

Giovanni Cavalieri architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13
97100 Ragusa
Tel./Fax 0932.228072
cell. 333.1699789
e-mail: giovanni@krunastudio.it
p.e.c.: giovanni.cavalieri@archiworldpec.it

RELAZIONE RIUNITA DI STIMA
FINALIZZATA ALLE PROCEDURE ESECUTIVE
IMMOBILIARI N. R. G. E. 309/2017
N. R. G. E. 2/2020
N. R. G. E. 52/2020

3) BENI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA (RG)


LOTTO N° 10
LOTTO N° 11
LOTTO N° 12
LOTTO N° 13 (Lotto n° 10 + Lotto n° 11 + Lotto n° 12)

TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

Ragusa, 22/04/2022

Il Tecnico

Arch. Giovanni Cavalieri

Indice

DESCRIZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEL TERZO CESPITE DI BENI

RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA.....pag. 3

DESCRIZIONE GENERALE BENI C.DA TORRE DI MEZZO

E INDIVIDUAZIONE LOTTI.....pag. 4

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N° 10pag. 7

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N° 11pag. 38

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO N° 12pag. 66

LOTTO N° 13 – IPOTESI PER LA VENDITA UNIFICATA DEL

LOTTO N° 10 + LOTTO N° 11 + LOTTO N° 12pag. 85



DESCRIZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEL

TERZO CESPITE DI BENI

– BENI NEL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA (RG) – TERRENI E FABBRICATI NELLA FRAZ. DI PUNTA SECCA, C.DA TORRE DI MEZZO

Il cespite in oggetto raggruppa terreni e fabbricati nel territorio del Comune di Santa Croce Camerina, nello specifico comprende:

- terreni e fabbricati per attività agricole siti nel Comune di Santa Croce Camerina, nella frazione di Punta Secca in zona extraurbana, in contrada Torre di Mezzo.

Si premette che, per quanto concerne altri beni riportati nel pignoramento immobiliare delle procedure che ricadono nel Comune di Santa Croce Camerina, non si procede alla stima del:

- terreno ricadente nel Foglio di Mappa 6, Particella 33, poiché pur essendo riportato nella nota di trascrizione della procedura esecutiva n° 2/2020 non è un bene intestato ai soggetti debitori.
- terreno ricadente nel Foglio di Mappa 33, Particella 33, poiché non è riportato nella nota di trascrizione della procedura esecutiva n° 2/2020 ed è una Particella inesistente nel Foglio di Mappa 33 del Comune di Santa Croce Camerina.
- terreno ricadente nel Foglio di Mappa 56, Particella 485, poiché non è riportato nella nota di trascrizione della procedura esecutiva n° 2/2020 ed è una Particella inesistente nel Foglio di Mappa 56 del Comune di Santa Croce Camerina.
- terreno ricadente nel Foglio di Mappa 56, Particella 852, poiché non è riportato nella nota di trascrizione della procedura esecutiva n° 2/2020 ed è una Particella inesistente nel Foglio di Mappa 56 del Comune di Santa Croce Camerina.

A seguire si procede alla descrizione dettagliata e stima dei beni raggruppati in Lotti, nonché alla specifica di tutti gli aspetti formali.

DESCRIZIONE GENERALE BENI C.DA TORRE DI MEZZO E INDIVIDUAZIONE LOTTI

Il cespite oggetto di perizia si identifica con due porzioni di terreno ad uso dell'agricoltura, quattro pozzi ad uso irriguo di cui due dotati di rispettivi locali tecnici, fabbricati, ed una stradella privata. Su alcune particelle non ho riscontrato nessuna attività in essere ed i beni versano in stato di semiabbandono, altre sembrano essere interessate dall'attività agricola in serre; solamente alcuni pozzi si presentano funzionali ed in esercizio.

I beni si trovano in contrada Torre di Mezzo nella frazione di Punta Secca, le particelle di terreno non sono tutte contigue; alcune assieme a due fabbricati e due pozzi, di cui uno con il locale tecnico annesso, sono confinanti e si trovano lungo la via Torre di Mezzo, in prossimità dell'omonima Torre; a poche centinaia di metri da questi beni, si trovano altre particelle di terreno contigue, con fabbricati diruti, con un terzo pozzo con il relativo locale tecnico ed una stradella privata attigua da cui è possibile raggiungerlo; sempre lungo la via Torre di Mezzo si trova un grande fabbricato ad uso residenziale con più unità abitative; invece a poche centinaia di metri da questi terreni, lungo la Strada Regionale n° 25, si trova un pozzo con un piccolo terreno di pertinenza.

I beni risultano facilmente accessibili dall'asse viario principale e ricadono in luoghi di località balneare a forte espansione turistica. I terreni sono percorsi da stradelle interpoderali, sono pianeggianti e attualmente alcuni sono incolti ed altri in esercizio, si dipartono dalla via Torre di Mezzo e si affacciano direttamente sul mare, godono pertanto di un clima favorevole per coltivazioni serricole e a campo aperto. A servizio di questi terreni si trovano quattro pozzi che costituiscono un valore aggiunto ai terreni stessi. Anche alcuni piccoli fabbricati semiabbandonati, costituiscono un valore aggiunto ai terreni limitrofi per la funzione di ricovero o gestionale dell'attività in genere.

Essendo questo Cespite di beni disomogeneo e frammentario, ho sin da subito ritenuto opportuno suddividere in tre Lotti le particelle che lo costituiscono, ho adottato, il criterio della contiguità ed omogeneità tipologica delle particelle dei terreni e dei fabbricati. La suddivisione in Lotti tiene conto della volontà di non separare beni adiacenti, limitrofi e funzionali tra loro, e di non creare vincoli o servitù tra le diverse proprietà che si genererebbero a seguito della loro frammentazione. Il Lotto n° 10 ed il Lotto n° 11 saranno costituiti dai due appezzamenti di terreno con i pozzi ed i rispettivi fabbricati adiacenti, il Lotto n° 12 sarà costituito da un unico grande fabbricato, parte di esso è composto da cinque appartamenti unifamiliari.

In alternativa all'ipotesi di vendita dei Lotti singoli individuati (Lotto n° 10, Lotto n° 11 e Lotto n° 12), si ipotizza anche l'alienazione di questi beni, raggruppandoli in un unico compendio, con la formazione del Lotto n° 13.

Si fa rilevare inoltre che i beni di questo Cespite, in virtù della notevole espansione turistica che interessa la località su cui ricadono, potrebbero essere convertiti ad attività turistiche e imprenditoriali oggi molto più redditizie e dunque non essere più utilizzati per attività agricole.



INDIVIDUAZIONE SCHEMATICA DEI LOTTI IDENTIFICATI



- LOTTO N° 10
- LOTTO N° 11
- LOTTO N° 12

Giovanni Cavalieri architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13
97100 Ragusa
Tel./Fax 0932.228072
cell. 333.1699789
e-mail: giovanni@krunastudio.it
p.e.c.: giovanni.cavalieri@archiworldpec.it

RELAZIONE RIUNITA DI STIMA
FINALIZZATA ALLE PROCEDURE ESECUTIVE
IMMOBILIARI N. R. G. E. 309/2017
N. R. G. E. 2/2020
N. R. G. E. 52/2020

3) BENI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA (RG)



LOTTO N° 10

TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

Ragusa, 22/04/2022

Il Tecnico

Arch. Giovanni Cavalieri

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N° 10

TERRENI IN SANTA CROCE CAMERINA (RG), FRAZIONE PUNTA SECCA, CONTRADA TORRE DI MEZZO

Si elencano le particelle che compongono il Lotto n° 10

- *Terreni nella contrada Torre di Mezzo* (zona extraurbana), frazione di Punta Secca censiti al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina:

100% della piena proprietà, foglio 26, p.lla 317, (Qualità Seminativo), sup. mq. 790
(quote di possesso esegutati: 1/2 [REDACTED], 1/2 [REDACTED] erede di [REDACTED])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 6, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 36.090
(quote di possesso esegutati: 1/6 [REDACTED], 1/6 [REDACTED] erede di [REDACTED] 2/6 [REDACTED] 2/6 [REDACTED])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 32, (Qualità Incolto Sterile), sup. mq. 9.800
(quote di possesso esegutati: 1/6 [REDACTED], 1/6 [REDACTED] erede di [REDACTED] 2/6 [REDACTED] 2/6 [REDACTED])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 184, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 75
(quote di possesso esegutati: 2/30 [REDACTED] 8/30 [REDACTED] erede di [REDACTED] 10/30 [REDACTED] 10/30 [REDACTED])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 188, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 75
(quote di possesso esegutati: 1/6 [REDACTED] 1/6 [REDACTED] erede di [REDACTED] 2/6 [REDACTED] 2/6 [REDACTED])

DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO N° 10

(UBICAZIONE – DESCRIZIONE – PROVENIENZA –
DATI CATASTALI E CONSISTENZA – ISPEZIONI IPOTECARIE –
CONFORMITA' URBANISTICA – PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE)

UBICAZIONE

Dai dati acquisiti durante i sopralluoghi iniziati in data 4 aprile 2018 e ripresi a dicembre 2021 a seguito della riunione delle procedure 309/2017 – 2/2020 e 52/2020, i beni oggetto di stima sono identificabili con terreni e fabbricati ad uso dell'agricoltura. Nello specifico le particelle oggetto di procedura esecutiva e che compongono il Lotto n° 10 sono dei terreni seminativi irrigui, tre pozzi per uso irriguo, uno dei quali con il rispettivo locale tecnico, e due piccoli fabbricati a servizio dell'agricoltura. Detti beni si trovano nel Comune di Santa Croce Camerina, nella frazione di Punta Secca in zona extraurbana, in contrada Torre di Mezzo, lungo la via Torre di Mezzo e alcune particelle confinano con detta strada sul lato Nord/Est.

Le particelle che compongono il Lotto n° 10, al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, insistono tutte sul Foglio di Mappa 33 tranne per la particella 317 che si trova sul Foglio di Mappa 26 che dista poche centinaia di metri dalle altre.



Si procede alla descrizione del bene ed alla sua valutazione.

LOTTO N° 10

DESCRIZIONE

Sulla scorta dei sopralluoghi, dei rilievi planimetrici sui fabbricati, degli opportuni accertamenti tecnici e dei dati catastali acquisiti, si descrivono singolarmente le particelle ed i beni che costituiscono il Lotto n° 10.

Il Lotto n° 10 è formato da un nucleo di beni contigui e non molto distante, da una particella di terreno. Il nucleo principale è costituito in gran parte da terreni ricadenti in due particelle che si estendono dalla via Torre di Mezzo sino alla costa e quindi al mare, da due piccoli fabbricati che ricadono all'interno di questo terreno e che si affacciano sulla via Torre di Mezzo e da un pozzo scavato con locale tecnico annesso anch'esso adiacente al terreno e prospiciente la via Torre di Mezzo. I terreni sono pianeggianti, spietrati e privi di alberi, presentano serre in paletti di cemento e legno che versano in stato di abbandono e che necessitano di significativi interventi di manutenzione e ripristino per essere nuovamente utilizzate per la coltivazione. Infine, lungo la Strada Regionale n° 25, a poche centinaia di metri da questo gruppo di beni, si trova una piccola particella di terreno su cui insiste un pozzo trivellato.

L'accesso a tutti i beni avviene agevolmente da via Torre di Mezzo fuorché per la particella di terreno 317 del Foglio di Mappa 26 a cui si accede dalla strada Regionale n° 25.

Si descrivono singolarmente le particelle che costituiscono il Lotto n° 10.

- La Particella 317 del Foglio di Mappa 26, appartiene per 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] ha qualità di seminativo ed ha una superficie di mq. 790 confina su tutti i lati, con terreni di altri intestatari ed a Sud-Ovest con la Strada Regionalen° 25 (*all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie*). Questo terreno si presenta come un piccolo orto con piante di agrumi, tra le piante si trova un pozzo trivellato dotato di motore.

La superficie di questa particella è così composta: superficie area di pertinenza del pozzo con qualità Seminativo, circa 790 mq.

- Le Particelle 6 e 32 del Foglio di Mappa 33, appartengono per 1/6 a [REDACTED] 1/6 a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED], 2/6 a [REDACTED] e 2/6 a [REDACTED] sono contigue e successive, la prima ha qualità seminativo irriguo con la presenza di un pozzo e la seconda incolto sterile. Hanno rispettivamente una superficie di mq. 36.090 e di mq. 9.800, per una superficie complessiva di terreno di mq. 45.890. Costituiscono una porzione di terreno di forma pressoché rettangolare che confina a Nord-Est con la via Torre di Mezzo, a Sud-Est e a Nord-Ovest con terreni appartenenti ad altri intestatari e a Sud-Ovest con il Mar Mediterraneo. (*all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie*). Il terreno è recintato con muretto basso e rete lungo la via Torre di Mezzo e sul lato lungo a Nord-Ovest, gli altri lati sono privi di

delimitazione fisica. L'accesso avviene dalla via Torre di Mezzo tramite un cancello dalla funzionalità precaria e arretrato rispetto alla strada. Dal cancello ha inizio una stradella asfaltata che percorre tutto il terreno sino ad arrivare alla costa. Otto strisce di terreno, su cui insistono delle serre realizzate con paletti prefabbricati e legno, sono delimitate da stradelle interpoderali parallele alla stradella interna asfaltata che si sviluppa dalla via Torre di Mezzo alla costa. Il terreno è pianeggiante, incolto, e le serre versano in stato di abbandono, la plastica di copertura è quasi completamente divelta.

Sulla Particella 6 del Foglio di Mappa 33, sul lato che confina con la via Torre di Mezzo, si trova un piccolo fabbricato in muratura ad una sola elevazione non riportato sulle Planimetrie Catastali. (*all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie*). Il manufatto si trova sul lato ad Est del cancello di ingresso al terreno e si presenta in uno stato di semi abbandono. Non ho potuto accedere fisicamente all'interno ma ho verificato visivamente attraverso le finestre che i pochi ed elementari ambienti interni si presentano vuoti e malsani. Il fabbricato potrebbe essere omologato come abitazione, è arretrato circa ml. 2,00 dalla via Torre di Mezzo, questo spazio costituisce una piccola verandina prospiciente il manufatto, gli altri lati confinano direttamente con il terreno facente parte della Particella 6 del Foglio di Mappa 33 oggetto della presente procedura. Esternamente il fabbricato è in gran parte intonacato ma è altresì evidente l'assenza di interventi di ordinaria manutenzione. Da una ricognizione esterna il manufatto ha altezza di circa ml. 3,00 ed ha una superficie coperta di circa mq. 74,70, presenta una piccola superficie scoperta a veranda sulla via Torre di Mezzo di circa mq. 19,57. Per il calcolo della superficie commerciale la superficie esterna a veranda incide nella misura del 30%, pertanto la superficie commerciale di questo fabbricato è di circa mq. 80,57.

La superficie di queste particelle è così composta: superficie con qualità Seminativo Irriguo circa 36.090,00 mq, superficie con qualità Incolto Sterile di circa 9.800,00 mq., per una superficie totale di circa 45.890,00 mq. e la presenza di un pozzo. Sulla Particella 6 del Foglio 33, si trova un piccolo fabbricato non accatastato con superficie commerciale di circa mq. 80,57.

- La Particella 188 del Foglio di Mappa 33, appartiene per 1/6 a [REDACTED] 1/6 a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED], 2/6 a [REDACTED] e 2/6 a [REDACTED] ha qualità di seminativo irriguo ed ha una superficie di mq. 75, confina a Nord-Est con la via Torre di Mezzo, a Sud-Est e a Sud-Ovest con la Particella 6 del Foglio di Mappa 33 appartenente alla presente procedura, e a Nord-Ovest con terreni appartenenti ad altri intestatari. Questa particella di terreno, che al Catasto ha qualità di seminativo irriguo, dal sopralluogo emerge che è invece costituita da un piccolo fabbricato in muratura ad una sola elevazione (*all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e*

Planimetrie). Il manufatto si presenta in uno stato di semi abbandono, Non ho potuto accedere fisicamente all'interno ma ho verificato visivamente attraverso le finestre che i pochi ed elementari ambienti interni si presentano vuoti e malsani. Il fabbricato potrebbe essere omologato come abitazione, è arretrato circa ml. 2,00 dalla via Torre di Mezzo, questo spazio costituisce una piccola verandina prospiciente il manufatto, gli altri due lati a Sud-Est e a Sud-Ovest confinano direttamente con il terreno facente parte della Particella 6 oggetto della presente procedura e a Nord-Ovest con terreni appartenenti ad altri intestatari. Esternamente il fabbricato non è intonacato e sono evidenti i blocchi in pietra con cui è stato costruito ed è altresì evidente l'assenza di interventi di ordinaria manutenzione. Da una ricognizione esterna il manufatto ha altezza esterna di circa ml. 3,00 ed ha una superficie coperta di circa mq. 81,15, presenta una piccola superficie scoperta a veranda sulla via Torre di Mezzo di circa mq. 28,70. Per il calcolo della superficie commerciale la superficie esterna a veranda incide nella misura del 30%, pertanto la superficie commerciale di questo fabbricato è di circa mq. 89,76.

La superficie di questa particella è così composta: superficie commerciale del fabbricato di circa mq. 89,76.

- La Particella 184 del Foglio di Mappa 33, appartiene per 2/30 a [REDACTED] 8/30 a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] 10/30 a [REDACTED] e 10/30 a [REDACTED] ha qualità di seminativo irriguo ed ha una superficie di mq. 75, è prossima alla Particella 6 del Foglio di Mappa 33 oggetto della presente procedura e confina a Nord-Est con la via Torre di Mezzo e sugli altri lati con terreni appartenenti ad altri intestatari. Questa Particella è costituita da un piccolo fabbricato in muratura di blocchi di pietra a vista ad una sola elevazione fuori terra che ha la funzione di locale tecnico ad un pozzo scavato adiacente al fabbricato sul retro (*all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie*). Questo locale tecnico ha superficie interna di circa mq. 26,60, al suo interno presenta apparecchiature elettriche in esercizio ed una scaletta in muratura che conduce ad un ambiente sotto il livello stradale. L'altezza interna al di sopra del piano stradale è di circa ml. 3,30, quella dell'ambiente al di sotto del piano stradale è di circa ml. 6,70. Internamente il locale non è intonacato ed è pavimentato con un battuto di cemento, sulla strada presenta un grande portone in legno ed una finestra, sul lato opposto solo una finestra, gli altri lati sono chiusi. Sul lato opposto alla via Torre di Mezzo, adiacente al fabbricato si trova un pozzo, delimitato da un muretto perimetrale, largo circa ml. 2,00 e profondo circa ml. 12,00 dove si immergono condutture in metallo provenienti dall'interno del locale tecnico. Il locale tecnico, dalle misurazioni effettuate, ha una superficie commerciale di circa mq. 32,10. La superficie di questa particella è così composta: pozzo con adiacente fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 e area di pertinenza di circa Mq. 42,90.

PROVENIENZA

Da accertamenti effettuati presso gli enti competenti e dai dati catastali acquisiti, i beni che costituiscono il Lotto n° 10 insistono sul Foglio 26 e sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina e sono di proprietà esclusiva dei soggetti debitori con varie quote di possesso per ciascuno.

La Particella 317 che insiste sul Foglio di Mappa 26 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, risulta appartenere per 1/2, al debitore [REDACTED] e per 1/2 al debitore [REDACTED] n.q. di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] (deceduta), C.F. [REDACTED]

Le Particelle 6 – 32 – 188 che insistono sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, risultano appartenere per 1/6 al debitore [REDACTED] per 1/6 al debitore [REDACTED] n.q. di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] (deceduta), C.F. [REDACTED] per 1/3 al debitore [REDACTED] per 1/3 al debitore [REDACTED]

La Particella 184 che insiste sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, risulta appartenere per 2/30 al debitore [REDACTED] per 8/30 al debitore [REDACTED] n.q. di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] (deceduta), C.F. [REDACTED] per 10/30 al debitore [REDACTED] per 10/30 al debitore [REDACTED]; al Catasto risulta ancora l'usufrutto parziale a [REDACTED] padre di [REDACTED] e [REDACTED]

- I soggetti debitori sono venuti in possesso di questi beni di contrada Torre di Mezzo tramite Atto di Vendita del not. Santi Giuseppe Bruno del collegio notarile di Palermo, Repertorio n° 3957 della Raccolta n° 724 del 1/11/1955, trascritto al n° 22546/20221 il 23/11/1955 (*all. LOTTO 10-11-12_02 Atto di provenienza*). In quest'atto il commendatore [REDACTED] di Gebbiarossa vende ai fratelli [REDACTED], che acquistano ciascuno 1/5 indiviso, una porzione di una tenuta di terreno nel territorio di Santa Croce Camerina, contrada Punta Secca per un totale di ettari Ha 19 are 85 c. are 43, indentificato nel Foglio di Mappa 33 del Comune di Santa Croce Camerina alle Particelle 8/h, 10/l, 9/i, 6/a, 1/a. Con Atto successivo del 01/08/1964 redatto dal not. Francesco Favi di Scicli, Repertorio n°

16350, Fascicolo n° 11170, i fratelli [REDACTED] vendono tra loro e dividono il fondo rustico in cinque quote di eguale valore.

- I fratelli [REDACTED] sono venuti in possesso di questi beni di contrada Torre di Mezzo tramite Dichiarazione di Successione del padre [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica n° 968, Volume 243 del 20/10/1994 (*all. LOTTO 10-11-12_04 Successione*). [REDACTED] e la sorella [REDACTED] accettano l'eredità, la madre [REDACTED] rinuncia all'eredità del marito con Atto not. G. Ferro di Scicli del 12/04/1994 registrato al n° 571.
- [REDACTED] risulta tra i soggetti debitori nella qualità di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED]

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Dai dati acquisiti dalle ispezioni catastali quali, l'Estratto di Mappa e dalla Visura Storica Catastale (*all. LOTTO 10-11-12_05 Mappa Planimetrie e Visure*); il bene pignorato, (Lotto n° 10) sito in Santa Croce Camerina, frazione di Punta Secca, C.da Torre di Mezzo, risulta essere costituito da particelle di terreno alcune non contigue, da tre pozzi uso irriguo e da piccoli fabbricati, censiti al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina nei Fogli di Mappa 26 e 33.

La Particella di terreno che risulta appartenere per 1/2, al debitore [REDACTED] e per 1/2 al debitore [REDACTED] n.q. di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] (deceduta), C.F. [REDACTED] e che insiste sul Foglio 26 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, è costituita da:
Foglio 26, P.lla 317, (Qualità Seminativo), superficie mq. 790 con la presenza di un pozzo.

Le Particelle di terreno che risultano appartenere per 1/6, al debitore [REDACTED] nato a [REDACTED] per 1/6 al debitore [REDACTED] n.q. di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] (deceduta), C.F. [REDACTED]; per 2/6 al debitore [REDACTED] per 2/6 al debitore [REDACTED] e che insistono sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, sono costituite da:
Foglio 33, P.lla 6, (Qualità Seminativo Irriguo), superficie mq. 36.090, terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno (che versano in stato di abbandono), con la presenza di un pozzo e di un fabbricato non presente al Catasto con superficie commerciale di circa mq. 80,57.

Foglio 33, P.IIa 32, (Qualità Incolto Sterile), superficie mq. 9.800, terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno (che versano in stato di abbandono).

Foglio 33, p.IIa 188, (Qualità Seminativo Irriguo), superficie mq. 75, con la presenza di un fabbricato non presente al Catasto con superficie commerciale di circa 89,76.

Le Particelle di terreno che risultano appartenere per 2/30, al debitore [REDACTED] nato a [REDACTED] per 8/30 al debitore [REDACTED] [REDACTED] n.q. di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] (deceduta), C.F. [REDACTED] per 10/30 al debitore [REDACTED] [REDACTED] per 10/30 al debitore [REDACTED] e che insistono sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, sono costituite da:

Foglio 33, p.IIa 184, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 75, con la presenza di un pozzo e di un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10.

RIEPILOGO

I beni che compongono il Lotto n° 10 sono costituiti da:

- circa mq. 45.795,73 terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno (F. 33, P.IIa 6 e 32). N.B. alla superficie della P.IIa 6 è già stata sottratta la superficie del fabbricato da regolarizzare costituita da mq. 74,70 di superficie coperta e mq. 19,57 di veranda);
- un fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 (F. 33, P.IIa 6);
- un pozzo uso irriguo (F. 33, P.IIa 6);
- un pozzo uso irriguo con area di pertinenza (F. 26, P.IIa 317);
- un pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 (F. 33, P.IIa 184);
- un fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 (F. 33, P.IIa 188).

Se si volesse suddividere il bene (Lotto n° 10) in funzione delle quote di possesso di ciascun soggetto debitore, ne deriva che:

[REDACTED] possiede:

superficie di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno di circa mq. 15.265,24 (2/6 di mq. 45.795,73 part. 6 e 32);

2/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 (F. 33, P.IIa 6);

2/6 di un pozzo uso irriguo (F. 33, P.IIa 6);

2/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 (F. 33, P.IIa 188);
10/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 (F. 33, P.IIa 184).

possiede:

superficie di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno di circa mq. 15.265,24 (2/6 di mq. 45.795,73 part. 6 e 32);
2/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 (F. 33, P.IIa 6);
2/6 di un pozzo uso irriguo (F. 33, P.IIa 6);
2/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 (F. 33, P.IIa 188);
10/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 (F. 33, P.IIa 184).

possiede:

superficie di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno di circa mq. 7.632,62 (1/6 di mq. 45.795,73 part. 6 e 32);
1/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 (F. 33, P.IIa 6);
1/6 di un pozzo uso irriguo (F. 33, P.IIa 6);
1/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 (F. 33, P.IIa 188);
1/2 di pozzo uso irriguo con area di pertinenza (F. 26, P.IIa 317);
2/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 (F. 33, P.IIa 184).

possiede:

superficie di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno di circa mq. 7.632,62 (1/6 di mq. 45.795,73 part. 6 e 32);
1/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 (F. 33, P.IIa 6);
1/6 di un pozzo uso irriguo (F. 33, P.IIa 6);
1/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 (F. 33, P.IIa 188);
1/2 di pozzo uso irriguo con area di pertinenza (F. 26, P.IIa 317);
8/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 (F. 33, P.IIa 184).

ISPEZIONI IPOTECARIE

Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 01/01/2002 al 17/01/2022, effettuata al soggetto debitore [REDACTED], (all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto) si rilevano, sul bene in questione, nell'elenco delle formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO n° 1 del 10/11/2003 - Registro Particolare 2776 Registro Generale 17635
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 29367/6855 del 07/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Documenti successivi correlati:
 - 1 - Annotazione n. 1430 del 04/12/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
 - 2 - Annotazione n. 3142 del 25/11/2011 (PROROGA DELLA DURATA DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 13 del 08/02/2008 - Registro Particolare 667 Registro Generale 3097
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Documenti successivi correlati:
 - 1 - Iscrizione n. 767 del 14/02/2008.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 14 del 14/02/2008 - Registro Particolare 767 Registro Generale 3432
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 667 del 2008.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 15 del 17/03/2009 - Registro Particolare 1569 Registro Generale 5956
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 36898/10137 del 16/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 16 del 24/07/2009 - Registro Particolare 9487 Registro Generale 15923
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37173/10310 del 30/06/2009
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOTTOPOSTO A CONDIZIONE
Immobili siti in VITTORIA (RG)
Documenti successivi correlati:
 - 1 - Trascrizione n. 4109 del 02/04/2010.
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 19 del 02/04/2010 - Registro Particolare 4109 Registro Generale 6692
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37754/10699 del 10/03/2010
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in VITTORIA (RG)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9487 del 2009.

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 25 el 16/11/2011 - Registro Particolare 13027 Registro Generale 19692
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 634 del 10/04/2009

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI RIGETTO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13999 del 2004.

- ISCRIZIONE CONTRO n° 26 del 21/08/2012 - Registro Particolare 1813 Registro Generale 13161
Pubblico ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA Repertorio 22108/9350 del 20/08/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 27 del 26/09/2012 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 14393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 7101/2012 del 24/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 28 del 02/10/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14695
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1192/2012 del 02/10/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 29 del 18/07/2013 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 10217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 508/2013 del 26/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 32 del 22/11/2016 - Registro Particolare 2904 Registro Generale 15912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 18/03/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 33 del 05/04/2017 - Registro Particolare 3546 Registro Generale 5077
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 1161 del 18/03/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SCICLI (RG).

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 34 del 03/06/2020 - Registro Particolare 4169 Registro Generale 6219
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4082 del 06/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 01/01/2002 al 17/01/2022, effettuata al soggetto debitore [REDACTED] (all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto) si rilevano, sul bene in questione, nell'elenco delle formalità:
- ISCRIZIONE CONTRO n° 1 del 10/11/2003 - Registro Particolare 2776 Registro Generale 17635
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 29367/6855 del 07/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1430 del 04/12/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
2 - Annotazione n. 3142 del 25/11/2011 (PROROGA DELLA DURATA DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 10 del 08/02/2008 - Registro Particolare 667 Registro Generale 3097
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 767 del 14/02/2008.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 11 del 14/02/2008 - Registro Particolare 767 Registro Generale 3432
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 667 del 2008.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 12 del 17/03/2009 - Registro Particolare 1569 Registro Generale 5956
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 36898/10137 del 16/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 13 del 24/07/2009 - Registro Particolare 9487 Registro Generale 15923
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37173/10310 del 30/06/2009
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOTTOPOSTO A CONDIZIONE
Immobili siti in VITTORIA (RG)
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. 4109 del 02/04/2010.
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 16 del 02/04/2010 - Registro Particolare 4109 Registro Generale 6692
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37754/10699 del 10/03/2010
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in VITTORIA (RG)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9487 del 2009.

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 22 del 16/11/2011 - Registro Particolare 13027 Registro Generale 19692
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 634 del 10/04/2009
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI RIGETTO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13999 del 2004.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 25 del 26/09/2012 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 14393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 7101/2012 del 24/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 26 del 02/10/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14695
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1192/2012 del 02/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 27 del 07/12/2012 - Registro Particolare 2641 Registro Generale 18376
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - SEZ. VITTORIA Repertorio 701 del 06/12/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 28 del 18/01/2013 - Registro Particolare 103 Registro Generale 832
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1662 del 18/12/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 29 del 18/07/2013 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 10217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 508/2013 del 26/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 30 del 06/08/2014 - Registro Particolare 6972 Registro Generale 10800
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2917/2014 del 12/06/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in RAGUSA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 33 del 22/11/2016 - Registro Particolare 2904 Registro Generale 15912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 471 del 18/03/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 34 del 22/03/2017 - Registro Particolare 3040 Registro Generale 4410
Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3746/2017 del 15/03/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in RAGUSA (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 35 del 05/04/2017 - Registro Particolare 3546 Registro Generale 5077
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 1161 del 18/03/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SCICLI (RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 36 del 22/11/2018 - Registro Particolare 2616 Registro Generale 16750
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2305/2017 del 04/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 37 del 22/11/2018 - Registro Particolare 2617 Registro Generale 16750
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3371/2012 del 18/12/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 38 del 11/02/2020 - Registro Particolare 269 Registro Generale 1922
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 7584/2019 del 06/02/2020
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 39 del 03/06/2020 - Registro Particolare 4169 Registro Generale 6219
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4082 del 06/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 01/01/2002 al 17/01/2022, effettuata al soggetto debitore [REDACTED], (all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto) si rilevano, sul bene in questione, nell'elenco delle formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 1 del 18/11/2004 - Registro Particolare 13999 Registro Generale 24484
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 711 del 07/11/2002
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 13027 del 16/11/2011.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 9 del 08/02/2008 - Registro Particolare 667 Registro Generale 3097
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA(RG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 767 del 14/02/2008.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 10 del 14/02/2008 - Registro Particolare 767 Registro Generale 3432
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in RAGUSA(RG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 667 del 2008.

- **ISCRIZIONE CONTRO n° 11 del 17/03/2009 - Registro Particolare 1569 Registro Generale 5956**

Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 36898/10137 del 16/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in RAGUSA(RG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.

- **TRASCRIZIONE CONTRO n° 12 del 24/07/2009 - Registro Particolare 9487 Registro Generale 15923**

Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37173/10310 del 30/06/2009

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOTTOPOSTO A CONDIZIONE

Immobili siti in VITTORIA(RG)

Documenti successivi correlati:

1. **Trascrizione n. 4109 del 02/04/2010.**

- **TRASCRIZIONE CONTRO n° 13 del 02/04/2010 - Registro Particolare 4109 Registro Generale 6692**

Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37754/10699 del 10/03/2010

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in VITTORIA(RG)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9487 del 2009.

- **TRASCRIZIONE CONTRO n° 19 del 16/11/2011 - Registro Particolare 13027 Registro Generale 19692**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 634 del 10/04/2009

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI RIGETTO

Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13999 del 2004.

- **ISCRIZIONE CONTRO n° 20 del 21/08/2012 - Registro Particolare 1813 Registro Generale 13161**

Pubblico ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA Repertorio 22108/9350 del 20/08/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA(RG)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.

- **ISCRIZIONE CONTRO n° 21 del 26/09/2012 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 14393**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 7101/2012 del 24/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE.

- **ISCRIZIONE CONTRO n° 22 del 02/10/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14695**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1192/2012 del 02/10/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.

- ISCRIZIONE CONTRO n° 23 del 18/07/2013 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 10217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 508/2013 del 26/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.

- ISCRIZIONE CONTRO n° 25 del 05/08/2016 - Registro Particolare 2043 Registro Generale 11301
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1885/2016 del 28/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.

- ISCRIZIONE CONTRO n° 26 del 20/09/2016 - Registro Particolare 2355 Registro Generale 12870
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1483/2016 del 24/08/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.

- ISCRIZIONE CONTRO n° 27 del 22/11/2016 - Registro Particolare 2904 Registro Generale 15912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 18/03/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 28 del 17/07/2017 - Registro Particolare 7234 Registro Generale 10545
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 2370/2017 del 20/06/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 29 del 09/04/2018 - Registro Particolare 775 Registro Generale 5396
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 9064/2017 del 24/06/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE.

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 30 del 02/09/2020 - Registro Particolare 7276 Registro Generale 9987
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 131 del
20/01/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG).

Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 01/01/2002 al 17/01/2022, effettuata al soggetto debitore [REDACTED] (all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto) si rilevano, sul bene in questione, nell'elenco delle formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 2 del 07/08/2014 - Registro Particolare 7036 Registro Generale 10868
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2918/2014 del 12/06/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 3 del 19/06/2017 - Registro Particolare 6190 Registro Generale 8849
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1930/2017 del 24/04/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 4 del 15/11/2017 - Registro Particolare 11041 Registro Generale 16165
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7676/2017 del 08/06/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG).
- TRASCRIZIONE A FAVORE n° 5 del 09/05/2019 - Registro Particolare 4758 Registro Generale 6740
Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 8664/5822 del 06/05/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 6 del 03/06/2020 - Registro Particolare 4169 Registro Generale 6219
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4082 del 06/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

CONFORMITA' URBANISTICA

Da accertamenti fatti presso gli uffici competenti, ho riscontrato che al Catasto tutte le particelle che costituiscono i beni facenti parte del Lotto n° 10, sono presenti al Catasto Terreni. Ciò nonostante la Particella 188 del Foglio di Mappa 33, che ha qualità Seminativo Irriguo, in realtà è un fabbricato non riportato al Catasto Fabbricati. Sulla Particella 184 del Foglio di Mappa 33, che ha qualità Seminativo Irriguo, insiste un fabbricato a servizio di un pozzo attiguo ad uso locale tecnico non riportato al Catasto Fabbricati. In fine sulla Particella 6 del Foglio di Mappa 33, che ha qualità Seminativo Irriguo, insiste un fabbricato che non è riportato al Catasto Fabbricati.

A seguito di accertamenti fatti presso il Genio Civile di Ragusa relativamente ai pozzi che ricadono sulle Particelle facenti parte del Lotto n° 10, ho riscontrato che:

- sulla Particella 317 del Foglio di Mappa 26 è presente una Denuncia di Rinvenimento di un pozzo trivellato, avente Pratica n° 162/Santa Croce Camerina del 23/12/1969 a nome di [REDACTED] e volturata a nome di [REDACTED]. Sul pozzo in questione risulta anche una Richiesta di Concessione all'Utilizzo con Pratica n° 678/89 del 25/08/1989 a nome di [REDACTED]. Al Genio Civile di Ragusa è stato dichiarato che il pozzo ha una profondità di 25 ml. ed un diametro di 26 cm. ed ha una portata d'acqua di 30 litri al secondo.
- sulla Particella 184 del Foglio di Mappa 33 è presente una Denuncia di Rinvenimento di un pozzo scavato, avente Pratica n° 77/Santa Croce Camerina del 16/06/1962 a nome di [REDACTED] e fratelli. Sul pozzo in questione risulta anche una Richiesta di Concessione all'Utilizzo con Pratica n° 3510/00 del 09/08/2000. Al Genio Civile di Ragusa è stato dichiarato che il pozzo ha una profondità di 12 ml. ed un diametro di 4 ml. ed ha una portata d'acqua di 20 litri al secondo.
- sulla Particella 6 del Foglio di Mappa 33 in fase di sopralluogo non è stata individuata la presenza di nessun pozzo, risulta invece presente una Denuncia di Rinvenimento di un pozzo trivellato avente Pratica n° 136/Santa Croce Camerina del 19/08/1968 a nome di [REDACTED]. Sul pozzo in questione risulta anche una Richiesta di Concessione all'Utilizzo con Pratica n° 249/86 del 28/02/1986. Al Genio Civile di Ragusa è stato dichiarato che il pozzo ha una profondità di 22 ml. ed un diametro di 30 cm. ed ha una portata d'acqua di 10 litri al secondo.

In definitiva tutti e 3 i pozzi ricadenti nel Lotto n° 10 sono stati regolarmente dichiarati presso il Genio Civile di Ragusa.

A seguito di accertamenti fatti presso il Comune di Santa Croce, relativamente ai titoli autorizzativi sui fabbricati ricadenti nelle Particelle di terreno del Lotto n° 10, non ho riscontrato la presenza di pratiche edilizie a nome dei f.lli [REDACTED] inerenti i fabbricati esistenti. Effettuando i dovuti approfondimenti con i tecnici dell'ufficio Urbanistica del Comune di Santa Croce Camerina e con il supporto di una aerofotogrammetria del 1966 in deposito presso gli uffici, scattata sulla contrada Torre di Mezzo, risultano evidenti le sagome di tutti i fabbricati presenti nel Terzo Cespite, compreso quella del fabbricato che insiste sulla Particella di Terreno 6 del Foglio di Mappa 33 (*all. LOTTO 10-11-12_07 Aerofotogrammetria 1966*). Alla luce di queste informazioni, essendo tutti questi fabbricati già realizzati presumibilmente in data antecedente al 01/09/1967, potrebbero essere legittimati tramite autocertificazione dei soggetti interessati.

PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE

In sintesi, le ricerche effettuate presso gli enti competenti evidenziano che i fabbricati, anche se legittimati urbanisticamente, necessitano di essere dichiarati e quindi regolarizzati al Catasto

tramite corretta individuazione ed assegnazione di particella. Per quanto concerne la valutazione del Lotto n° 10 ritengo che il bene possa essere stimato nello stato in cui si trova e con i fabbricati da regolarizzare al Catasto, si valuteranno i costi necessari per le opportune pratiche di regolarizzazione catastale e si sottrarranno al valore stimato. Il futuro acquirente acquisterà dunque i beni con la consapevolezza delle difformità ampiamente descritte.

Gli eventuali costi onnicomprensivi di regolarizzazione catastale, possono essere stimati in circa € 7.500,00

STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE TERZO CESPITE

LOTTO N° 10

STIMA SECONDO IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N° 10

Per la determinazione del valore commerciale del Lotto n° 10 si procede utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Alla luce delle indagini di mercato effettuate e nel rispetto di quanto rilevato e descritto, per la valutazione si è tenuto conto principalmente delle seguenti peculiari caratteristiche del bene, delle attuali condizioni in cui si trova, del suo stato di conservazione, della presenza di eventuali accessori e del suo contesto.

I principali elementi di ponderazione della stima nella fattispecie sono: l'ubicazione dei terreni in una zona pianeggiante del Comune di Santa Croce Camerina, climaticamente favorevole per coltivazioni serricole e a campo aperto, il facile accesso dall'asse viario principale, la presenza di pozzi con portata d'acqua rilevante e le condizioni di pronto all'utilizzo ripristinando le strutture serricole esistenti attraverso significativi interventi di manutenzione o rimuovendo le stesse per l'impianto di coltivazioni a campo aperto. Non da ultimo i terreni sono collocati in posizione limitrofa alla frazione di Punta Secca, interessata da espansione turistica e con una crescente domanda di strutture ricettive e servizi turistici, infatti considerando anche le prescrizioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Croce Camerina e i Vincoli Paesaggistici ed Ambientali, pur ricadendo in zona agricola "E6", potrebbero essere utilizzati per attività diverse dall'agricoltura oggi molto più redditizie. Un aspetto molto rilevante è costituito dal fatto che le due Particelle di terreno 6 e 32 del Foglio di Mappa 33 di considerevole dimensione sono pianeggianti ed hanno forma pressoché rettangolare, i lati corti con lunghezza di circa ml. 145 sono delimitati da un lato dalla via Torre di Mezzo, dall'altro dalla costa e quindi dal mare. In fine questi terreni hanno due piccoli fabbricati attigui prospicienti la via Torre di Mezzo, con superficie commerciale di circa mq. 80,57 (sulla P.IIa 6) e di circa mq. 89,76 (sulla P.IIa 188), che potrebbero già costituire la base per una attività imprenditoriale, inoltre, altro fattore molto importante è costituito dal fatto che

l'eventuale attività imprenditoriale può usufruire dei pozzi regolarmente dichiarati e con portata d'acqua rilevante.

Le particelle in cui sono presenti i 3 pozzi regolarmente denunciati e presenti all'interno dei terreni, o in prossimità degli stessi, hanno un valore intrinseco esiguo rispetto al valore aggiunto che apportano ai terreni di cui sono a servizio e successivamente stimati. In considerazione del loro stato e degli interventi necessari per la loro eventuale rifunzionalizzazione si attribuisce a ciascun pozzo ed eventuale relativa area di pertinenza, un valore nominale cadauno al netto degli eventuali costi su citati. Per i locali tecnici, ove presenti, annessi ai pozzi, si attribuisce un valore al metro quadro alla superficie commerciale, poiché sono di dimensioni superiori alla norma e collocati in posizioni privilegiate.

Pertanto:

- per la Particella 317 del Foglio di Mappa 26 Catasto Terreni in cui insiste un pozzo e relativa area di pertinenza di circa mq. 790 si stima forfettariamente, esclusi eventuali costi di rifunzionalizzazione, conteggiati separatamente, il valore di € 12.000,00;

- per le Particelle 6 - 32 del Foglio di Mappa 33 Catasto Terreni rispettivamente di circa mq. 35.995,73 (catastalmente risulta di circa mq. 36.090,00 ma viene sottratta la superficie del fabbricato non riportato ma legittimo che copre circa mq. 94,27) e di circa mq. 9.800, per un totale di circa mq. 45.795,73. Si è determinato il prezzo medio unitario al metro quadro dei terreni che viene stimato in 12,00 €/mq., per cui il più probabile valore di mercato risulta:
Mq. 45.795,73 mq x €/mq. 12,00 = € 549.548,76.

Sulla Particella 6 insiste un pozzo che si stima forfettariamente, esclusi eventuali costi di rifunzionalizzazione conteggiati separatamente, in € 6.000,00.

Sulla Particella 6 insiste inoltre un fabbricato (non riportato al catasto ma legittimo) che ha superficie commerciale di circa mq. 80,57 al quale viene attribuito un valore al metro quadro di circa 650,00 €/MQ per un valore complessivo di circa (mq. 80,57 x € 650,00) € 52.370,50 esclusi i costi di regolarizzazione catastale conteggiati separatamente.

Il valore complessivo delle Particelle 6 e 32 del Foglio di Mappa 33 risulta quindi essere di circa (549.548,76 + 6.000,00 + 52.370,50) € 607.919,26;

- per la Particella 188 del Foglio di Mappa 33 Catasto Terreni in cui insiste un fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76, al quale viene attribuito un valore al metro quadro di circa 650,00 €/MQ per un valore complessivo di circa (mq. 89,76 x € 650,00) € 58.344,00 esclusi i costi di regolarizzazione catastale conteggiati separatamente;
- per la Particella 184 del Foglio di Mappa 33 Catasto Terreni in cui insiste un pozzo e relativa area di pertinenza di circa mq. 42,90 mq. sulla quale si trova un fabbricato ad uso locale tecnico

con superficie commerciale di circa mq. 32,10 per un totale di 75,00 mq. Si stima, per il pozzo e la pertinenza esclusi eventuali costi di rifunzionalizzazione conteggiati separatamente, forfettariamente il valore di € 10.000,00 e di € 450,00 al metro quadro per il fabbricato, che ha valore quindi di (mq. 32,10 x 450,00) € 14.445,00 esclusi i costi di regolarizzazione catastale conteggiati separatamente.

Il valore complessivo della Particella 184 del Foglio di Mappa 33 risulta quindi essere di circa (10.000,00 + 14.445,00) € 24.445,00.

CALCOLO PER LA VENDITA DEL LOTTO N° 10

IN UN UNICO COMPENDIO

In ragione di quanto esposto in premessa qualora si volesse effettuare la vendita unitaria dei beni che costituiscono il Lotto n° 10, così da non separare i terreni dai fabbricati contigui e dai 3 pozzi limitrofi e dunque beni complementari tra loro e che ricadono nella stessa area, e così da non creare vincoli o servitù tra le diverse proprietà che si genererebbero a seguito della loro ulteriore frammentazione, si riporta di seguito il riepilogo e la somma dei valori stimati per le singole particelle che determinano il valore complessivo dei beni del Lotto n° 10.

- A) VALORE DEL LOTTO N° 10 € 702.708,26
(12.000,00 + 549.548,76 + 6.000,00 + 52.370,50 + 58.344,00 + 24.445,00)
- B) COSTI onnicomprensivi per le pratiche urbanistiche e catastali di regolarizzazione dei fabbricati vengono stimati in € 7.500,00.
- C) Valore finale del LOTTO N° 10 (A-B) € 695.208,26
Valore stimato con abbattimento del 15% = € 590.927,03 (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti), che si arrotonda a € 590.900,00.

Si evidenzia che le particelle di terreno che costituiscono il bene sono possedute tutte e solamente dai soggetti debitori, [REDACTED] con quote di proprietà diverse per singole particelle.

I principali interessati a rilevare il bene potrebbero essere i parenti dei soggetti debitori.

A seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell'emissione del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l'aggiudicazione con il versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell'aggiudicatario, rimarranno ancora a carico dell'acquirente, i costi che deriveranno dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Non si quantificano al momento i costi complessivi, poiché potrebbero variare in funzione del numero delle richieste di

C.D.U. le quali scaturiranno dalle modalità di vendita che si effettueranno, Lotto singolo (Lotto n° 10, Lotto n° 11, Lotto n° 12) o Lotto unico (Lotto n° 13); si stima che il costo onnicomprensivo di oneri per una richiesta di C.D.U. potrebbe aggirarsi in circa € 400,00.

DETERMINAZIONE DELLE QUOTE E DELLA RELATIVA PERCENTUALE DI PROPRIETA' DEL LOTTO N° 10

Si procede adesso a suddividere il valore del bene (Lotto n° 10) in funzione delle quote di possesso di ciascun soggetto debitore, calcolando quindi la quota di proprietà e la relativa percentuale di possesso. Per quanto concerne le variazioni di valore derivanti dai pozzi e dai costi di regolarizzazione, poiché tutti i beni sono funzionali tra loro, si ritiene opportuno adottare una ripartizione degli stessi in funzione delle quote di possesso dei soggetti debitori; ne deriva che: 2/6 si attribuiscono a [REDACTED], 2/6 a [REDACTED], 1/6 a [REDACTED] e 1/6 a [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento al Lotto n° 10 possiede:

- superficie di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno di circa mq. 15.265,24 (2/6 di mq. 45.795,73 part. 6 e 32)
mq. 15.265,24 x €/mq. 12,00 = € 183.182,88
valore del terreno € 183.182,88;
- 2/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 (F. 33, P.IIa 6)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/6 di € 3.000,00 e valore del bene 2/6 di € 52.370,50)
valore (2/6 di € 49.370,50) € 16.456,83;
- 2/6 di un pozzo uso irriguo (F. 33, P.IIa 6)
valore (2/6 di € 6.000,00) € 2.000,00;
- 2/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 (F. 33, P.IIa 188)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/6 di € 3.000,00 e valore del bene 2/6 di € 58.344,00)
valore (2/6 di € 55.344,00) € 18.448,00;
- 10/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 (F. 33, P.IIa 184)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 10/30 di € 1.500,00 e valore del bene 10/30 di € 24.445,00)
valore (10/30 di € 22.945,00) € 7.648,33.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 10
€ 227.736,04 pari al 32,758 % di € 695.208,26

██████████ in riferimento al Lotto n° 10 possiede:

- superficie di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno di circa mq. 15.265,24 (2/6 di mq. 45.795,73 part. 6 e 32)
mq. 15.265,24 x €/mq. 12,00 = € 183.182,88
valore del terreno € 183.182,88;
- 2/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 (F. 33, P.IIa 6)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/6 di € 3.000,00 e valore del bene 2/6 di € 52.370,50)
valore (2/6 di € 49.370,50) € 16.456,83;
- 2/6 di un pozzo uso irriguo (F. 33, P.IIa 6)
valore (2/6 di € 6.000,00) € 2.000,00;
- 2/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 (F. 33, P.IIa 188)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/6 di € 3.000,00 e valore del bene 2/6 di € 58.344,00)
valore (2/6 di € 55.344,00) € 18.448,00;
- 10/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 (F. 33, P.IIa 184)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 10/30 di € 1.500,00 e valore del bene 10/30 di € 24.445,00)
valore (10/30 di € 22.945,00) € 7.648,33.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di ██████████ del LOTTO N° 10
€ 227.736,04 pari al 32,758 % di € 695.208,26

██████████ in riferimento al Lotto n° 10 possiede:

- superficie di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno di circa mq. 7.632,62 (1/6 di mq. 45.795,73 part. 6 e 32)
mq. 7.632,62 x €/mq. 12,00 = € 91.591,44
valore del terreno € 91.591,44;
- 1/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 (F. 33, P.IIa 6)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/6 di € 3.000,00 e valore del bene 1/6 di € 52.370,50)
valore (1/6 di € 49.370,50) € 8.228,42
- 1/6 di un pozzo uso irriguo (F. 33, P.IIa 6)
valore (1/6 di € 6.000,00) € 1.000,00;

- 1/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 (F. 33, P.IIa 188)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/6 di € 3.000,00 e valore del bene 1/6 di € 58.344,00)
valore (1/6 di € 55.344,00) € 9.224,00;
 - 1/2 di pozzo uso irriguo con area di pertinenza (F. 26, P.IIa 317)
valore (1/2 di € 12.000,00) € 6.000,00;
 - 2/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 (F. 33, P.IIa 184)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/30 di € 1.500,00 e valore del bene 2/30 di € 24.445,00)
valore (2/30 di € 22.945,00) € 1.529,67.
- Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 10
€ 117.573,53 pari al 16,912 % di € 695.208,26

[REDACTED] in riferimento al Lotto n° 10 possiede:

- superficie di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno di circa mq. 7.632,62 (1/6 di mq. 45.795,73 part. 6 e 32)
mq. 7.632,62 x €/mq. 12,00 = € 91.591,44
valore del terreno € 91.591,44;
- 1/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 (F. 33, P.IIa 6)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/6 di € 3.000,00 e valore del bene 1/6 di € 52.370,50)
valore (1/6 di € 49.370,50) € 8.228,42
- 1/6 di un pozzo uso irriguo (F. 33, P.IIa 6)
valore (1/6 di € 6.000,00) € 1.000,00;
- 1/6 di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 (F. 33, P.IIa 188)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/6 di € 3.000,00 e valore del bene 1/6 di € 58.344,00)
valore (1/6 di € 55.344,00) € 9.224,00;
- 1/2 di pozzo uso irriguo con area di pertinenza (F. 26, P.IIa 317)
valore (1/2 di € 12.000,00) € 6.000,00;
- 8/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 (F. 33, P.IIa 184)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 8/30 di € 1.500,00 e valore del bene 8/30 di € 24.445,00)

valore (8/30 di € 22.945.00) € 6.118,67.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 10
€ 122.162,53 pari al 17,572 % di € 695.208,26

RIEPILOGO

Il valore stimato del LOTTO N° 10 è di € 695.208,26

Valore stimato con abbattimento del 15% arrotondato € 590.900,00
(dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

La quota di [REDACTED] è di € 227.736,04 pari al 32,758 % di € 695.208,26

La quota di [REDACTED] è di € 227.736,04 pari al 32,758 % di € 695.208,26

La quota di [REDACTED] è di € 117.573,53 pari al 16,912 % di € 695.208,26

La quota di [REDACTED] è di € 112.162,53 pari al 17,572 % di € 695.208,26



RIEPILOGO SINTETICO GENERALE

LOTTO N° 10

- Beni siti nel Comune di Santa Croce Camerina, (zona extraurbana), Frazione di Punta Secca C.da Torre di Mezzo, ricadenti nel Foglio di mappa 26 e 33, costituiti da terreni, fabbricati e tre pozzi uso irriguo di cui uno con locale tecnico.
- I beni la cui quota di possesso dei soggetti debitori è di 1/2 della proprietà di [REDACTED] e di 1/2 della proprietà di [REDACTED] è la Particella 317 del Foglio 26, Qualità Seminativo, superficie circa mq. 790,00 sulla quale insiste un pozzo.
- I beni la cui quota di possesso dei soggetti debitori è 1/6 della proprietà di [REDACTED] 1/6 della proprietà di [REDACTED] 2/6 della proprietà di [REDACTED] e 2/6 della proprietà di [REDACTED] sono costituiti dalla Particelle 6-32 e 188 del foglio di mappa 33, Qualità Seminativo Irriguo e Incolto Sterile, superficie complessiva terreno (p.lle 6-32) circa mq. 45.795,73.
Sulla particella 6 insiste un pozzo ed un fabbricato, legittimo urbanisticamente ma non dichiarato al catasto, con superficie commerciale di circa mq. 80,57.
La particella 188 catastalmente non è un terreno ma un fabbricato, legittimo urbanisticamente ma non dichiarato al catasto, con superficie commerciale di circa mq. 89,76.
- I beni la cui quota di possesso del soggetto debitore è di 2/30 della proprietà di [REDACTED] 8/30 della proprietà di [REDACTED] 10/30 della proprietà di [REDACTED] e 10/30 della proprietà di [REDACTED] è la particella 184 del Foglio 33, Qualità Seminativo Irriguo.
La particella 184 catastalmente non è un terreno ma un fabbricato, legittimo urbanisticamente ma non dichiarato al catasto, con superficie commerciale di circa mq. 32,10 sulla cui area di pertinenza insiste un pozzo.
- I soggetti debitori [REDACTED], sono venuti in possesso di questi beni tramite Atto di Vendita del not. Santi Giuseppe Bruno del collegio notarile di Palermo, Repertorio n° 3957 della Raccolta n° 724 del 1/11/1955, trascritto al n° 22546/20221 il 23/11/1955.
- I soggetti debitori [REDACTED] sono venuti in possesso di questi beni tramite Dichiarazione di Successione del padre [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica n° 968, Volume 243 del 20/10/1994;
[REDACTED] risulta tra i soggetti debitori nella qualità di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED]
- I 3 pozzi sono regolarmente dichiarati presso il Genio Civile di Ragusa.
Il pozzo che insiste sulla Particella 317 del Foglio di Mappa 26, ha una Denuncia di Rinvenimento n° 162/Santa Croce Camerina del 23/12/1969 ed una Richiesta di Concessione all'Utilizzo n° 678 del 25/08/1989.
Il pozzo che insiste sulla Particella 6 del Foglio di Mappa 33, ha una Denuncia di Rinvenimento n° 136/Santa Croce Camerina del 19/08/1968 ed una Richiesta di Concessione all'Utilizzo n° 249 del 28/02/1986.
Il pozzo che insiste sulla Particella 184 del Foglio di Mappa 33, ha una Denuncia di Rinvenimento n° 77/Santa Croce Camerina del 16/06/1962 ed una Richiesta di Concessione all'Utilizzo n° 3510 del 09/08/2000.

- Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti i seguenti fabbricati sono urbanisticamente legittimi ma catastalmente privi di inserimento in mappa pertanto relativamente a:

P.Illa 6, F 33, fabbricato, si prevede regolarizzazione catastale;

P.Illa 188, F 33, fabbricato, si prevede regolarizzazione catastale;

P.Illa 184, F 33 locale tecnico pozzo, si prevede regolarizzazione catastale;

Gli eventuali costi onnicomprensivi per le pratiche di regolarizzazione catastale di questi fabbricati ed eventuali oneri e spese tecniche possono essere stimati in circa € 7.500,00.

- Si ritiene opportuno effettuare la vendita unitaria dei beni che costituiscono il Lotto n° 10, così da non separare i terreni dai fabbricati contigui e dai 3 pozzi limitrofi, e dunque beni complementari tra loro e che ricadono nella stessa area, altresì la vendita in un unico compendio di queste particelle ha lo scopo di non creare vincoli o servitù tra le diverse proprietà che si genererebbero a seguito della loro ulteriore frammentazione.
- Si evidenzia che i beni facenti parte del Lotto n° 10, sono posseduti tutti e solamente dai soggetti debitori, [REDACTED] con quote di proprietà diverse per singole particelle.

Pertanto i principali interessati a rilevare il bene potrebbero essere gli stessi parenti dei soggetti debitori.

CALCOLO PER LA VENDITA LOTTO N° 10 IN UN UNICO COMPENDIO

- **Lotto n° 10 composto:**
 - **Terreno con pozzo (P.Illa 317, F. 26) superficie circa mq. 790,00, valore € 12.000,00**
 - **Terreni con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno (P.Ille 6-32, F. 33) superficie complessiva circa mq. 45.795,73, valore € 549.548,76**
 - **Pozzo uso irriguo (P.Illa 6, F. 33), valore € 6.000,00**
 - **Fabbricato (P.Illa 6, F. 33) superficie commerciale circa mq. 80,57, valore € 52.370,50**
 - **Fabbricato (P.Illa 188, F. 33) superficie commerciale circa mq. 89,76, valore € 58.344,00**
 - **Fabbricato con pozzo (P.Illa 184, F. 33) superficie commerciale circa mq. 32,10, valore € 24.445,00**
- **Valore stimato complessivo del bene € 702.708,26**
- **Alcuni beni risultano gravati da difformità catastali, i costi onnicomprensivi stimati per le pratiche di aggiornamento catastale e di inserimento in mappa dei fabbricati, nonché oneri e spese tecniche ammontano a circa € 7.500,00**
- **Valore finale del bene al netto dei costi € 695.208,26**
- **Valore stimato con abbattimento del 15% arrotondato € 590.900,00 (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti).**

DETERMINAZIONE DELLE QUOTE E DELLA RELATIVA PERCENTUALE DI PROPRIETA' DEL LOTTO N° 10

Lotto n° 10 composto da terreni con la presenza di tre pozzi uso irriguo di cui uno con locale tecnico e da due fabbricati:

- **[REDACTED]**:
 - Quota parte (2/6) del terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno mq. 15.265,24, qualità € 12,00 al mq., valore € 183.182,88;
 - Quota parte (2/6) di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 sul F. 33, P.lla 6 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/6 di € 3.000,00 e valore del bene 2/6 di € 52.370,50) valore stimato in circa € 16.456,83;
 - Quota parte (2/6) di valore aggiunto per la presenza di un pozzo uso irriguo sul F. 33, P.lla 6, valore (2/6 di € 6.000,00) € 2.000,00;
 - Quota parte (2/6) di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 sul F. 33, P.lla 188 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/6 di € 3.000,00 e valore del bene 2/6 di € 58.344,00) valore stimato in circa € 18.448,00;
 - Quota parte (10/30) di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 sul F. 33, P.lla 184 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 10/30 di € 1.500,00 e valore del bene 10/30 di € 24.445,00) valore stimato in circa € 7.648,33.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 10 € 227.736,04 pari al 32,758 % di € 695.208,26

- **[REDACTED]**:
 - Quota parte (2/6) del terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno mq. 15.265,24, qualità € 12,00 al mq., valore € 183.182,88;
 - Quota parte (2/6) di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 sul F. 33, P.lla 6 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/6 di € 3.000,00 e valore del bene 2/6 di € 52.370,50) valore stimato in circa € 16.456,83;
 - Quota parte (2/6) di valore aggiunto per la presenza di un pozzo uso irriguo sul F. 33, P.lla 6, valore (2/6 di € 6.000,00) € 2.000,00;
 - Quota parte (2/6) di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 sul F. 33, P.lla 188 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/6 di € 3.000,00 e valore del bene 2/6 di € 58.344,00) valore stimato in circa € 18.448,00;
 - Quota parte (10/30) di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 sul F. 33, P.lla 184 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 10/30 di € 1.500,00 e valore del bene 10/30 di € 24.445,00) valore stimato in circa € 7.648,33.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 10 € 227.736,04 pari al 32,758 % di € 695.208,26

- **[REDACTED]**:
 - Quota parte (1/6) del terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno mq. 7.632,62, qualità € 12,00 al mq., valore € 91.591,44;
 - Quota parte (1/6) di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 sul F. 33, P.lla 6 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/6 di € 3.000,00 e valore del bene 1/6 di € 52.370,50) valore stimato in circa € 8.228,42;

- Quota parte (1/6) di valore aggiunto per la presenza di un pozzo uso irriguo sul F. 33, P.lla 6, valore (1/6 di € 6.000,00) € 1.000,00;
- Quota parte (1/6) di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 sul F. 33, P.lla 188 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/6 di € 3.000,00 e valore del bene 1/6 di € 58.344,00) valore stimato in circa € 9.224,00;
- Quota parte (1/2) di un pozzo con area di pertinenza sul F. 26, P.lla 317, valore (1/2 di € 12.000,00) € 6.000,00;
- Quota parte (2/30) di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 sul F. 33, P.lla 184 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/30 di € 1.500,00 e valore del bene 2/30 di € 24.445,00) valore stimato in circa € 1.529,67.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 10
€ 117.573,53 pari al 16,912 % di € 695.208,26

▪ [REDACTED]:

- Quota parte (1/6) del terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno mq. 7.632,62, qualità € 12,00 al mq., valore € 91.591,44;
- Quota parte (1/6) di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 80,57 sul F. 33, P.lla 6 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/6 di € 3.000,00 e valore del bene 1/6 di € 52.370,50) valore stimato in circa € 8.228,42;
- Quota parte (1/6) di valore aggiunto per la presenza di un pozzo uso irriguo sul F. 33, P.lla 6, valore (1/6 di € 6.000,00) € 1.000,00;
- Quota parte (1/6) di fabbricato con superficie commerciale di circa mq. 89,76 sul F. 33, P.lla 188 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/6 di € 3.000,00 e valore del bene 1/6 di € 58.344,00) valore stimato in circa € 9.224,00;
- Quota parte (1/2) di un pozzo con area di pertinenza sul F. 26, P.lla 317, valore (1/2 di € 12.000,00) € 6.000,00;
- Quota parte (8/30) di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 32,10 sul F. 33, P.lla 184 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 8/30 di € 1.500,00 e valore del bene 8/30 di € 24.445,00) valore stimato in circa € 6.118,67.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 10
€ 122.162,53 pari al 17,572 % di € 695.208,26

RIEPILOGO

Il valore stimato del LOTTO N° 10 è di € 695.208,26

Valore stimato con abbattimento del 15% arrotondato € 590.900,00
(dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

La quota di [REDACTED] è di € 227.736,04 pari al 32,758 % di € 695.208,26

La quota di [REDACTED] è di € 227.736,04 pari al 32,758 % di € 695.208,26

La quota di [REDACTED] è di € 117.573,53 pari al 16,912 % di € 695.208,26

La quota di [REDACTED] è di € 122.162,53 pari al 17,572 % di € 695.208,26

ELENCO ALLEGATI TERZO CESPITE – COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA

- all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie
- all. LOTTO 10-11-12_02 Atto di provenienza
- all. LOTTO 10-11-12_03 Atto di donazione
- all. LOTTO 10-11-12_04 Successione
- all. LOTTO 10-11-12_05 Mappa Planimetrie e Visure
- all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto
- all. LOTTO 10-11-12_07 Aerofotogrammetria 1966
- all. LOTTO 10-11-12_08 Concessione Edilizia in Sanatoria
- all. LOTTO 10-11-12_09 Relazione di Stima per la Privacy, Lotto n° 10
- all. LOTTO 10-11-12_10 Relazione di Stima per la Privacy, Lotto n° 11
- all. LOTTO 10-11-12_11 Relazione di Stima per la Privacy, Lotto n° 12
- all. LOTTO 10-11-12_12 Relazione di Stima unitaria per la Privacy, Lotto n° 13



RAGUSA, 22/04/2022

IL TECNICO
(Arch. Giovanni Cavalieri)

Giovanni Cavalieri architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13
97100 Ragusa
Tel./Fax 0932.228072
cell. 333.1699789
e-mail: giovanni@krunastudio.it
p.e.c.: giovanni.cavalieri@archiworldpec.it

RELAZIONE RIUNITA DI STIMA
FINALIZZATA ALLE PROCEDURE ESECUTIVE
IMMOBILIARI N. R. G. E. 309/2017
N. R. G. E. 2/2020
N. R. G. E. 52/2020

3) BENI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA (RG)



LOTTO N° 11

TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

Ragusa, 22/04/2022

Il Tecnico

Arch. Giovanni Cavalieri

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N° 11

TERRENI IN SANTA CROCE CAMERINA (RG), FRAZIONE PUNTA SECCA, CONTRADA TORRE DI MEZZO

Si elencano le particelle che compongono il Lotto n° 11

- *Terreni nella contrada Torre di Mezzo (zona extraurbana), frazione di Punta Secca censiti al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina:*

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 191, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 1.200
(quote di possesso eseguiti: 2/30 [REDACTED], 8/30 [REDACTED] ede di [REDACTED], 10/30 [REDACTED])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 192, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 95
(quote di possesso eseguiti: 2/30 [REDACTED], 8/30 [REDACTED] erede di [REDACTED], 10/30 [REDACTED])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 194, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 36.570
(quote di possesso eseguiti: 1/1 [REDACTED])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 196, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 255
(quote di possesso eseguiti: 1/1 [REDACTED])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 198, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 190
(quote di possesso eseguiti: 1/1 [REDACTED])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 375, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 2.817
(quote di possesso eseguiti: 1/1 [REDACTED])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 376, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 11
(quote di possesso eseguiti: 1/1 [REDACTED])

DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO N° 11

(UBICAZIONE – DESCRIZIONE – PROVENIENZA –
DATI CATASTALI E CONSISTENZA – ISPEZIONI IPOTECARIE –
CONFORMITA' URBANISTICA – PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE)

UBICAZIONE

Dai dati acquisiti durante i sopralluoghi iniziati in data 4 aprile 2018 e ripresi a dicembre 2021 a seguito della riunione delle procedure 309/2017 – 2/2020 e 52/2020, i beni oggetto di stima sono identificabili con terreni e fabbricati ad uso dell'agricoltura. Nello specifico le particelle oggetto di procedura esecutiva e che compongono il Lotto n° 11 sono dei terreni seminativi irrigui, un pozzo scavato con annesso locale tecnico, due fabbricati diruti, probabilmente per il ricovero dei contadini, ed una stradella interpodereale che si sviluppa sino alla costa, con cancello sull'accesso posto su via Torre di Mezzo. Detti beni si trovano nel Comune di Santa Croce Camerina, nella frazione di Punta Secca in zona extraurbana, in contrada Torre di Mezzo, lungo la via Torre di Mezzo e alcune particelle confinano con detta strada sul lato Nord/Est.

Al Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina le particelle che compongono il Lotto n° 11 insistono tutte sul Foglio di Mappa 33.



Si procede alla descrizione del bene ed alla sua valutazione.

 **LOTTO N° 11**

DESCRIZIONE

Sulla scorta dei sopralluoghi, dei rilievi planimetrici sui fabbricati, degli opportuni accertamenti tecnici e dei dati catastali acquisiti, si descrivono singolarmente le particelle ed i beni che costituiscono il Lotto n° 11.

Il Lotto n° 11 è formato da un nucleo di beni contigui costituito in gran parte da terreni ricadenti su particelle che si estendono dalla via Torre di Mezzo sino alla costa e quindi al mare, da due fabbricati diruti che ricadono all'interno di questi terreni e che si affacciano direttamente sul mare, da una stradella privata che si sviluppa sino alla costa, con cancello d'accesso posto su via Torre di Mezzo e da un pozzo scavato con annesso locale tecnico che insiste sul lato Sud-Est della stradella privata. I terreni sono pianeggianti, spietrati e privi di alberi, presentano serre in paletti di cemento e legno che attualmente sono in esercizio e si presentano manutenzionate ed in buone condizioni.

L'accesso a tutti i beni avviene agevolmente da via Torre di Mezzo.

Si descrivono singolarmente le particelle che costituiscono il Lotto n° 11.

- La Particella 191 del Foglio di Mappa 33, appartiene per 2/30 a [REDACTED] 8/30 a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED], 10/30 a [REDACTED] e 10/30 a [REDACTED] ha qualità di seminativo irriguo ed ha una superficie di mq. 1.200, è costituita da una stradella privata dotata di cancello all'intersezione con la via Torre di Mezzo. Questa stradella asfaltata larga circa ml. 5,00 si diparte sul lato a Nord-Est dalla via Torre di Mezzo ed arriva sino alla costa sul lato Sud-Ovest, i lati a Nord-Ovest e Sud-Est confinano con terreni appartenenti ad altri intestatari (*all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie*). La stradella è a servizio dei terreni agricoli limitrofi, alcuni dei quali sono oggetto della presente procedura.

La superficie di questa particella è così composta: superficie Seminativo Irriguo di circa 1.200,00 mq., che costituisce una stradella privata.

- La Particella 192 del Foglio di Mappa 33, appartiene per 2/30 a [REDACTED] 8/30 a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] 10/30 a [REDACTED] e 10/30 a [REDACTED] ha qualità di seminativo irriguo ed ha una superficie di mq. 95. Questa Particella è costituita da un piccolo fabbricato in muratura ad una sola elevazione fuori terra, esternamente intonacato ma fortemente ammalorato con la funzione di locale tecnico a servizio di un pozzo scavato in adiacenza al fabbricato (*all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie*). Questo fabbricato con pozzo si trova in adiacenza alla stradella privata costituita dalla Particella 191 del Foglio di Mappa 33, già descritta, e precisamente lungo il lato Sud-Est della stessa, gli altri lati confinano con terreni di altri intestatari. Il fabbricato ospita apparecchiature elettriche e pompe idriche in esercizio ma

versa in un forte stato di deperimento sia all'interno che all'esterno per via della mancanza di manutenzione; copre una superficie di circa mq. 37,73, ed ha altezza esterna di circa ml. 3,70. Sulla stradella si affaccia un portone in legno ed una finestra, sugli altri lati solo finestre. Su un lato adiacente al fabbricato e lungo la stradella si trova un pozzo delimitato da un muretto perimetrale, largo circa ml. 2,00 e profondo circa ml. 7,00 dove si immergono condutture in metallo provenienti dall'interno del locale tecnico.

La superficie di questa particella è così composta: pozzo con adiacente fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 e area di pertinenza di circa 57,27 mq.

- Le Particelle 194-196-198-375 e 376 del Foglio di Mappa 33, appartengono per l'intero a [REDACTED], sono contigue ed hanno qualità seminativo irriguo, hanno complessivamente una superficie di circa mq. 39.843. Costituiscono una porzione di terreno di forma pressoché rettangolare che confina a Nord-Est con la via Torre di Mezzo, a Sud-Est e a Nord-Ovest con terreni appartenenti ad altri intestatari e a Sud-Ovest con il Mar Mediterraneo. (*all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie*). Il terreno è recintato con muretto basso e rete lungo la via Torre di Mezzo e sul lato lungo a Nord-Est, gli altri lati sono privi di delimitazione fisica. L'accesso avviene dalla via Torre di Mezzo tramite un cancello sulla stradella privata (costituita dalla Particella 191). Il terreno è pianeggiante ed è in esercizio, su di esso insistono serre realizzate con paletti prefabbricati e legno, in buone condizioni, che delimitano stradelle interdoderali interne.

Sulla Particella 194 e 375 del Foglio di Mappa 33, sul lato che confina con la battigia, si trovano due fabbricati rurali in muratura ad una sola elevazione non riportati sulle Planimetrie Catastali. (*all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie*). I manufatti, usati molto probabilmente per dare ristoro e ricovero ai contadini, si trovano sul fronte mare e si presentano in uno stato di abbandono. Sono costituiti da pochi ed elementari ambienti interni che si presentano vuoti e malsani, con servizi igienici obsoleti e privi di impiantistica di qualunque genere. I fabbricati, distanti l'uno dall'altro circa ml. 4,00, potrebbero essere omologati come abitazioni, esternamente non sono intonacati invece internamente, in gran parte, lo sono. Da una ricognizione esterna i manufatti hanno altezza media di circa ml. 3,00 ed hanno una superficie coperta di circa mq. 86,40 il primo e circa mq. 158,00 il secondo. Per il calcolo della superficie commerciale si può affermare che, in questo caso, corrisponde alla superficie coperta, pertanto la superficie commerciale complessiva di questi due fabbricati è di circa mq. 244,40.

La superficie di queste particelle è così composta: superficie con qualità Seminativo Irriguo circa mq. 39.598,60 (costituita dalla superficie complessiva delle particelle di mq. 39.843,00 alla quale viene sottratta la superficie coperta dei due fabbricati presenti di mq. 244,40);

la presenza di due fabbricati rurali diruti non accatastati con superficie commerciale complessiva di circa mq. 244,40.

PROVENIENZA

Da accertamenti effettuati presso gli enti competenti e dai dati catastali acquisiti, i beni che costituiscono il Lotto n° 11 insistono sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina e sono di proprietà esclusiva dei soggetti debitori con varie quote di possesso per ciascuno.

Le Particelle 194 – 196 – 198 – 375 e 376 che insistono sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, risultano appartenere per l'intero al debitore [REDACTED]

Le Particelle 191 e 192 che insistono sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, risultano appartenere per 2/30 al debitore [REDACTED]

[REDACTED] per 8/30 al debitore [REDACTED]

[REDACTED] n.q. di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED]

[REDACTED] (deceduta), C.F. [REDACTED] per 10/30 al debitore [REDACTED]

[REDACTED] per 10/30 al debitore [REDACTED]

[REDACTED] al Catasto risulta ancora

l'usufrutto parziale a [REDACTED] padre di [REDACTED]

- I soggetti debitori sono venuti in possesso di questi beni di contrada Torre di Mezzo tramite Atto di Vendita del not. Santi Giuseppe Bruno del collegio notarile di Palermo, Repertorio n° 3957 della Raccolta n° 724 del 1/11/1955, trascritto al n° 22546/20221 il 23/11/1955 (*all. LOTTO 10-11-12_02 Atto di provenienza*). In quest'atto il commendatore [REDACTED] vende ai fratelli [REDACTED] che acquistano ciascuno 1/5 indiviso, una porzione di una tenuta di terreno nel territorio di Santa Croce Camerina, contrada Punta Secca per un totale di ettari Ha 19 are 85 c. are 43, indentificato nel Foglio di Mappa 33 del Comune di Santa Croce Camerina alle Particelle 8/h, 10/l, 9/i, 6/a, 1/a. Con Atto successivo del 01/08/1964 redatto dal not. Francesco Favi di Scicli, Repertorio n° 16350, Fascicolo n° 11170, i fratelli [REDACTED] vendono tra loro e dividono il fondo rustico in cinque quote di eguale valore.
- I fratelli [REDACTED] sono venuti in possesso di questi beni di contrada Torre di Mezzo tramite Dichiarazione di Successione del padre [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica n° 968, Volume 243 del 20/10/1994 (*all. LOTTO 10-11-12_04 Successione*). [REDACTED] e la sorella [REDACTED] accettano l'eredità, la

madre [REDACTED] rinuncia all'eredità del marito con Atto not. G. Ferro di Scicli del 12/04/1994 registrato al n° 571.

- [REDACTED] risulta tra i soggetti debitori nella qualità di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED]

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Dai dati acquisiti dalle ispezioni catastali quali, l'Estratto di Mappa e dalla Visura Storica Catastale (*all. LOTTO 10-11-12_05 Mappa Planimetrie e Visure*); il bene pignorato, (Lotto n° 11) sito in Santa Croce Camerina, frazione di Punta Secca, C.da Torre di Mezzo, risulta essere costituito da particelle di terreno contigue, da un pozzo uso irriguo con locale tecnico, da una stradella privata e da due fabbricati non censiti al Catasto.

Le Particelle di terreno che risultano appartenere per l'intero al debitore [REDACTED] e che insistono sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, sono costituite da:

Foglio 33, P.lla 194 – 196 – 198 – 375 e 376, (Qualità Seminativo Irriguo), superficie complessiva di circa mq. 39.843, terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno in buono stato di conservazione e con la presenza di due fabbricati rurali diruti non presenti al Catasto con superficie commerciale complessiva di circa mq. 244,40.

Le Particelle di terreno che risultano appartenere per 2/30, al debitore [REDACTED] nato a [REDACTED] per 8/30 al debitore [REDACTED] nato [REDACTED] n.q. di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] (deceduta), C.F. [REDACTED] per 10/30 al debitore [REDACTED] per 10/30 al debitore [REDACTED] e che insistono sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina, sono costituite da:

Foglio 33, p.lla 191, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 1.200, (Stradella);

Foglio 33, p.lla 192, (Qualità Seminativo Irriguo), sup. mq. 95, (su cui insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 ed un pozzo).

RIEPILOGO

I beni che compongono il Lotto n° 11 sono costituiti da:

- circa mq. 39.598,60 di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno in buone condizioni (F. 33, P.Illa 194-196-198-375 e 376). N.B. alle superfici delle Particelle di terreno è stata sottratta la superficie coperta dei fabbricati da regolarizzare di complessivi mq. 244,40);
- un fabbricato rurale diruto con superficie commerciale di circa mq. 86,40 (F. 33, P.Illa 194);
- un fabbricato rurale diruto con superficie commerciale di circa mq. 158,00 (F. 33, P.Illa 194 e 375);
- un pozzo uso irriguo con area di pertinenza di circa mq. 95,00 su cui insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 (F. 33, P.Illa 192);
- una stradella privata asfaltata di circa mq. 1.200 (F. 33, P.Illa 191).

Se si volesse suddividere il bene (Lotto n° 11) in funzione delle quote di possesso di ciascun soggetto debitore, ne deriva che:

██████████ possiede:

- 1/1 superficie di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno in buone condizioni di circa mq. 39.598,64 (F. 33, P.Illa 194-196-198-375 e 376);
- 1/1 fabbricato rurale diruto con superficie commerciale di circa mq. 86,40 (F. 33, P.Illa 194);
- 1/1 fabbricato rurale diruto con superficie commerciale di circa mq. 158,00 (F. 33, P.Illa 194-375);
- 10/30 pozzo uso irriguo con area di pertinenza di circa mq. 95,00 su cui insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 (F. 33, P.Illa 192);
- 10/30 stradella privata asfaltata di circa mq. 1.200 (F. 33, P.Illa 191).

██████████ possiede:

- 10/30 pozzo uso irriguo con area di pertinenza di circa mq. 95,00 su cui insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 (F. 33, P.Illa 192);
- 10/30 stradella privata asfaltata di circa mq. 1.200 (F. 33, P.Illa 191).

██████████ possiede:

- 2/30 pozzo uso irriguo con area di pertinenza di circa mq. 95,00 su cui insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 (F. 33, P.Illa 192);
- 2/30 stradella privata asfaltata di circa mq. 1.200 (F. 33, P.Illa 191).

possiede:

- 8/30 pozzo uso irriguo con area di pertinenza di circa mq. 95,00 su cui insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 (F. 33, P.IIa 192);
- 8/30 stradella privata asfaltata di circa mq. 1.200 (F. 33, P.IIa 191).

ISPEZIONI IPOTECARIE

Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 01/01/2002 al 17/01/2022, effettuata al soggetto debitore [REDACTED] (*all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto*) si rilevano, sul bene in questione, nell'elenco delle formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO n° 1 del 10/11/2003 - Registro Particolare 2776 Registro Generale 17635
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 29367/6855 del 07/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Documenti successivi correlati:
 - 1 - Annotazione n. 1430 del 04/12/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
 - 2 - Annotazione n. 3142 del 25/11/2011 (PROROGA DELLA DURATA DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 13 del 08/02/2008 - Registro Particolare 667 Registro Generale 3097
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Documenti successivi correlati:
 - 1 - Iscrizione n. 767 del 14/02/2008.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 14 del 14/02/2008 - Registro Particolare 767 Registro Generale 3432
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 667 del 2008.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 15 del 17/03/2009 - Registro Particolare 1569 Registro Generale 5956
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 36898/10137 del 16/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 16 del 24/07/2009 - Registro Particolare 9487 Registro Generale 15923
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37173/10310 del 30/06/2009
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOTTOPOSTO A CONDIZIONE
Immobili siti in VITTORIA (RG)

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 4109 del 02/04/2010.

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 19 del 02/04/2010 - Registro Particolare 4109 Registro Generale 6692
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37754/10699 del 10/03/2010
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in VITTORIA (RG)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9487 del 2009.
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 25 el 16/11/2011 - Registro Particolare 13027 Registro Generale 19692
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 634 del 10/04/2009
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI RIGETTO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13999 del 2004.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 26 del 21/08/2012 - Registro Particolare 1813 Registro Generale 13161
Pubblico ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA Repertorio 22108/9350 del 20/08/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 27 del 26/09/2012 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 14393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 7101/2012 del 24/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 28 del 02/10/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14695
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1192/2012 del 02/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 29 del 18/07/2013 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 10217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 508/2013 del 26/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 32 del 22/11/2016 - Registro Particolare 2904 Registro Generale 15912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 18/03/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 33 del 05/04/2017 - Registro Particolare 3546 Registro Generale 5077
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 1161 del 18/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCICLI (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 34 del 03/06/2020 - Registro Particolare 4169 Registro Generale 6219
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4082 del
06/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 01/01/2002 al 17/01/2022, effettuata al soggetto debitore [REDACTED] (all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto) si rilevano, sul bene in questione, nell'elenco delle formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO n° 1 del 10/11/2003 - Registro Particolare 2776 Registro Generale 17635
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 29367/6855 del 07/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1430 del 04/12/2003 (EROGAZIONE A SALDO)

2 - Annotazione n. 3142 del 25/11/2011 (PROROGA DELLA DURATA DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 10 del 08/02/2008 - Registro Particolare 667 Registro Generale 3097
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)

Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. 767 del 14/02/2008.

- ISCRIZIONE CONTRO n° 11 del 14/02/2008 - Registro Particolare 767 Registro Generale 3432
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 667 del 2008.

- ISCRIZIONE CONTRO n° 12 del 17/03/2009 - Registro Particolare 1569 Registro Generale 5956
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 36898/10137 del 16/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG).

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 13 del 24/07/2009 - Registro Particolare 9487 Registro Generale 15923
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37173/10310 del 30/06/2009
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOTTOPOSTO A CONDIZIONE

Immobili siti in VITTORIA (RG)

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 4109 del 02/04/2010.

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 16 del 02/04/2010 - Registro Particolare 4109 Registro Generale 6692
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37754/10699 del 10/03/2010

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in VITTORIA (RG)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9487 del 2009.

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 22 del 16/11/2011 - Registro Particolare 13027 Registro Generale 19692
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 634 del 10/04/2009

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI RIGETTO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13999 del 2004.

- ISCRIZIONE CONTRO n° 25 del 26/09/2012 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 14393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 7101/2012 del 24/09/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 26 del 02/10/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14695
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1192/2012 del 02/10/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 27 del 07/12/2012 - Registro Particolare 2641 Registro Generale 18376
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - SEZ. VITTORIA Repertorio 701 del 06/12/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 28 del 18/01/2013 - Registro Particolare 103 Registro Generale 832
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 1662 del 18/12/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 29 del 18/07/2013 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 10217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 508/2013 del 26/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 30 del 06/08/2014 - Registro Particolare 6972 Registro Generale 10800
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2917/2014 del 12/06/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in RAGUSA (RG).

- ISCRIZIONE CONTRO n° 33 del 22/11/2016 - Registro Particolare 2904 Registro Generale 15912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 18/03/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 34 del 22/03/2017 - Registro Particolare 3040 Registro Generale 4410
Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3746/2017 del 15/03/2017

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in RAGUSA (RG).

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 35 del 05/04/2017 - Registro Particolare 3546 Registro Generale 5077
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 1161 del 18/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCICLI (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 36 del 22/11/2018 - Registro Particolare 2616 Registro Generale 16750
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2305/2017 del 04/11/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 37 del 22/11/2018 - Registro Particolare 2617 Registro Generale 16750
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3371/2012 del 18/12/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 38 del 11/02/2020 - Registro Particolare 269 Registro Generale 1922
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 7584/2019 del 06/02/2020
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 39 del 03/06/2020 - Registro Particolare 4169 Registro Generale 6219
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4082 del 06/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 01/01/2002 al 17/01/2022, effettuata al soggetto debitore [REDACTED] (*all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto*) si rilevano, sul bene in questione, nell'elenco delle formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 1 del 18/11/2004 - Registro Particolare 13999 Registro Generale 24484
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 711 del 07/11/2002
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
Documenti successivi correlati:
2. Trascrizione n. 13027 del 16/11/2011.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 9 del 08/02/2008 - Registro Particolare 667 Registro Generale 3097
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA(RG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

2. Iscrizione n. 767 del 14/02/2008.

- ISCRIZIONE CONTRO n° 10 del 14/02/2008 - Registro Particolare 767 Registro Generale 3432
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 35802/9437 del 07/02/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA(RG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 667 del 2008.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 11 del 17/03/2009 - Registro Particolare 1569 Registro Generale 5956
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 36898/10137 del 16/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA(RG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 12 del 24/07/2009 - Registro Particolare 9487 Registro Generale 15923
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37173/10310 del 30/06/2009
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOTTOPOSTO A
CONDIZIONE
Immobili siti in VITTORIA(RG)
Documenti successivi correlati:
2. Trascrizione n. 4109 del 02/04/2010.
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 13 del 02/04/2010 - Registro Particolare 4109 Registro Generale 6692
Pubblico ufficiale FERRO GUGLIELMO Repertorio 37754/10699 del 10/03/2010
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Immobili siti in VITTORIA(RG)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9487 del 2009.
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 19 del 16/11/2011 - Registro Particolare 13027 Registro Generale 19692
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 634 del 10/04/2009
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI RIGETTO
Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13999 del 2004.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 20 del 21/08/2012 - Registro Particolare 1813 Registro Generale 13161
Pubblico ufficiale EMMOLO IGNAZIO MARIA Repertorio 22108/9350 del 20/08/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA(RG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 21 del 26/09/2012 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 14393
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 7101/2012 del 24/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE.

- ISCRIZIONE CONTRO n° 22 del 02/10/2012 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 14695
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1192/2012 del 02/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 23 del 18/07/2013 - Registro Particolare 1632 Registro Generale 10217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 508/2013 del 26/03/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 25 del 05/08/2016 - Registro Particolare 2043 Registro Generale 11301
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1885/2016 del 28/07/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 26 del 20/09/2016 - Registro Particolare 2355 Registro Generale 12870
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1483/2016 del 24/08/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.
- ISCRIZIONE CONTRO n° 27 del 22/11/2016 - Registro Particolare 2904 Registro Generale 15912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 18/03/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 28 del 17/07/2017 - Registro Particolare 7234 Registro Generale 10545
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 2370/2017 del 20/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG).
- ISCRIZIONE CONTRO n° 29 del 09/04/2018 - Registro Particolare 775 Registro Generale 5396
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 9064/2017 del 24/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RAGUSA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG)
SOGGETTO DEBITORE.
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 30 del 02/09/2020 - Registro Particolare 7276 Registro Generale 9987
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 131 del
20/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG), SCICLI(RG), VITTORIA(RG).

Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 01/01/2002 al 17/01/2022, effettuata al soggetto debitore [REDACTED] (all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto) si rilevano, sul bene in questione, nell'elenco delle formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 2 del 07/08/2014 - Registro Particolare 7036 Registro Generale 10868
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2918/2014 del 12/06/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG).

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 3 del 19/06/2017 - Registro Particolare 6190 Registro Generale 8849
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1930/2017 del 24/04/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG).

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 4 del 15/11/2017 - Registro Particolare 11041 Registro Generale 16165
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7676/2017 del 08/06/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG).

- TRASCRIZIONE A FAVORE n° 5 del 09/05/2019 - Registro Particolare 4758 Registro Generale 6740
Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 8664/5822 del 06/05/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 6 del 03/06/2020 - Registro Particolare 4169 Registro Generale 6219
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4082 del 06/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

CONFORMITA' URBANISTICA

Da accertamenti fatti presso gli uffici competenti, ho riscontrato che al Catasto tutte le particelle che costituiscono i beni facenti parte del Lotto n° 11, sono presenti al Catasto Terreni. Ciò nonostante sulla Particella 192 del Foglio di Mappa 33, che ha qualità Seminativo Irriguo, insiste un fabbricato a servizio di un pozzo attiguo ad uso locale tecnico non riportato al Catasto Fabbricati. Sulla Particella 194 del Foglio di Mappa 33, che ha qualità Seminativo Irriguo, insiste un fabbricato rurale diruto che non è riportato al Catasto Fabbricati. In fine a cavallo delle Particelle 194 e 375 del Foglio di Mappa 33, che hanno qualità Seminativo Irriguo, insiste un altro fabbricato rurale diruto che non è riportato al Catasto Fabbricati.

A seguito di accertamenti fatti presso il Genio Civile di Ragusa relativamente al pozzo che ricade sulla Particella facente parte del Lotto n° 11, ho riscontrato che:

- Sulla Particella 192 (ex1, opp. ex6, opp. ex 8, opp. ex 9, opp. ex 10) del Foglio di Mappa 33 è presente una Denuncia di Rinvenimento di un pozzo scavato, avente Pratica n° 17/Santa Croce Camerina del 08/10/1955, su questo pozzo manca la richiesta di Concessione all'Utilizzo. Al Genio Civile di Ragusa è stato dichiarato che il pozzo ha una profondità di 7 ml. ed un diametro di 2,5 ml. ed ha una portata d'acqua di 30 litri al secondo.

In definitiva il pozzo ricadente nel Lotto n° 11 è stato regolarmente dichiarato presso il Genio Civile di Ragusa.

A seguito di accertamenti fatti presso il Comune di Santa Croce Camerina, relativamente ai titoli autorizzativi sui fabbricati ricadenti nelle Particelle di terreno del Lotto n° 11, non ho riscontrato la presenza di pratiche edilizie a nome dei f.lli [REDACTED] inerenti i fabbricati esistenti. Effettuando i dovuti approfondimenti con i tecnici dell'ufficio Urbanistica del Comune di Santa Croce Camerina, trattandosi di fabbricati rurali diruti è presumibile che siano stati già presenti sui terreni da prima dell'acquisto degli stessi dai fratelli [REDACTED]. Alla luce di queste informazioni, essendo tutti questi fabbricati già realizzati presumibilmente in data antecedente al 01/09/1967, potrebbero essere legittimati tramite autocertificazione dei soggetti interessati.

PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE

In sintesi, le ricerche effettuate presso gli enti competenti evidenziano che i fabbricati, anche se legittimati urbanisticamente, necessitano di essere dichiarati e quindi regolarizzati al Catasto tramite corretta individuazione ed assegnazione di particella. Per quanto concerne la valutazione del Lotto n° 11 ritengo che il bene possa essere stimato nello stato in cui si trova e con i fabbricati da regolarizzare al Catasto, si valuteranno i costi necessari per le opportune pratiche di regolarizzazione catastale e si sottrarranno al valore stimato. Il futuro acquirente acquisterà dunque i beni con la consapevolezza delle difformità ampiamente descritte.

Gli eventuali costi onnicomprensivi di regolarizzazione catastale, possono essere stimati in circa € 7.500,00

STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE TERZO CESPITE

LOTTO N° 11

STIMA SECONDO IL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N° 11

Per la determinazione del valore commerciale del Lotto n° 11 si procede utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Alla luce delle indagini di mercato effettuate e nel rispetto di quanto rilevato e descritto, per la valutazione si è tenuto conto principalmente delle seguenti peculiari caratteristiche del bene, delle attuali condizioni in cui si trova, del suo stato di conservazione, della presenza di eventuali accessori e del suo contesto.

I principali elementi di ponderazione della stima nella fattispecie sono: l'ubicazione dei terreni in una zona pianeggiante del Comune di Santa Croce Camerina, climaticamente favorevole per coltivazioni serricole e a campo aperto, il facile accesso dall'asse viario principale, la presenza di pozzi con portata d'acqua rilevante e le condizioni di pronto all'utilizzo, poiché le strutture serricole presenti sono in buone condizioni ed in esercizio. Non da ultimo i terreni sono collocati in posizione limitrofa alla frazione di Punta Secca, interessata da espansione turistica e con una crescente domanda di strutture ricettive e servizi turistici, infatti considerando anche le prescrizioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Croce Camerina e i Vincoli Paesaggistici ed Ambientali, pur ricadendo in zona agricola "E6", potrebbero essere utilizzati per attività diverse dall'agricoltura oggi molto più redditizie. Un aspetto molto rilevante è costituito dal fatto che le Particelle di terreno 194, 196, 198, 375 e 376 del Foglio di Mappa 33, sono di considerevole dimensione e sono pianeggianti, hanno forma pressoché rettangolare, i lati corti sono delimitati da un lato dalla via Torre di Mezzo, dall'altro dalla costa e quindi dal mare. In fine questi terreni hanno due piccoli fabbricati rurali diruti prospicienti il mare, con superficie commerciale di circa mq. 86,40 (sulla P.lla 194) e di circa mq. 158,00 (sulla P.lla 194 e 375), che potrebbero già costituire la base per una attività imprenditoriale, inoltre, altro fattore molto importante è costituito dal fatto che l'eventuale attività imprenditoriale può usufruire del pozzo regolarmente dichiarato e con portata d'acqua rilevante. Non per ultimo una stradella asfaltata, che dalla via Torre di Mezzo arriva sino al mare, permette un comodo accesso ai terreni.

La particella in cui è presente il pozzo regolarmente denunciato, ha un valore intrinseco esiguo rispetto al valore aggiunto che apporta ai terreni di cui è a servizio e successivamente stimati. In considerazione dello stato e degli interventi necessari per la sua eventuale rifunzionalizzazione si attribuisce al pozzo ed eventuale relativa area di pertinenza, un valore nominale al netto degli eventuali costi su citati. Per il locale tecnico annesso, si attribuisce un valore al metro quadro alla superficie commerciale, poiché è di dimensioni superiori alla norma e collocato in posizione privilegiata.

Pertanto:

- per la Particella 191 del Foglio di Mappa 33 Catasto Terreni con superficie di circa mq. 1.200,00 che è costituita da una stradella privata asfaltata che collega la via Torre di Mezzo alla costa viene attribuito un valore al metro quadro di circa 15,00 €/MQ per un valore complessivo di circa (mq. 1.200,00 x 15) € 18.000,00;
- per la Particella 192 del Foglio di Mappa 33 Catasto Terreni in cui insiste un pozzo e relativa area di pertinenza di circa 57,27 mq. sulla quale si trova un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 per un totale di circa mq. 95,00. Si stima, per il pozzo e la pertinenza esclusi eventuali costi di rifunzionalizzazione conteggiati separatamente, forfettariamente il valore di € 10.000,00 e di € 450,00 al metro quadro per il fabbricato, che ha valore quindi di (mq. 37,73 x 450,00) € 16.978,50 esclusi i costi di regolarizzazione catastale conteggiati separatamente.

Il valore complessivo della Particella 192 del Foglio di Mappa 33 risulta quindi essere di circa (10.000,00 + 16.978,50) € 26.978,50;

- per le Particelle 194-196-198-375 e 376 del Foglio di Mappa 33 Catasto Terreni complessivamente di circa mq. 39.598,60 (catastalmente risultano di circa mq. 39.843,00 ma è stata già sottratta la superficie dei due fabbricati non riportati al catasto ma legittimi che coprono una superficie di circa mq. 244,40). Si è determinato il prezzo medio unitario al metro quadro dei terreni che viene stimato in 15,00 €/mq., per cui il più probabile valore di mercato risulta:

Mq. 39.598,60 mq x €/mq. 15,00 = € 593.979,00.

Sulla Particella 194 insiste un fabbricato rurale diruto (non riportato al catasto ma legittimo) che ha superficie commerciale di circa mq. 86,40 al quale viene attribuito un valore al metro quadro di circa 450,00 €/MQ per un valore complessivo di circa (mq. 86,40 x € 450,00) € 38.925,00 esclusi i costi di regolarizzazione catastale conteggiati separatamente.

A cavallo delle Particelle 194 e 375 insiste un fabbricato rurale diruto (non riportato al catasto ma legittimo) che ha superficie commerciale di circa mq. 158,00 al quale viene attribuito un valore al metro quadro di circa 450,00 €/MQ per un valore complessivo di circa (mq. 158,00 x € 450,00) € 71.100,00 esclusi i costi di regolarizzazione catastale conteggiati separatamente.

Il valore complessivo delle Particelle 194-196-198-375 e 376 del Foglio di Mappa 33 risulta quindi essere di circa (593.979,00 + 38.925,00 + 71.100,00) € 704.004,00;

CALCOLO PER LA VENDITA DEL LOTTO N° 11

IN UN UNICO COMPENDIO

In ragione di quanto esposto in premessa qualora si volesse effettuare la vendita unitaria dei beni che costituiscono il Lotto n° 11, così da non separare i terreni dai fabbricati ricadenti al loro interno, dal pozzo limitrofo e dalla stradella privata attigua e dunque beni complementari tra loro e che ricadono nella stessa area, e così da non creare vincoli o servitù tra le diverse proprietà che si genererebbero a seguito della loro ulteriore frammentazione, si riporta di seguito il riepilogo e la somma dei valori stimati per le singole particelle che determinano il valore complessivo dei beni del Lotto n° 11.

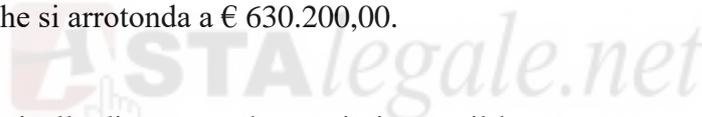
A) VALORE DEL LOTTO N° 11 € 748.982,50

(18.000,00 + 26.978,50 + 593.979,00 + 38.925,00 + 71.100,00)

B) COSTI onnicomprensivi per le pratiche urbanistiche e catastali di regolarizzazione dei fabbricati vengono stimati in € 7.500,00.

C) Valore finale del LOTTO N° 11 (A-B) € 741.482,50

Valore stimato con abbattimento del 15% = € 630.260,13 (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti), che si arrotonda a € 630.200,00.



Si evidenzia che le particelle di terreno che costituiscono il bene sono possedute tutte e solamente dai soggetti debitori, [REDACTED]

[REDACTED] con quote di proprietà diverse per singole particelle.

I principali interessati a rilevare il bene potrebbero essere i parenti dei soggetti debitori.

A seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell'emissione del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l'aggiudicazione con il versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell'aggiudicatario, rimarranno ancora a carico dell'acquirente, i costi che deriveranno dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Non si quantificano al momento i costi complessivi, poiché potrebbero variare in funzione del numero delle richieste di C.D.U. le quali scaturiranno dalle modalità di vendita che si effettueranno, Lotto singolo (Lotto n° 10, Lotto n° 11, Lotto n° 12) o Lotto unico (Lotto n° 13); si stima che il costo onnicomprensivo di oneri per una richiesta di C.D.U. potrebbe aggirarsi in circa € 400,00.

DETERMINAZIONE DELLE QUOTE E DELLA RELATIVA PERCENTUALE DI PROPRIETA' DEL LOTTO N° 11

Si procede adesso a suddividere il valore del bene (Lotto n° 11) in funzione delle quote di possesso di ciascun soggetto debitore, calcolando quindi la quota di proprietà e la relativa percentuale di possesso. Per quanto concerne le variazioni di valore derivanti dai pozzi e dai costi di regolarizzazione, poiché tutti i beni sono funzionali tra loro, si ritiene opportuno adottare una ripartizione degli stessi in funzione delle quote di possesso dei soggetti debitori; ne deriva che: 10/30 si attribuiscono a [REDACTED] 10/30 a [REDACTED] 2/30 a [REDACTED] e 8/30 a [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento al Lotto n° 11 possiede:

- l'intera superficie di terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno di circa mq. 39.598,60 (1/1 part. 194-196-198-375-376)
mq. 39.598,60 x €/mq. 15,00 = € 593.979,00
valore del terreno € 593.979,00;
- 1/1 di fabbricato rurale diruto con superficie commerciale di circa mq. 86,40 (F. 33, P.IIa 194) se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/1 di € 3.000,00 e valore del bene 1/1 di € 38.925,00
valore € 35.925,00;
- 1/1 di fabbricato rurale diruto con superficie commerciale di circa mq. 158,00 (F. 33, P.IIa 194 e 375) se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/1 di € 3.000,00 e valore del bene 1/1 di € 71.100,00
valore € 68.100,00;
- 10/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 (F. 33, P.IIa 192)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 10/30 di € 1.500,00 e valore del bene 10/30 di € 26.978,50)
valore (10/30 di € 25.478,50) € 8.492,83.
- 10/30 di stradella privata asfaltata di circa mq. 1.200,00 (F. 33, P.IIa 191)
valore (10/30 di € 18.000,00) € 6.000,00.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 11
€ 712.496,83 pari al 96,091 % di € 741.482,50

██████████ in riferimento al Lotto n° 11 possiede:

- 10/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 (F. 33, P.IIa 192)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 10/30 di € 1.500,00 e valore del bene 10/30 di € 26.978,50)
valore (10/30 di € 25.478.50) € 8.492,83.
- 10/30 di stradella privata asfaltata di circa mq. 1.200,00 (F. 33, P.IIa 191)
valore (10/30 di € 18.000.00) € 6.000,00.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di ██████████ del LOTTO N° 11
€ 14.492,83 pari al 1,955 % di € 741.482,50

██████████ in riferimento al Lotto n° 11 possiede:

- 2/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 (F. 33, P.IIa 192)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/30 di € 1.500,00 e valore del bene 2/30 di € 26.978,50)
valore (2/30 di € 25.478.50) € 1.698,57.
- 2/30 di stradella privata asfaltata di circa mq. 1.200,00 (F. 33, P.IIa 191)
valore (2/30 di € 18.000.00) € 1.200,00.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di ██████████ del LOTTO N° 11
€ 2.898,57 pari al 0,391 % di € 741.482,50

██████████ in riferimento al Lotto n° 11 possiede:

- 8/30 di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 (F. 33, P.IIa 192)
(se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 8/30 di € 1.500,00 e valore del bene 8/30 di € 26.978,50)
valore (8/30 di € 25.478.50) € 6.794,27.
- 8/30 di stradella privata asfaltata di circa mq. 1.200,00 (F. 33, P.IIa 191)
valore (8/30 di € 18.000.00) € 4.800,00.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di ██████████ del LOTTO N° 11
€ 11.594,27 pari al 1,563 % di € 741.482,50

RIEPILOGO

Il valore stimato del LOTTO N° 11 è di € 741.482,50

Valore stimato con abbattimento del 15% arrotondato € 630.200,00
(dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

La quota di [REDACTED] è di € 14.492,83 pari al 1,955 % di € 741.482,50

La quota di [REDACTED] è di € 712.496,83 pari al 96,091 % di € 741.482,50

La quota di [REDACTED] è di € 2.898,57 pari allo 0,391 % di € 741.482,50

La quota di [REDACTED] è di € 11.594,27 pari al 1,563 % di € 741.482,50



RIEPILOGO SINTETICO GENERALE

LOTTO N° 11

- Beni siti nel Comune di Santa Croce Camerina, (zona extraurbana), Frazione di Punta Secca, C.da Torre di Mezzo, ricadenti nel Foglio di mappa 33, costituiti da terreni, fabbricati ed un pozzo uso irriguo con locale tecnico.
- I beni la cui quota di possesso dei soggetti debitori è di 1/1 della proprietà, appartengono a [REDACTED] le Particelle 194-196-198 375 e 376 del Foglio 33, Qualità Seminativo, superficie di circa mq. 39.598,60. Su questi terreni insistono due fabbricati rurali diruti, legittimi urbanisticamente ma non dichiarati al Catasto, con superficie commerciale complessiva di circa mq. 244,40.
- I beni la cui quota di possesso dei soggetti debitori è di 2/30 della proprietà di [REDACTED] 8/30 della proprietà di [REDACTED] 10/30 della proprietà di [REDACTED] e 10/30 della proprietà di [REDACTED] sono le particelle 191 e 192 del Foglio 33, Qualità Seminativo Irriguo.
La particella 191 è una stradella privata asfaltata con superficie di circa mq. 1.200,00.
La particella 192 catastalmente non è un terreno ma un fabbricato, legittimo urbanisticamente ma non dichiarato al Catasto, con superficie commerciale di circa mq. 37,73 sulla cui area di pertinenza insiste un pozzo.
- I soggetti debitori [REDACTED], sono venuti in possesso di questi beni tramite Atto di Vendita del not. Santi Giuseppe Bruno del collegio notarile di Palermo, Repertorio n° 3957 della Raccolta n° 724 del 1/11/1955, trascritto al n° 22546/20221 il 23/11/1955.
- I soggetti debitori [REDACTED] sono venuti in possesso di questi beni tramite Dichiarazione di Successione del padre [REDACTED] Ufficio del Registro di Modica n° 968, Volume 243 del 20/10/1994;
[REDACTED] risulta tra i soggetti debitori nella qualità di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED]
- Il pozzo, regolarmente dichiarato presso il Genio Civile di Ragusa, che insiste sulla Particella 192 del Foglio di Mappa 33, ha una Denuncia di Rinvenimento n° 17/Santa Croce Camerina del 08/10/1955.
- Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti i seguenti fabbricati sono urbanisticamente legittimi ma catastalmente privi di inserimento in mappa pertanto relativamente a:
P.lla 194, F 33, fabbricato rurale diruto, si prevede la regolarizzazione catastale;
P.lla 194 e 375, F 33, fabbricato rurale diruto, si prevede la regolarizzazione catastale;
P.lla 192, F 33 locale tecnico di un pozzo, si prevede la regolarizzazione catastale;
Gli eventuali costi onnicomprensivi per le pratiche di regolarizzazione catastale di questi fabbricati ed eventuali oneri e spese tecniche possono essere stimati in circa € 7.500,00.
- Si ritiene opportuno effettuare la vendita unitaria dei beni che costituiscono il Lotto n° 11, così da non separare i terreni dai fabbricati che vi si trovano all'interno e dal pozzo limitrofo, e dunque beni complementari tra loro e che ricadono nella stessa area, altresì la vendita in un unico compendio di queste particelle ha lo scopo di non creare vincoli o servitù tra le diverse proprietà che si genererebbero a seguito della loro ulteriore frammentazione.

- Si evidenzia che i beni facenti parte del Lotto n° 11, sono posseduti tutti e solamente dai soggetti debitori, [REDACTED] con quote di proprietà diverse per singole particelle.

Pertanto i principali interessati a rilevare il bene potrebbero essere gli stessi parenti dei soggetti debitori.

CALCOLO PER LA VENDITA LOTTO N° 11 IN UN UNICO COMPENDIO

- **Lotto n° 11 composto:**
 - **Terreni con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno in buone condizioni (P.lle 194-196-198-375 e 376, F. 33) superficie complessiva circa mq. 39.598,60, valore € 593.979,00**
 - **Fabbricato rurale diruto (P.lla 194, F. 33) superficie commerciale circa mq. 86,40, valore € 38.925,00**
 - **Fabbricato rurale diruto (P.lla 194 e 375, F. 33) superficie commerciale circa mq. 158,00, valore € 71.100,00**
 - **Fabbricato con pozzo (P.lla 192, F. 33) superficie commerciale circa mq. 37,73, valore € 26.978,50**
 - **Stradella privata (P.lla 191, F. 33) superficie circa mq. 1.200,00, valore € 18.000,00.**
- **Valore stimato complessivo del bene € 748.982,50**
- **Alcuni beni risultano gravati da difformità catastali, i costi onnicomprensivi stimati per le pratiche di aggiornamento catastale e di inserimento in mappa dei fabbricati, nonché oneri e spese tecniche ammontano a circa € 7.500,00**
- **Valore finale del bene al netto dei costi € 741.482,50**
- **Valore stimato con abbattimento del 15% arrotondato € 630.200,00 (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti).**

DETERMINAZIONE DELLE QUOTE E DELLA RELATIVA PERCENTUALE DI PROPRIETA' DEL LOTTO N° 11

Lotto n° 11 composto da terreni con la presenza di un pozzo uso irriguo con locale tecnico, da due fabbricati rurali diruti e da una stradella privata asfaltata:

- [REDACTED]:
 - **Quota (1/1) del terreno con serre in paletti prefabbricati e copertura in legno in buone condizioni, mq. 39.598,60, qualità € 15,00 al mq., valore € 593.979,00;**
 - **Quota (1/1) di fabbricato rurale diruto con superficie commerciale di circa mq. 86,40 sul F. 33, P.lla 194 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/1 di € 3.000,00 e valore del bene 1/1 di € 38.925,00) valore stimato in circa € 35.925,00;**
 - **Quota (1/1) di fabbricato rurale diruto con superficie commerciale di circa mq. 158,00 sul F. 33, P.lla 194 e 375 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 1/1 di € 3.000,00 e valore del bene 1/1 di € 71.100,00) valore stimato in circa € 68.100,00;**
 - **Quota parte (10/30) di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 sul F. 33,**

P.lla 192 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 10/30 di € 1.500,00 e valore del bene 10/30 di € 26.978,50) valore stimato in circa € 8.492,83;

- Quota parte (10/30) di una stradella asfaltata di circa mq. 1.200 sul F. 33, P.lla 191 (valore del bene 10/30 di € 18.000,00) valore stimato in circa € 6.000,00.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 11
€ 712.496,83 pari al 96,091 % di € 741.482,50

▪ [REDACTED]:

- Quota parte (10/30) di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 sul F. 33, P.lla 192 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 10/30 di € 1.500,00 e valore del bene 10/30 di € 26.978,50) valore stimato in circa € 8.492,83;

- Quota parte (10/30) di una stradella asfaltata di circa mq. 1.200 sul F. 33, P.lla 191 (valore del bene 10/30 di € 18.000,00) valore stimato in circa € 6.000,00.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 11
€ 14.492,83 pari al 1,955 % di € 741.482,50

▪ [REDACTED]

- Quota parte (2/30) di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 sul F. 33, P.lla 192 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 2/30 di € 1.500,00 e valore del bene 2/30 di € 26.978,50) valore stimato in circa € 1.698,57;

- Quota parte (2/30) di una stradella asfaltata di circa mq. 1.200 sul F. 33, P.lla 191 (valore del bene 2/30 di € 18.000,00) valore stimato in circa € 1.200,00.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 11
€ 2.898,57 pari allo 0,391 % di € 741.482,50

▪ [REDACTED]

- Quota parte (8/30) di pozzo uso irriguo sulla cui area di pertinenza insiste un fabbricato ad uso locale tecnico con superficie commerciale di circa mq. 37,73 sul F. 33, P.lla 192 (se ne prevede la regolarizzazione catastale, costo 8/30 di € 1.500,00 e valore del bene 8/30 di € 26.978,50) valore stimato in circa € 6.794,27;

- Quota parte (8/30) di una stradella asfaltata di circa mq. 1.200 sul F. 33, P.lla 191 (valore del bene 8/30 di € 18.000,00) valore stimato in circa € 4.800,00.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 11
€ 11.594,27 pari al 1,563 % di € 741.482,50

RIEPILOGO

Il valore stimato del LOTTO N° 11 è di € 741.482,50

Valore stimato con abbattimento del 15% arrotondato € 630.200,00
(dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

La quota di [REDACTED] è di € 14.492,83 pari al 1,955 % di € 741.482,50

La quota di [REDACTED] è di € 712.496,83 pari al 96,091 % di € 741.482,50

La quota di [REDACTED] è di € 2.898,57 pari al 0,391 % di € 741.482,50

La quota di [REDACTED] è di € 11.594,27 pari al 1,563 % di € 741.482,50



ELENCO ALLEGATI TERZO CESPITE – COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA

- all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie
- all. LOTTO 10-11-12_02 Atto di provenienza
- all. LOTTO 10-11-12_03 Atto di donazione
- all. LOTTO 10-11-12_04 Successione
- all. LOTTO 10-11-12_05 Mappa Planimetrie e Visure
- all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto
- all. LOTTO 10-11-12_07 Aerofotogrammetria 1966
- all. LOTTO 10-11-12_08 Concessione Edilizia in Sanatoria
- all. LOTTO 10-11-12_09 Relazione di Stima per la Privacy, Lotto n° 10
- all. LOTTO 10-11-12_10 Relazione di Stima per la Privacy, Lotto n° 11
- all. LOTTO 10-11-12_11 Relazione di Stima per la Privacy, Lotto n° 12
- all. LOTTO 10-11-12_12 Relazione di Stima unitaria per la Privacy, Lotto n° 13



RAGUSA, 22/04/2022

IL TECNICO
(Arch. Giovanni Cavalieri)



Giovanni Cavalieri architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13
97100 Ragusa
Tel./Fax 0932.228072
cell. 333.1699789
e-mail: giovanni@krunastudio.it
p.e.c.: giovanni.cavalieri@archiworldpec.it

RELAZIONE RIUNITA DI STIMA
FINALIZZATA ALLE PROCEDURE ESECUTIVE
IMMOBILIARI N. R. G. E. 309/2017
N. R. G. E. 2/2020
N. R. G. E. 52/2020

3) BENI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA (RG)



LOTTO N° 12

TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

Ragusa, 22/04/2022

Il Tecnico

Arch. Giovanni Cavalieri

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N° 12

FABBRICATO IN SANTA CROCE CAMERINA (RG), FRAZIONE PUNTA SECCA, CONTRADA TORRE DI MEZZO

Si elencano le particelle che compongono il Lotto n° 12

- *Fabbricato nella contrada Torre di Mezzo (zona extraurbana), frazione di Punta Secca censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina:*

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 724, Sub 1 (Cat. D/10)

(quote di possesso eseguiti: 1/1 [redacted] erede con beneficio d'inventario di [redacted])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 724, Sub 2 (Cat. A/3), Consistenza 5,5 vani, Sup. totale mq. 85, escluse aree scoperte mq. 78.

(quote di possesso eseguiti: 1/1 [redacted] erede con beneficio d'inventario di [redacted])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 724, Sub 3 (Cat. A/3), Consistenza 5 vani, Sup. totale mq. 80, escluse aree scoperte mq. 76.

(quote di possesso eseguiti: 1/1 [redacted] erede con beneficio d'inventario di [redacted])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 724, Sub 4 (Cat. A/3), Consistenza 5 vani, Sup. totale mq. 85, escluse aree scoperte mq. 80.

(quote di possesso eseguiti: 1/1 [redacted] erede con beneficio d'inventario di [redacted])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 724, Sub 5 (Cat. A/3), Consistenza 5,5 vani, Sup. totale mq. 88, escluse aree scoperte mq. 81.

(quote di possesso eseguiti: 1/1 [redacted] erede con beneficio d'inventario di [redacted])

100% della piena proprietà, foglio 33, p.lla 724, Sub 6 (Cat. A/3), Consistenza 5 vani, Sup. totale mq. 86, escluse aree scoperte mq. 80.

(quote di possesso eseguiti: 1/1 [redacted] erede con beneficio d'inventario di [redacted]).

DESCRIZIONE DEI BENI TERZO CESPITE - LOTTO N° 12

(UBICAZIONE – DESCRIZIONE – PROVENIENZA –
DATI CATASTALI E CONSISTENZA – ISPEZIONI IPOTECARIE –
CONFORMITA' URBANISTICA – PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE)

UBICAZIONE

Dai dati acquisiti durante i sopralluoghi iniziati in data 4 aprile 2018 e ripresi a dicembre 2021 a seguito della riunione delle procedure 309/2017 – 2/2020 e 52/2020, i beni oggetto di stima sono identificabili con terreni e fabbricati ad uso dell'agricoltura. Nello specifico la particella oggetto di procedura esecutiva e che costituisce il Lotto n° 12 è identificata in un fabbricato su tre livelli, dall'aspetto semiabbandonato, che probabilmente veniva usato per il ricovero dei mezzi agricoli, per la lavorazione di prodotti agricoli e per alloggi. Questo fabbricato è ubicato lungo la via Torre di Mezzo e da essa ha accesso. Detto bene si trova nel Comune di Santa Croce Camerina, nella frazione di Punta Secca in zona extraurbana, in contrada Torre di Mezzo, lungo la via Torre di Mezzo e confina con detta strada sul lato Nord/Est.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina la particella che costituisce il Lotto n° 12 insiste sul Foglio di Mappa 33.



Si procede alla descrizione del bene ed alla sua valutazione.

 **LOTTO N° 12**

DESCRIZIONE

Sulla scorta dei sopralluoghi, dei rilievi planimetrici sui fabbricati, degli opportuni accertamenti tecnici e dei dati catastali acquisiti, si descrive la particella ed il bene che costituisce il Lotto n° 12.

Il Lotto n° 12 è costituito da un fabbricato e dalla sua area di pertinenza, è posto lungo la via Torre di Mezzo con cui confina ed ha accesso. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, il piano seminterrato o sottostrada era utilizzato come rimessa per il ricovero dei mezzi agricoli e come deposito; il piano rialzato o piano terra era utilizzato per la lavorazione dei prodotti agricoli ed una parte come alloggio; il piano primo accoglie quattro alloggi. Un grande vano scala centrale collega il piano rialzato o terra con il piano primo. La particella di forma rettangolare su cui ricade il fabbricato confina per il lato Nord/Est con la via Torre di Mezzo, e per gli altri restanti lati con terreni ricadenti nella Particella 186. Questa particella al Catasto Terreni risulta appartenere per la piena proprietà a [REDACTED] ma non è oggetto di procedura esecutiva poiché non è riportata nel pignoramento né sulla nota di trascrizione.

Il fabbricato è stato realizzato all'interno della particella 724, è circondato da un'area di pertinenza ed è arretrato di circa 10 metri dalla via Torre di Mezzo; i lati opposti che si affacciano uno su via Torre di Mezzo e l'altro verso il mare, si sviluppano per circa ml. 16,00, quelli laterali che si affacciano sui terreni limitrofi si sviluppano per circa ml. 24,00; la superficie coperta risulta quindi essere di circa mq. 384,00 con un'altezza massima di circa ml. 10,25. L'accesso a tutti i Sub del fabbricato avviene agevolmente da via Torre di Mezzo.

L'immobile è realizzato con struttura intelaiata di c.l.s. di c.a., presenta esternamente pareti intonacate e rifinite, non presenta gravi degradi strutturali, ma evidenti ammaloramenti dovuti a numerosi sfondellamenti delle strutture dei ballatoi, distacchi delle parti in cemento a faccia vista in corrispondenza dei cornicioni e di alcune parti strutturali. Il fabbricato versa in stato di semi abbandono, presenta distacchi e ammaloramenti causati da infiltrazioni d'acqua e salsedine, ed oltre a questi segni derivanti da mancanza di manutenzione, presenta anche chiari segni causati da atti vandalici che hanno compromesso la funzionalità dei serramenti, dell'impiantistica e dei servizi igienici.

Si descrivono singolarmente i Sub che costituiscono la Particella 724 e quindi il Lotto N° 12.

- Il Sub 7 della Particella 724 del Foglio di Mappa 33 è costituito da un bene comune non censibile, quindi non ha intestatari, è identificabile con l'androne di ingresso al piano rialzato ed al piano primo e dal quale avvengono gli accessi ai cinque appartamenti ed ai locali deposito e lavorazione dei prodotti agricoli. Ha una superficie coperta di circa mq. 30,00 al piano rialzato e di circa mq. 64,00 al piano primo. L'ambiente presenta delle doppie altezze ed una scala leggera con gradini a mensola in marmo, è rifinito e pavimentato con mattoni di ceramica che in alcuni punti risultano staccati, anche alcune porzioni di intonaco risultano crollate. Le

ringhiere in alluminio in alcuni punti risultano mancanti, instabili e compromesse. In generale l'androne d'ingresso necessita di interventi di manutenzione alle finiture ed agli infissi e di risanamento delle parti in cemento a faccia vista. (all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie).

La superficie del Sub 7 è così composta: superficie lorda piano rialzato circa mq. 30,00 e superficie lorda piano primo mq. 64,00; superficie complessiva mq. 94,00; nel calcolo della superficie commerciale degli appartamenti incide nella misura del 30% e quindi per circa mq. 28,00. Quindi per il calcolo della superficie commerciale l'androne di ingresso incide per ognuno dei cinque appartamenti per circa mq. 5,60.

- Il Sub 1 della Particella 724 del Foglio di Mappa 33, appartiene per l'intero a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] ha Cat. D/10, ed è costituito dall'intero piano seminterrato o sottostrada con altezza interna di circa ml. 3,00 e da una grande porzione del piano rialzato o terra con altezza interna di circa ml. 3,20.

Il piano seminterrato adibito a deposito per mezzi agricoli ha accesso dal lato verso il mare, opposto alla via Torre di Mezzo, mentre sul lato a monte (su via Torre di Mezzo) si trova una cisterna seminterrata, la cui copertura costituisce una porzione carrabile del piazzale antistante il fabbricato. L'ambiente non presenta finiture, non è intonacato e pavimentato, solamente i tre piccoli ambienti al suo interno che dovevano costituire delle celle per preparazione e deposito, sono pavimentate ed intonacate. In generale il locale si presenta asciutto ed in discreto stato di conservazione, anche gli elementi strutturali a vista, quali travi e pilastri, si presentano integri ed efficienti. La superficie lorda del piano seminterrato è di circa mq. 384,00 oltre alla cisterna ed alla superficie di pertinenza esterna.

La porzione del piano rialzato che fa parte del Sub 1 è di circa mq. 274,00; oltre ad un balcone di circa mq. 40,00 che nel calcolo della superficie commerciale incide nella misura del 30% e quindi per circa mq. 12,00. Questi ambienti sono in parte privi di finiture e con i serramenti fortemente compromessi nella sua funzione. (all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie).

La superficie commerciale del Sub 1 è così composta: superficie commerciale piano seminterrato o sottostrada circa 384,00 mq., superficie commerciale piano rialzato o terra circa 274,00 mq., incidenza della superficie commerciale del balcone per circa mq. 12,00. Quindi la superficie commerciale del Sub 1 è di circa mq. 670,00.

- Il Sub 2 della Particella 724 del Foglio di Mappa 33, appartiene per l'intero a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] ha Cat. A/3, di vani 5,5. E' costituito da un appartamento collocato sui lati Nord/Ovest e Sud/Ovest del fabbricato e ricadente nella porzione restante del piano rialzato o terra non facente parte del Sub 1, ha altezza interna di

circa ml. 3,20. Questo appartamento risulta compromesso nelle sue funzioni a causa di ripetuti furti ed atti vandalici, i serramenti sono fortemente ammalorati, numerosi distacchi di intonaco si presentano sia internamente che esternamente, anche le ringhiere sono compromesse e ammalorate.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 80,00 ha un balcone di circa mq. 24,00 che nel calcolo della superficie commerciale incide nella misura del 30% e quindi per circa mq. 7,00.

La superficie commerciale del Sub 2 è così composta: superficie commerciale appartamento circa mq. 80,00 mq., incidenza della superficie commerciale del balcone per circa mq. 7,00 e incidenza della superficie commerciale dell'androne di ingresso per circa mq. 5,60. Quindi la superficie commerciale del Sub 2 è di circa mq. 92,60.

- Il Sub 3 della Particella 724 del Foglio di Mappa 33, appartiene per l'intero a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] ha Cat. A/3, di vani 5. E' costituito da un appartamento al piano primo collocato sui lati Nord/Est e Nord/Ovest del fabbricato, ha altezza interna di circa ml. 3,40. Quest'appartamento pavimentato e rifinito, si presenta vandalizzato negli arredi e nei serramenti, presenta evidenti macchie e distacchi di intonaco dai soffitti causati molto probabilmente da infiltrazione d'acqua. I ballatoi presentano evidenti distacchi e mostrano gli elementi strutturali ammalorati e arrugginiti. (all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 80,00 ha un balcone di circa mq. 13,00 che nel calcolo della superficie commerciale incide nella misura del 30% e quindi per circa mq. 4,00.

La superficie commerciale del Sub 3 è così composta: superficie commerciale appartamento circa mq. 80,00 mq., incidenza della superficie commerciale del balcone per circa mq. 4,00 e incidenza della superficie commerciale dell'androne di ingresso per circa mq. 5,60. Quindi la superficie commerciale del Sub 3 è di circa mq. 89,60.

- Il Sub 4 della Particella 724 del Foglio di Mappa 33, appartiene per l'intero a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] ha Cat. A/3, di vani 5. E' costituito da un appartamento al piano primo collocato sui lati Nord/Ovest e Sud/Ovest del fabbricato, ha altezza interna di circa ml. 3,40. L'appartamento pavimentato e rifinito, si presenta vandalizzato negli arredi e nei serramenti, sono evidenti macchie e distacchi di intonaco dai soffitti, causati molto probabilmente da infiltrazione d'acqua. I ballatoi presentano evidenti distacchi e mostrano gli elementi strutturali ammalorati e arrugginiti, inoltre intere porzioni di ringhiere sono mancanti. (all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 80,00 ha un balcone di circa mq. 18,00 che nel calcolo della superficie commerciale incide nella misura del 30% e quindi per circa mq. 5,40.

La superficie commerciale del Sub 4 è così composta: superficie commerciale appartamento circa mq. 80,00 mq., incidenza della superficie commerciale del balcone per circa mq. 5,40 e incidenza della superficie commerciale dell'androne di ingresso per circa mq. 5,60. Quindi la superficie commerciale del Sub 4 è di circa mq. 91,00.

- Il Sub 5 della Particella 724 del Foglio di Mappa 33, appartiene per l'intero a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] ha Cat. A/3, di vani 5,5. E' costituito da un appartamento al piano primo collocato sui lati Nord/Est e Sud/Est del fabbricato, ha altezza interna di circa ml. 3,40. Anche quest'appartamento si presenta nelle stesse condizioni degli altri, è pavimentato e rifinito, ma vandalizzato negli arredi e nei serramenti, sono evidenti macchie e distacchi di intonaco dai soffitti, causati molto probabilmente da infiltrazione d'acqua. I ballatoi presentano evidenti distacchi e mostrano gli elementi strutturali ammalorati e arrugginiti; inoltre intere porzioni di ringhiere sono fortemente compromesse e per dei tratti mancanti. (all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 80,00 ha un balcone di circa mq. 22,00 che nel calcolo della superficie commerciale incide nella misura del 30% e quindi per circa mq. 6,60.

La superficie commerciale del Sub 5 è così composta: superficie commerciale appartamento circa mq. 80,00 mq., incidenza della superficie commerciale del balcone per circa mq. 6,60 e incidenza della superficie commerciale dell'androne di ingresso per circa mq. 5,60. Quindi la superficie commerciale del Sub 5 è di circa mq. 92,20.

- Il Sub 6 della Particella 724 del Foglio di Mappa 33, appartiene per l'intero a [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] ha Cat. A/3, di vani 5. E' costituito da un appartamento al piano primo collocato sui lati Sud/Est e Sud/Ovest del fabbricato, ha altezza interna di circa ml. 3,40. L'appartamento pavimentato e rifinito, si presenta vandalizzato negli arredi e nei serramenti, sono evidenti macchie e distacchi di intonaco dai soffitti, causati molto probabilmente da infiltrazione d'acqua. I ballatoi presentano evidenti distacchi e mostrano gli elementi strutturali ammalorati e arrugginiti, inoltre intere porzioni di ringhiere sono ammalorate e mancanti. (all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie).

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq. 80,00 ha un balcone di circa mq. 17,50 che nel calcolo della superficie commerciale incide nella misura del 30% e quindi per circa mq. 5,20.

La superficie commerciale del Sub 6 è così composta: superficie commerciale appartamento circa mq. 80,00 mq., incidenza della superficie commerciale del balcone per circa mq. 5,20 e incidenza della superficie commerciale dell'androne di ingresso per circa mq. 5,60. Quindi la superficie commerciale del Sub 6 è di circa mq. 90,80.

PROVENIENZA

Da accertamenti effettuati presso gli enti competenti e dai dati catastali acquisiti, i beni che costituiscono il Lotto n° 12 insistono sul Foglio 33 del Catasto Terreni del Comune di Santa Croce Camerina e sono di proprietà esclusiva del debitore [REDACTED] C.F. [REDACTED] n.q. di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] (deceduta), C.F. [REDACTED]

- [REDACTED] è venuta in possesso di questo bene di contrada Torre di Mezzo tramite Atto di Donazione di [REDACTED] alla figlia [REDACTED] Atto del notaio Fulvio Carrabba di Ispica del 06/11/1976, registrato al n° 4208 e trascritto a Ragusa il 03/12/1976 ai numeri 14275/13587 (all. LOTTO 10-11-12_03 Atto di Donazione). [REDACTED] dona alla figlia [REDACTED] un fondo rustico nella località di Punta Secca di circa mq. 39.610 con fabbricato annesso.
- Il terreno in c.da torre di Mezzo su cui ricade questo bene, è pervenuto a [REDACTED] padre di [REDACTED] tramite Atto di Vendita del not. Santi Giuseppe Bruno del collegio notarile di Palermo, Repertorio n° 3957 della Raccolta n° 724 del 1/11/1955, trascritto al n° 22546/20221 il 23/11/1955 (all. LOTTO 10-11-12_02 Atto di Provenienza). In quest'atto il commendatore [REDACTED] vende ai fratelli [REDACTED] [REDACTED] che acquistano ciascuno 1/5 indiviso, una porzione di una tenuta di terreno nel territorio di Santa Croce Camerina, contrada Punta Secca per un totale di ettari Ha 19 are 85 c. are 43, indentificato nel Foglio di Mappa 33 del Comune di Santa Croce Camerina alle Particelle 8/h, 10/l, 9/i, 6/a, 1/a. Con Atto successivo del 01/08/1964 redatto dal not. Francesco Favi di Scicli, Repertorio n° 16350, Fascicolo n° 11170, i fratelli [REDACTED] vendono tra loro e dividono il fondo rustico in cinque quote di eguale valore.

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Dai dati acquisiti dalle ispezioni catastali quali, l'Estratto di Mappa e dalla Visura Storica Catastale (all. LOTTO 10-11-12_05 Mappa Planimetrie e Visure); il bene pignorato, (Lotto n° 12) sito in Santa Croce Camerina, frazione di Punta Secca, C.da Torre di Mezzo, risulta essere costituito da un fabbricato con area di pertinenza.

La Particella su cui insiste il fabbricato, appartiene per l'intero al debitore [REDACTED] nato a [REDACTED] n.q. di erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] (deceduta), C.F. [REDACTED] insiste sul Foglio 33 del Catasto fabbricati del Comune di Santa Croce Camerina, ed è costituita da:

Foglio 33, P.lla 724, Sub 1, Cat. D/10, piano 1 sottostrada e piano terra, adibiti a deposito ed aventi superficie commerciale di circa mq. 670,00 oltre alla cisterna seminterrata ed alla superficie di pertinenza esterna.

Foglio 33, P.lla 724, Sub 2, Cat. A/3, piano terra, vani 5,5 superficie totale mq. 85, escluse aree scoperte mq. 78. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 92,60.

Foglio 33, P.lla 724, Sub 3, Cat. A/3, piano primo, vani 5 superficie totale mq. 80, escluse aree scoperte mq. 76. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 89,60.

Foglio 33, P.lla 724, Sub 4, Cat. A/3, piano primo, vani 5 superficie totale mq. 85, escluse aree scoperte mq. 80. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 91,00.

Foglio 33, P.lla 724, Sub 5, Cat. A/3, piano primo, vani 5,5 superficie totale mq. 88, escluse aree scoperte mq. 81. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 92,20.

Foglio 33, P.lla 724, Sub 6, Cat. A/3, piano primo, vani 5 superficie totale mq. 86, escluse aree scoperte mq. 80. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq. 90,80.

RIEPILOGO

I beni che compongono il Lotto n° 12 sono costituiti da:

- un locale deposito e lavorazione prodotti agricoli (Sub 1) con superficie commerciale complessiva di circa mq. 670,00 oltre alla cisterna seminterrata ed alla superficie di pertinenza esterna;
- numero cinque appartamenti di cui uno al piano terra (Sub 2) e quattro al primo piano (Sub 3/4/5/6) con superficie commerciale complessiva di circa mq. 456,20.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Da ispezione ipotecaria, riferita al periodo che va dal 01/01/2002 al 17/01/2022, effettuata al soggetto debitore [REDACTED] (*all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto*) si rilevano, sul bene in questione, nell'elenco delle formalità:

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 2 del 07/08/2014 - Registro Particolare 7036 Registro Generale 10868 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2918/2014 del 12/06/2014
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG).
- TRASCRIZIONE CONTRO n° 3 del 19/06/2017 - Registro Particolare 6190 Registro Generale 8849 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1930/2017 del 24/04/2017

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG).

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 4 del 15/11/2017 - Registro Particolare 11041 Registro Generale 16165
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7676/2017 del 08/06/2017

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG).

- TRASCRIZIONE A FAVORE n° 5 del 09/05/2019 - Registro Particolare 4758 Registro Generale 6740
Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 8664/5822 del 06/05/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI
INVENTARIO.

- TRASCRIZIONE CONTRO n° 6 del 03/06/2020 - Registro Particolare 4169 Registro Generale 6219
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4082 del
06/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA (RG), SANTA CROCE CAMERINA (RG), SCICLI (RG), VITTORIA (RG).

CONFORMITA' URBANISTICA

Da accertamenti fatti presso gli uffici competenti, ho riscontrato che al Catasto la particella e tutti i sub che costituiscono il bene facente parte del Lotto n° 12, sono presenti al Catasto Fabbricati. A seguito di accertamenti fatti presso il Comune di Santa Croce Camerina, relativamente ai titoli autorizzativi sul fabbricato ricadente nella Particella 724 Sub 1/2/3/4/5/6 che costituisce il Lotto n° 12, è presente una Concessione Edilizia in sanatoria n° 933/86 del 14/02/1996 a nome di [REDACTED] [REDACTED] (*all. LOTTO 10-11-12_08 Concessione Edilizia in Sanatoria*).

Dal sopralluogo effettuato sul bene si sono riscontrate lievi difformità distributive interne rispetto al progetto in sanatoria autorizzato; le stesse non si sono invece riscontrate sulle planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati.

PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE

Il fabbricato risulta quindi legittimato urbanisticamente, anche se presenta lievi variazioni distributive interne che non rientrano in difformità urbanistiche sostanziali ed ostative; la regolarizzazione di queste lievi difformità non incide sul prezzo di vendita. Pertanto per quanto concerne la valutazione del Lotto n° 12 ritengo che il bene possa essere stimato nello stato in cui si trova, Il futuro acquirente acquisterà dunque il bene con la consapevolezza delle lievi difformità rilevate.

B.8 - Stato di conservazione: Ottimo Buono Normale **X Scadente**

C – CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **Calcestruzzo di cemento armato.**

Solai: **Laterocemento**

Tramezzature interne: **Laterizio forato**

Pavimenti: **Piastrelle di ceramica**

Rivestimenti interni: **Piastrelle di ceramica**

Infissi esterni in: **Alluminio con vetro monostrato e avvolgibili**

Infissi interni in: **Alluminio con vetro monostrato**

Porte interne in: **Legno tamburato**

Bagni interni n°: **6 in totale**

Impianti: **X Acqua X Elettricità**

Classe Energetica:

D – AUTORIZZAZIONI

Progetto Nulla Osta Licenza edilizia Licenza di abitabilità

X Accatastamento X Concessione edilizia in sanatoria n° 933/86 del 14/02/1996

STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE TERZO CESPITE

LOTTO N° 12

STIMA SINTETICA DEL LOTTO N° 12

In relazione ai dati che è stato possibile accertare si è redatta la seguente procedura di stima, tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un grosso ruolo l'ubicazione, gli affacci liberi su tutti i quattro lati del fabbricato, la presenza di aree esterne ed una cisterna e balconi per gli appartamenti. Le finiture esterne ed interne del fabbricato in generale sono discrete. Lo stato di conservazione generale, tenendo presente che l'immobile è realizzato da circa quarant'anni, è discreto e non manutenzionato, gli appartamenti sono funzionali e completi in ogni loro parte ma pesantemente ammalorati.

L'ubicazione dell'immobile può essere definita in zona balneare periferica ma, gode dei vantaggi dell'agglomerato urbano di Punta Secca distante pochi km ed allo stesso tempo di una zona residenziale ben servita. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

- Superficie commerciale dei cinque appartamenti circa mq. 456,20.
- Superficie commerciale dei locali deposito e magazzino circa mq. 670,00 oltre alla pertinenza di una cisterna seminterrata e della superficie esterna.
- Valore al metro quadrato degli appartamenti.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per gli appartamenti di circa 650,00 €/MQ.

Quindi:

Valore su base sintetica degli appartamenti

650,00 €/MQ X 456,20 MQ = € **296.530,00**

- Valore al metro quadrato dei locali deposito e magazzino oltre alla pertinenza di una cisterna seminterrata e della superficie esterna.

Si è giunti ad una valutazione unitaria di questi locali di circa 450,00 €/MQ.

Quindi:

Valore su base sintetica dei locali deposito e magazzino

450,00 €/MQ X 670,00 MQ = € **301.500,00**

STIMA ANALITICA DEL LOTTO N° 12

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Partendo dal presupposto che il bene in oggetto, se in normale stato conservativo, sarebbe capace di produrre mediamente un canone di affitto mensile di 2,80 €/mq (come si deduce dai dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e tenendo conto dello stato di conservazione del fabbricato, si può quindi ricavare il valore dell'appartamento.

- Valore secondo la stima analitica degli appartamenti.

Calcolo del reddito medio mensile: $2,80 \text{ €/mq} \times 456,20 \text{ mq} = 1.277,36 \text{ €/mese}$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a: $1.237,36 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 15.328,32$.

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo: $\text{€ } 15.328,32 \times 0,70 = \text{€ } 10.729,82$.

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3,0 % si ottiene il valore di:

$10.729,82 \text{ €} \times 100/3 = \text{€ } 357.660,00$.

A tale valore bisogna apportare una decurtazione in considerazione del fatto che gli appartamenti potrebbero avere necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria stimati in circa € 35.000,00 quindi:

Valutazione analitica degli appartamenti € 357.660,00 – € 35.000,00 = € 322.660,00.

- Valore secondo la stima analitica dei locali deposito e magazzino oltre alla pertinenza di una cisterna seminterrata e della superficie esterna.

Calcolo del reddito medio mensile: $1,80 \text{ €/mq} \times 670,00 \text{ mq} = 1.206,00 \text{ €/mese}$

Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a: $1.206,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 14.472,00$.

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo: $\text{€ } 14.472,00 \times 0,70 = \text{€ } 10.130,40$.

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3,0 % si ottiene il valore di:

$10.130,40 \text{ €} \times 100/3 = \text{€ } 337.680,00$.

A tale valore bisogna apportare una decurtazione in considerazione del fatto che i locali deposito e magazzino potrebbero avere necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria stimati in circa € 25.000,00 quindi:

Valutazione analitica dei locali deposito e magazzino € 337.680,00 – € 25.000,00 = € 312.680,00.

CALCOLO PER LA VENDITA DEL LOTTO N° 12

IN UN UNICO COMPENDIO

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene un valore pari a:

Valore appartamenti (€ 296.530,00 + € 322.660,00) / 2 = **€ 309.595,00**

Valore locali deposito e magazzino (€ 301.500,00 + € 312.680,00) / 2 = **€ 307.090,00**

Valore del Lotto n° 12 (€ 309.595,00 + € 307.090,00) = **€ 616.685,00**

A seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell'emissione del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l'aggiudicazione con il versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell'aggiudicatario, rimarranno ancora a carico dell'acquirente, i costi che deriveranno dall'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, libretto di impianto, etc.. Si stima che tali costi onnicomprensivi di oneri potrebbero aggirarsi in circa € 450,00 per abitazione.

Ne deriva che il valore finale del Lotto n° 12 al netto dei costi è € 614.435,00

€ 616.685,000 – (€ 450,00 x 5)

Valore stimato con abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

€ 522.269,75

Si arrotonda a € 522.200,00

 **ASTAlegale.net**

Trattandosi di un unico fabbricato costituito da cinque appartamenti, da locali deposito e magazzini, funzionali fra di loro al fine di un'attività imprenditoriale, si sconsiglia il loro frazionamento con vendite separate ma si propone di considerare il bene indivisibile e si suggerisce di procedere alla vendita in un unico blocco. Altresì la vendita in un unico compendio di questa particella ha lo scopo di non creare vincoli o servitù tra le diverse proprietà che si genererebbero a seguito della loro frammentazione.

Si vuole sottolineare che il bene appartiene per intero al soggetto debitore [REDACTED], erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] presenta caratteri di appetibilità ai soggetti interessati all'acquisto dovuti alla tipologia degli appartamenti, dei grandi locali deposito e magazzini ed alla posizione in zona turistica e balneare.

Si evidenzia che i principali interessati a rilevare il bene potrebbero essere i parenti dei soggetti debitori.

DETERMINAZIONE DELLE QUOTE E DELLA RELATIVA PERCENTUALE DI PROPRIETA' DEL LOTTO N° 12

Si procede adesso a suddividere il valore del bene (Lotto n° 12) in funzione delle quote di possesso di ciascun soggetto debitore, calcolando quindi la quota di proprietà e la relativa percentuale di possesso. Per quanto concerne questo bene, la proprietà appartiene per l'intero ad un solo debitore, [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED]

[REDACTED] in riferimento al Lotto n° 12 possiede:

- 1/1 fabbricato ad uso residenziale con locali deposito e magazzini (F. 33, P.IIa 724, Sub 1/2/3/4/5/6)

valore € 614.435,00.

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 12
€ 614.435,00 pari al 100 % di € 614.435,00

RIEPILOGO

Il valore stimato del LOTTO N° 12 è di € 614.435,00

Valore stimato con abbattimento del 15% arrotondato € 522.200,00
(dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

La quota di [REDACTED] è di € 0,00 pari a 0,00 % di € 614.435,00

La quota di [REDACTED] è di € 0,00 pari a 0,00 % di € 614.435,00

La quota di [REDACTED] è di € 0,00 pari a 0,00 % di € 614.435,00

La quota di [REDACTED] è di € 614.435,00 pari al 100 % di € 614.435,00

RIEPILOGO SINTETICO GENERALE

LOTTO N° 12

- Beni siti nel Comune di Santa Croce Camerina, (zona extraurbana), Frazione di Punta Secca, C.da Torre di Mezzo, ricadenti nel Foglio di mappa 33, costituiti da un unico fabbricato con cinque appartamenti, locali deposito e magazzini.
 - Il bene appartiene per la piena proprietà al debitore [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED] insiste sul Foglio di Mappa 33 ed è costituito dalla Particella 724. Il Sub 1 ha Cat. D/10 ed ha superficie commerciale di circa mq. 670,00; i Sub 2/3/4/5/6 hanno Cat. A/3 ed hanno superficie commerciale di circa mq. 456,20.
 - Il soggetto debitore [REDACTED] è erede con beneficio d'inventario di [REDACTED]; [REDACTED] è venuta in possesso del bene tramite Atto di Donazione del padre [REDACTED] Atto del notaio Fulvio Carrabba di Ispica del 06/11/1976, registrato al n° 4208 e trascritto a Ragusa il 03/12/1976 ai numeri 14275/13587; [REDACTED] è venuto in possesso del terreno su cui è stato realizzato il fabbricato tramite Atto di Vendita del not. Santi Giuseppe Bruno del collegio notarile di Palermo, Repertorio n° 3957 della Raccolta n° 724 del 1/11/1955, trascritto al n° 22546/20221 il 23/11/1955.
 - Dalle ricerche effettuate presso gli enti competenti il fabbricato è legittimato dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 933/86 del 14/02/1996 ed è accatastato.
 - Si ritiene opportuno effettuare la vendita unitaria del fabbricato che costituisce il Lotto n° 12, poiché i beni che lo costituiscono sono funzionali fra di loro al fine di un'attività imprenditoriale, si sconsiglia quindi il loro frazionamento con vendite separate.
 - altresì la vendita in un unico compendio di questa particella ha lo scopo di non creare vincoli o servitù tra le diverse proprietà che si genererebbero a seguito della loro frammentazione.
 - Si evidenzia che il bene costituente il Lotto n° 12, è posseduto solamente da un solo soggetto debitore [REDACTED] erede con beneficio d'inventario di [REDACTED]
- Pertanto i principali interessati a rilevare il bene potrebbero essere gli stessi parenti del soggetto debitore.

CALCOLO PER LA VENDITA LOTTO N° 12 IN UN UNICO COMPENDIO

- **Lotto n° 12 composto:**
 - **Fabbricato (F. 33, P.IIa 724, Sub. 1) superficie commerciale circa mq. 670,00, valore € 307.090,00**
 - **Fabbricato (F. 33, P.IIa 724, Sub. 2/3/4/5/6) superficie commerciale circa mq. 456,20, valore € 309.595,00**
- **Valore stimato complessivo del bene € 616.685,00**
- **Valore stimato al netto dei costi € 614.435,00**
- **Valore stimato con abbattimento del 15% arrotondato € 522.200,00 (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti).**

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA E DELLA RELATIVA PERCENTUALE DI PROPRIETA' DEL LOTTO N° 12

▪ [REDACTED]
Valore quota e relativa percentuale di proprietà di [REDACTED] del LOTTO N° 12
€ 614.435,00 pari al 100 % di € 614.435,00

RIEPILOGO

Il valore stimato del LOTTO N° 12 è di € 614.435,00

Valore stimato con abbattimento del 15% arrotondato € 522.200,00
(dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

La quota di [REDACTED] è di € 0,00 pari a 0,00 % di € 614.435,00

La quota di [REDACTED] è di € 0,00 pari a 0,00 % di € 614.435,00

La quota di [REDACTED] è di € 0,00 pari a 0,00 % di € 614.435,00

La quota di [REDACTED] è di € 614.435,00 pari al 100 % di € 614.435,00

ELENCO ALLEGATI TERZO CESPITE – COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA

- all. LOTTO 10-11-12_01 Documentazione Fotografica e Planimetrie
- all. LOTTO 10-11-12_02 Atto di provenienza
- all. LOTTO 10-11-12_03 Atto di donazione
- all. LOTTO 10-11-12_04 Successione
- all. LOTTO 10-11-12_05 Mappa Planimetrie e Visure
- all. LOTTO 10-11-12_06 Ispezioni Ipotecarie per soggetto
- all. LOTTO 10-11-12_07 Aerofotogrammetria 1966
- all. LOTTO 10-11-12_08 Concessione Edilizia in Sanatoria
- all. LOTTO 10-11-12_09 Relazione di Stima per la Privacy, Lotto n° 10
- all. LOTTO 10-11-12_10 Relazione di Stima per la Privacy, Lotto n° 11
- all. LOTTO 10-11-12_11 Relazione di Stima per la Privacy, Lotto n° 12
- all. LOTTO 10-11-12_12 Relazione di Stima unitaria per la Privacy, Lotto n° 13



RAGUSA, 22/04/2022

IL TECNICO

(Arch. Giovanni Cavalieri)

Giovanni Cavalieri architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13
97100 Ragusa
Tel./Fax 0932.228072
cell. 333.1699789
e-mail: giovanni@krunastudio.it
p.e.c.: giovanni.cavalieri@archiworldpec.it

RELAZIONE RIUNITA DI STIMA
FINALIZZATA ALLE PROCEDURE ESECUTIVE
IMMOBILIARI N. R. G. E. 309/2017
N. R. G. E. 2/2020
N. R. G. E. 52/2020

3) BENI RICADENTI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANTA CROCE CAMERINA (RG)



LOTTO N° 13 (Lotto n° 10 + Lotto n° 11 + Lotto n° 12)

TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

Ragusa, 22/04/2022

Il Tecnico

Arch. Giovanni Cavalieri

LOTTO N° 13

TERRENI E FABBRICATI IN SANTA CROCE CAMERINA (RG), FRAZIONE PUNTA SECCA, CONTRADA TORRE DI MEZZO

IPOTESI PER LA VENDITA UNIFICATA DEL LOTTO N° 10 + LOTTO N° 11 + LOTTO N° 12

Avendo già calcolato i singoli valori dei tre Lotti formati (Lotto n° 10, Lotto n° 11 e Lotto n° 12) all'interno del fondo rustico in contrada Torre di Mezzo, si calcola adesso il valore complessivo del terzo Cespite di beni, creando il Lotto n° 13, qualora si volesse ipotizzare la vendita unitaria in un unico compendio.

Valore stimato del LOTTO N° 10 € 695.208,26

Valore stimato del LOTTO N° 11 € 741.482,50

Valore stimato del LOTTO N° 12 € 614.435,00

dalla somma dei valori stimati di questi tre lotti, si ottiene

Valore stimato del LOTTO N° 13 € 2.051.125,70

Valore stimato con abbattimento del 15% = € 1.743.456,90 (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti) che si arrotonda a € 1.743.400,00.

Si evidenzia che le particelle di terreno e fabbricati che costituiscono il bene (Lotto n° 13) sono possedute tutte e solamente dai soggetti debitori, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] con quote di proprietà diverse per singole particelle.

I principali interessati a rilevare il bene potrebbero essere i parenti dei soggetti debitori.

A seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell'emissione del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l'aggiudicazione con il versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell'aggiudicatario, rimarranno ancora a carico dell'acquirente, i costi che deriveranno dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Non si quantificano al momento i costi complessivi, poiché potrebbero variare in funzione del numero delle richieste di C.D.U. le quali scaturiranno dalle modalità di vendita che si effettueranno (Lotto unico, o Lotti singoli); si stima che il costo onnicomprensivo di oneri per una richiesta di C.D.U. potrebbe aggirarsi in circa € 400,00.

DETERMINAZIONE DELLE QUOTE E DELLA RELATIVA PERCENTUALE DI PROPRIETA' DEL LOTTO N° 13

Si procede adesso a suddividere il valore del bene Lotto n° 13 in funzione delle quote di possesso di ciascun soggetto debitore, calcolando quindi la quota di proprietà e la relativa percentuale di possesso.

██████████ in riferimento al Lotto n° 13:

Quota stimata del LOTTO N° 10 € 227.736,04

Quota stimata del LOTTO N° 11 € 14.492,83

Quota stimata del LOTTO N° 12 € 0,00

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di ██████████ del LOTTO N° 13

€ 242.228,87 pari al 11,810 % di € 2.051.125,70

██████████ in riferimento al Lotto n° 13:

Quota stimata del LOTTO N° 10 € 227.736,04

Quota stimata del LOTTO N° 11 € 712.496,83

Quota stimata del LOTTO N° 12 € 0,00

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di ██████████ del LOTTO N° 13

€ 940.232,87 pari al 45,840 % di € 2.051.125,70

██████████ in riferimento al Lotto n° 13:

Quota stimata del LOTTO N° 10 € 117.573,53

Quota stimata del LOTTO N° 11 € 2.898,57

Quota stimata del LOTTO N° 12 € 0,00

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di ██████████ del LOTTO N° 13

€ 120.472,10 pari al 5,873 % di € 2.051.125,70

██████████ in riferimento al Lotto n° 13:

Quota stimata del LOTTO N° 10 € 122.162,53

Quota stimata del LOTTO N° 11 € 11.594,27

Quota stimata del LOTTO N° 12 € 614.435,00

Valore quota e relativa percentuale di proprietà di ██████████ del LOTTO N° 13

€ 748.191,80 pari al 36,477 % di € 2.051.125,70

RIEPILOGO

Il valore stimato del LOTTO N° 13 è di € 2.051.125,70

Valore stimato con abbattimento del 15% arrotondato € 1.743.400,00
(dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

La quota di [REDACTED] è di € 242.228,87 pari al 11,810 % di € 2.051.125,70

La quota di [REDACTED] è di € 940.232,87 pari al 45,840 % di € 2.051.125,70

La quota di [REDACTED] è di € 120.472,10 pari al 5,873 % di € 2.051.125,70

La quota di [REDACTED] è di € 748.191,80 pari al 36,477 % di € 2.051.125,70



RAGUSA, 22/04/2022

IL TECNICO

(Arch. Giovanni Cavalieri)