizzate per l'utilizzo delle acque per fini irrigui sono le seguenti: 15, **17 (oggi 99)**, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 85. In seguito alla consultazione dell'estratto di mappa storico, al fine di verificare eventuali modifiche intervenute nelle particelle oggetto di liquidazione, il sottoscritto ha rilevato che delle particelle sopra enunciate solo la 17, oggi 99 è asservita dal pozzo trivellato ivi presente.

In prossimità del pozzo trivellato autorizzato si rileva altresì la presenza di una vasca di accumulo in cemento armato, di forma rettangolare, da parecchio tempo non utilizzata, per tale ragione non si ha certezza che allo stato attuale il pozzo venga regolarmente utilizzato. Segue uno stralcio dell'estratto di mappa storico dal quale si evince che la p.lla n. 99 deriva dalla 17:



Segue uno stralcio ortofotografico dal quale si evince la presenza della vasca di accumulo:



Descrizione dei fabbricati

All'interno delle particelle oggetto di procedura di liquidazione il sottoscritto ha rilevato la presenza dei seguenti fabbricati che di seguito verranno descritti:

Insiste all'interno della particella n. 99 del fg 356, identificata corpo A, una costruzione adibita a magazzino, realizzata tra gli anni 2011 e 2016, così come desumibile dall'esame delle ortofoto storiche di google heart.

La struttura è parzialmente interrata poiché la costruzione è stata realizzata all'interno della base di una silos orizzontale in cls, semi interrato.



La struttura portante è stata realizzata in blocchi di cemento presso vibrato e malta, la copertura superiore è stata realizzata con pannelli coibentanti tipo isopac su struttura portante in ferro.

La costruzione presenta una pavimentazione allo stato rustico ed una unica apertura sul

lato Est.

La costruzione occupa una superficie lorda di mq. 87 e attualmente viene destinata a magazzino e deposito attrezzi. La superficie residua della particella n. 99 è pari a ha 0.55.53:

Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	sup. fab	sup. residua
Ragusa/C	356	99	seminativo	0,5640	0,0087	0,5553

Regolarità edilizia e quantificazione degli eventuali costi di regolarizzazione.

Considerato che la struttura in esame, in base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Ragusa è stata realizzata senza l'ottenimento della propedeutica autorizzazione edilizia o concessione e che l'area è gravata da vincolo paesaggistico, istituito con DA n. 1767 del 12/08/2010, data antecedente l'epoca di realizzazione del manufatto (2011/2016), in riferimento al quale, alla luce del vincolo gravante sull'area, la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Ragusa, avrebbe dovuto, preliminarmente rilasciare Nulla Osta Paesaggistico.

Si ritiene pertanto che la costruzione in esame, **non possiede** i requisiti per la regolarizzazione urbanistica e pertanto, ai fini della valutazione, si applicherà una riduzione pari al 50 % del valore stimato al fine della determinazione del valore d'uso.

Seguono tre ortofoto storiche dalle quali si può evincere che la costruzione è stata realizzata in data successiva alla restituzione delle ortofoto storica di maggio 2010:





Regolarità catastale e quantificazione degli eventuali costi di regolarizzazione.

L'immobile non risulta essere censito al Catasto Fabbricati, pertanto necessita dell'accatastamento per l'attribuzione di un identificativo catastale, il deposito della planimetria catastale e per lo stralcio della superficie della costruzione dalla superficie della particella n. 99.

I costi previsti di regolarizzazione catastale sono riconducibili alle seguenti voci:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00
Docfa per aggiornamento planimetrie	€ 100,00
Competenze tecniche	€ <u>1.300,00</u>
Totale	€ 1.509,00

I costi di regolarizzazione catastale saranno dedotti dal valore complessivo dell'immobile.

Insiste all'interno della particella n. 27 del foglio n. 356 del Comune di Ragusa sez. C un ex fabbricato rurale, realizzato in epoca antecedente il 1967, in muratura tradizionale e tetto in tegole su struttura portante in legno e con pavimentazione allo stato rustico.

La copertura del fabbricato evidenzia cedimenti della struttura portante e nelle pareti si evidenziano lesioni strutturali. Nel complesso il fabbricato non possiede i requisiti minimi per essere definito abitabile. La costruzione presenta una superficie di mq. 43.

La superficie residua della particella n. 27 è la seguente:

Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	sup. fab	sup. residua
Ragusa/C	356	27	seminativo	1,4260	0,0043	1,4217

Seguono una ortofoto dalla quale si evince l'ubicazione del fabbricato:



Seguono le foto dell'immobile:



Regolarità edilizia e quantificazione degli eventuali costi di regolarizzazione.

Viste le caratteristiche strutturali della costruzione in esame si ritiene che la stessa sia stata realizzata in epoca antecedente il 1967 e pertanto, sotto l'aspetto urbanistico, si può definire in regola.

Regolarità catastale e quantificazione degli eventuali costi di regolarizzazione.

L'immobile non risulta essere censito al Catasto Fabbricati, pertanto necessita dell'accatastamento per l'attribuzione di un identificativo catastale, il deposito della planimetria catastale e per lo stralcio della superficie della costruzione dalla superficie della particella n. 27.

I costi previsti di regolarizzazione catastale sono riconducibili alle seguenti voci:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00
Docfa per aggiornamento planimetrie	€ 100,00
Competenze tecniche	€ <u>1.300,00</u>
Totale	€ 1.509,00

I costi di regolarizzazione catastale saranno dedotti dal valore complessivo dell'immobile.

La particella n. 3 del foglio n. 358 del Territorio del Comune di Ragusa/C è costituita da un fabbricato rurale, realizzato in epoca antecedente il 1967, censito al Nuovo Catasto Terreni nella categoria f.u. d'accert. (fabbricato urbano da accertare), la citata categoria veniva provvisoriamente attribuita al catasto terreni alle costruzioni ritenute urbane ma non ancora accertate al catasto fabbricati.

Detta particella, seppure presente al Nuovo Catasto Terreni, di fatto è stata sostituita con la creazione della particella 215 sub. 1 del catasto fabbricati, mediante accatastamento d'ufficio, realizzato con assegnazione di rendita presunta, da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010, pubblicazione all'albo pretorio del Comune di Ragusa conclusa in data 02/07/2012 (prot. n. RG0050481 del 2012).

La particella n. 215 sub. 1 del foglio n. 358 è stata oggetto del pignoramento reg. part n. 2359, e n. 3267 reg. generale, rep. 466/2018 del 07/02/2018, dal quale è scaturita la procedura esecutiva n. 81/2018 del Tribunale di Ragusa.

L'immobile è stato già oggetto di una relazione estimativa, redatta dal sottoscritto in data 10/02/2019, in qualità di CTU nella procedura esecutiva sopra menzionata, ed è stato incluso assieme ad altri beni all'interno del Lotto 2 dei beni oggetto di vendita nella procedura esecutiva sopra menzionata.

La costruzione è stata realizzata in epoca antecedente il 1967, lo stato conservativo è pessimo e non risulta essere utilizzabile. Lo stesso è in parte privo di copertura, con

struttura portante in conci di pietra calcarea e malta del periodo. La superficie originaria del fabbricato era di **mq. 60,0** circa.

Seguono alcune foto del fabbricato:



Regolarità edilizia:

immobile di antica costruzione, realizzato in epoca antecedente il 1967.

Regolarità catastale:

L'immobile è stato oggetto di assegnazione dell'identificativo provvisorio d'ufficio, da parte dell'Agenzia delle Entrate, e della rendita presunta ai sensi dell'art. 19 comma 10 del dl 78/2010, con pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa in data 02/07/2012 (prot. n. RG0050481 del 2012), comporterà il pagamento di una sanzione complessiva di € 1.032,00 + € 592,00 = 1.624,00 oltre i costi ordinari di accatastamento.

I costi complessivi di regolarizzazione catastale comprensivi di sanzioni, diritti e competenze tecniche comporteranno i seguenti costi:

Richiesta ed approvazione tipo mappale	€ 109,00
Docfa	€ 100,00
Competenze tecniche	€ 1.000,00
Totale complessivo	€ 1.209,00
Sanzione	€ <u>1.624,00</u>
Totale	€ 2.833,00

La particella n. 31 del foglio n. 356 del territorio di Ragusa/ C è costituita dalla porzione di un rudere di un ex fabbricato rurale di cui solo alcuni muri perimetrali sono rilevabili, l'immobile confina con delle particelle di proprietà dei signori [REDACTED] (p.lla 42) e con delle aree di corte comuni (p.lla 40).

Segue uno stralcio ortofotografico della particella:



Segue una foto della particella in esame.



Regolarità edilizia e quantificazione degli eventuali costi di regolarizzazione.

Viste le caratteristiche strutturali della costruzione in esame si ritiene che la stessa sia stata realizzata in epoca antecedente al 1967 e pertanto, sotto l'aspetto urbanistico, si può definire in regola.

Regolarità catastale e quantificazione degli eventuali costi di regolarizzazione.

L'immobile non risulta essere censito al Catasto Fabbricati e non possiede i requisiti necessari per esserlo pertanto l'attuale classificazione in categoria "fabbr. diruto" è coerente con lo stato dei luoghi e pertanto non necessita di ulteriori aggiornamenti.

Destinazione urbanistica

Le particelle che compongono il lotto 1 ricadono in area denominata "Agricolo Produttiva con muri a secco" ai sensi dell'art. 48 delle NTA, e sono gravate dal vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico "alta valle del fiume tellaro e delle Cave dei torrenti tellesimo, Prainito, Palombieri, Scardina e Cava D'Ispica, ai sensi del D.A. n. 6594 del 26/07/2000.

Le citate particelle sono in parte gravate dal vincolo ambientale ai sensi della L. 431/85 e s.m.e;

Tutte le particelle sono inoltre censite all'interno della Carta dei beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali, approvato con Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, in vigore dal 01/05/2004.

Infine, le particelle che compongono il lotto uno sono gravate dal vincolo del Piano Paesaggistico, ambiti regionali n. 15, 16, 17, approvato con D.A. n. 1346 del 5 aprile 2016

Tutte le particelle che compongono il lotto 1 non ricadono all'interno delle aree percorse dal fuoco.

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

acquisto in forza dell'atto Rep.8005 r

La particella n. 3 rappresenta l'area di sedime del fabbricato identificato al C.F. con il mappale n. 215 sub. 1 Cat. D/10, R.C. € 660,00, Piano T. (la provenienza coincide con quanto descritto nel capoverso precedente in riferimento alla particella n. 3.

L'unità immobiliare su descritta è pervenuta ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il terreno identificato al foglio 356 (ex 56) p.lla n. 99 assieme ad altri non oggetto di procedura di liquidazione, sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] in forza dell'atto

Rep.8449 ricevuto il 21/11/1996 dal Notaio Giovanna Falco da Ragusa, trascritto ai RR.II. di Ragusa il 03/12/1996 ai nn.14235/11563, da potere di [REDACTED] [REDACTED] accrescimento a favore del coniuge più longevo; quanto all'altra quota pari ai 4/6 - in regime di comunione legale dei beni - con la coniuge [REDACTED] su citata, in forza dell'atto rep.17082/5943 ricevuto il 11/12/2003 dal Notaio Giovanna Falco da Ragusa, trascritto ai RR.II. di Ragusa il 12/12/2003 ai nn.19614/14945, da potere di [REDACTED] su citati, cui le suddette particelle erano pervenute in quota di 4/6 – in ragione di 2/6 ciascuno – per l'atto rep.8449 del 21/11/1996, sopra citato.

La particella n. 28 del foglio n. 356 in agro di Ragusa, è pervenuta, assieme ad altre non oggetto di procedura di liquidazione, ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] quanto alla quota di 2/6 di nuda proprietà al solo [REDACTED] in forza dell'atto Rep.8449 del 21/11/1996 già descritto, da potere di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] su citati, che trattennero l'usufrutto durante vita naturale e con diritto di accrescimento a favore del coniuge più longevo; quanto all'altra quota pari ai 4/6 - in regime di comunione legale dei beni - con la coniuge [REDACTED] su citata, in forza dell'atto rep.17082/5943 del 11/12/2003, da potere di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] su citati, cui le suddette particelle erano pervenute in quota di 4/6 – in ragione di 2/6 ciascuno – per l'atto rep.8449 del 21/11/1996, sopra citato.

c) Stato di possesso del bene.

Le particelle che compongono il lotto n.1 sono condotte dagli stessi comproprietari, rispettivamente titolari di due separate aziende agricole.

Le particelle del fg 356, n. 27, 28 e del fg 358 n. 1, 2, 122, 120, 121 sono inserite nel fascicolo aziendale della signora [REDACTED] e dalla stessa vengono condotte in virtù di una dichiarazione di comodato non registrata.

La particella n. 99 del fg 356 è inserita nel fascicolo aziendale del sig. [REDACTED] Sulle rimanenti particelle: fg 356 p.lle 46, e 31 (fab. diruto) non è stata rilevata evidenza di altri titoli di conduzione in essere pertanto si ritiene siano condotti dagli stessi comproprietari congiuntamente.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di*

asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

Gli immobili non insistono in un contesto condominiale, pertanto risulta essere autonomo ed indipendente.

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

Sugli immobili identificati al NCT fg 356 p.lle 27, 46, 31, 99, 28, e fg 358 p.lle 1, 122, 120, 121, 3, 2, il sottoscritto alla data del 02/01/2023, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA costituita con iscrizione del 12/12/2003 ai nn.19616/3171 in favore del [REDACTED] con sede in Palermo, C.F.: [REDACTED] per il montante di € 412.000,00 (sorte capitale € 206.000,00), da restituire in 15 anni, gravante sui terreni al foglio 356 p.lle 27, 46, 31, al foglio 358 particelle 1, 122, 120, 121, 3 e 2 per la piena proprietà in quota 1/1 contro i coniugi [REDACTED] .

IPOTECA LEGALE costituita con iscrizione del 29/05/2004 ai nn.10892/4046 in favore della [REDACTED] con sede in Ragusa, C.F. [REDACTED] per il montante di € 14.234,76 (sorte capitale € 7.117,38), gravante sui terreni al foglio 356 p.lle 27, 46, 31, al foglio 358 particelle 1, 122, 120, 121, 3 e 2 per la piena proprietà in quota ½ contro [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 18/04/2014 ai nn.4892/3414 in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] gravante sui cespiti al Foglio 356 p.lle 27, 46 e 31 ed al Foglio 358 particelle 1, 122, 120, 121, 3 e 2 per la piena proprietà in quota ½ contro [REDACTED]

IPOTECA LEGALE costituita con iscrizione del 06/11/2018 ai nn.15912/2471 in favore della [REDACTED] con sede in Ragusa, C.F. [REDACTED] per il montante di € 201.402,92 (sorte capitale € 100.701,46), gravante sui terreni al foglio 356 p.lle 27, 46, 31, al foglio 358 particelle 1, 122, 120, 121, 3 e 2 per la piena proprietà in quota ½ contro [REDACTED]

Sulla particella identificata in C.F. 215 sub. 1 ex 3, del fg 356, alla data del 02/01/2023, il sottoscritto alla data del 02/01/2023, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA costituita con iscrizione del 12/12/2003 ai nn.19616/3171 in

favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per il montante di € 412.000,00 (sorte capitale € 206.000,00), da restituire in 15 anni, gravante sul terreno al foglio 358 (ex 58) particella 3 costituente area di sedime del fabbricato su descritto per la piena proprietà in quota 1/1 contro i coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

IPOTECA LEGALE costituita con iscrizione del 29/05/2004 ai nn.10892/4046 in favore della [REDACTED] con sede in Ragusa, C.F.: [REDACTED] per il montante di € 14.234,76 (sorte capitale € 7.117,38), gravante sul terreno al foglio 358 (ex 58) particella 3 costituente area di sedime del fabbricato su descritto per la piena proprietà in quota 1/2 contro [REDACTED]

IPOTECA LEGALE costituita con iscrizione del 10/12/2013 ai nn.16370/2492 in favore della [REDACTED] con sede in Ragusa, C.F.: [REDACTED] per il montante di € 78.895,24 (sorte capitale € 39.447,62), gravante sul cespite al Foglio 358 (ex 58) mappale 215 sub 1 per la piena proprietà in quota 1/2 contro [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 28/02/2018 ai nn.3267/2359 in favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED], gravante sul cespite al Foglio 358 (ex 58) mappale 215 sub 1 per la piena proprietà in quota 1/1 contro i coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

IPOTECA LEGALE costituita con iscrizione del 06/11/2018 ai nn.15912/2471 in favore della [REDACTED] con sede in Ragusa, C.F.: [REDACTED] per il montante di € 201.402,92 (sorte capitale € 100.701,46), gravante sul terreno al foglio 358 (ex 58) particella 3 costituente area di sedime del fabbricato su descritto per la piena proprietà in quota 1/2 contro [REDACTED]

Su tutti i sopra enunciati immobili, infine, grava il Decreto di apertura della Procedura di liquidazione del patrimonio reg. particolare n. 6286 del 25/05/2022 a rettifica ed integrazione del Decreto di liquidazione del patrimonio reg. particolare n. 2361 del 25/02/2022.

Determinazione dei costi di cancellazione dei gravami:

Costo cancellazione ipoteca volontaria del 12/12/2003	€ 35,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 18/04/2014	€ 294,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 28/02/2018	€ <u>294,00</u>
Costo complessivo:	€ 623,00

Il Costo di cancellazione del decreto di apertura della procedura di liquidazione, sarà pari a € 294,00.

Si chiarisce infine che i costi di cancellazione, nel caso di ipoteca legale, non volontaria, saranno commisurati in base al minor valore tra il prezzo di vendita del bene gravato ed il

montante iscritto, pertanto, non sono al momento preventivamente quantificabili.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica riferite a ciascuna costruzione presente all'interno del Lotto 1 sono state descritte nel paragrafo denominato: b) descrizione dei beni – descrizione dei fabbricati;

g) attestazione di prestazione energetica;

Per l'Attestato di Prestazione Energetica il sottoscritto non ha provveduto alla quantificazione dei costi di predisposizione considerata la tipologia di immobili. (immobili a destinazione agricola e immobili fatiscenti).

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

La descrizione dell'intero compendio immobiliare è stata effettuata nel paragrafo denominato: b) descrizione dei beni immobili.

Relativamente al criterio di valutazione utilizzato, lo scrivente ha tenuto conto che gli immobili in esame sono in parte in piena proprietà dei soggetti che hanno richiesto la liquidazione del patrimonio ai sensi della L. 3/2012 ed in parte in nuda proprietà degli stessi. In particolare, delle particelle n. 99 e 28, si rileva che i richiedenti la liquidazione, sono nudi proprietari mentre l'usufrutto è in capo alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED], il [REDACTED]

Considerata l'età del soggetto usufruttuario, applicando un tasso del 5 %, il sottoscritto ha determinato il valore della nuda proprietà sia relativamente alle superfici delle particelle n. 28 e 99 che relativamente al fabbricato, non censito, ubicato all'interno della p.lla 99.

Al fine della determinazione del valore di stima il metodo applicato è quello sintetico comparativo ed i parametri di riferimento adottati sono i seguenti:

Valore agricolo medio attualizzato al 2022

Valore agricolo medio anno 2015

Descrizione	valore per ha al 2015	valore per ha attualizzato al 2022
regione agraria n. 2 – seminativo arborato	9.574,00	9.976,11
regione agraria n. 2 – seminativo	11.240,00	11.712,08

Sono state inoltre acquisite informazioni sui valori di compravendita attuali, da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona ed è stata presa visione dei rogiti di compravendita effettuati in tempi recenti di proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, al fine di determinarne i valori medi di compravendita riferiti al periodo attuale. Infine, il sottoscritto ha tenuto conto delle potenzialità di produttive e di utilizzo attuali del fondo, in base alla destinazione di utilizzo attuale ed ha

tenuto conto altresì delle caratteristiche paesaggistiche del contesto agricolo di ubicazione e dei vincoli sullo stesso gravanti.

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ha ritenuto congrua, nel caso in esame, l'assegnazione di un valore medio per ettaro di superficie agricola di € 20.000,00.

Determinazione della superficie dei terreni al netto delle aree di sedime dei fabbricati

Comune	fg	p.lla	qualità	superficie
Ragusa/C	356	27	seminativo	1,4217
Ragusa/C	356	46	seminativo	0,9080
Ragusa/C	358	1	seminativo	0,2640
Ragusa/C	358	122	sem arb	0,1190
			uliveto	0,2110
Ragusa/C	358	120	sem arb	0,2540
Ragusa/C	358	121	seminativo	0,3950
Ragusa/C	358	2	seminativo	0,6030
superficie terreni in piena proprietà				4,1757
Ragusa/C	356	99	seminativo	0,5553
Ragusa/C	356	28	seminativo	0,2742
			pascolo	0,1568
superficie terreni in nuda proprietà				0,9863

Quote di proprietà in capo ai soggetti	sup. in ha	valore per ettaro	Valore piena proprietà	valore usufrutto	valore nuda proprietà	Valore di stima
Superfici in piena proprietà	4,1757	20000,00	83514,00			83514,00
Terreni in nuda proprietà	0,9863	20000,00	19726,00	3945,20	15780,80	15780,80
Valore di stima dei terreni oggetto di liquidazione inclusi nel lotto 1						99294,8

Al fine di giungere ad una valutazione dei fabbricati il sottoscritto ha tenuto conto del range di valori fornito dall'OMI riferite al secondo semestre 2022 e delle informazioni acquisite da agenzie immobiliari riconosciute:

Comune	fg	p.lla	superficie	valore al mq	valore di stima	Valore usufrutto	Valore Nuda proprietà	Valore d'uso applicando la riduzione del 50 % sulla nuda proprietà
Ragusa	356	99 *	87	200	17.400,00	3.480,00	13.920,00	6.960,00
Ragusa	356	27 *	43		20.000,00			
Ragusa	356	31	44		5.000,00			
Ragusa	358	3	60		7.000,00			
Valore dei fabbricati presenti all'interno del Lotto 1					38.960,00			
* l'identificativo catastale indicato si riferisce alla particella censita al N.C.T. all'interno della quale il fabbricato insiste.								

Si specifica che il valore attribuito ai fabbricati non censiti è da considerare in aggiunta al valore sopra determinato e riferito alla **superficie catastale netta** delle particelle all'interno delle quali è stata rilevata la presenza dei fabbricati non censiti (p.lla n. 27 e p.lla n. 99).
Relativamente alla p.lla 3, si puntualizza che il valore attribuito è da considerare nel complesso dell'intera particella estesa catastalmente ha 0.02.20.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
1	Terreni agricoli in territorio di Ragusa/C fg 356 p.lle 27, 46, 99, 28; fg 358 p.lle 1, 122, 120, 121, 2;	99.294,80	+
	Fabbricati in territorio di Ragusa fg 356 p.lla 99 (n.c.*), p.lla 27 (n.c.*), 31, fg 358 p.lla 3.	38.960,00	=
	Totale valore del Lotto 1	138.254,80	-
	Costo di regolarizzazione catastale dei fabbricati non censiti ubicati all'interno delle p.lle n. 99 e n. 27 fg 356 e p.lla 3 fg 358	5.851,00	=
	Totale	132.403,80	-
	Abbattimento forfettario 15 %	19.860,57	
Valore del lotto 1 al netto dell'abbattimento forfettario		112.543,23	

*n.c. non censito.

Di seguito si riportano i costi di cancellazione dei gravami precedentemente quantificati:

Costo cancellazione ipoteca volontaria del 12/12/2003	€ 35,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 18/04/2014	€ 294,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 28/02/2018	€ 294,00
Costo complessivo:	€ 623,00

Nel caso in cui fosse necessario procedere alla annotazione della formalità di cancellazione del decreto di apertura della procedura di liquidazione, il costo che bisognerebbe sostenere sarà pari a **€ 294,00**

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità.

Gli immobili oggetto di liquidazione sono in parte in piena proprietà ed in parte in nuda proprietà dei richiedenti la liquidazione, di conseguenza, non è necessario provvedere ad esprimere parere sulla comoda divisibilità degli stessi.

k) eseguire un adeguato numero di fotografie dei manufatti e delle aree

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

Conclusioni:

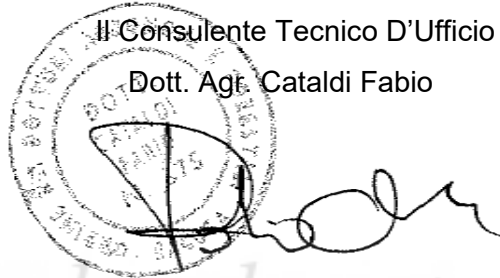
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 1 e si allegano di seguito gli allegati che ne costituiscono parte integrante.

Allegato 4 Visure Catastali;
Allegato 5 Estratto di mappa catastale;
Allegato 6 Stralcio ortofotografico;
Allegato 7 Elaborato fotografico,
Tanto si doveva.

Modica li: 31/03/2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Agt. Cataldi Fabio



 **ASTAlegale.net**

Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica, riferita all'immobile che compone il **LOTTO DUE**.

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

Terreni in C.da Bruca agro di Scicli;

Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
Scicli	120	593	sem arborato	0,8590	33,27	19,96
			oliveto	0,5890	22,81	15,21
Superficie complessiva ha				1,4480		
Intestazione catastale						

L'immobile ricadente in territorio di Scicli, di proprietà della signora [REDACTED] in misura di 1/15, presenta le seguenti coordinate:

Comune di Scicli fg 120 p.lla 593

Lat. 36,743546 - Lon. 14,686175

Alt. 39 m. s.l.m.

Confini:

Scicli	fg 120	593	Nord	[REDACTED]
			Est	[REDACTED]
				[REDACTED]
				[REDACTED]
			Sud.	[REDACTED]
			Ovest	[REDACTED]

Indicazione del diritto pignorato

Quota di 1/15 piena proprietà in regime di esclusività personale della sola ([REDACTED] [REDACTED], di terreno in tenere di Scicli c.da Bruca snc, allibrato al NCT di Scicli al Foglio 120 particella: 593 porz. AA **Seminativo arboreo, classe 4, Ha 0.85.90, R.D. € 33,27 R.A. € 19,96 / porz. AB Uliveto, classe 2, Ha 0.58.90, R.D. € 22,81 R.A. € 15,21.**

- **descrizione giuridica:**

Terreno agricolo ubicato in agro di Scicli c.da Bruca attualmente non coltivato.

Destinazione culturale pascolo arborato.

b) Descrizione del bene

Il fondo ubicato in agro di Scicli c.da Bruca è costituito da un unico appezzamento di terreno, accessibile dal lato nord attraverso una stradina non asfaltata che si diparte da una strada denominata "strada Vicinale Bruca Carnemolla" che si diparte dalla SP. 64.

Il fondo risulta essere privo di separazioni di confine nette e ben definite, esso presente giacitura in lieve pendenza, con esposizione sud, marcata presenza di scheletro e di roccia affiorante e con strato coltivabile è di spessore modesto.

Al momento del sopralluogo il fondo è apparso in stato di non coltivazione con marcata presenza di vegetazione spontanea sia erbacea che arbustiva.

All'interno del fondo si rileva la presenza dei resti di un piccolo fabbricato rurale, censito al Catasto Terreni con il mappale n. 4, che non è oggetto di procedura di liquidazione.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale storico



Segue uno stralcio ortofotografico:



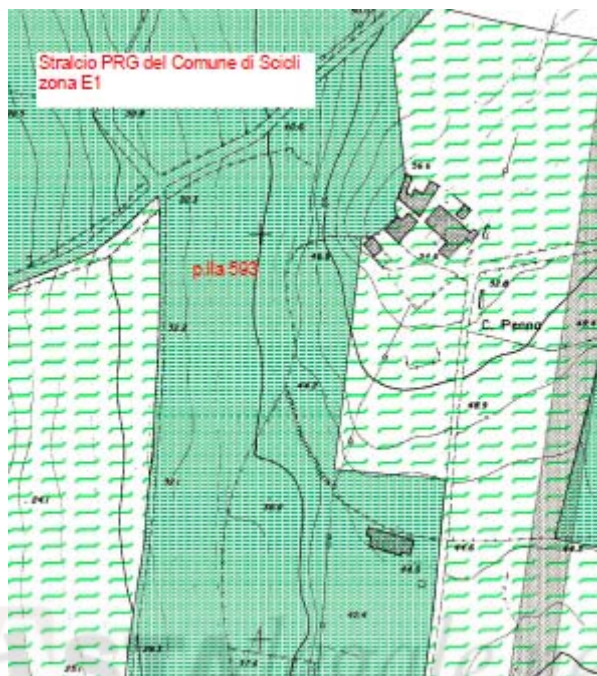
Seguono la documentazione fotografica acquisita durante il sopralluogo:





Destinazione urbanistica

In seguito all'accertamento effettuato presso il Comune di Scicli il sottoscritto ha rilevato che la particella in esame ricade in zona classificata E1 "Agricola", di seguito lo stralcio delle N.T.A riferite alla zona omogenea E1.



ART. 35.E.1 SOTTOZONA E1

1. Definizione: Rientrano in questa sottozona le aree che contengono prevalentemente i "beni diffusi" come individuati dalla legge 431/85, 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. Sono ammessi interventi volti: al mantenimento e al miglioramento della vegetazione e del regime idrico; al disinquinamento; al mantenimento delle attività agricole e silvo-pastorale 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. 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.
5. In questa sottozona l'edificabilità è consentita in base alle seguenti prescrizioni:

5.1. annessi agricoli

a) If	mc/mq	0,03
b) Hmax.	ml.	4,50
c) Df.	ml.	10,00
d) Dc.	ml.	20,00
e) Ds.	ml.	20,00
1) Sm.	mq.	50.000

5.2. Residenze

a) If	mc/mq	0,001
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

6. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 20 lett. a), b), c), d), della L.R. 71/78 e ss.mm.ii..
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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 31.12.94 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

L'area non risulta inoltre essere gravata da vincolo paesaggistico nè da vincolo idrogeologico.

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

Il terreno su descritto è stato devoluto a [REDACTED] per la quota di 1/15 piena proprietà per successione in morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] denuncia n.444 volume 248 del 25/05/1999 U.R. Modica, trascritta ai RR.II. di Ragusa il 18/08/2000 ai nn.12095/9654; Non si rileva la trascrizione dell'accettazione di eredità.

Al de cuius il bene era pervenuto per atto Rep.7623 ricevuto il 18/03/1992 dal Notaio Santa Manenti da Scicli, trascritto ai RR.II. di Ragusa il 16/04/1992 ai nn.5846/4716, da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED].

c) Stato di possesso del bene.

In base alle risultanze delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate il bene risulta essere alla data attuale nella disponibilità dei legittimi proprietari.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di*

asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, pertanto risulta essere autonomo ed indipendente.

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

Sul superiore terreno alla data del 02/01/2023, a nome di [REDACTED] e per la quota di 1/15, non grava alcuna formalità pregiudizievole ad esclusione del Decreto di apertura della Procedura di liquidazione del patrimonio reg. particolare n. 6286 del 25/05/2022 a rettifica ed integrazione del Decreto di liquidazione del patrimonio reg. particolare n. 2361 del 25/02/2022.



Determinazione dei costi di cancellazione dei gravami:

Considerata la presenza del sopra enunciato gravame si rappresenta che il costo di cancellazione del decreto di apertura della procedura di liquidazione, sarà pari a **€ 294,00**.

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

All'interno dell'appezzamento il sottoscritto non ha rilevato la presenza di fabbricati.

g) *attestazione di prestazione energetica;*

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto considerata la tipologia di immobili ed alla luce di quanto previsto dalla normativa vigente.

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

Le informazioni inerenti la descrizione dell'immobile oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione.

Al fine della determinazione del valore di stima il sottoscritto ha acquisito informazioni, sui valori medi di compravendita, da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona ed ha preso visione dei rogiti notarili riferiti ad immobili compravenduti in zona ed in tempi recenti.

Sono state tenute in considerazione le potenzialità produttive attuali ed i seguenti aspetti ritenuti determinanti:

Ubicazione ed esposizione estremamente favorevoli, estrema vicinanza con la fascia trasformata, del territorio del Comune di Scicli, a destinazione turistica;

Possibilità di accesso non ottimale;

Mancanza della materializzazione sui luoghi delle separazioni di confine;

Terreno in comproprietà con altri soggetti;

Terreno agricolo con potenzialità produttive molto limitate e marcata presenza di roccia affiorante e assenza di comodità rurali;

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ha ritenuto congrua, nel caso in esame, l'assegnazione di un valore per ettaro di € 18.000,00.

Quote di proprietà in capo ai soggetti	sup. in ha	valore per ettaro	Valore complessivo dell'immobile	Valore della quota di proprietà della sig.ra [REDACTED]
Superfici in proprietà della sig.ra [REDACTED] in misura di 1/15	1,4480	22000,00	31856,00	2123,73

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
2	Terreni agricoli in territorio di Scicli fg 120 p.la 593 (quota di 1/15)	2.123,73	-
	Abbattimento forfettario 15 %	318,56	
Valore del lotto 2 al netto dell'abbattimento forfettario		1.805,17	

Costi di cancellazione dei gravami

Il costo previsto di cancellazione del decreto di apertura della procedura di liquidazione sarà pari a **€ 294,00**.

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità.

Dell'immobile oggetto di liquidazione la signora [REDACTED] è proprietaria di una quota pari a 1/15. Considerato che si tratta di un terreno con caratteristiche omogenee si ritiene possibile la creazione di una quota pari ad 1/15 del totale anche se i costi di frazionamento e di realizzazione delle separazioni di confine, avrebbero una elevata incidenza sull'esiguo valore della quota oggetto di liquidazione.

k) eseguire un adeguato numero di fotografie dei manufatti e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso e costituisce l'allegato 11.

Conclusioni:

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

Allegato 8 Visure Catastali;
Allegato 9 Estratto di mappa catastale;
Allegato 10 Stralcio ortofotografico;
Allegato 11 Elaborato fotografico,
Tanto si doveva.

Modica lì: 31/03/2023

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Agr. Cataldi Fabio

