

**Dott. Agr. FABIO CATALDI**

**Via Risorgimento n. 110**

**97015 - M O D I C A (RG)**

**e-mail: fabiocataldi1@virgilio.it**

**pec: f.cataldi@epap.conafpec.it**

## **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N. 08\_2021 TRIBUNALE DI RG**

**G. D.: DOTT. PIANOFORTE ANTONIO**

**LIQUIDATORE: AVV. GILIA ELISABETTA**

**DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:**

- **TERRENI AGRICOLI E FABBRICATI IN AGRO DI RAGUSA**  
**FG 407 P.LLA 139 (TERRENO), P.LLA 140/1**  
**(FABBRICATO).**



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

## **RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI**

Premesso che in data 14/01/2022 il sottoscritto ha ricevuto incarico da parte dall'Avv. Cilia Elisabetta nella qualità di Liquidatore nella procedura di liquidazione del patrimonio n. 08/2021 del Tribunale di Ragusa, nominata dal G.D. dot. Rapisarda Gilberto Orazio in data 19/01/2022.

Considerato che nell'elaborato peritale depositato in data 01/05/2022 il sottoscritto, previa approvazione da parte del Liquidatore e del Giudice, aveva escluso la valutazione degli immobili identificati come lotto 4 visto il ridotto valore e la difficile vendibilità a causa della quota oggetto di procedura di liquidazione, pari a 1/8,

Preso atto della richiesta formulata dal Liquidatore, Avv. Cilia Elisabetta, autorizzata in data 10/04/2025 dal Giudice Dott. Pianoforte Antonio, il sottoscritto ha provveduto alla redazione del presente elaborato peritale estimativo riferito agli immobili precedentemente esclusi, identificati come Lotto 4 in possesso dei seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa foglio n. 407 p.lla 140 sub. 1

Nuovo Catasto Terreni del Comune di Ragusa foglio n. 407 p.lla 139.

Gli immobili sopra indicati sono di proprietà del:

**Sig.** [REDACTED]

in misura di 6/48 (1/8).

In seguito ad una preliminare verifica della consistenza degli immobili, effettuate con l'accesso ai luoghi del 24/02/2022 e ad una recente verifica esterna degli stessi effettuata autonomamente il 10 marzo 2025, il sottoscritto ha provveduto alla redazione del presente elaborato peritale che prende inizio dalla identificazione catastale degli immobili oggetto di stima:

Lotto	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
4	Ragusa/sez. noto	407	140	1	A/3		272,69
ditta proprietaria		[REDACTED] (proprietà 6/48)					
Lotto	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
4	Ragusa/sez. noto	407	139	seminativo	0,1722	2,67	0,89
	superficie complessiva terreni lotto 4				0,1722		
ditta proprietaria		[REDACTED] (proprietà 6/48)					

Gli aspetti relativi ai gravami in capo ai soggetti eseguiti ed ai relativi beni oggetto di pignoramento sono stati approfonditi nel paragrafo e) esistenza di formalità sviluppato nella relazione specifica di lotto, di seguito esposta.

**a) Completezza dei documenti in atti:**

Il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali mediante il supporto della documentazione presente nel fascicolo e al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento ha eseguito le seguenti ricerche presso le amministrazioni pubbliche:

Ufficio	Documentazione richiesta
Agenzia delle Entrate ufficio territorio	Visure catastali attuali e storiche ed estratti di mappa; richiesta planimetrie catastali.
Conservatoria del Registro	Ispezioni ipotecarie. Acquisizione di informazioni specifiche sulla quantificazione dei costi di cancellazione delle formalità riscontrate. <b>Ricerca titoli di provenienza per la ricostruzione delle trascrizioni dell'ultimo ventennio</b> <b>Visione e lettura dei titoli di provenienza</b> degli immobili al fine di verificare la titolarità degli stessi in capo al debitore, di verificare la presenza di servitù o diritti che andranno ceduti assieme ai beni.
Comune di Ragusa	Acquisizione informazioni sulla destinazione urbanistica degli immobili, sulla presenza di vincoli di qualsiasi natura che possano avere delle influenze con il valore degli immobili. Richiesta di accesso agli atti per verificare l'esistenza di eventuali pratiche edilizie riferite agli immobili oggetto di valutazione.

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

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

Sono state verificate le separazioni di confine con le proprietà limitrofe, le dotazioni del fondo e la tipologia delle colture in essere e potenzialmente attuabili, in particolare impianti arborei, tipologie di coltura praticata ecc. È stata presa visione del fabbricato censito al Catasto Fabbricati verificandone la coerenza con le planimetrie catastali e rilevandone lo stato di manutenzione. Le informazioni specifiche rilevate sono state descritte nel paragrafo "descrizione degli immobili" presente nelle relazioni specifica di seguito esposta;

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

E' stato verificato che l'intestazione catastale riporta una quota 6/48 della nuda proprietà in capo al sig. [REDACTED] di fatto quest'ultimo in virtù dei titoli di provenienza esaminati risulta essere pieno proprietario in ragione di 6/48 poiché l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà per ½ in data 20/04/1996 in morte di

La enunciazione dei titoli di provenienza è stata riportata nel paragrafo specifico.

Per il resto si rileva la completa coerenza tra la situazione rilevabile dalle documentazioni catastali e la situazione riscontrata sui luoghi.

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

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

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

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

Gli immobili sono in proprietà del sig. [REDACTED] in ragione di 6/48.

Il lotto 4 è composto da un fabbricato identificato con il mappale n. 140 sub. 1 del foglio n. 407 del territorio di Ragusa e dall'area di pertinenza identificata al NCT del Comune di Ragusa fg 407 p.la 136, estesa ha 0.17.22.

Agli immobili si accede mediante una stradina che si diparte dalla strada provinciale n. 53.

**f) Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio**

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

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

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

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

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

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

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

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

L'aspetto relativo alla regolarità urbanistica dei fabbricati nel caso del fabbricato identificato con il mappale n. 140 sub.1, è stato approfondito nel paragrafo dedicato, all'interno della relazione specifica di lotto di seguito esposta.

Relativamente alle verifiche in merito alle edificazioni in regime di edilizia convenzionata o agevolata riferita ad immobili ad uso residenziale, il sottoscritto, considerate le caratteristiche costruttive degli immobili in esame e l'epoca di presunta realizzazione può affermare che la condizione non sussiste.

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

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

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

**(G) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate**

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

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

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

**Allegati comuni:**

Allegato 1: Ispezione ipotecaria, elenco sintetico in capo ai soggetti oggetto di procedura di liquidazione del patrimonio – Nota di trascrizione della procedura di liquidazione;

Allegato 2: relazione estimativa con omissione dati sensibili (privacy).

-----

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

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

**Lotto 4 Fabbricato in c.da San Giacomo agro di Ragusa sez. D, con annessa area di pertinenza.**

Lotto	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
4	Ragusa/sez. noto	407	140	1	A/3		272,69
ditta proprietaria		[REDACTED] (proprietà 6/48)					
Lotto	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
4	Ragusa/sez. noto	407	139	seminativo	0,1722	2,67	0,89
	superficie complessiva terreni lotto 4				0,1722		
ditta proprietaria		[REDACTED] (proprietà 6/48)					

Superficie dei terreni agricoli di pertinenza del fabbricato: **ha 0.17.22.**

**Coordinate:**

Lat. 36,996950

Lon. 14,841463

Altimetria **m. 513 s.l.m.**

Confini:

Nord	205	[REDACTED]
	39	[REDACTED]
		[REDACTED]
	144	[REDACTED]
		[REDACTED]
		[REDACTED]
Est	165	[REDACTED]
Sud	97 - 41	[REDACTED]
		[REDACTED]
Ovest	Strada Provinciale 53	

***Indicazione della quota di proprietà degli immobili oggetto di procedura di liquidazione***

L'attuale identificazione catastale del foglio di ubicazione del fabbricato abitativo censito con il mappale n. 140 sub. 1 del foglio n. 407 del territorio di Ragusa e del terreno di pertinenza del fabbricato identificato con il mappale n. 139 del foglio n. 407 del territorio di Ragusa sez. D, deriva dall'ex foglio 104 per variazione territoriale del 2005. Inoltre, gli immobili hanno avuto origine dalla soppressione per frazionamento del 22/11/1997 n. 1933.1/1997, della particella n. 40 del foglio 104 del territorio di Ragusa, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 6/48 della nuda proprietà per devoluzione ereditaria in morte di [REDACTED] denuncia di successione testamentaria del 14/05/1998 n.4/379 U.R. di Ragusa, trascritta ai RR.II. di Ragusa il 27/03/2001 ai nn.5227/4371.

L'usufrutto è pervenuto per ½ per ricongiungimento di usufrutto del 20/04/1996 in morte di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

***- descrizione giuridica:***

**Ragusa fg 408 p.IIa n. 140 sub. 1:** Fabbricato abitativo comprensivo di unità immobiliare di tipo residenziale, di una cucina, di una stalla e di un pollaio.

**Ragusa fg 408 p.IIa 139:** Area di pertinenza del fabbricato, estesa catastalmente ha 0.17.22 costituita da una superficie agricola con una discreta copertura arborea costituita da mandorli, olivi e noci (seminativo arborato).

***b) Descrizione del bene***

**La particella n. 140 sub. 1 è costituita da un Fabbricato** comprensivo di un'area di diretta pertinenza allo stesso circostante. La costruzione sui luoghi si presenta coerente con le planimetrie catastali depositate presso gli archivi dell'Agenzia delle entrate ufficio territorio in data 06/12/1997 pertanto la stessa non necessita di regolarizzazione catastale.

I fabbricati presentano caratteristiche costruttive diverse ed in base alle stesse lo scrivente ritiene plausibile che siano stati realizzati in epoche diverse.

Tuttavia, dalla consultazione dell'atto di vendita rep. 57845 del 15/06/1989 rogato dal Notaio Ettore Ottaviano si evince che il fabbricato all'epoca del trasferimento non era ancora censito poiché l'immobile oggetto di vendita era costituito da un terreno, identificato al NCT del Comune di Ragusa ibla sez. ex Noto, identificato al foglio n. 104

p.lla 40, esteso ha 0.23.20, con all'interno, così come riportato nell'atto, un fabbricato rurale composto da 4 vani, una cucina ed una stalla con annesse pertinenze.

Allo stato attuale, dalla consultazione degli archivi catastali aggiornati, si evince che la p.lla 40, all'epoca estesa ha 0.23.20, ha generato le due particelle descritte nel presente elaborato, identificate con i mappali n. 139 del NCT esteso ha 0.17.22 ed il mappale n. 140 sub. 1 del Catasto Fabbricati che al NCT presenta una superficie dell'ente urbano apri a ha 0.05.98. La somma delle due superfici (ha 0.17.22 + Ha 0.05.98) completa la superficie della originaria particella n. 40.

In ordine alla regolarità edilizia dell'immobile nel paragrafo dedicato il sottoscritto provvederà ad esprimere il proprio giudizio indicando gli elementi a supporto.

La costruzione a destinazione abitativa presenta struttura portante in conci di pietra calcarea e malta e copertura realizzata con tetto a doppia falda con struttura portante principale in legno e rivestimento in tegole tipo "coppo siciliano".

Le pavimentazioni sono state realizzate con marmette di cemento, gli infissi sono in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato.

La descritta porzione abitativa dispone di 4 vani e di una superficie lorda di **mq. 120** e vista l'altezza media compresa tra 4,50 ml. e 4,60 nella stessa è stato realizzato un solaio intermedio, posto ad un'altezza di ml. 2,45, superiormente al quale sono stati ricavati due ambienti sottotetto destinati a fienile ai quali si accede attraverso una apertura che si sviluppa sul retro della costruzione. Al momento del sopralluogo i sottotetti erano allo stato rustico ed in pessime condizioni di manutenzione:

Seguono le foto della costruzione a destinazione abitativa:















Adiacente al fabbricato abitativo si rileva la presenza di una cucina rustica, realizzata presumibilmente in epoca successiva al precedente fabbricato, essa ha forma regolare, ed è estesa **mq. 25**. La struttura portante è stata realizzata in blocchi di calcare tenero e malta e la copertura è di tipo piano dotata di impermeabilizzazione in guaina bituminosa. La descritta costruzione è comunicante con l'unità abitativa attraverso una porta interna, essa presenta un rivestimento esterno delle pareti di non recente messa in opera, dispone di pavimentazioni di cemento, di impianti di tipo economico. All'interno si rileva la presenza di forno a legna e di un piccolo servizio igienico.

Seguono alcune foto della cucina rustica:





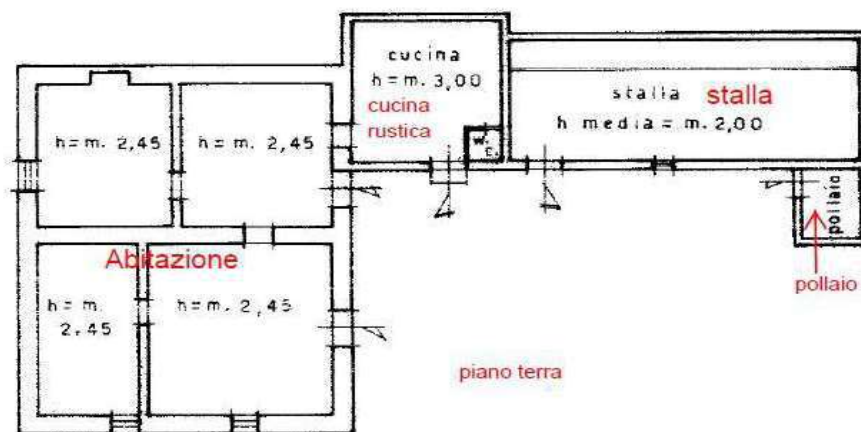


Inoltre, in prosecuzione della cucina rustica il sottoscritto ha rilevato la presenza di una stalla e di un pollaio aventi rispettivamente superficie di **mq. 46,20** la prima e **mq. 6** circa il secondo (**mq. 52,20 totali**). Entrambe le costruzioni presentano struttura portante prevalentemente realizzata in blocchi di calcare tenero e malta di cemento, ad esclusione di una ridotta porzione della stalla per la quale la struttura portante è stata realizzata in muratura tradizionale in conci di pietra calcarea. Le coperture di questa terza porzione di fabbricati sono state realizzata con tetto a falda unica con struttura portante in legno e copertura in tegole tipo “coppo siciliano”, le finiture sono allo stato rustico, la stalla dispone di un impianto elettrico esterno. Seguono le foto:

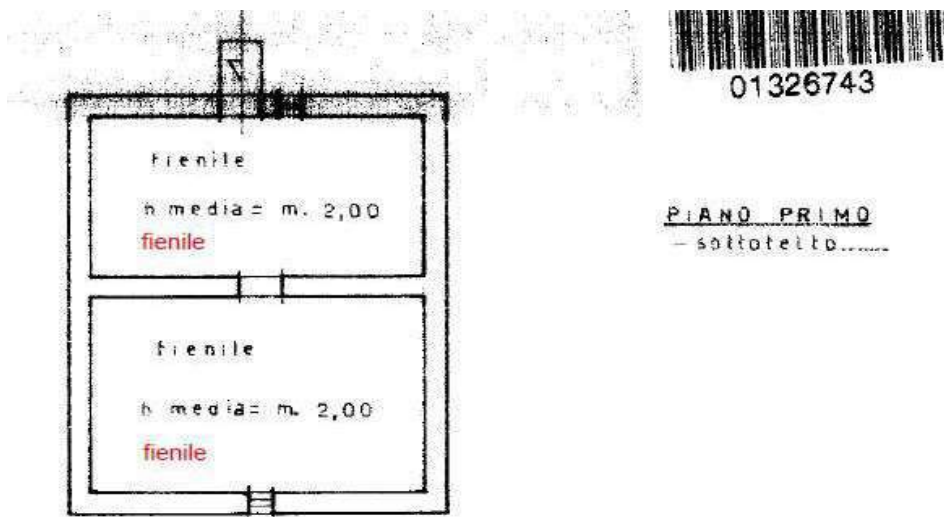




Segue la planimetria catastale delle costruzioni con indicazione della destinazione degli ambienti:





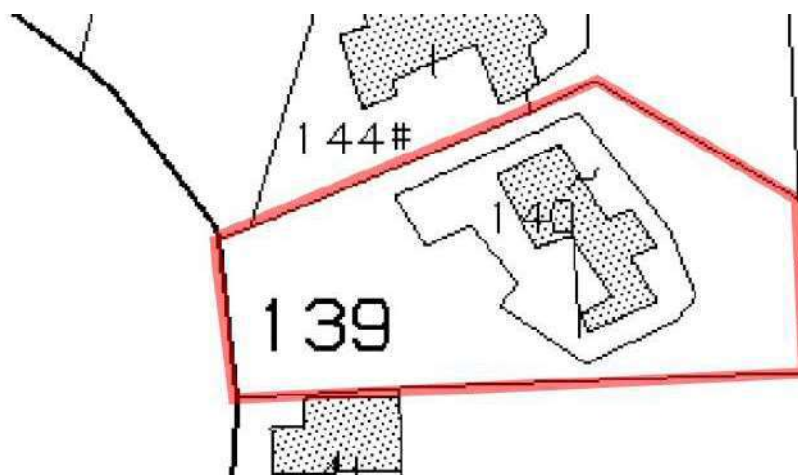


Nel complesso la superficie della p.lla n. 140 sub. 1, edificata, è pari a: mq ( 120 + 52,20 + 25) = **mq. 197,20**. La superficie complessiva della particella, compresi i fabbricati, ammonta a **mq. 598**, di conseguenza la superficie non edificata ammonta a mq. (598 – 197,20) = **mq. 400,80** (quest'ultima superficie ai fini della valutazione verrà sommata con la superficie della particella n. 139 di seguito descritta).

La particella identificata con il **mappale n. 139 del foglio n. 407** del territorio di Ragusa è costituita da un piccolo appezzamento di terreno esteso **mq. 1722**, ubicato nelle immediate vicinanze del fabbricato precedentemente descritto. (mq. 1722 + mq. 400,80 = mq. 2122,80 che si arrotonda a mq. 2122)



La superficie presenta una giacitura quasi pianeggiante, composizione del substrato di coltivazione di medio impasto, con tendenza alla prevalenza della frazione di argilla, con buona dotazione di sostanza organica. L'esposizione dell'appezzamento è verso est. All'interno della superficie sono presenti alberi di ulivo, mandorlo e noce in buone condizioni di coltivazione e pienamente produttivi. Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale.



#### *Destinazione urbanistica*

Ricadono in area agricola denominata “agricolo produttiva con muri a secco” ai sensi dell’art. 48 delle N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto del nastro stradale, attigua alla SP 53. L’area è gravata dal vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico dell’alta valle del fiume tellaro e delle cave dei torrenti Tellesimo, Prainito, Palombieri, Scardina e Cava Ispica, ai sensi del D.A. n. 6594 del 26/07/2000;

Inoltre, entrambe le particelle con Decreto del 3 ottobre 2018 dell’Assessore dei Beni Culturali e dell’Identità Siciliana e pubblicato sulla GURS n. 44 del 12/10/2018 è stata confermata l’approvazione del Piano Paesaggistico degli ambiti 15 – 16 – 17 ricadenti nella provincia di RG, ricadono all’interno del livello di tutela 2 (PL 8e), pertanto non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste dal Piano di seguito esposte:

***PL 8e): Paesaggio agrario a campi chiusi di Dirupo Rosso, Scannalupi-Galla, Rizzarello-Serra Muraglia, agro di San Giacomo, agro di Giaratana-Scorsonara, Marchesa, Casasia, Cozzo Carbonara, agro di Monterosso Almo, Comparao. Aree di interesse archeologico comprese.***

#### ***Livello di Tutela 2***

*Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:*

protezione valorizzazione del sistema strutturante agricolo dei monti Iblei in



quanto elemento principale dell'identità paesaggistica e culturale e presidio dell'ecosistema;

evitare l'eliminazione degli elementi di vegetazione naturale presenti o prossimi alle aree coltivate o boscate (siepi, filari, fasce ed elementi isolati arborei o arbustivi elementi geologici rocce, timponi, pareti rocciose e morfologia, scarpate, fossi), in grado di costituire habitat di interesse ai fini della biodiversità;

garantire che gli eventuali nuovi fabbricati rurali destinati alla conduzione del fondo agricolo, siano a bassa densità, articolati secondo tipologia rurale tradizionale, con edificato compatto, corti e cortili fuori terra, tali da non incidere e alterare il paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito, e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale;

dovranno rispettare la regola paesaggistica dei luoghi, individuata nella percezione ottico-spaziale dei campi chiusi dai muretti a secco in cui l'elemento costruito acquisisce un peso e valore "puntuale" rispetto alla trama degli spazi aperti,

mantenendo i caratteri derivati dalle regole della trasformazione enfiteutica che connota l'identità del paesaggio ibleo. A tal fine le costruzioni dovranno essere adeguatamente distanziate tra loro, in modo da non alterare la percezione della struttura caratterizzante del bene paesaggistico;

garantire che tutti gli interventi antropici si inseriscano senza produrre alterazione del paesaggio tutelato, rispettando la morfologia dei luoghi, utilizzando criteri e tecniche di ingegneria naturalistica;

conservazione dei nuclei storici rurali, con riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico rurale, anche ai fini dello sviluppo del turismo diffuso e individuazione di itinerari e percorsi per la fruizione del patrimonio storico culturale;

mantenimento dei caratteri e dell'identità delle neviere che vanno tutelate e conservate per il valore paesaggistico e culturale e le strutture di pietre a secco (Muragghi) insieme al circostante territorio agricolo, affinché si mantengano inalterati nel tempo i segni tradizionali dell'uso del suolo;

riqualificare la viabilità esistente nei processi di modernizzazione infrastrutturale.

In queste aree non è consentito:

realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;

realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;

aprire nuove cave;

effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico.

Entrambe le particelle, infine, non ricadono all'interno delle aree percorse dal fuoco.

Il costo stimato di richiesta ed ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica sarà il seguente:

Diritti di segreteria:	€ 75,00
Bolli:	€ 32,00
Onorario professionista:	€ <u>250,00</u>
Costo complessivo stimato:	<b>€ 357,00</b>

In base a quanto disposto con la circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa il sopra enunciato costo verrà detratto dal valore di stima e sarà a carico dell'aggiudicatario.

**Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.** Il fabbricato foglio 407 mappale 140 sub 1 ed il terreno foglio 407 particella 139 (il cui foglio 407 deriva dall'ex foglio 104 per variazione territoriale del 2005), i cui identificativi attuali hanno avuto origine dalla soppressione per frazionamento del 1997 del foglio 104 particella 40, è di proprietà di [REDACTED] nato il 20/08/1948, per la quota di 6/48 per devoluzione ereditaria in morte di [REDACTED] a Ragusa ed ivi deceduta il 10/07/1997, denuncia di successione testamentaria del 14/05/1998 n.4/379 U.R. di Ragusa, trascritta ai RR.II. di Ragusa il 27/03/2001 ai nn.5227/4371. Ad [REDACTED] su citata, piena proprietà è pervenuta in virtù dei seguenti titoli: La nuda proprietà era pervenuta per atto rep.57845 ricevuto il 15/06/1989 dal Notaio Ettore Ottaviano da Ragusa, trascritto ai RR.II. di Ragusa il 10/07/1989 ai nn.10914/9058 da potere di [REDACTED]

L'usufrutto è pervenuto per ½ per ricongiungimento di usufrutto del 20/04/1996 in morte di [REDACTED] e per ½ per ricongiungimento di usufrutto del 28/02/2015 (non volturato ai registri catastali) in morte di [REDACTED]

Non si rileva evidenza dell'accettazione di eredità conseguente alla successione testamentaria in morte di [REDACTED]

**c) Stato di possesso del bene.**

Le particelle che compongono il lotto n. 4, identificate al Catasto terreni del Comune di Ragusa sez. D foglio n. 407 p.lle n. 139 e 140 sub. 1, sono in proprietà del sig. [REDACTED] in ragione di 6/48 e le stesse, visto lo stato conservativo, non sono da tempo utilizzate da nessuno dei comproprietari. In base a quanto dichiarato sugli immobili non è in essere nessun titolo di conduzione a favore di terzi.

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

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

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

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

Su entrambe gli immobili che costituiscono il lotto quattro, in seguito alla consultazione delle ispezioni ipotecarie specifiche, grava una IPOTECA LEGALE costituita con iscrizione ai RR.II. di Ragusa il 31/01/2017 ai nn.1702/263 in favore della RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede in Ragusa, C.F.: 00833920150 e contro [REDACTED] per il montante di € 336.663,32 (sorte capitale € 168.331,66).

***Determinazione dei costi di cancellazione dei gravami:***

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

I costi di cancellazione, nel caso di ipoteca legale, non volontaria, saranno commisurati in base al minor valore tra il prezzo di vendita del bene gravato ed il montante iscritto, pertanto, non sono al momento preventivamente quantificabili.

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

In merito ai fabbricati oggetto di valutazione, identificati con il mappale n. 140 sub. 1 del foglio n. 407 del territorio di Ragusa, è stato rilevato che la consistenza dei corpi di fabbrica rilevabile dalla Planimetrie catastali rappresenta fedelmente la consistenza rilevata sui luoghi. In particolare, la particella in esame consta di un fabbricato rurale composto da 4 vani più cucina, una stalla ed altre accessioni e pertinenze.

Quanto sopra descritto coincide con quanto riportato nell'atto di vendita rep. 57845 del 15/06/1989 rogato dal Notaio Ettore Ottaviano, nel quale i proprietari venditori hanno dichiarato che la costruzione è stata iniziata in data antecedente il 01/09/1967.

Pertanto, alla luce di quanto dichiarato dai proprietari ed alla luce degli esiti della richiesta di accesso agli atti, presentata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Ragusa in data 23/04/2025, prot. 0047929 del 24/04/2025, la quale ha dato esito negativo, il sottoscritto ritiene che le opere di costruzione degli immobili sono state avviate in epoca antecedente il 01/09/1967.

**g) attestazione di prestazione energetica;**

L'Attestato di Prestazione Energetica non è stato al momento redatto, l'immobile abitativo non dispone di impianto di riscaldamento ed in generale il suo grado di efficienza energetica è basso.

Il costo stimato di redazione dell'attestato di prestazione energetica risulta pari a:

**€ 250,00** (euro duecentocinquanta)

In base a quanto disposto con la circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa il sopra enunciato costo verrà detratto dal valore di stima e sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

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

Valori agricoli medi aggiornati al 2025;

Sono state inoltre acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, presa visione dei rogiti di compravendita in tempi recenti riferiti a proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, tenendo conto delle potenzialità di produttività e di utilizzo e della destinazione attuale del fondo, delle caratteristiche paesaggistiche di particolare rilievo, dell'assenza di vincoli di carattere ambientale che sullo stesso insistono.

Si specifica inoltre che il valore applicato per il terreno non costituisce la media tra i valori agricoli medi e i valori acquisiti dal mercato immobiliare ma è stato determinato dal sottoscritto tenendo conto dei diversi aspetti presi in esame.

Relativamente al fabbricato sono stati utilizzati i valori OMI riferiti alle abitazioni di tipo economico ubicate in zone agricole ed al valore medio di range sono stati applicati dei coefficienti di riduzione per adeguarli alle tipologie di costruzione presenti.

coltura	superficie (a)	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attualizzati a giugno 2025	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Valore di mercato applicato (b)	Valore di stima (a x b)	Valore della quota oggetto di procedura di liquidazione (6/48)
				Min	Max			
Seminativo arborato	0,2122	9.574,00	11.070,85	12.000,00	15.000,00	12000,00	2.546,40	318,30
Totale valore della quota di terreno, di pertinenza del fabbricato, oggetto di procedura di liquidazione.								<b>318,30</b>

tipologia	superficie (a)	Range di valori OMI		Valore medio	percentuale di deprezzament o in base alle caratteristiche	Valore di stima applicato (b)	Valore complessivo dei fabbricati (a x b)	Valore della quota oggetto di procedura di liquidazione (6/48)
		Min	Max					
fabbricato abitativo	120	355,00	530,00	442,00	0,33	300,00	36000,00	4500,00
cucina	25	355,00	530,00	442,00	0,52	210,00	5250,00	656,25
stalla ed annessi	52,2	355,00	530,00	442,00	0,64	160,00	8352,00	1044,00
							49538,80	
Totale valore della quota di terreno, di pertinenza del fabbricato, oggetto di procedura di liquidazione.								<b>6200,35</b>

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

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
4	Terreno agricolo in c.da San Giacomo agro di Ragusa sez. D foglio n. 407 p.lla 139 e porzione residua non edificata della particella n. 140 (quota 6/48)	318,30	+
	Fabbricato in agro di Ragusa identificato al foglio n. 407 p.lla 140 sub. 1 (quota 6/48)	6200,35	=
	Totale valore del Lotto 4	<b>6.518,65</b>	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	977,80	=
<b>Valore del lotto 4 al netto dell'abbattimento forfettario</b>		<b>5.540,85</b>	-
Costo CDU		357,00	-
Costo APE		250,00	=
Valore della quota oggetto di procedura di liquidazione riconducibile al mappale 140 sub. 1 ed al mappale n. 139 del fg 407 del Territorio di Ragusa.		<b>4.933,85</b>	

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

Gli immobili in esame sono costituiti da un terreno e da un fabbricato identificati rispettivamente con il mappale n. 139 e 140/1 del foglio n. 407 del Territorio di Ragusa, in proprietà del sig. [REDACTED] in ragione di 6/48. Considerate le caratteristiche degli immobili e la comproprietà con altri soggetti per la quota residua di 42/48, **lo scrivente ritiene che i beni non si prestino ad una comoda divisibilità.**

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

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso e costituisce l'allegato 6.

**Conclusioni:**

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 4 e si allegano di seguito gli allegati che ne costituiscono parte integrante.

Allegato 3      Visure Catastali;  
Allegato 4      Estratto di mappa catastale;  
Allegato 5      Stralcio ortofotografico;  
Allegato 6      Elaborato fotografico,  
Tanto si doveva.

Modica lì: 04/05/2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Agr. Cataldi Fabio

