

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arrabito Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2021 del R.G.E.

promossa da

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®
Omissis
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2021 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21

All'udienza del 06/09/2021, il sottoscritto Ing. Arrabito Laura, con studio in Via Isonzo, 9 - 97018 - Scicli (RG), email laurarrabito@hotmail.it, PEC laura.arrabito@ingpec.eu, Tel. 338 4211060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno agricolo edificabile ubicato a Scicli (RG) - C. da Corvo (Coord. Geografiche: 36.721343, 14.703619)

Si tratta di un appezzamento di terreno costituito da tre particelle contigue della superficie totale pari a mq 5.380. E' ubicato in C.da Corvo nel Comune di Scicli (RG), immediatamente a nord del "Parco Faunistico di Punta Corvo". Al terreno è possibile accedere comodamente da Via Pietro Annigoni, con la quale il bene confina sul lato nord.

Su di esso insiste un impianto di serre in legno per un'area di circa mq. 3.960 per la coltivazione di ortaggi; al servizio del fondo vi sono inoltre una cisterna in calcestruzzo armato per la raccolta di acqua potabile di circa mq. 100 che si sviluppa fuori terra per una altezza media di circa 1,5 m; un piccolo fabbricato, usato come deposito, con struttura in muratura portante in blocchi di calcare, all'interno del quale vi è allocata la pompa per l'irrigazione; una struttura precaria smontabile costituita da assi in legno e lastre ondulate di materiale plastico.

Dalle ricerche condotte presso gli uffici preposti, non è stato reperito alcun titolo autorizzativo per la realizzazione delle strutture sopra descritte che insistono sul terreno; dalla consultazione delle aerofotogrammetrie storiche dell'area si evince che tali strutture erano certamente esistenti nell'anno 1988, mentre nell'anno 1978 l'area risultava libera a meno dell'impianto serricolo.

Alla luce di quanto sopra, le costruzioni sono da considerarsi abusive e per la loro regolarizzazione si rende necessaria una SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, con relativa pratica da presentare al Genio Civile di Ragusa per il rilascio del Certificato di Idoneità Sismica (CIS). A seguito della regolarizzazione urbanistica dovrà essere effettuato sia l'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento dei fabbricati, sia il documento Docfa per l'accatastamento del magazzino.

Il bene ricade in zona agricola E6 del vigente PRG del Comune di Scicli e non è soggetta ad alcun vincolo; nell'area circostante, completamente priva di servizi per il cittadino, sono presenti sia impianti serricoli che di coltivazione in pieno campo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 07/10/2021.

Custode delle chiavi: Omissis

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Scicli (RG) - C.da Corvo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Omissis

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a nord-ovest con proprietà Omissis, a sud-ovest con proprietà Omissis e Omissis, a sud con proprietà Omissis e Omissis, a est con proprietà Omissis.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
134	443				Orto irriguo	2	00 17 61 mq	87,31 €	28,65 €	
134	444				Orto irriguo	2	00 26 50 mq	131,39 €	43,11 €	
134	2262				Orto irriguo	2	00 09 69 mq	48,04 €	15,76 €	

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati che insistono sul terreno non presentano alcun pregio costruttivo, tuttavia si può osservare che l'impianto serricolo e la cisterna di raccolta acqua si trovano in buono stato di conservazione, mentre il magazzino e la struttura precaria si trovano in discreto stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno si trova ad una altezza di 45 m s.l.m. a nord e di 28 m s.l.m. a sud. Su di esso vi insiste un impianto serricolo per la coltivazione di ortaggi, con struttura in legno, che occupa una superficie di circa 213 m x 18,60 m.

Nella parte nord, sul confine ovest, si trova una cisterna fuori terra, delle dimensioni 20,20 m x 5,40 m x 1,55 m (h media), per la raccolta di acqua per l'irrigazione delle serre; questa presenta struttura in calcestruzzo armato lasciato allo stato rustico. La cisterna è lambita da un canale a cielo aperto (saia) attraverso cui scorre l'acqua consortile per l'irrigazione, che viene convogliata e raccolta all'interno della stessa.

Adiacente alla cisterna vi sono una struttura precaria, costituita da assi in legno e lastre ondulate di materiale plastico, e un piccolo fabbricato delle dimensioni 3,8 m x 6,7 m x 2,15 m (h media), usato come deposito, con struttura in muratura portante in blocchi di calcare, copertura con struttura mista in travi in legno e travi prefabbricate in calcestruzzo armato e lastre ondulate in cemento-amianto, il tutto lasciato allo stato rustico senza alcuna finitura; all'interno di quest'ultimo vi è allocata la pompa per l'irrigazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è in uso al Sig. Omissis, comproprietario e marito dell'esecutata, il quale svolge sullo stesso attività agricola con produzione di ortaggi all'interno delle serre che insistono sul fondo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1990	Omissis, piena proprietà per 1/1; Omissis, usufrutto per 1/1	Permuta e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Marota	06/07/1990	15594	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ragusa	03/08/1990	10389	8580	
Dal 26/02/2008	Omissis, proprietà per 1/1;	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/02/2008	2291/282/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ragusa	18/08/2008	16957	10638
Dal 07/11/2008	Omissis, proprietario per 1/2; Omissis, proprietaria per 1/2.	Atto per causa di morte - Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/11/2008	32/296/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ragusa	23/03/2009	6446	3813	
Dal 19/11/2008	Omissis, proprietario per 1/1.	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emmolo Ignazio Maria	19/11/2008	20084/8050	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	09/12/2008	25230	15686
Dal 15/03/2011	Omissis, proprietario per 1/2; Omissis, proprietaria per 1/2.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Emmolo Ignazio Maria	15/03/2011	21297/8813	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	14/04/2011	6510	4061
Dal 24/05/2021	Omissis, proprietaria per 1/2.	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/05/2021	1273/2021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		18/06/2021	9695	6812	

Dall'analisi del Certificato Ipotecario depositato in atti dall'Avv. Eugenia Trovato e da successiva ispezione ipotecaria eseguita dalla scrivente, sembrerebbe emergere una anomalia nei passaggi di proprietà della p.lla 443 del foglio 134 (superficie 17 are 61 ca); la particella di cui sopra non viene riportata nel Certificato di denunciata successione trascritto il 18/08/2008 Reg. Part. 10638 Reg. Gen. 16957.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 25/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 18/06/2021

Reg. gen. 9695 - Reg. part. 6812

Quota: 1/2

A favore di Omissis

Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il bene ricade in zona agricola E6 del vigente PRG del Comune di Scicli, all'interno della fascia compresa tra i 300 e i 500 m dalla costa, normata dagli Artt. 35.E e 35.E6 delle Norme Tecniche di Attuazione, di seguito riportati:

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 35.E - ZONE "E" - Agricole (omissis)

3. Norme di carattere generale.

3.1. La suddivisione è basata su diversi gradi di tutela e sulla suscettività delle varie sottozone.

3.2. Relativamente all'uso agricolo, si precisa che ai fini delle presenti norme si intendono zone agricole quelle che sono destinate di fatto all'esercizio dell'attività agricola.

3.3. Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.

3.4. Nelle zone agricole è vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola, fatta eccezione per le zone speciali nelle quali è consentita la trasformazione in base alle prescrizioni delle presenti Norme, e le specifiche prescrizioni contenute nella disciplina attuativa delle singole zone.

3.5. Non sono soggette ad autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale le trasformazioni dell'assetto dei terreni che siano funzionali all'utilizzazione agricola del suolo salvo che esse non consistano nell'avulsione di impianti colturali arborei aventi un valore tradizionale e ambientale tipico della zona, e salvo che non comportino l'esecuzione di opere murarie o stradali o di fabbricati di qualsiasi genere, e sempre che non modifichino lo stato esteriore dei luoghi.

3.6. Rientrano tra le opere non soggette ad autorizzazione le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, i silos a trincea, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o di rivestimenti mobili e gli impianti per la stabilizzazione delle condizioni termiche o di illuminazione con plastica o altri materiali mobili, anche se abbisognino di intelaiature stabilmente infisse al suolo, indipendentemente dalla metodologia utilizzata e sempre che detti impianti siano a servizio della produzione agricola o delle altre attività ammesse nelle zone in questione.

3.7. E' vietata altresì l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite in contestualità delle opere edilizie consentite e che devono risultare dal progetto relativo

a queste ultime.

3.8. Nelle zone agricole l'edificazione consentita deve essere principalmente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, comprendendovi, in conformità alle leggi che la consentono, l'attività di agriturismo.

3.8.1 Gli impianti ed i manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona, sono esclusi nelle zone E2, E3.

3.9. Ove consentiti dalla normativa di zona gli impianti ed i manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona ivi compreso l'utilizzo di biomasse in impianti di energie rinnovabili in coerenza al PEARS, fermo restando che la disciplina per la realizzazione degli impianti di energia rinnovabile resta definita dalla specifica normativa di settore, dovranno rispettare, salvo specifiche previsioni di sottozona, limitatamente al lotto minimo richiesto per gli annessi agricoli, con esclusione dei casi di deroga, quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78 e precisamente:

- a) rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m.10;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16/12/92 n. 495;
- d) parcheggi in misura non inferiore a 1/10 dall'area interessata;
- e) rispetto delle distanze e dei limiti volumetrici stabiliti dall'art. 15 della L.R. 78/76, come interpretato dall'art.2 della L.R. 15/91;
- f) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c);
- g) E' ammessa la lavorazione, quali risorse naturali della zona, di: legname, calcare, arenarie, tufo, argilla, sabbia, ghiaia e comunque prodotti lapidei cavati e/o prelevati nell'area iblea.

3.10. In generale ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in particolare dovranno essere utilizzate nell'edificazione residenziale le tipologie tipiche dell'edilizia rurale in Sicilia.

3.11. Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

3.12. La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a m. 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermati a verde.

3.13. La destinazione d'uso delle varie parti degli edifici e dei complessi produttivi deve essere chiaramente indicata nei progetti, insieme all'area vincolata in relazione al volume di pertinenza con atto d'obbligo da trascriversi nei Pubblici Registri.

3.14. Al fine del calcolo della cubatura totale ammissibile sarà possibile utilizzare anche appezzamenti di terreno contigui, ma che siano comunque al servizio dell'azienda. Gli appezzamenti sono considerati contigui anche se separati da: strade comunque classificate, canali, ferrovia, impluvi, torrenti e comunque da opere d'arte minori e purché detti appezzamenti si fronteggiano anche parzialmente.

3.15. Per gli edifici ricadenti nelle zone agricole E, ed esclusi gli edifici evidenziati negli elaborati grafici della Variante Generale al P.R.G. con perimetro circolare di colore rosso (art. 35 VE), fermi restando i vincoli di tutela paesaggistica, ambientale, architettonica, archeologica, eventualmente apposti ai sensi di leggi regionali e/o nazionali e/o comunitarie e purché non abusivi, (fatta eccezione per gli edifici abusivamente realizzati, ma

oggetto di concessione edilizia in sanatoria già rilasciata) è ammessa la demolizione e la ricostruzione degli stessi, anche in area di sedime diversa all'interno dello stesso lotto, nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali secondo quanto stabilito dall'art. 12 della L.R.40/95. Qualora l'edificio ricade nella sottozona E2 l'intervento sarà ammesso se finalizzato al miglioramento sismico dell'immobile.

3.16. L'attività agrituristica può essere svolta dai soggetti e con le modalità previste dalla legge n.730/1985, come integrata dalla legge regionale n.° 25 del 9/06/1994 e ss.mm.ii. e la regolamentazione di dettaglio emessa dalla Regione Siciliana.

3.17. Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura residenziale esistente e comunque per non più di 300 mc.

3.18. La riattivazione dell'attività estrattiva nelle cave dismesse è subordinata alla redazione di un progetto di ripristino ambientale ed apposita autorizzazione regionale.

3.19. Per le opere la cui autorizzazione è subordinata ad un progetto di ripristino ambientale, questo dovrà prevedere modalità e tempi di attuazione e l'autorizzazione sarà condizionata alla stipula di apposita convenzione con l'Ente concedente, nella quale dovrà essere prevista un'adeguata cauzione commisurata ai lavori di ripristino.

3.20. Le prescrizioni riguardanti l'altezza massima degli annessi agricoli sono derogabili per comprovate necessità tecniche connesse con l'utilizzazione agricola.

3.21. Nelle more dell'approvazione del Piano Regionale dei prodotti lapidei le attività di cava sono compatibili, nei limiti delle leggi di tutela.

3.22. Nelle zone agricole è sempre ammessa la vendita di prodotti provenienti in misura prevalente dalle rispettive aziende, nonché di prodotti derivati, ottenuti a seguito di attività di manipolazione o trasformazione di prodotti agricoli e/o zootecnici; oltre che i prodotti connessi con il ciclo produttivo delle attività ammesse.

3.23. Nelle zone agricole sono compatibili i depositi di materiali pericolosi quali, in modo esemplificativo: liquidi infiammabili, materiali esplosivi, fatta comunque salva la disciplina specifica ed escludendo ogni tipo di depositi riconducibili alla disciplina di cui al D. Lgs. 03.04.2006 n.152 e ss.mm.ii.

3.24. Le previsioni del PAI e del P.E.A.R.S. prevalgono sempre sulle previsioni delle presenti norme.

3.25. Ad eccezione delle sottozone E2 ed E3, e fatte salve le prescrizioni di dettaglio contenuti nella disciplina attuativa di ciascuna sottozona, oltre che alla normativa specifica che disciplina gli interventi, e garantendo sempre la ruralità degli edifici e del fondo di pertinenza, sono ammessi, negli immobili esistenti, le attività ricettive di cui ai commi: 9,10,11,12 e 13 dell'art.3 L.R. 06.04.1996, n.27 e ss.mm.ii.. La dotazione e gli standards da garantire sono fissati dalla normativa specifica di settore.

3.26. Nelle zone agricole, ad eccezione delle sottozone E2 ed E3, sono compatibili con l'uso agricolo dei terreni le stazioni radio base per telefonia, fermo restando che la disciplina per la realizzazione di detti impianti resta definita dalla specifica normativa di settore.

3.27. Nelle zone agricole, ad eccezione delle sottozone E1, E2 ed E3, sono compatibili con l'uso agricolo dei terreni gli impianti fotovoltaici a terra secondo la disciplina attuativa inserita in apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale, e fermo restando che la disciplina per la realizzazione di detti impianti resta definita dalla specifica normativa di settore.

1. Definizione: Zone agricole irrigue.

2. Nella sottozona E6 valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.E., salvo eventuali deroghe eccezioni modifiche o integrazioni riportate nei punti successivi del presente articolo.

3. Sono comprese in questa sottozona le aree che ricadono prevalentemente nella Piana Alluvionale "A" nello studio agroforestale. Essa include la parte più pianeggiante compresa tra il limite inferiore della zona di transizione e la fascia costiera, caratterizzata da suoli ad elevata potenzialità agricola, irrigui e con una proprietà fondiaria frazionata.

4. In questa sottozona si riscontra una elevata presenza di insediamenti residenziali di tipo estensivo al servizio di fondi agricoli di limitata estensione, spesso inferiori ad 1 Ha.

5. Gli interventi in questa sottozona, oltre a rispondere alle prescrizioni previste dalle norme di carattere generale, se non in contrasto con il presente, dovranno sottostare alle seguenti limitazioni:

5.1. Annessi agricoli:

- a) - If mc/mq 0,07
- b) - Hmax. ml. 7,00
- c) - Df. ml. 20,00
- d) - Dc. ml. 5,00
- e) - Ds. ml. 15,00
- f) - Sm. mq. 5.000

5.2. Residenze

- a) - If mc/mq 0,03
- b) - Hmax. ml. 5,50
- c) - Sm. mq. 5.000
- d) - Df. ml 10,00
- e) - Dc. ml 5,00
- f) - Ds. ml. 15,00

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

7. Sono consentite le opere necessarie al mantenimento dell'attività agricola nonché al mantenimento e miglioramento dell'attuale struttura vegetazionale.

8. L'edificazione nella sottozona E6 è consentita sulla base di intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia (C).

9. Sui fondi non frazionati successivamente al 31.12.94 sarà consentita la edificazione di annessi agricoli con lotto minimo di mq. 2.500 con le prescrizioni del punto 5.1

10. Il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trasciversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.

11. E' ammessa la costruzione a confine.

12. Gli indici di cui ai punti 5.1 e 5.2 del comma 5, sono cumulabili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Comune di Scicli e del Genio Civile di Ragusa, non è stata riscontrata la presenza di alcun titolo autorizzativo necessario sia per la realizzazione della cisterna di raccolta acqua che per gli altri due fabbricati che si trovano all'interno della proprietà.

Dall'analisi delle aerofotogrammetrie storiche dell'area si constata che sia la cisterna che il fabbricato con struttura in muratura erano già costruiti nell'anno 1988, mentre nell'anno 1978 il terreno risultava libero da costruzioni a meno dell'impianto serricolo, presente sul fondo sin da allora.

Alla luce di quanto sopra, le costruzioni sono da considerarsi abusive e per la loro regolarizzazione si rende necessaria una SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, con relativa pratica da presentare al Genio Civile di Ragusa per il rilascio del Certificato di Idoneità Sismica (CIS).

Inoltre si rileva che nessun fabbricato è riportato sulla mappa catastale, quindi si rende necessario anche un aggiornamento della mappa e conseguente documento Docfa per l'accatastamento del magazzino, al fine di ottenere la regolarità catastale oltre che quella urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non è soggetto a vincoli.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Scicli (RG) - C.da Corvo

Si tratta di un appezzamento di terreno costituito da tre particelle contigue della superficie totale pari a mq 5.380. E' ubicato in C.da Corvo nel Comune di Scicli (RG), immediatamente a nord del "Parco Faunistico di Punta Corvo". Al terreno è possibile accedere comodamente da Via Pietro Annigoni, con la quale il bene confina sul lato nord. Su di esso insiste un impianto di serre in legno per un'area di circa mq. 3.960 per la coltivazione di ortaggi; al servizio del fondo vi sono inoltre: una cisterna in calcestruzzo armato per la raccolta di acqua potabile di circa mq. 100 che si sviluppa fuori terra per una altezza media di circa 1,5 m; un piccolo fabbricato, usato come deposito, con struttura in muratura portante in blocchi di calcare, all'interno del quale vi è allocata la pompa per l'irrigazione; una struttura precaria smontabile costituita da assi in legno e lastre ondulate di materiale plastico. Dalle ricerche condotte presso gli uffici preposti, non è stato reperito alcun titolo autorizzativo per la realizzazione delle strutture sopra descritte che insistono sul terreno; dalla consultazione delle aerofotogrammetrie storiche dell'area si evince che tali strutture erano certamente esistenti nell'anno 1988, mentre nell'anno 1978 l'area risultava libera a meno dell'impianto serricolo. Alla luce di quanto sopra, le costruzioni sono da considerarsi abusive e per la loro regolarizzazione si rende necessaria una SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, con relativa pratica da presentare al Genio Civile di Ragusa per il rilascio del Certificato di Idoneità Sismica (CIS). A seguito della regolarizzazione urbanistica dovrà essere effettuato sia l'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento dei fabbricati, sia il documento Docfa per l'accatastamento del magazzino. Il bene ricade in zona agricola E6 del vigente PRG del Comune di Scicli e non è soggetta ad alcun vincolo; nell'area circostante, completamente priva di servizi per il cittadino, sono presenti sia impianti serricoli che di coltivazione in pieno campo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 134, Part. 443, Qualità Orto irriguo - Fg. 134, Part. 444, Qualità Orto irriguo - Fg. 134, Part. 2262, Qualità Orto irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 26.600,00

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato del bene, è necessario prendere in considerazione diversi fattori quali: la edificabilità del terreno, la presenza delle colture in serra, la presenza della cisterna di raccolta acqua e dei due fabbricati abusivi.

1. VALORE TERRENO AGRICOLO

1.1.

Come già detto, sul terreno insiste un impianto serricolo di circa 3.940 mq, i rimanenti 1.440 mq sono da considerarsi orto irriguo.

Il valore medio di un terreno con coltura in serra, nell'anno 2015 (valore più recente riscontrato in banca dati), ammonta a 4,62 €/mq (Tabelle Agenzia delle Entrate - anno 2015 - coltura serra - comune di Scicli), che moltiplicato per un coefficiente di attualizzazione pari a 1,035 (dati Istat - tabella rivalutazione monetaria - territorio Italia - da gennaio 2015 a gennaio 2021) restituisce un valore di 4,78 €/mq; per quanto riguarda invece il valore dell'orto irriguo si riscontra, dalle medesime tabelle sopra citate, un valore di 3,79 €/mq, che attualizzato all'anno 2021 è pari a 3,92 €/mq.

Il valore del terreno è dato dunque da:

VALORE TERRENO per coltura in serra: $(3.940 \text{ mq} \times 4,78 \text{ €/mq}) = 18.833,20 \text{ €}$

VALORE TERRENO per orto irriguo: $(1.440 \text{ mq} \times 3,92 \text{ €/mq}) = 5.644,80 \text{ €}$

VALORE TOTALE TERRENO AGRICOLO: $(18.833,20 + 5.644,8) \text{ €} = 24.528,00 \text{ €}$

1.2.

Tenuto in considerazione il canone annuo di affitto, da indagini di mercato, per terreni di pari caratteristiche, considerati la qualità colturale e lo stato conservativo, il prezzo medio di affitto si aggira intorno agli 0,80 €/mq per anno per la coltura in serra con struttura in legno e intorno ai 0,35 €/mq per anno per l'orto irriguo.

Da quanto sopra si ottiene:

- superficie terreno con coltura in serre: 3.940 mq
- canone annuo terreno con coltura in serre = 3.940 mq x 0,80 €/mq = 3.152,00 €/anno
- sottraendo il 50% di spese otteniamo $[(3.152,00 \text{ €} \times 50\%) / 2,5\%] = [1.576,00 \text{ €} / 0,025] = 63.040,00 \text{ €}$
- superficie terreno ad orto irriguo: 1.440 mq
- canone annuo terreno per orto irriguo = 1.440 mq x 0,35 €/mq = 504,00 €/anno
- sottraendo il 50% di spese otteniamo $[(504,00 \text{ €} \times 50\%) / 2,5\%] = [252,00 \text{ €} / 0,025] = 10.080,00 \text{ €}$
- VALORE TOTALE TERRENO AGRICOLO = $[\text{€} 63.040,00 + \text{€} 10.080,00] = \text{€} 73.120,00$

1.3.

Da quanto sopra descritto si può dedurre l'eventuale canone di affitto mensile che sarà pari a:

- superficie terreno con coltura in serre: 3.940 mq
- canone annuo terreno con coltura in serre = 3.152,00 €/anno
- canone mensile terreno con coltura in serre = 3.152,00 € / 12 = 262,67 €/mese
- superficie terreno ad orto irriguo: 1.440 mq
- canone annuo terreno per orto irriguo = 504,00 €/anno
- canone mensile terreno per orto irriguo = 504,00 / 12 = 42,00 €/mese
- canone mensile intero terreno = (262,67 + 42,00) € = 305,67 €/mese
- canone mensile intero terreno in cifra tonda: 300,00 €/mese
- quota pignorata: 1/2
- CANONE MENSILE QUOTA PIGNORATA : € . 150,00

2.VALORE TERRENO EDIFICABILE

Il terreno in questione ricade in zona agricola E6 del Vigente PRG di Scicli e risponde ai requisiti di cui al comma 10 dell'art. 35/E6 delle NTA.

2.1.

Moltiplicando la superficie del fondo pari a 5.380 mq per l'indice di fabbricabilità (0,07 mc/mq per annesso agricolo), è possibile ottenere i mc di annesso agricolo realizzabili, dai quali è necessario scomputare il volume del magazzino già realizzato abusivamente, pari a circa 54,75 mc (3,8 m x 6,7 m x h 2,15 m); dividendo per un'altezza media di interpiano di 4 m si ottiene la superficie complessiva coperta realizzabile, che sarà di 80,46 mq.

La superficie commerciale così ottenuta va incrementata di un valore stimato intorno al 10%, per tutte le superfici che non computano ai fini volumetrici (eventuale piano interrato) ma che presentano anch'esse un valore economico, ottenendo così una superficie commerciale totale di 88,50 mq.

Incrementata la superficie commerciale, dunque, questa va moltiplicata per il valore medio di un fabbricato per l'edilizia di tipo produttivo nell'anno di riferimento (nel nostro caso i valori più recenti presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate sono riferiti all'anno 2013, quindi successivamente verrà effettuata l'attualizzazione del valore all'anno 2021) e per il coefficiente di permuta che come valore medio può essere assunto pari a circa il 20%.

Nel caso in esame, il valore medio di un fabbricato per l'edilizia di tipo produttivo nella zona considerata, è pari a 380 €/mq per immobili già realizzati (valori riscontrati nelle tabelle presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Scicli - Fascia suburbana - codice di zona E4 - 2° semestre 2013), che moltiplicato per un coefficiente di attualizzazione pari a 1,04 (dati Istat - tabella rivalutazione

monetaria - territorio Italia - da luglio 2013 a luglio 2021) è pari a 395,20 €/mq; trattandosi di nuova costruzione tale valore può essere ulteriormente incrementato del 40%, ottenendo una cifra arrotondata per difetto di 550,00 €/mq.

In definitiva il valore del terreno edificabile, tenuto conto del solo annesso agricolo, sarà di € 9.735,00.

Di seguito è riportata schematicamente la sequenza di calcoli sopra descritta:

superficie totale del terreno: 5.380 mq
indice di fabbricabilità annesso agricolo: 0,07 mc/mq
volume realizzato (magazzino): 54,75 mc
volume residuo edificabile: $[(5.380 \times 0,07) \text{ mc} - 54,75 \text{ mc}] = 321,85 \text{ mc}$
superficie edificabile con h 4,00 m $(321,85 \text{ mc} / 4 \text{ m}) = 80,46 \text{ mq}$
superficie incrementata del 10 % 88,50 mq
valore medio fabbricato produttivo anno 2013 380,00 €/mq
coefficiente di rivalutazione monetaria ISTAT all'anno 2021 1,04
valore medio attualizzato $(380,00 \text{ €/mq} \times 1,04) = 395,20 \text{ €/mq}$
valore incrementato del 40% per nuova costruzione 550,00 €/mq
coefficiente di permuta (valore medio) 20%
valore del terreno edificabile (per solo annesso agricolo) 9.735,00 €

2.2.

Moltiplicando la superficie del fondo pari a 5.380 mq per l'indice di fabbricabilità (0,03 mc/mq per residenza), è possibile ottenere i mc di residenza realizzabili; dividendo per un'altezza media di interpiano di 3 m si ottiene la superficie complessiva coperta realizzabile, che sarà di 53,80 mq.

La superficie commerciale così ottenuta va incrementata di un valore stimato intorno al 10%, per tutte le superfici che non computano ai fini volumetrici (balconi, cantine, soffitte) ma che presentano anch'esse un valore economico, ottenendo così una superficie commerciale totale di circa 59,00 mq, arrotondata per difetto; questa va moltiplicata per il valore medio di un fabbricato per abitazione di tipo economico (tipologia prevalente nella zona considerata) nell'anno di riferimento e successivamente per il coefficiente di permuta che come valore medio può essere assunto pari a circa il 20%.

Nel caso in esame, il valore medio di un fabbricato per abitazione di tipo economico nella zona considerata, è pari a 815 €/mq per immobili già realizzati (valori riscontrati nelle tabelle presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Scicli - Fascia suburbana - codice di zona E4 - 2° semestre 2021); trattandosi di nuova costruzione tale valore può essere ulteriormente incrementato del 40%, ottenendo una cifra arrotondata per difetto di 1.140,00 €/mq.

In definitiva il valore del terreno edificabile, tenuto conto della sola superficie residenziale, sarà di € 13.490,00, arrotondato per difetto.

Di seguito è riportata schematicamente la sequenza di calcoli sopra descritta:

superficie totale del terreno: 5.380 mq
indice di fabbricabilità residenza: 0,03 mc/mq
volume edificabile: $(5.380 \times 0,03) \text{ mc} = 161,40 \text{ mc}$
superficie edificabile con h 3,00 m $(161,40 \text{ mc} / 3 \text{ m}) = 53,8 \text{ mq}$
superficie incrementata del 10 % 59,18 mq
valore medio fabbricato per abitazione di tipo economico 815,00 €/mq
valore incrementato del 40% per nuova costruzione 1.140 €/mq
coefficiente di permuta (valore medio) 20%
valore del terreno edificabile (per sola residenza) 13.490,00 €

2.3.

In definitiva, il valore del terreno edificabile è dato dalla somma dei valori ottenuti ai precedenti punti 2.1 e 2.2:

VALORE TOTALE TERRENO EDIFICABILE : [9.735,00 + 13.490,00] € = 23.225,00 €

3. VALORE FABBRICATI ESISTENTI

3.1.

Dalla elaborazione di un computo metrico per la stima dei costi di costruzione della vasca di raccolta acqua per uso irriguo, facendo riferimento ai prezzi riportati nel prezzario Regione Sicilia anno 2021, si è stimato che il valore della vasca ammonta a circa 25.000 €. Poiché la vasca era certamente esistente nell'anno 1988, essendo trascorsi almeno 34 anni dalla sua realizzazione, il valore sopra stimato va moltiplicato per un coefficiente di vetustà pari al 75,5%.

Si ottiene così:

VALORE VASCA = (25.000,00 x 0,755) € = 18.800,00 €

3.2.

Dalla elaborazione di un computo metrico per la stima dei costi di costruzione del magazzino, facendo riferimento ai prezzi riportati nel prezzario Regione Sicilia anno 2021 e ai prezzi riportati nel prezzario DEI Recupero Ristrutturazione e Manutenzione II semestre 2021, si è stimato che il valore del magazzino ammonta a circa 13.200 €. Poiché l'epoca di costruzione è la stessa della cisterna, essendo trascorsi almeno 34 anni dalla sua realizzazione, il valore sopra stimato va moltiplicato per un coefficiente di vetustà pari al 75,5%.

Dal momento in cui la copertura del magazzino è realizzata con lastre ondulate in amianto-cemento, è necessario detrarre dal valore della costruzione il costo per la bonifica della copertura in conformità al DM 6 settembre 1994 e successivi, che ammonta a circa 590,00 € (prezzario DEI recupero ristrutturazione manutenzione II semestre 2021).

Si ottiene così:

VALORE MAGAZZINO = [(13.200,00 x 0,755) € - 590,00 €] = 9.376,00 €

3.3.

Per quanto concerne invece la struttura precaria, non presentando alcun pregio costruttivo, è stato valutato il costo di rimozione della stessa, che da quanto computato ammonta a circa 250,00 €.

COSTO SMONTAGGIO STRUTTURA PRECARIA = 250,00 €

4. CALCOLO COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI ESISTENTI

4.1. COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Al fine dell'ottenimento della regolarità urbanistica i costi sono di seguito elencati:

- Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria: €. 47,27
- Diritti di istruzione per SCIA in sanatoria: €. 50,00
- Marca da bollo € 16,00
- Oneri di urbanizzazione: €. 251,85
- Contributo sul costo di costruzione: €. 861,42
- Sanzione ai sensi del c. 4 - art. 36 - DPR 380/01€. 516,00
- Spese tecniche esclusi accessori di legge€. 1.500,00
- Totale per regolarizzazione urbanistica€. 2742,54

4.2. COSTI DI REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

Al fine dell'ottenimento della regolarità strutturale i costi sono di seguito elencati:

- Oneri €. 100,00
- Marca da bollo (2 x €. 16,00) €. 32,00
- Spese tecniche esclusi accessori di legge €. 2.500,00
- Totale per regolarizzazione urbanistica €. 2.632,00

4.3. COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Al fine dell'ottenimento della regolarità catastale i costi sono di seguito elencati:

- Oneri per Docfa €. 100,00
- Spese tecniche Docfa esclusi accessori di legge €. 450,00
- Tributi catastali per aggiornamento di mappa €. 109,00
- Spese tecniche esclusi accessori di legge €. 1.000,00
- Totale per regolarizzazione urbanistica €. 1.659,00

In definitiva, i costi per la regolarizzazione dei fabbricati sono dati dalla somma dei valori ottenuti ai precedenti punti 4.1 , 4.2 , 4.3.

Si ottiene dunque:

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE FABBRICATI ABUSIVI: (2.742,54+2.632,00+1.659,00) € = 7.033,54 €

5. CACOLO DEL VALORE FINALE DEL TERRENO

5.1.

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato del cespite pignorato si procede a effettuare una media dei valori ottenuti ai precedenti punti 1.1, 1.2 e 2.3.;

otteniamo:

$[24.528,00 \text{ €} + 73.120,00 \text{ €} + 23.225,00 \text{ €}] / 3 = 120.873,00 \text{ €} / 3 = 40.291,00 \text{ €}$

A questa somma si devono aggiungere i valori ottenuti ai punti 3.1 e 3.2 e sottrarre quelli ottenuti al punto 3.3; si ottiene:

$[40.291,00 \text{ €} + 18.800,00 \text{ €} + 9.376,00 \text{ €} - 250,00 \text{ €}] = 68.217,00 \text{ €}$

Al valore così ottenuto vanno sottratte le spese per la regolarizzazione di cui al precedente punto 4:

VALORE TOTALE DEL BENE : [68.217,00 € - 7.033,54 €] = 61.183,46 €

Considerando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti otteniamo: **VALORE FINALE DI MERCATO: [€ 61.183,46 € / 1,15] = 53.203,00 €**

VALORE INTERO TERRENO in cifra tonda = 53.200,00 € (cinquantatremiladuecento/00)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per la quota di (1/2)

VALORE DI STIMA DEL BENE = [53.200,00 € x 1/2] = 26.600,00 € (ventiseimilaseicento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Scicli (RG) - C.da Corvo	5.380 mq	9,89 €/mq	€ 53.200,00	50,00%	€ 26.600,00
Valore di stima:					€ 26.600,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Scicli, li 26/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Arrabito Laura



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Titolo di proprietà
- ✓ N° 2 - Visure catastali ed ipotecarie
- ✓ N° 3 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 - Certificato ipotecario
- ✓ N° 5 - Foto aeree da Google-maps
- ✓ N° 6 - Rilievo geometrico
- ✓ N° 7 - Foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Scicli (RG) - C. da Corvo

Si tratta di un appezzamento di terreno costituito da tre particelle contigue della superficie totale pari a mq 5.380. E' ubicato in C. da Corvo nel Comune di Scicli (RG), immediatamente a nord del "Parco Faunistico di Punta Corvo". Al terreno è possibile accedere comodamente da Via Pietro Annigoni, con la quale il bene confina sul lato nord. Su di esso insiste un impianto di serre in legno per un'area di circa mq. 3.960 per la coltivazione di ortaggi; al servizio del fondo vi sono inoltre: una cisterna in calcestruzzo armato per la raccolta di acqua potabile di circa mq. 100 che si sviluppa fuori terra per una altezza media di circa 1,5 m; un piccolo fabbricato, usato come deposito, con struttura in muratura portante in blocchi di calcare, all'interno del quale vi è allocata la pompa per l'irrigazione; una struttura precaria smontabile costituita da assi in legno e lastre ondulate di materiale plastico. Dalle ricerche condotte presso gli uffici preposti, non è stato reperito alcun titolo autorizzativo per la realizzazione delle strutture sopra descritte che insistono sul terreno; dalla consultazione delle aerofotogrammetrie storiche dell'area si evince che tali strutture erano certamente esistenti nell'anno 1988, mentre nell'anno 1978 l'area risultava libera a meno dell'impianto serricolo. Alla luce di quanto sopra, le costruzioni sono da considerarsi abusive e per la loro regolarizzazione si rende necessaria una SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, con relativa pratica da presentare al Genio Civile di Ragusa per il rilascio del Certificato di Idoneità Sismica (CIS). A seguito della regolarizzazione urbanistica dovrà essere effettuato sia l'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento dei fabbricati, sia il documento Docfa per l'accatastamento del magazzino. Il bene ricade in zona agricola E6 del vigente PRG del Comune di Scicli e non è soggetta ad alcun vincolo; nell'area circostante, completamente priva di servizi per il cittadino, sono presenti sia impianti serricoli che di coltivazione in pieno campo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 134, Part. 443, Qualità Orto irriguo - Fg. 134, Part. 444, Qualità Orto irriguo - Fg. 134, Part. 2262, Qualità Orto irriguo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste il bene ricade in zona agricola E6 del vigente PRG del Comune di Scicli, all'interno della fascia compresa tra i 300 e i 500 m dalla costa, normata dagli Artt. 35.E e 35.E6 delle Norme Tecniche di Attuazione, di seguito riportati: Norme Tecniche di Attuazione ART. 35.E - ZONE "E" - Agricole (omissis) 3. Norme di carattere generale. 3.1. La suddivisione è basata su diversi gradi di tutela e sulla suscettività delle varie sottozone. 3.2. Relativamente all'uso agricolo, si precisa che ai fini delle presenti norme si intendono zone agricole quelle che sono destinate di fatto all'esercizio dell'attività agricola. 3.3. Ogni intervento nelle zone agricole deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali. 3.4. Nelle zone agricole è vietata ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola, fatta eccezione per le zone speciali nelle quali è consentita la trasformazione in base alle prescrizioni delle presenti Norme, e le specifiche prescrizioni contenute nella disciplina attuativa delle singole zone. 3.5. Non sono soggette ad autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela ambientale le trasformazioni dell'assetto dei terreni che siano funzionali all'utilizzazione agricola del suolo salvo che esse non consistano nell'avulsione di impianti culturali arborei aventi un valore tradizionale e ambientale tipico della zona, e salvo che non comportino l'esecuzione di opere murarie o stradali o di fabbricati di qualsiasi genere, e sempre che non modifichino lo stato esteriore dei luoghi. 3.6. Rientrano tra le opere non soggette ad autorizzazione le sistemazioni idrauliche e gli impianti di irrigazione, i terrazzamenti, i riporti, gli scassi, le arginature, le palificazioni, i silos a trincea, i pergolati, le tettoie e le schermature poste a protezione delle colture, la posa di teloni o di rivestimenti mobili e gli impianti per la stabilizzazione delle condizioni termiche o di

illuminazione con plastica o altri materiali mobili, anche se abbisognino di intelaiature stabilmente infisse al suolo, indipendentemente dalla metodologia utilizzata e sempre che detti impianti siano a servizio della produzione agricola o delle altre attività ammesse nelle zone in questione. 3.7. E' vietata altresì l'apertura di strade o sentieri che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite in contestualità delle opere edilizie consentite e che devono risultare dal progetto relativo a queste ultime. 3.8. Nelle zone agricole l'edificazione consentita deve essere principalmente correlata alla utilizzazione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, comprendendo, in conformità alle leggi che la consentono, l'attività di agriturismo. 3.8.1 Gli impianti ed i manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona, sono esclusi nelle zone E2, E3. 3.9. Ove consentiti dalla normativa di zona gli impianti ed i manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali della zona ivi compreso l'utilizzo di biomasse in impianti di energie rinnovabili in coerenza al PEARS, fermo restando che la disciplina per la realizzazione degli impianti di energia rinnovabile resta definita dalla specifica normativa di settore, dovranno rispettare, salvo specifiche previsioni di sottozona, limitatamente al lotto minimo richiesto per gli annessi agricoli, con esclusione dei casi di deroga, quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78 e precisamente: a) rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m.10; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16/12/92 n. 495; d) parcheggi in misura non inferiore a 1/10 dall'area interessata; e) rispetto delle distanze e dei limiti volumetrici stabiliti dall'art. 15 della L.R. 78/76, come interpretato dall'art.2 della L.R. 15/91; f) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c); g) E' ammessa la lavorazione, quali risorse naturali della zona, di: legname, calcare, arenarie, tufo, argilla, sabbia, ghiaia e comunque prodotti lapidei cavati e/o prelevati nell'area iblea. 3.10. In generale ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in particolare dovranno essere utilizzate nell'edificazione residenziale le tipologie tipiche dell'edilizia rurale in Sicilia. 3.11. Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. 3.12. La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a m. 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermati a verde. 3.13. La destinazione d'uso delle varie parti degli edifici e dei complessi produttivi deve essere chiaramente indicata nei progetti, insieme all'area vincolata in relazione al volume di pertinenza con atto d'obbligo da trascriversi nei Pubblici Registri. 3.14. Al fine del calcolo della cubatura totale ammissibile sarà possibile utilizzare anche appezzamenti di terreno contigui, ma che siano comunque al servizio dell'azienda. Gli appezzamenti sono considerati contigui anche se separati da : strade comunque classificate, canali, ferrovie, impluvi, torrenti e comunque da opere d'arte minori e purché detti appezzamenti si fronteggiano anche parzialmente. 3.15. Per gli edifici ricadenti nelle zone agricole E, ed esclusi gli edifici evidenziati negli elaborati grafici della Variante Generale al P.R.G. con perimetro circolare di colore rosso (art. 35 VE), fermi restando i vincoli di tutela paesaggistica, ambientale, architettonica, archeologica, eventualmente apposti ai sensi di leggi regionali e/o nazionali e/o comunitarie e purché non abusivi, (fatta eccezione per gli edifici abusivamente realizzati, ma oggetto di concessione edilizia in sanatoria già rilasciata) è ammessa la demolizione e la ricostruzione degli stessi, anche in area di sedime diversa all'interno dello stesso lotto, nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali secondo quanto stabilito dall'art. 12 della L.R.40/95. Qualora l'edificio ricade nella sottozona E2 l'intervento sarà ammesso se finalizzato al miglioramento sismico dell'immobile. 3.16. L'attività agrituristica può essere svolta dai soggetti e con le modalità previste dalla legge n.730/1985, come integrata dalla legge regionale n.° 25 del 9/06/1994 e ss.mm.ii. e la regolamentazione di dettaglio emessa dalla Regione Siciliana. 3.17. Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Allo stesso fine i predetti fabbricati possono

essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura residenziale esistente e comunque per non più di 300 mc. 3.18. La riattivazione dell'attività estrattiva nelle cave dismesse è subordinata alla redazione di un progetto di ripristino ambientale ed apposita autorizzazione regionale. 3.19. Per le opere la cui autorizzazione è subordinata ad un progetto di ripristino ambientale, questo dovrà prevedere modalità e tempi di attuazione e l'autorizzazione sarà condizionata alla stipula di apposita convenzione con l'Ente concedente, nella quale dovrà essere prevista un'adeguata cauzione commisurata ai lavori di ripristino. 3.20. Le prescrizioni riguardanti l'altezza massima degli annessi agricoli sono derogabili per comprovate necessità tecniche connesse con l'utilizzazione agricola. 3.21. Nelle more dell'approvazione del Piano Regionale dei prodotti lapidei le attività di cava sono compatibili, nei limiti delle leggi di tutela. 3.22. Nelle zone agricole è sempre ammessa la vendita di prodotti provenienti in misura prevalente dalle rispettive aziende, nonché di prodotti derivati, ottenuti a seguito di attività di manipolazione o trasformazione di prodotti agricoli e/o zootecnici; oltre che i prodotti connessi con il ciclo produttivo delle attività ammesse. 3.23. Nelle zone agricole sono compatibili i depositi di materiali pericolosi quali, in modo esemplificativo: liquidi infiammabili, materiali esplosivi, fatta comunque salva la disciplina specifica ed escludendo ogni tipo di depositi riconducibili alla disciplina di cui al D. Lgs. 03.04.2006 n.152 e ss.mm.ii. 3.24. Le previsioni del PAI e del P.E.A.R.S. prevalgono sempre sulle previsioni delle presenti norme. 3.25. Ad eccezione delle sottozone E2 ed E3, e fatte salve le prescrizioni di dettaglio contenuti nella disciplina attuativa di ciascuna sottozona, oltre che alla normativa specifica che disciplina gli interventi, e garantendo sempre la ruralità degli edifici e del fondo di pertinenza, sono ammessi, negli immobili esistenti, le attività ricettive di cui ai commi: 9,10,11,12 e 13 dell'art.3 L.R. 06.04.1996, n.27 e ss.mm.ii.. La dotazione e gli standards da garantire sono fissati dalla normativa specifica di settore. 3.26. Nelle zone agricole, ad eccezione delle sottozone E2 ed E3, sono compatibili con l'uso agricolo dei terreni le stazioni radio base per telefonia, fermo restando che la disciplina per la realizzazione di detti impianti resta definita dalla specifica normativa di settore. 3.27. Nelle zone agricole, ad eccezione delle sottozone E1, E2 ed E3, sono compatibili con l'uso agricolo dei terreni gli impianti fotovoltaici a terra secondo la disciplina attuativa inserita in apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale, e fermo restando che la disciplina per la realizzazione di detti impianti resta definita dalla specifica normativa di settore. Art. 35. E6 - SOTTOZONA E6 1. Definizione: Zone agricole irrigue. 2. Nella sottozona E6 valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 35.E., salvo eventuali deroghe eccezioni modifiche o integrazioni riportate nei punti successivi del presente articolo. 3. Sono comprese in questa sottozona le aree che ricadono prevalentemente nella Piana Alluvionale "A" nello studio agroforestale. Essa include la parte più pianeggiante compresa tra il limite inferiore della zona di transizione e la fascia costiera, caratterizzata da suoli ad elevata potenzialità agricola, irrigui e con una proprietà fondiaria frazionata. 4. In questa sottozona si riscontra una elevata presenza di insediamenti residenziali di tipo estensivo al servizio di fondi agricoli di limitata estensione, spesso inferiori ad 1 Ha. 5. Gli interventi in questa sottozona, oltre a rispondere alle prescrizioni previste dalle norme di carattere generale, se non in contrasto con il presente, dovranno sottostare alle seguenti limitazioni: 5.1. Annessi agricoli: a) - If mc/mq 0,07 b) - Hmax. ml. 7,00 c) - Df. ml. 20,00 d) - Dc. ml. 5,00 e) - Ds. ml. 15,00 f) - Sm. mq. 5.000 5.2. Residenze a) - If mc/mq 0,03 b) - Hmax. ml. 5,50 c) - Sm. mq. 5.000 d) - Df. ml 10,00 e) - Dc. ml 5,00 f) - Ds. ml. 15,00 6. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 20 lett. a), b), c), d), della L.R. 71/78 e ss.mm.ii.. 7. Sono consentite le opere necessarie al mantenimento dell'attività agricola nonché al mantenimento e miglioramento dell'attuale struttura vegetazionale. 8. L'edificazione nella sottozona E6 è consentita sulla base di intervento edilizio diretto mediante concessione edilizia (C). 9. Sui fondi non frazionati successivamente al 31.12.94 sarà consentita la edificazione di annessi agricoli con lotto minimo di mq. 2.500 con le prescrizioni del punto 5.1 10. Il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; 1'area così indicata sarà vincolata con atto d'obbligo da trascriversi nel registro della Conservatoria Immobiliare. 11. E' ammessa la costruzione a confine. 12. Gli indici di cui ai punti 5.1 e 5.2 del comma 5, sono cumulabili.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Scicli (RG) - C.da Corvo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 134, Part. 443, Qualità Orto irriguo - Fg. 134, Part. 444, Qualità Orto irriguo - Fg. 134, Part. 2262, Qualità Orto irriguo		
Stato conservativo:	I fabbricati che insistono sul terreno non presentano alcun pregio costruttivo, tuttavia si può osservare che l'impianto serricolo e la cisterna di raccolta acqua si trovano in buono stato di conservazione, mentre il magazzino e la struttura precaria si trovano in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Si tratta di un appezzamento di terreno costituito da tre particelle contigue della superficie totale pari a mq 5.380. E' ubicato in C.da Corvo nel Comune di Scicli (RG), immediatamente a nord del "Parco Faunistico di Punta Corvo". Al terreno è possibile accedere comodamente da Via Pietro Annigoni, con la quale il bene confina sul lato nord. Su di esso insiste un impianto di serre in legno per un'area di circa mq. 3.960 per la coltivazione di ortaggi; al servizio del fondo vi sono inoltre: una cisterna in calcestruzzo armato per la raccolta di acqua potabile di circa mq. 100 che si sviluppa fuori terra per una altezza media di circa 1,5 m; un piccolo fabbricato, usato come deposito, con struttura in muratura portante in blocchi di calcare, all'interno del quale vi è allocata la pompa per l'irrigazione; una struttura precaria smontabile costituita da assi in legno e lastre ondulate di materiale plastico. Dalle ricerche condotte presso gli uffici preposti, non è stato reperito alcun titolo autorizzativo per la realizzazione delle strutture sopra descritte che insistono sul terreno; dalla consultazione delle aerofotogrammetrie storiche dell'area si evince che tali strutture erano certamente esistenti nell'anno 1988, mentre nell'anno 1978 l'area risultava libera a meno dell'impianto serricolo. Alla luce di quanto sopra, le costruzioni sono da considerarsi abusive e per la loro regolarizzazione si rende necessaria una SCIA in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001, con relativa pratica da presentare al Genio Civile di Ragusa per il rilascio del Certificato di Idoneità Sismica (CIS). A seguito della regolarizzazione urbanistica dovrà essere effettuato sia l'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento dei fabbricati, sia il documento Docfa per l'accatastamento del magazzino. Il bene ricade in zona agricola E6 del vigente PRG del Comune di Scicli e non è soggetta ad alcun vincolo; nell'area circostante, completamente priva di servizi per il cittadino, sono presenti sia impianti serricoli che di coltivazione in pieno campo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il terreno è in uso al Sig. Omissis, comproprietario e marito dell'esecutata, il quale svolge sullo stesso attività agricola con produzione di ortaggi all'interno delle serre che insistono sul fondo.		