

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 ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 124/2022

G. E.: Dott. Di Cataldo Carlo

Descrizione ed ubicazione dei beni oggetto di stima:

- **Immobili in agro di Comiso (RG).**

Il Tecnico Incaricato

Dott. Agr. Cataldi Fabio

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

La presente relazione estimativa è stata redatta dal sottoscritto, Dott. Agr. Fabio Cataldi regolarmente iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Ragusa al n. 375, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal Tribunale di Ragusa dal Giudice Dott. Di Cataldo Carlo al fine della determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. 124/2022.

In riferimento all'**Atto di pignoramento immobiliare** del 17/18 - 05 - 2022 rettificato con ulteriore atto di pignoramento del 06/07/2022 trascritto in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375.

Istanza di rinuncia parziale, alla quota di $\frac{1}{4}$ del terreno in Comiso foglio n. 23 p.la 90, formulata dal creditore procedente in data 04/10/2022 e successivo provvedimento del G.E. emesso in data 06/10/2022, finalizzato alla cancellazione del pignoramento limitatamente alla quota degli immobili indicati in istanza.

contro i seguenti soggetti:

[REDACTED]

A favore di:

[REDACTED]

Il credito scaturisce da un contratto di finanziamento fondiario concesso con atto del Notaio Giovanni Demostene da Comiso rogato il 19/03/2009. Rep. n. 133872, reg.to a Vittoria il 20/03/2009 al n. 797.

Il presente elaborato si compone della relazione generale e delle relazioni specifiche relative a ciascun lotto.

RELAZIONE GENERALE

Gli immobili oggetto di pignoramento, in virtù dei sopra menzionati titoli sono i seguenti: (nel presente prospetto sono state già rettificate le intestazioni, gli identificativi ed aggiunti gli immobili menzionati nell'atto di pignoramento di rettifica. L'indicazione specifica delle discrasie rilevate, sono state riportate nei paragrafi seguenti).

Lotto 1

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.la	qualità	superficie	R.D	R.A.
1	Muraglia	Comiso/A	42	5	pascolo	0,4710	3,89	1,22
1	Muraglia	Comiso/A	42	85	pascolo	0,0915	0,76	0,24
					sem arb	0,0365	1,79	1,23
1	Muraglia	Comiso/A	42	4	pascolo arb	3,8110	68,89	68,89
1	Muraglia	Comiso/A	42	86	sem arb	0,6800	26,34	15,80
					pascolo arb	2,2000	39,77	39,77

1	Muraglia	Comiso/A	42	187 ex 1	sem arb	3,5137	72,59	23,59
					pascolo	0,0715	0,59	0,18
1	Muraglia	Comiso/A	42	6	pascolo	0,4170	3,45	1,08
	Superficie catastale					11,2922		
	ditta proprietaria							

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
1	C.da Muraglie piano T	Comiso	42	9	1	A/4	173 mq.	236,28
1	c.da Muraglie	Comiso	42	9	2	D/10		547,44
1	c.da Muraglie	Comiso	42	185 (ex p.lla 38 del N.C.T.)	1	C/2	82 Mq.	135,52
	ditta proprietaria							

Lotto 2

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
2	Muraglia	Comiso/A	42	43	sem arb	4,6452	119,95	83,97
					uliveto	0,0178	0,51	0,37
2	Muraglia	Comiso/A	42	184 (ex p.lla 38)	sem arb	10,2270	396,14	237,68
	Superficie catastale					14,8900		
	ditta proprietaria							

Lotto 3

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
3/A	Petraro	Comiso	20	23	4	D/1		232,41
3/A	Petraro	Comiso	20	23	2	D/7		2107,14
	ditta proprietaria							

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3/A	Petraro	Comiso	20	468	carrubeto	0,8680	49,31	29,14
	ditta proprietaria							

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3/B	Canicarao	Comiso/D	68	297	sem arb	0,5490	41,11	21,27
	ditta proprietaria							

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3/C	Muraglia	Comiso/A	42	186 ex 1	sem arb	1,0012	38,78	23,27
3/C	Muraglia	Comiso/A	42	188 ex 1	sem arb	2,1235	82,25	49,35
					pascolo	0,0311	0,26	0,08
3/C	Muraglia	Comiso/A	42	189 (ex p.lla 2)	sem arb	2,4553	95,10	57,06
					pascolo	0,0114	0,09	0,03
3/C	Muraglia	Comiso/A	42	190 (ex p.lla 2)	sem arb	8,0865	313,22	187,93
					pascolo	0,0478	0,39	0,12
3/D	Manco	Comiso/A	33	108	sem arb	0,7290	28,24	16,94
3/D	Manco	Comiso/A	33	110	sem arb	0,2140	8,29	4,97
	Superficie catastale					14,6998		
	ditta proprietaria							

Lotto 4

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
4	Canicarao	Comiso/D	68	286	sem arb	0,3700	21,98	14,33
4	Canicarao	Comiso/D	68	288	sem arb	0,1850	10,99	7,17
4	Canicarao	Comiso/D	68	291	sem arb	0,3700	21,98	14,33
4	Canicarao	Comiso/D	68	292	sem arb	0,4110	30,78	15,92
4	Canicarao	Comiso/D	68	308	sem arb	0,6800	21,07	14,05
4	Canicarao	Comiso/D	68	312	sem arb	0,5250	39,32	20,34
4	Canicarao	Comiso/D	68	313	sem arb	0,2890	21,64	11,19
4	Canicarao	Comiso/D	68	386	sem arb	0,5020	29,82	19,44
4	Canicarao	Comiso/D	69	72	sem arb	0,5720	14,77	5,91
Superficie complessiva						3,9040		
ditta proprietaria								

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
4	Canicarao	Comiso/D	68	1313	1	D/10		2014,18
4	Canicarao	Comiso/D	68	1313	2	A/3	4,5 vani	195,22
ditta proprietaria								

Lotto 5

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
5	Canicarao	Comiso/D	68	1987	sem arb	0,1112	8,33	4,31
5	Canicarao	Comiso/D	68	1989	seminativo	0,0949	2,94	1,96
ditta proprietaria								

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
5	Via De Sanctis snc. Piano T.	Comiso	68	1990	1	D/1		11300,00
ditta proprietaria								

Lotto 6

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
6	Monacazzi	Comiso/B	59	12	agrumeto	0,0073	1,69	0,72
6	Monacazzi	Comiso/B	59	170	seminativo	0,4780	13,58	4,20
6	Monacazzi	Comiso/B	59	171	sem arbor	0,3260	21,05	8,42
6	Monacazzi	Comiso/B	59	20	seminativo	1,2250	13,58	4,20
6	Monacazzi	Comiso/B	59	201	fab. diruto	0,0130		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	202	fab. diruto	0,0050		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	203	fab. diruto	0,0055		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	204	fab. diruto	0,0075		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	205	fab. diruto	0,0060		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	206	fab. diruto	0,0350		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	209	seminativo	0,9750	27,70	8,56
6	Monacazzi	Comiso/B	59	210	seminativo	0,7240	20,57	6,36
6	Monacazzi	Comiso/B	59	213	vigneto	0,0168	1,74	0,69
6	Monacazzi	Comiso/B	59	214	vigneto	0,0104	1,07	0,43
6	Monacazzi	Comiso/B	59	231	fab. diruto	0,0090		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	232	vigneto	0,0150	0,81	0,54
6	Monacazzi	Comiso/B	59	295	sem arbor	0,0520	3,36	1,34
6	Monacazzi	Comiso/B	59	296	sem arbor	0,0060	0,39	0,15
6	Monacazzi	Comiso/B	59	297	seminativo	0,5030	14,29	4,42
6	Monacazzi	Comiso/B	59	298	uliveto	0,2300	7,13	5,35
6	Monacazzi	Comiso/B	59	299	seminativo	0,0984	2,80	0,86
					uliveto	0,0306	1,26	0,79
6	Monacazzi	Comiso/B	59	300	seminativo	0,1194	3,39	1,05
					uliveto	0,0096	0,30	0,22
6	Monacazzi	Comiso/B	59	7	seminativo	0,9780	27,78	8,59

6	Monacazzi	Comiso/B	59	8	fab. diruto	0,0140		
	superficie complessiva					5,8995		
	ditta proprietaria							

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
6	Monacazzi	Comiso	59	316		F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	317		F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	318		F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	319		F/2		
	ditta proprietaria							

Lotto 7

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
7	c.da Cifali	Comiso/A	1	34	seminativo	0,6530	16,86	8,43
	ditta proprietaria							

Lotto 8

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
8	c.da Donnadolce	Comiso	66	245	1	A/2	277 Mq	c.da Donnadolce piano T
	ditta proprietaria							
Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
8	c.da Donnadolce	Comiso/D	66	251		0,1105		
	ditta proprietaria							

Lotto 9

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
9	Pedalino Via Giovanni Amendola	Comiso	54	612	24	C/6	Mq 30	44,93
9	Pedalino Via Tevere snc	Comiso	54	612	27	A/3	Mq 101	340,86
	ditta proprietaria							

Lotto 10

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
10	Via Regolo n. 51 piano T - 1 - 2	Comiso	73	2702	2	A/2	10,5 vani sup. 246 mq	813,42
10	Via Iblea n. 29 piano T	Comiso	73	2702	3	C/6	sup. mq. 40	63,21
10	Via Iblea n. 31 piano T	Comiso	73	2702	4	C/6	sup. mq. 26	40,90
	ditta proprietaria							

Lotto 11

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	Sup. cat.	rendita catastale
11	Via Caravaggio piano S1	Comiso	77	1393	10	C/6	mq. 15	24,17
11	Via Caravaggio Piano 2	Comiso	77	1393	35	A/3	mq. 77	326,66

11	Via Tiepolo N. 29 interno 1 piano 3	Comiso	77	1393	37	C/2	mq. 37	81,81
	ditta proprietaria							

Lotto 12

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
12	Via Iblea n. 26 piano T	Comiso	73	2701	1	A/3	mq. 128 vani 5	216,91
12	Via Iblea n. 24 piano 1 - 2	Comiso	73	2701	2	A/3	mq. 197 vani 8,5	430,21
	ditta proprietaria							

Lotto 13

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
13/A	Via Regolo n. 58/A piano T-1	Comiso	73	2685	1	A/3	Mq. 107	195,22
13/B	Via Regolo n. 58 piano 2 - 3	Comiso	73	2685	2	A/3	Mq. 130	303,68
13/C	Via Iblea	Comiso	73	8425	1	C/6	Mq. 50	111,04
	ditta proprietaria							

Considerata la destinazione urbanistica e di utilizzo, l'ubicazione e la indipendenza gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di creare dei lotti omogenei per caratteristiche e comodamente vendibili, il sottoscritto ha provveduto a raggrupparli in n. 13 separati lotti.

In generale il criterio adottato tiene conto dell'ubicazione, della destinazione e della contiguità delle particelle che costituiranno parte integrante di ciascun lotto.

In ordine alla costituzione dei lotti, lo scrivente in alcuni casi ritenuti "particolari" ha tenuto conto di aspetti complementari che sono stati nel dettaglio di seguito enunciati:

- Il terreno ed i fabbricati ubicati all'interno del foglio n. 42 del territorio del Comune di Comiso, c.da Muraglia, sono stati suddivisi in tre separati lotti. Il lotto 1 comprende terreni agricoli e fabbricati destinati a fini agricoli e residenziali; il lotto 2 comprende terreni agricoli oggetto di un sequestro che verranno descritti nella relazione specifica di lotto, il lotto 3 comprende oltre agli stabilimenti industriali di frantumazione e betonaggio, ubicati in c.da Petrarò, l'area di stoccaggio inerti di c.da Canicarao, i terreni di c.da muraglia, all'interno dei quali è autorizzata un'attività estrattiva, munita di regolare autorizzazione valida, ed i terreni ubicati in c.da Manco, foglio n. 33, costituiti da una cava di estrazione attualmente con autorizzazione scaduta. La logica di creazione del lotto 3 è stata orientata alla comune destinazione ed utilizzo degli immobili che lo compongono.

(A) Gli immobili sono stati visionati nel corso degli accessi effettuati, nelle date:

24/11/2022, 05/12/2022, 14/12/2022, 21/12/2022, 08/02/2023, 22/02/2023, 03/03/2023;

gli stessi sono stati preventivamente comunicati alle parti a mezzo PEC da parte del C.G.

In occasione degli accessi il sottoscritto assieme al C.G. Avv. Arezzo Ignazia hanno preso visione degli immobili oggetto del primo pignoramento, il sottoscritto, relativamente ai terreni ha verificato i confini, le caratteristiche di destinazione colturale e di utilizzo, le vie di accesso, inoltre relativamente ai fabbricati sono state verificate le caratteristiche costruttive e la conformità con la documentazione catastale.

Sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento necessari per la redazione del presente elaborato.

Il C.G. ha provveduto ad informare il debitore esecutato della possibilità di potere interrompere l'iter avviato con la procedura esecutiva ed ha consegnato l'informativa per il debitore.

(B) Il sottoscritto ha provveduto successivamente alla verifica dell'atto di pignoramento ed al confronto con la nota di trascrizione del pignoramento in atti ed ha messo in evidenza le seguenti criticità:

- 1) L'immobile identificato al **foglio n. 42 p.lla 6** è stato ripetuto due volte nell'atto di pignoramento. Si rileva la presenza nell'atto di pignoramento della p.lla 6AA e 6AB, consistente nella suddivisione in porzioni del mappale n. 6, in base all'ordinamento colturale rilevato da AGEA, che al momento della richiesta delle visure catastali non era più presente. La particella attualmente rilevabile dagli archivi catastali è la p.lla 6, estesa ha 0.41.70, inserita nell'atto di pignoramento, ed avente una superficie complessiva di ha 0.41.70, coincidenti con la somma delle superfici delle due porzioni di particella 6 non presenti, AA 0.20.00 e AB 0.21.70.
- 2) Nell'atto di pignoramento è inserita la **p.lla n. 2** già soppressa e sono altresì inserite le particelle derivate identificate con i mappali **n. 189 e 190**;
- 3) Nell'atto di pignoramento è inserita la **p.lla n. 38**, già soppressa, e sono altresì inserite la **p.lla n. 184** e la **p.lla n. 185** (costituita da un fabbricato con unico subalterno: sub. 1 anch'esso inserito nell'atto di pignoramento);
- 4) Gli immobili identificati al **fg 73 p.lla n. 2702 sub. 2, 3, 4**, inseriti nell'atto di pignoramento in piena proprietà della signora [REDACTED] di fatto i citati immobili risultano essere in comproprietà, in ragione di ½, con [REDACTED] o il [REDACTED].

Con l'atto di pignoramento di rettifica sono stati modificati:

Il Comune degli immobili identificati in catasto fabbricati **fg 42 p.lla 9 sub. 1 e sub. 2 da Ragusa**, erroneamente inserito nell'atto di pignoramento iniziale, a Comiso correttamente inserito nell'atto di pignoramento di rettifica;

Il foglio del mappale n. 72, erroneamente inserito **il foglio n. 68**, nell'atto di pignoramento iniziale, **a foglio n. 69**, correttamente inserito nell'atto di pignoramento di rettifica.

La quota di proprietà della **p.lla n. 90**, del foglio n. 23, del territorio del Comune di Comiso, è stata erroneamente indicata in 1/1, correttamente modificata nell'atto di pignoramento di rettifica nella quota di proprietà, in capo alla signora [REDACTED]

Al pignoramento di quest'ultima particella, Comiso fg 23 p.lla 90, il creditore procedente ha successivamente rinunciato, con istanza n. 2 depositata in data 04/10/2022, e per tale ragione detta particella non è stata inserita nel sopra esposto prospetto catastale.

Delle sopra enunciate criticità, la n. 4, consiste in una differente attribuzione della quota di proprietà, dell'immobile in esame, in capo al debitore esecutato La [REDACTED] (corretta, anziché 1/1 errata). Il sottoscritto procederà alla valutazione complessiva dell'immobile e in fase di attribuzione del valore in capo al debitore esecutato, oltre ad esprimersi in modo specifico sulla possibilità di divisione dell'immobile e di creazione di due quote di pari valore, attribuirà la quota di valore corrispondente alla quota del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato [REDACTED]. In seguito al riscontro **effettuato con la Nota di trascrizione del pignoramento**, n. reg. generale n. 12625, reg. part. 9375 del 03/08/2022 si rileva la presenza, all'interno della unità negoziale n. 5, della particella n. 90 del foglio n. 23 del Comune di Comiso iscritta in quota di proprietà di uno dei soggetti esecutati in misura di ¼. Della citata particella in data 04/10/2022 è stata formalizzata la rinuncia da parte del creditore procedente.

Inoltre, è stato riproposto l'errore della non corretta indicazione della quota di proprietà relativamente agli immobili precedentemente identificati con il numero 4, **Comiso fg 73 p.lla n. 2702 sub. 2, 3, 4**, inseriti nella Nota di Trascrizione nell'unità negoziale n. 2, in piena proprietà della sig. [REDACTED] no [REDACTED]. Di fatto, come sopra enunciato, i citati immobili risultano essere in comproprietà, in ragione di ½, con il sig. [REDACTED]

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

a) Completezza dei documenti in atti:

Il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali mediante il supporto della documentazione presente nel fascicolo e al fine di una 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	Ispezione ipotecaria elenchi sintetici relativi ai soggetti esecutati; Nota di trascrizione cancellazione pignoramento di cui alla istanza di rinuncia formalizzata in data 04/10/2022.

Ufficio	Documentazione richiesta
Archivio Notarile	Visione e lettura di tutti i titoli di provenienza degli immobili al fine di verificare la titolarità degli stessi in capo al debitore, di verificare la presenza di servitù o diritti che andranno ceduti assieme ai beni. Ricerca titoli di provenienza per la ricostruzione delle trascrizioni dell'ultimo ventennio
Comune di Comiso	Acquisizione delle informazioni inerenti la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento. Richiesta pratiche edilizie relative ai fabbricati oggetto di pignoramento. Acquisizione informazioni utili per la quantificazione dei costi di regolarizzazione urbanistica.
Genio Civile	Richiesta copia pratiche di autorizzazioni alle ricerche idriche e all'utilizzo delle acque intestate ai soggetti eseguiti al fine di verificare la presenza di risorse idriche autorizzate all'interno dei fondi oggetto di pignoramento.
Agenzia delle Entrate	Richiesta di tutti i contratti di affitto o di comodato e denunce cumulative relative agli immobili oggetto di esecuzione. Ed estrazione di copia che è stata allegata alla presente relazione
Distretto Minerario	Al fine di acquisire il titolo di conduzione della cava di estrazione ubicata in c.da Muraglie.

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

Mediante i sopralluoghi in campo, come precedentemente esposto, 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, sono state verificate le dotazioni dei fondi e le tipologie delle colture in essere e potenzialmente attuabili, in particolare impianti arborei, tipologie di coltura praticata ecc. È stata presa visione dei fabbricati censiti al Catasto Fabbricati rilevandone lo stato di manutenzione, l'esistenza di eventuali corpi di fabbrica non censiti e che necessitano di regolarizzazione urbanistica e catastale; di seguito sono stati quantificati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale. Le informazioni specifiche rilevate sono state descritte nel paragrafo "descrizione degli immobili" presente nelle relazioni specifiche di seguito esposte;

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

La situazione rilevabile dalle visure catastali coincide con le reali quote di proprietà degli immobili, pertanto, non sono necessarie regolarizzazioni catastali ad esclusione dell'indicazione del nominativo della signora [REDACTED] negli immobili in Comiso fg. 73 p.lla 2685 sub. 1 e sub. 2, fg 73 p.lla 2701 sub. 1 e sub. 2, fg 73 p.lla 8425 sub. 1, fg 66 p.lle 245 sub. 1 e fg 66 p.lla 251, [REDACTED]

Tale modifica è attuabile mediante la presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territorio, di una istanza in autotutela.

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 specifiche descrittive di ciascun 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.

Relativamente alla sussistenza di diritti di comproprietà lo scrivente procederà all'interno delle relazioni specifiche di lotto.

Relativamente alla presenza di iscrizioni ipotecarie, riferite agli immobili oggetto di pignoramento, trascritte in data successiva al pignoramento, dagli accertamenti effettuati non è emersa nessuna formalità.

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 Comiso, sulla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati.

Relativamente alla regolarità urbanistica dei fabbricati si rimanda alla relazione descrittiva specifica di ciascun 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 nelle relazioni descrittive specifiche di seguito esposte. 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 di tutti gli immobili oggetto di pignoramento è stato approfondito nel paragrafo dedicato, all'interno delle relazioni specifiche di lotto di seguito esposte. Relativamente alle verifiche in merito alle edificazioni in regime di edilizia convenzionata o agevolata, il sottoscritto, relativamente a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, può affermare che la condizione non sussiste in quanto nessuno dei fabbricati è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata.

(E) effettuati gli accessi ai luoghi, il sottoscritto assieme al custode giudiziario, 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 presenti all'interno dei beni oggetto di pignoramento.

(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 ulteriori domande trascritte.

Allegati comuni:

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2: Ispezione ipotecaria, elenco sintetico in capo ai soggetti eseguiti – Nota di trascrizione pignoramento in rettifica;
- Allegato 3: Visure catastali;
- Allegato 4: relazione estimativa con omissione dati sensibili (privacy).

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

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

Lotto 1 Terreni e fabbricati in c.da Muraglia agro di Comiso

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
1	Muraglia	Comiso/A	42	5	pascolo	0,4710	3,89	1,22
1	Muraglia	Comiso/A	42	85	pascolo	0,0915	0,76	0,24
					sem arb	0,0365	1,79	1,23
1	Muraglia	Comiso/A	42	4	pascolo arb	3,8110	68,89	68,89
1	Muraglia	Comiso/A	42	86	sem arb	0,6800	26,34	15,80
					pascolo arb	2,2000	39,77	39,77
1	Muraglia	Comiso/A	42	187	sem arb	3,5137	72,59	23,59
					pascolo	0,0715	0,59	0,18
1	Muraglia	Comiso/A	42	6	pascolo	0,4170	3,45	1,08
Superficie catastale						11,2922		
ditta proprietaria								

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
1	C.da Muraglie piano T	Comiso	42	9	1	A/4	173 mq.	236,28
1	c.da Muraglie	Comiso	42	9	2	D/10		547,44
1	c.da Muraglie	Comiso	42	185 (ex p.lla 38 del N.C.T.)	1	C/2	82 Mq.	135,52
ditta proprietaria								

Superficie complessiva dei terreni agricoli: **ha 11.29.22**

Coordinate:

Lat. 36,923648

Lon. 14,572667

Altimetria m. 292 s.l.m.

Confini (lotto 1)	

Indicazione del diritto pignorato:

Pignorata la piena proprietà, in capo alla

degli immobili che costituiscono il lotto n. 1.

Gli immobili che compongono il lotto 1 sono pervenuti alla società proprietaria, in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2009, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6292/3702, dalla proprietà di

La particella n. 185 sub. 1, deriva dall'accatastamento del fabbricato ubicato all'interno della particella n. 38 che in data 21/10/2010 è stata soppressa ed ha generato oltre alla particella n. 185 sub. 1, la particella n. 184, estesa ha 10.22.70, e costituisce parte integrante del lotto 2.

- **descrizione giuridica:**

Terreno agricolo utilizzato in parte per la coltivazione di seminativi a regime asciutto di foraggiere e/o di cereali da granella dotati di buona copertura arborea costituita da alberi di carrubo e di ulivo in buone condizioni di coltivazione ed in parte destinato a pascolo.

Fabbricati censiti al C.F. nelle seguenti categoria:

p.lla n. 9 sub. 1 cat. A/4 (abitazione)

p.lla n. 9 sub. 2 cat. D/10 (fabbricati strumentali)

p.lla 185 sub. 1 cat. D/10 (fabbricato strumentale)

b) Descrizione del bene

Il lotto n. 1 è composto da terreni ubicati in agro di Comiso sez. A, c.da Muraglia, identificato al foglio n. 42 p.lle n. 5, 85, 4, 86, 187, 6 avente una estensione complessiva di ha 11.29.22.

Le sopra menzionate particelle sono tutte contigue e costituiscono un unico corpo assieme, ai fabbricati, aventi destinazione residenziale ed agricola e sono identificati al C.F. del Comune di Comiso fg 42 p.lla 9 sub. 1, p.lla 9 sub. 2 e p.lla 185 sub. 1.

Di seguito si espone lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del Lotto 1 e lo stralcio ortofotografico.

Del lotto 1:

