

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare post Legge 80

Numero di Ruolo generale 112/2020

Giudice Dott. Di Cataldo Carlo

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**
LOTTO 01

Creditore:

Debitori:



C.T.U. Dott. Agr. GABRIELE AREZZO

Via Archimede, 333 – 97100 Ragusa

Mobile - 392/7394181

Mail – g.arezzo@conafpec.it

PREMESSA

Il sottoscritto dr. agronomo GABRIELE AREZZO, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n. 511, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. dr. DI CATALDO CARLO (nomina comunicata a mezzo PEC in data 23.07.2020 e successivo deposito telematico di "dichiarazione di accettazione e giuramento" del 28.07.2020).

espone

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 112/2020 R.G.E. promossa da
contro e .

I beni oggetto di esecuzione, come da atto di pignoramento, sono:

a-	Comune di Ragusa	foglio 83 p.lla 1142 sub 31	A/3	Via delle Dolomiti 48 P2
b-	Comune di Ragusa	foglio 83 p.lla 1142 sub 22	C/6	Via delle Dolomiti 48 S1
c-	Comune di Ragusa	foglio 208 p.lla 219 sub 1	D/10	C.da Palazzola sn PT
d-	Comune di Ragusa	foglio 208 p.lla 104	TERRENO	C.da Palazzola
e-	Comune di Ragusa	foglio 208 p.lla 136	TERRENO	C.da Palazzola
f-	Comune di Ragusa	foglio 208 p.lla 137	TERRENO	C.da Palazzola
g-	Comune di Ragusa	foglio 208 p.lla 220	TERRENO	C.da Palazzola

Gli immobili individuati ai punti a) e b), **Comune di Ragusa foglio 83 p.lla 1142 sub 31 A/3 e sub 22 C/6**, come evidenziato dal Custode Giudiziario, risultano essere, rispettivamente abitazione principale dei debitori ed annesso garage di pertinenza dell'abitazione. A seguito di quesito del sottoscritto (PEC 18.11.2020) ed atto del G.E. (26.11.2020), la procedura esecutiva limitatamente agli immobili di cui ai punti a) e b) è sospesa fino al 31/12/2020 e pertanto tali immobili, già ipotizzati quali lotto unico in considerazione del fatto che trattasi di abitazione e relativo garage di pertinenza, non verranno al momento trattati.

I restanti beni oggetto di procedura, essendo ubicati tutti nello stesso sito e trattandosi di un fabbricato destinato allo svolgimento di attività agricola ed annessi terreni agricoli di pertinenza, costituiranno un unico lotto.

c-	Comune Ragusa	foglio 208 p.lla 219 sub 1	D/10	C.da Palazzola sn PT	LOTTO 1
d-	Comune Ragusa	foglio 208 p.lla 104	TERRENO	C.da Palazzola	
e-	Comune Ragusa	foglio 208 p.lla 136	TERRENO	C.da Palazzola	
f-	Comune Ragusa	foglio 208 p.lla 137	TERRENO	C.da Palazzola	
g-	Comune Ragusa	foglio 208 p.lla 220	TERRENO	C.da Palazzola	

Per i beni oggetto di pignoramento non sono state rilevate incongruenze.

QUESITI

L'incarico prevede, tra l'altro, di predisporre la **relazione di stima** con informazioni e dati indicati come dai seguenti punti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
- abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

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

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

Nell'incarico inoltre è previsto quanto segue:

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione

di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

SVOLGIMENTO INCARICO

Il sottoscritto, ricevuto ed accettato l'incarico presa visione del fascicolo e dopo un primo confronto con il Custode Giudiziario Avv. Valeria Migliorisi

- In data **27.07.2020 – 16.11.2020 - 27.11.2020 – 28.12.2020** ho richiesto ed acquisito telematicamente **visure, planimetrie ed estratti di mappa e ispezioni ipotecarie** degli immobili oggetto di esecuzione tramite **portale dell'Agenzia delle Entrate**;
- In data **16.11.2020** avanzavo, a mezzo PEC, richiesta di **accertamento contratti di affitto/locazione/comodato** per gli immobili oggetto di pignoramento all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Territoriale di Ragusa;
- In data **18.11.2020** inoltravo tramite PEC richiesta di **Certificato di Destinazione Urbanistica**, esitata in data 30.11.2020;
- In data **07.12.2020** mi recavo con il Custode presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare il **primo accesso**;
- In data **23.12.2020** verificavo e prelevavo presso l'archivio del **Comune di Ragusa** quanto a loro disposizione circa Autorizzazioni/Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie degli immobili oggetto di esecuzione.

Redazione della relazione e deposito telematico nonché invio di copia al Creditore ed al Debitore.

LOTTO 01

RISPOSTE AI QUESITI

Punto a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il lotto è catastalmente identificato come da tabella che segue (**allegato 1** visure/estratto di mappa/planimetria Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Ragusa – Territorio):

Comune di RAGUSA (Codice H163)											Rif.
Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categ./Qualità	Classe	Consist.	Superficie Catastale MQ	Rendita/Reddito €	Indirizzo	Catastali
208	219	1	1	-	D/10	-	-	2.986	1.064,00	C.da Palazzola sn PT	A
208	104	-	-	-	AREA RURALE	-	-	315	-	C.da Palazzola sn	A
208	136	-	-	-	SEMIN. ARB.	3	-	16.108	R.D. 74,87	C.da Palazzola sn	B
									R.A. 41,86		
208	137	-	-	-	SEMIN. ARB.	3	-	32	R.D. 0,15	C.da Palazzola sn	B
									R.A. 0,08		
208	220	-	-	-	SEMINATIVO	4	-	1.067	R.D. 2,76	C.da Palazzola sn	A
									R.A. 1,10		
A – INTESTAZIONE IMMOBILI											
* Codice Fiscale validato in Anagrafe Tributaria.											

Gli immobili sono tutti confinanti con altri fondi agricoli, ad eccezione delle p.lle 136 e 137 che costeggiano sul lato est con la stradella di accesso ai beni oggetto di procedura e per un piccolo tratto con la Strada Provinciale 25 “Ragusa – Marina di Ragusa”.

Il pignoramento interessa l'intera proprietà degli immobili richiamati nella tabella di cui sopra.

Punto b) sommaria descrizione del bene

Il lotto, costituito da fabbricati e terreni agricoli, si raggiunge da Ragusa percorrendo la SP 25 “Ragusa – Marina di Ragusa” sino al progressivo km 10,650 ove sulla destra è posta la stradella di accesso. Il contesto è prettamente agricolo e si rileva nelle immediate vicinanze un fabbricato di particolare pregio, tipico esempio di “masseria ragusana”, del quale probabilmente i fabbricati oggetto di procedura un tempo facevano parte.

Foto satellitare immobili oggetto di procedura



Punto c) stato di possesso del bene

Come da Certificazione Notarile agli atti, gli immobili foglio 208 p.lla 219 sub 1 (ex 196 ex 93 che accorpava p.lla 28 e parte della p.lla 220 ex 55), 104, 136 ex 56, 137 ex 56 e 220 ex 55

sono pervenuti al :

- Per 1/6 della proprietà (foglio 208 p.lle 28-55-93-136-137) per successione legittima in morte di [redacted] deceduta il [redacted] den. 426 vol. 382 dell’Ufficio del Registro di Ragusa del 22.03.2001) trascritta il 18.05.2009 ai nn. 10538/6173. Alla data del 28.12.2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d’eredità in morte di [redacted].

- Per 12/144 della proprietà (foglio 208 p.lla 1 [redacted] deceduta il [redacted] (den. 14 vol. 437 dell'Ufficio del Registro di Ragusa del 03.04.2009) trascritta il 09.06.2009 ai nn. 12248/7227. Alla data del 28.12.2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [redacted]

- Per 8/48 della proprietà (foglio 208 p.lle 136-137-220-104) per successione legittima in morte di [redacted] deceduto il [redacted] (den. 15 vol. 437 dell'Ufficio del Registro di Ragusa del 03.04.2009) trascritta il 09.06.2009 ai nn. 12249/7228. Alla data del 28.12.2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [redacted]

- Per 1/1 della proprietà (foglio 208 p.lle 136-137) giusto atto di divisione Notaio Falco Giovanna del 10.01.2013 rep. n. 31019/11679 trascritto il 08.02.2013 ai nn. 1953/1434 con i Sig. [redacted]

- Per 3/4 della proprietà (foglio 208 p.lle 104-220-219/1) giusto atto di donazione Notaio Falco Giovanna del 10.01.2013 rep. n. 31019/11679 trascritto il 08.02.2013 ai nn. 1954/1435 da potere [redacted]

[redacted] i suindicati immobili erano così pervenuti:

- Per 2/24 ciascuno della proprietà (foglio 208 p.lle 28-55-93-136-137) per successione legittima in morte di [redacted] deceduta il [redacted] (den. 426 vol. 382 dell'Ufficio del Registro di Ragusa del 22.03.2001) trascritta il 18.05.2009 ai nn. 10538/6173. Alla data del 28.12.2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [redacted].

[redacted] ssione legittima in morte di [redacted] deceduta il [redacted] (den. 14 vol. 437 dell'Ufficio del Registro di Ragusa del 03.04.2009) trascritta il 09.06.2009 ai nn. 12248/7227. Alla data del 28.12.2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [redacted].

- Per 8/48 ciascuno della proprietà (foglio 208 p.lle 136-137-220-104) per successione legittima in morte d [redacted] deceduto il [redacted] (den. 15 vol. 437 dell'Ufficio del Registro di Ragusa del 03.04.2009) trascritta il 09.06.2009 ai nn. 12249/7228. Alla data del 28.12.2020 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [redacted]

ai coniugi [REDACTED] per l'intera piena proprietà i suindicati immobili erano pervenuti giusto atto di vendita Notaio Ettore Ottaviano del 26.05.1987 trascritto il

[REDACTED]

Non risulta rispettata la continuità delle trascrizioni, per assenza delle trascrizioni di accettazione eredità. Comunque, la qualità di erede del debitore esecutato è desumibile dagli atti dispositivi compiuti.

[REDACTED]

Alla data di accesso gli immobili non risultano occupati tuttavia, come da verifica inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Ragusa, esistono i seguenti contratti di affitto/locazione, forniti dai Debitori (**allegato 2**):

Contratto 15.05.2019 (registrazione [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Ragusa n. 1651 serie 3T) con il quale il Sig. [REDACTED] ha concesso in affitto, fra gli altri, i terreni oggetto di procedura in catasto foglio 208 p.lle 136 e 137.

Il canone annuo che ammonta ad euro 1.500,00 per l'intera superficie concessa in affitto, proporzionalmente alle particelle oggetto di esecuzione, risulta congruo. La data di scadenza del contratto è fissata al 30.09.2029.

Il contratto, stipulato in data antecedente al pignoramento, è opponibile alla procedura.

Contratto 15.09.2020 (registrazione del 17.09.2020 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Ragusa n. 2478 serie 3T) con il quale il Sig. [REDACTED] a concesso in locazione il fabbricato in catasto foglio 208 p.la 219 sub 1.

Il canone annuo è pari ad euro 12.000,00 e risulta congruo. La data di scadenza naturale del contratto è fissata al 14.09.2022 tuttavia, come comunicato in sede di accesso, il [REDACTED] intende disdire il contratto.

Il contratto, stipulato in data successiva al pignoramento, non è opponibile alla procedura.

Il deprezzamento in caso di offerta con locazione in corso è stimata nel 10% del valore degli immobili.

Punto d) esistenza di formalità, vincoli o oneri ... che resteranno a carico dell'acquirente ...

Il lotto, come da certificato di destinazione urbanistica (**allegato 3**), ricade:

- le particelle 219 (E.U.) – 104 – 220 in area denominata "contesti storici e/o storicizzabili – edifici A2-A3" ai sensi degli art. 38, 38.1, 38.2 delle N.T.A.;

- la particella 137 e parte della particella 136 ricadono all'interno del Piano Territoriale Provinciale – azioni dirette ricadenti nel territorio di Ragusa in area denominata “canale infrastrutturale – interventi di viabilità”, la restante parte della particella 136 ricade in area denominata “agricolo produttivo con muri a secco” ai sensi dell’art. 48 della N.T.A.;

Le particelle suddette ricadono all'interno della “dichiarazione di notevole interesse pubblico dell’area lungo la strada provinciale n. 25 Ragusa – Marina di Ragusa, tra le contrade Magnì e Camemi, dal torrente Cava Renna al vincolo del Fiume Irminio” di cui al Decreto n. 7957 del 06.11.2009.

- le particelle 136 – 137 e parti delle particelle 219 (E.U.) – 104 – 220 ricadono all'interno della Carta dei Beni Culturali, approvata con Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, in vigore dal 01.05.2004, in area gravata dal vincolo ai sensi dell’art. 142 c. (i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

- le particelle 219 (E.U.) – 104 – 136 – 137 – 220, vista la riconferma dell’approvazione del Piano Paesaggistico degli ambiti regionali 15-16-17 ricadenti nella provincia di Ragusa, Decreto 03.10.2018 dell’Assessore dei Beni Culturali e dell’Identità Siciliana (pubblicato in G.U.R.S. n. 44 del 12.10.2018), ricadono all'interno del livello di tutela 2 (PL 6f-6g);

- le particelle 219 (E.U.) – 104 – 136 – 137 – 220 non ricadono all'interno del catasto delle aree percorse dal fuoco.

Pertanto sulle suddette particelle non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dalle normative richiamate.

Il lotto, costituito da un fabbricato indipendente, non è gravato da alcun vincolo od onere condominiale.

Punto e) esistenza di formalità, vincoli e oneri ... che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente ...

Dall’ispezione ipotecaria (**allegato 4**), a conferma di quanto indicato nella certificazione notarile agli atti del Notaio Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non opponibili all’acquirente:

ISCRIZIONE N. 2968/410 del 28.02.2013 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 149164/23987 Notaio Ottaviano Michele del 26.02.2013.

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa (00026870881) domicilio ipotecario eletto Ragusa viale Europa, 65.

nata a [REDACTED]

Mutuo e. 160.000,00 durata 15 anni ipoteca di euro 240.000,00 gravante sugli immobili: foglio 83 p.lla 1142 sub 31-22 per 1/2 ciascuno della proprietà e foglio 208 p.lle 104-136-17-220-219/1 per 1/1 della proprietà su .

ISCRIZIONE N. 5680/877 del 19.04.2013 ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 n. 2/2013 del 18.04.2013.

A favore: Riscossione Sicilia s.p.a. con sede in Ragusa (00833920150) domicilio ipotecario eletto Ragusa via Archimede, 112.

Contro: [REDACTED]

Debito di e. 83.984,49 – ipoteca di e. 167.968,98 gravante fra gli altri sugli immobili foglio 83 p.lla 1142 sub 31-22 per 1/2 della proprietà e foglio 208 p.lle 104-136-137-220-219/1 per 1/1 della proprietà.

ISCRIZIONE N. 12931/1708 del 07.10.2014 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 1639 del Tribunale di Ragusa del 05.05.2014.

A favore: Mangimificio Ibleo s.r.l. con sede in Ragusa (00027020882) domicilio ipotecario non indicato.

Contro: [REDACTED]

Sorte capitale di e. 149.715,66 ipoteca di e. 170.000,00 gravante fra gli altri sugli immobili foglio 83 p.lla 1142 sub 31-22 per 1/2 della proprietà e foglio 208 p.lle 104-136-137-220-219/1 per 1/1 della proprietà.

ISCRIZIONE N. 2413/383 del 13.02.2017 ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 n. 1950/2016 del 01.02.2017.

A favore: Riscossione Sicilia s.p.a. con sede in Ragusa (00833920150) domicilio ipotecario eletto Ragusa via Archimede, 112.

Contro: [REDACTED]

Debito di e. 44.981,08 ipoteca di e. 89.962,16 gravante fra gli altri sugli immobili foglio 83 p.lla 1142 sub 31-22 per 1/2 della proprietà e foglio 208 p.lle 104-136-137-220-219/1 per 1/1 della proprietà.

TRASCRIZIONE N. 937/681 del 19.01.2018 nascente da pignoramento n. 4473/2017 del 21.12.2017 UNEP c/o Tribunale di Ragusa.

A favore: Mangimificio Ibleo s.r.l. con sede in Ragusa (00027020882).

Contro: [REDACTED]

Gravante fra gli altri sugli immobili foglio 83 p.lla 1142 sub 31-22 per 1/2 della proprietà e foglio 208 p.lle 104-136-137-220-219/1 per 1/1 della proprietà.

TRASCRIZIONE N. 7639/5290 del 09.07.2020 nascente da pignoramento n. 921 del 27.05.2020
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa.

A favore: Ibla s.r.l. con sede in Conegliano (TV) (04958940266).

Gravante sugli immobili foglio 83 p.lla 1142 sub 31-22 per 1/2 ciascuno della proprietà e foglio 208 p.lle 104-136-137-220-219/1 per 1/1 della proprietà su .

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

Viste le caratteristiche costruttive degli immobili (foglio 208 p.la 219 sub 1), ad eccezione della Tettoia Stalla individuata dalla lettera F in Planimetria Catastale, questi risultano realizzati in data antecedente al 1967 e dunque senza titolo autorizzativo in quanto non previsto.

La Tettoia Stalla (lettera F in Planimetria Catastale), seppur rappresentata catastalmente, dal raffronto delle foto satellitari "Google Earth" (**allegato 5**) si evince come sia stata realizzata dopo l'anno 2000, senza i necessari titoli autorizzativi (come indicato dallo stesso Debitore). A tal riguardo, l'iter per la regolarizzazione prevede l'acquisizione di parere di fattibilità da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali di Ragusa. Qualora quest'ultima si pronunciasse sulla fattibilità in sanatoria, la Regione Sicilia emetterebbe decreto sanzionatorio per poter mantenere la struttura abusiva. Ad avvenuto pagamento della sanzione verrà emesso decreto di sanabilità. Successivamente si dovrà procedere alla presentazione presso gli Uffici preposti del Comune di Ragusa per legittimare l'abuso ed al Genio Civile di Ragusa per la verifica strutturale. Considerato che tanto la tipologia costruttiva quanto la struttura della tettoia non sono rispondenti alle normative vigenti ed il marginale valore dell'opera, si ritiene più conveniente procedere con demolizione della stessa e, successivamente, solo dopo aver acquisito tutti i pareri/autorizzazioni del caso, disporre ricostruzione. Le spese relative alla demolizione sono stimate in € 1.500,00 a queste vanno aggiunte quelle di aggiornamento catastale di circa € 500,00.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Ragusa è emerso che con Autorizzazione n. AP/302/2007 del 16.11.2007 sono state autorizzate "modifiche interne e cambio d'uso da locale deposito a locale sala raccolta latte e mungitura" (**allegato 6**). L'avvio dei lavori è stato comunicato in data 23.11.2007 tuttavia non si rileva comunicazione di fine lavori.

Lo stato attuale dei luoghi rispecchia tanto il titolo autorizzativo quanto lo stato catastale.

Per i beni che compongono il lotto non è stato rilevato certificato di agibilità.

Le “potenzialità edificatorie” per il lotto sono dettate da quanto previsto nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Punto g) attestazione di prestazione energetica

Premettendo che non si rileva alcun certificato al portale “SIENERGIA portale siciliano dell’energia” e considerato che la particella 219 sub 1 foglio 208 del Comune di Ragusa è costituita da fabbricati agricoli non residenziali, il certificato A.P.E. non va redatto.

Punto h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il lotto, può essere così descritto:

FABBRICATO – Ragusa foglio 208 p.la 219 sub 1

Il manufatto è composto da diversi corpi di fabbrica, tutti connessi allo svolgimento dell’attività agricola, ma con usi diversi come di seguito descritto ed indicato nella tavola grafica (**allegato 7**).

CORPO A: è un ricovero, di mq 15,50 in blocchi e copertura in eternit, non rifinito tanto internamente che esternamente, per conservare le attrezzature agricole.

CORPO B: fabbricati per complessivi mq 79,50 realizzati in conci di tufo e senza alcuna rifinitura interna ed esterna e copertura con travi di legno e coppi siciliani. Si caratterizzano per un’altezza interna piuttosto limitata, come indicato nella planimetria catastale. Utilizzati come depositi.

CORPO C: tale porzione, realizzata in pietra a vista e copertura con travi di legno e coppi siciliani, estesa mq 52,25 è destinata invece al ricovero degli ovini, ovvero più genericamente stalla.

CORPO D: si sviluppa per mq 122,50. A differenza dei precedenti, in virtù dell’intervento effettuato con Autorizzazione AP/302/2007 precedentemente richiamata, presenta pareti interne e copertura protette da pannelli tipo “isopack”, pavimentazione interna realizzata in piastrelle nella zona “sala latte” ed annessi uffici e w.c. ed anche nella “fossa del mungitore”, mentre è in battuto nella “sala mungitura” ove transitano i bovini. E’ ancora presente ed in buone condizioni di conservazione l’impianto di mungitura.

CORPO E: è una stalla per l’allevamento degli animali, realizzata in pietra a vista e copertura con travi di legno e eternit. Questa porzione di mq 123,25 versa in pessime condizioni strutturali e la copertura presenta già un grosso squarcio.

CORPO F: rappresenta i fabbricati destinati agli addetti ai lavori, difatti sono destinati a mensa – spogliatoio – w.c. sono realizzati in pietra ed hanno copertura con travi di legno e coppi siciliani. Internamente sono rifiniti con intonaco mentre esternamente sono in “pietra a vista”. Complessivamente mq 120,75.

CORPO G: è la tradizionale “casa del fuoco” ove avveniva la lavorazione del latte, difatti si rileva ancora la fuliggine proveniente dalla bruciatura dei legni per ardere. Realizzata in parte in pietra a vista ed in parte in conci di tufo, ha copertura con travi di legno e coppi siciliani ed ha una superficie di mq 44,25.

CORPO H: è la tettoia in ferro, di cui alle irregolarità indicate in precedenza, che copre una superficie di 118,25mq. E' utilizzata come mangiatoia per gli animali allevati.

In conclusione, ad eccezione della porzione oggetto di autorizzazione (Corpo D), i fabbricati sono in scadenti condizioni di manutenzione e addirittura pessime nel Corpo E.

Gli impianti (idrico – fognario – elettrico) sono essenziali e non è presente alcun impianto di climatizzazione (caldo – freddo).

TERRENO – Ragusa foglio 208 p.lle 104, 136, 137 e 220

La particella 104, estesa catastalmente 315 mq, rappresenta l'area antistante i fabbricati e pertanto è utilizzata come “zona di servizio”.

Le particelle 136 e 137, destinate alla coltivazione di erbaio “in asciutta”, sono adiacenti ed estese complessivamente 16.140 mq. Distanza poche decine di metri dai fabbricati e si trovano in posizione limitrofa alla S.P. 25, a margine della stradella di accesso. Al confine si rileva la presenza di qualche pianta di carrubo ed ulivo.

La particella 220, adiacente ai fabbricati, è estesa 1.067 mq utilizzata come zona dove stoccare le rotoballe ma al tempo stesso utilizzabile quale seminativo.

Il fondo nel complesso è ben tenuto.

Il **valore del lotto** è determinato secondo il criterio di **stima sintetica-comparativa**, basato sulla comparazione del bene da valutare con altri simili.

Pertanto:

- fatte le dovute ricerche e verifiche presso agenzie ed operatori del mercato immobiliare;
- visto il valore indicato dalla “banca dati quotazioni immobiliari” quotazioni anno 2020 semestre I - Comune di Ragusa aree extraurbana/zone agricole;
- considerato lo stato di fatto dei beni oggetto di esecuzione.

Si determina quanto segue:

Determinazione della superficie commerciale e valore degli immobili							
Tipo	Foglio	P.IIa	Mq	Coeff.	Sup. Comm.	Valore Mq	Valore
FAB BRICA TI	208	219 sub 1	Corpo A – 15,50	100 %	15,50	150,00 €	2.325,00 €
			Corpo B – 79,50	100 %	79,50	200,00 €	15.900,00 €
			Corpo C – 52,25	100 %	52,25	250,00 €	13.062,50 €
			Corpo D – 122,50	100 %	122,50	600,00 €	73.500,00 €
			Corpo E – 123,25	100 %	123,25	100,00 €	12.325,00 €
			Corpo F – 120,75	100 %	120,75	350,00 €	42.262,50 €
			Corpo G – 44,25	100 %	44,25	300,00 €	13.275,00 €
			Corpo H – 118,25	abuso a detrarre costo demolizione aggiornamento catastale		0,00 € - 1.500,00 € - 500,00 €	
TER RENI	208	104	315	100 %	315	€ 1,00 €	315,00 €
		136	16.108	100 %	16.108	€ 1,75 €	28.189,00 €
		137	32	100 %	32	€ 1,75 €	56,00 €
		220	1.067	100 %	1.067	€ 1,50 €	1.600,50 €
TOTALE							200.810,50 €
abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale (<i>dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito</i>)							-30.121,575 €
VALORE DEL LOTTO al netto dell'abbattimento							170.688,925 €

Punto i) indicazione del valore finale del bene

Il valore finale del lotto arrotondato (al netto delle decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione) è pari a **170.700,00 €**.

Punto l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

Il pignoramento interessa l'intera e piena quota degli immobili in proprietà ai Debitori.

Punto j) almeno n.6 fotografie dei manufatti e delle aree

Si allega "documentazione fotografica" (**allegato 8**).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, dr. agronomo Gabriele Arezzo, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, 29.12.2020

 **ASTAlegale.net**

Il C.T.U.



ALLEGATI

- **allegato 1:** visure, estratto di mappa, planimetria
- **allegato 2:** contratti di affitto/locazione
- **allegato 3:** certificato di destinazione urbanistica
- **allegato 4:** ispezione ipotecaria
- **allegato 5:** immagini stellitari
- **allegato 6:** titolo autorizzativo
- **allegato 7:** elaborati grafici
- **allegato 8:** documentazione fotografica