

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

G.E.: dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Procedura esecutiva immobiliare n° 149/2022 R.G.

Promossa da [REDACTED]

nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, **dott. agr. Massimiliano Brugaletta**, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n° 492/A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n° 333, categoria agraria, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'III.mo sig. Giudice Istruttore **dott. Gilberto Orazio Rapisarda**,

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n° 149/2022 R.G. promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED]

\*\*\*\*\*

## Relazioni del CTU

Il sottoscritto dott. agr. Massimiliano Brugaletta, a seguito della nomina a CTU del 13/09/2022 e dell'accettazione dell'incarico di stima del 26/10/2022, ha esaminato, assieme al custode nominato, l'atto di



pignoramento e la relazione notarile, e condotto l'indagine inerente ai beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare, verificandone:

- la completezza e la idoneità dei documenti in atti;
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento;
- la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
- la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- la regolarità edilizia ed urbanistica;
- l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- i costi delle eventuali sanatorie;
- eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;
- vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;
- la consistenza e l'esatta identificazione degli immobili pignorati;
- lo stato di conservazione degli immobili pignorati;
- la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;



- lo stato di possesso/godimento con l'identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e dei titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

- la registrazione del titolo dei terzi occupanti, acquisendone una copia;

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte.

Il sottoscritto CTU, pertanto, dà atto che i documenti esaminati risultano essere completi ed idonei avendo potuto individuare esattamente i beni pignorati e verificare la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento. Si fa notare, relativamente alle particelle 169 e 421 del foglio di mappa n. 81 di Chiaramonte Gulfi, che nell'atto di pignoramento viene erroneamente indicata la quota di possesso contro [REDACTED] (debitore esecutato) di 5/6 quando in realtà è 1/1.

Dall'analisi della documentazione reperita all'Agenzia delle Entrate è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio. Si fa notare, dato che gran parte dei beni provengono ai debitori esecutati per successione al padre, la presenza di due accettazioni tacite di eredità (TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2015 – Registro Particolare 1541, Registro Generale 2350 e TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2020 – Registro Particolare 11254, Registro Generale 15486) nelle quali non viene citata la particella 277 del foglio n. 36 di Comiso (parte dei beni pignorati). Si precisa che tali accettazioni tacite di eredità sono state effettuate ai sensi degli articoli 2648, 2650 e 2660 del C.C.

sulla base dell'atto di divisione e donazione a rogito Notaio Valeria Ventura n. 175 del repertorio e n. 119 della raccolta trascritto in data 04/11/2009 ai nn. 21788/13286, 21790/13288 e 21791/13289.

Nello specifico, gli immobili siti in Comiso al foglio di mappa n. 36 particelle 271 sub. 1, 271 sub. 3, 62, 63, 64, 100, 101, 119, 138, 139, 141, 148 e 277, di proprietà del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) per la quota di 1/1 di piena proprietà, sono allo stesso pervenuti come in appresso:

- relativamente alla quota di 6/18 di piena proprietà per atto di divisione del 26/10/2009 tra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/11/2009 - Registro Particolare 13286, Registro Generale 21788) a rogito Notaio Ventura Valeria di Ragusa, N. 175 del Repertorio e N. 119 della Raccolta, dei beni provenienti loro per successione in morte del marito e padre [REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2009 - Registro Particolare 3020, Registro Generale 5001, numero di repertorio 50/429/8 del 23/12/2008);

- relativamente alla quota di 12/18, per completare la quota di 1/1 di piena proprietà, per atto di donazione del 26/10/2009 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2009 - Registro Particolare 13288, Registro Generale 21790) a rogito Notaio Ventura Valeria di Ragusa, N. 175 del Repertorio e N. 119 della Raccolta, da potere della



madre [REDACTED] nata a Modica il [REDACTED] C.F.:

A [REDACTED] la quota di 3/18 di piena proprietà degli immobili pervenute per successione in morte del marito [REDACTED] sopra riportata.

Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] l'intero compendio immobiliare pervenute in comunione dei beni, indivisamente per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 20/08/1975 ricevuto dal Notaio Rosario Morello (Repertorio n° 59910, Raccolta n° 10867) nel quale l'immobile viene così descritto: "*Fondicello rustico costituito da più appezzamenti vicini fra loro unitamente ai fabbricati rurali ivi esistenti*" e successiva edificazione della particella 102 da cui si sono originate le particelle 277, 271 sub. 1 e 271 sub. 3, da potere dei coniugi [REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Ragusa il [REDACTED] e, relativamente alla particella 64, da potere dei coniugi [REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Ragusa il [REDACTED]

Gli immobili siti in Chiaramonte Gulfi al foglio di mappa n. 81 particelle 559 sub. 1, 561 sub. 1, 169, 170, 171, 172, 174, 175, 176, 184, 281, 421 e 560, di proprietà del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) per la quota di 1/1 di piena proprietà, sono allo stesso pervenuti come in appresso:

- relativamente alla quota di 6/18 di piena proprietà, in comproprietà con

il fratello [REDACTED] per atto di divisione del 26/10/2009 tra

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] (TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/11/2009 -

Registro Particolare 13286, Registro Generale 21788) a rogito Notaio

Ventura Valeria di Ragusa, N. 175 del Repertorio e N. 119 della

Raccolta, dei beni provenienti loro per successione in morte del marito

e padre [REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED] e deceduto

il 26/12/2007 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2009 - Registro

Particolare 3020, Registro Generale 5001, numero di repertorio

50/429/8 del 23/12/2008);

- relativamente alla quota di 12/18 di piena proprietà, in comproprietà

con il fratello [REDACTED] per atto di donazione del 26/10/2009

(TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2009 - Registro Particolare

13288, Registro Generale 21790) a rogito Notaio Ventura Valeria di

Ragusa, N. 175 del Repertorio e N. 119 della Raccolta, da potere della

madre [REDACTED] nata a Modica il [REDACTED] C.F.:

[REDACTED]

- relativamente alla quota di 1/2, per completare la quota di 1/1 di piena

proprietà, per atto di compravendita del 23/03/2010 (TRASCRIZIONE

A FAVORE del 09/04/2010 - Registro Particolare 4309, Registro

Generale 7063) a rogito Notaio Valeria Ventura di Ragusa, N. 266 del



Repertorio e N. 188 della Raccolta, da potere del fratello

(debitore esecutato).

A la quota di 3/18 di piena proprietà degli immobili pervenne per successione in morte del marito sopra riportata.

A in regime di comunione dei beni, la quota intera di piena proprietà delle particelle 259, 260, 170, 171, 172, 174, 175 e 184 pervenne giusto atto di compravendita del 19/04/1994 ricevuto dal Notaio Michele Ottaviano (Repertorio n° 72333, Fascicolo n° 11184), da potere di nato a Comiso il nel quale l'immobile viene così descritto: "*fondo rustico con case e comodità rurali*"; si precisa che, a seguito di accatastamento, le particelle 259 e 260 diedero origine alle particelle 559 sub. 1, 561 sub. 1 e 560.

Ai coniugi e in regime di comunione dei beni, la quota intera di piena proprietà delle particelle 169 e 421 pervenne giusto atto di compravendita del 04/03/1998 ricevuto dal Notaio Riccardo Giacchino (Repertorio n° 51082, Raccolta n° 3866), da potere di nato a Comiso il

A in regime di comunione dei beni, la quota intera di piena proprietà delle particelle 176 e 281 pervenne giusto atto di compravendita del 22/01/1996 ricevuto dal Notaio Michele Ottaviano (Repertorio n° 79339, Fascicolo n° 12382), da potere di nato a Comiso il

Gli immobili siti in Chiaramonte Gulfi al foglio di mappa n. 81 particelle

185 e 186 e al foglio di mappa n. 83 particelle 1, 3 e 121, di proprietà

del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) per la quota di 1/1 di

piena proprietà, sono allo stesso pervenuti come in appresso:

-relativamente alla quota di 1/2 di piena proprietà, indivisamente con il

fratello [REDACTED] per atto di compravendita del 29/05/2002

(TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/2002 - Registro Particolare

7114, Registro Generale 8769) a rogito Notaio Ottaviano Michele di

Ragusa, n° 113816 del Repertorio e n° 16472 del Fascicolo, da potere

di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

-relativamente alla quota di 1/2, per completare la quota di 1/1 di piena

proprietà, per atto di compravendita del 23/03/2010 (TRASCRIZIONE A

FAVORE del 09/04/2010 - Registro Particolare 4309, Registro Generale

7063) a rogito Notaio Valeria Ventura di Ragusa, n° 266 del Repertorio

e n° 188 della Raccolta, da potere del fratello [REDACTED].

L'immobile sito in Chiaramonte Gulfi al foglio di mappa n. 81 particella

168 di proprietà del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) per la

quota di 1/1 di piena proprietà, è allo stesso pervenuto per atto di

compravendita del 14/01/2000 (TRASCRIZIONE A FAVORE del

10/02/2000 - Registro Particolare 2094, Registro Generale 2528) a

rogito Notaio Morello Rosario, n° 144062 di Repertorio e n° 25466 di



Raccolta, da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame, le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2011 – Registro Particolare 2226,

Registro Generale 10814, ATTO GIUDIZIARIO del 19/05/2011,

Pubblico ufficiale: Tribunale di Ragusa, Repertorio n° 562/2011,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA,

Capitale € 41.025,84, Interessi € 5.974,16, Spese € 23.000,00, Totale €

70.000,00, a favore di [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

nato a Modica il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e

[REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] grava su tutti gli immobili oggetto della presente

esecuzione immobiliare.

-TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2011 – Registro Particolare

13131, Registro Generale 19825, ATTO GIUDIZIARIO del 16/07/2011,

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio n. 1254/2011,

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI, a favore di [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

nato a Modica il [redacted] codice fiscale [redacted] e

[redacted] nato a Ragusa il [redacted] codice fiscale

[redacted] grava su tutti gli immobili oggetto della presente

esecuzione immobiliare.

-TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2015 – Registro Particolare 415,

Registro Generale 523, ATTO GIUDIZIARIO del 19/11/2014, Pubblico

ufficiale: U.N.E.P C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio n.

4908/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [redacted]

[redacted], sede [redacted] codice fiscale

[redacted] contro [redacted] nato a Modica il

[redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted]

[redacted] nato a Ragusa il [redacted] codice fiscale

[redacted] grava su tutti gli immobili oggetto della presente

esecuzione immobiliare.

-TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2022 – Registro Particolare

8228, Registro Generale 11196, ATTO GIUDIZIARIO del 27/06/2022,

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio n.

1558, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [redacted], sede

[redacted], codice fiscale [redacted], contro [redacted] nato

a Modica il [redacted] codice fiscale [redacted] e

[redacted] nato a Ragusa il [redacted] codice fiscale



grava su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Si fa notare, relativamente alle particelle 169 e 421 del foglio di mappa n. 81 di Chiaramonte Gulfi, che nell'atto di pignoramento viene erroneamente indicata la quota di possesso contro (debitore esecutato) di 5/6 quando in realtà è 1/1.

### Relazioni di stima

Il sottoscritto, avendo rilevato una pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale in quanto fisicamente distinti e rappresentanti quattro unità indipendenti, presenta di seguito due distinte relazioni di stima relative ai lotti 1 e 2 in quanto per altri due beni, a causa del valore ridotto, si ritiene anti-economico procedere con la formazione del lotto di vendita e per dimostrare ciò si redige di seguito una relazione sommaria di stima.

Nello specifico trattasi delle **particelle 144 e 241 del foglio n. 36 di Comiso** ubicate nei pressi del lotto 1 ma distanti da esso qualche decina di metri e non comunicanti tra loro.

La **particella 144** rappresenta una porzione di una vecchia stradella interpodereale ormai in disuso, della superficie catastale di 120 mq, per la quota di 1/6 di piena proprietà in testa a nato a Ragusa il (debitore esecutato). Coordinate geografiche: Lat. 36°55'38.03 N, Long. 14°36'31.84 E.

Il valore di tale bene si ottiene moltiplicando la superficie per il valore unitario individuato di € 20.000,00/Ha (€ 2,00/mq) per la quota di proprietà:

$$€ 2,00 * 120 \text{ mq} * 1/6 = € 40,00.$$

La **particella 241** rappresenta un'area scoperta limitrofa ad un fabbricato, per quello che risulta di proprietà del debitore esecutato ma non pignorato; in catasto risulta fabbricato rurale di 28 mq, in realtà trattasi di un orto in testa a ██████████ nato a Ragusa il 13/10/1969 (debitore esecutato) per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Coordinate geografiche: Lat. 36°35'41.38 N, Long. 14°36'31.06 E.

Il valore di tale immobile si ottiene moltiplicando la superficie per il valore unitario individuato di € 10,00/mq:

$$€ 10,00 * 28 \text{ mq} = € 280,00.$$



Relazione di stima 1 – Lotto 1

**SCHEDA SINTETICA**

**Esecuzione Immobiliare r.g. 149/2022**

**Contro:** [REDACTED]

**Giudice:** Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

**Custode Giudiziario:** Dott.ssa Antonella Galfo

**Esperto del procedimento:** Dott. Agr. Massimiliano Brugaletta

<b>Diritto</b>	1/1 piena proprietà in testa al debitore esecutato [REDACTED] nato a Modica (RG) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
<b>Bene</b>	Complesso rurale costituito da terreni e fabbricati siti nel territorio del Comune di Comiso (RG), in contrada Crocilla. Trattasi di un fondo agricolo di forma irregolare della superficie catastale complessiva di Ha 7.70.10 (77.010 mq) e di una particella censita nel Nuovo Catasto Ente Urbano (271) divisa in due subalterni con corte: il sub. 1 consiste in un fabbricato adibito ad abitazione (A/3); il sub. 3 comprende una serie di fabbricati, in gran parte, a uso agricolo (D/10).
<b>Ubicazione</b>	Comune di COMISO – Contrada Crocilla Coordinate Geografiche: Lat. 36°55'44.50 N - Long. 14°36'31.07° E

<p><b>Titolarità</b></p>	<p>- relativamente alla quota di 6/18 di piena proprietà</p>
	<p>per atto di divisione del 26/10/2009 tra [REDACTED]</p>
	<p>[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e</p>
	<p>[REDACTED] (TRASCRIZIONE A FAVORE</p>
	<p>E CONTRO del 04/11/2009 - Registro Particolare</p>
	<p>13286, Registro Generale 21788) a rogito Notaio</p>
	<p>Valeria Ventura di Ragusa, n° 175 del Repertorio</p>
	<p>e n° 119 della Raccolta, dei beni provenienti loro</p>
	<p>per successione in morte del marito e padre</p>
	<p>[REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED]</p>
	<p>e deceduto il [REDACTED] (TRASCRIZIONE A</p>
	<p>FAVORE del 05/03/2009 – Registro Particolare</p>
	<p>3020, Registro Generale 5001, numero di</p>
	<p>repertorio 50/429/8 del 23/12/2008);</p>
	<p>- relativamente alla quota di 12/18, per completare</p>
	<p>la quota di 1/1 di piena proprietà, per atto di</p>
	<p>donazione del 26/10/2009 (TRASCRIZIONE A</p>
	<p>FAVORE del 04/11/2009 - Registro Particolare</p>
	<p>13288, Registro Generale 21790) a rogito Notaio</p>
	<p>Valeria Ventura di Ragusa, n° 175 del Repertorio</p>
	<p>e n° 119 della Raccolta, da potere della madre</p>
	<p>[REDACTED] nata a Modica il [REDACTED]</p>
	<p>C.F.: [REDACTED]</p>



	<p>Si fa notare, per tali beni, la presenza di due accettazioni tacite di eredità (TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2015 – Registro Particolare 1541, Registro Generale 2350 e TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2020 – Registro Particolare 11254, Registro Generale 15486) nelle quali non viene citata la particella 277 del foglio n. 36 di Comiso (parte dei beni pignorati). Si precisa che tali accettazioni tacite di eredità sono state effettuate ai sensi degli articoli 2648, 2650 e 2660 del C.C. sulla base dell'atto di divisione e donazione a rogito Notaio Valeria Ventura n. 175 del Repertorio e n. 119 della Raccolta trascritto in data 04/11/2009 ai nn. 21788/13286, 21790/13288 e 21791/13289.</p>
<b>Provenienza ventennale</b>	<p>A [REDACTED] la quota di 3/18 di piena proprietà degli immobili pervenute per successione in morte del marito [REDACTED] sopra riportata. Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] l'intero compendio immobiliare pervenute in comunione dei beni, indivisamente per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 20/08/1975 ricevuto dal Notaio</p>



	<p>Rosario Morello (Repertorio n° 59910, Raccolta n° 10867) nel quale l'immobile viene così descritto:</p> <p><i>"Fondicello rustico costituito da più appezzamenti vicini fra loro unitamente ai fabbricati rurali ivi esistenti"</i> e successiva edificazione della particella 102 da cui si sono originate le particelle 277, 271 sub. 1 e 271 sub. 3, da potere dei coniugi [redacted] nato a Ragusa il [redacted] e [redacted] nata a Ragusa il [redacted] e, relativamente alla particella 64, da potere dei coniugi [redacted] nato a Ragusa il [redacted] e [redacted] nata a Ragusa il [redacted]</p>
<b>Dati catastali</b>	<p>I fabbricati risultano censiti nel Nuovo Catasto Ente Urbano del Comune di Comiso, al <b>Foglio 36, particelle:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>271 subalterno 1</b>, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, dati di superficie: 147 mq. escluse aree scoperte: 132 mq, piano T-1;</li> <li>- <b>271 subalterno 3</b>, categoria D/10, piano S1-T.</li> </ul> <p>I terreni nel catasto terreni del Comune di Comiso, al <b>Foglio 36, particelle:</b></p>



	- 62 di 5.480 mq (Porz. AA seminativo arborato di 5.299 mq di classe 4, porz. AB pascolo arborato di 181 mq di classe 2);
	- 63 di 6.100 mq seminativo di classe 4;
	- 64 di 5.690 mq seminativo di classe 4;
	- 100 di 8.740 mq pascolo arborato di classe 2;
	- 101 di 2.680 mq (Porz. AA pascolo arborato di 2.400 mq di classe 2, porz. AB pascolo di 280 mq di classe 2);
	- 119 di 8.800 mq seminativo di classe 4;
	- 138 di 13.600 mq (Porz. AA seminativo di 13.501 mq di classe 4, porz. AB uliveto di 99 mq di classe 3);
	- 139 di 600 mq (Porz. AA pascolo di 259 mq di classe 2, porz. AB pascolo arborato di 341 mq di classe 2);
	- 141 di 1.680 mq seminativo di classe 4;
	- 148 di 3.230 mq (Porz. AA seminativo di 19 mq di classe 4, porz. AB pascolo arborato di 3.211 mq di classe 2);
	- 277 di 20.410 mq seminativo di classe 4.
<b>Lotto</b>	1 di 2
<b>Occupazione</b>	Debitore esecutato



<b>Completezza documentazione ex art. 567, c.2</b>	La documentazione risulta completa e corretta
<b>Irregolarità e abusi</b>	Ampliamento fabbricato di civile abitazione (sub. 1) e gran parte dei manufatti del sub. 3 edificati in difformità o assenza di concessione edilizia
<b>Immobile insanabile</b>	No
<b>Titolarità urbanistica</b>	Risultano rilasciati dal Comune di Comiso i seguenti titoli: - relativamente al fabbricato di civile abitazione (particella 271 sub. 1) e piano seminterrato (parte della particella 271 sub. 3) la costruzione è stata autorizzata dal Comune di Comiso con concessione edilizia n. 1509 del 04/09/1981, pratica n. 135 del 1981, rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] - relativamente a parte dei fabbricati strumentali all'attività agricola (particella 271 sub. 3) risulta rilasciata dal Comune di Comiso la concessione edilizia n. 875 del 18/12/1979, pratica n. 73 del 1979, a [REDACTED] e [REDACTED] Inoltre, la parte più datata dei fabbricati del sub. 3 (riconducibile alla vecchia casa ad uso abitativo) è



	<p>stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 così come dichiarato nel titolo di proprietà.</p>
<b>Agibilità/Abitabilità</b>	No
<b>Divisibilità</b>	Non pertinente
<b>Valore di mercato</b>	€ 660.168,20
<b>Valore di vendita forzata</b>	€ 512.700,00
<b>Valore del canone di mercato</b>	Non definito
<b>Vendibilità e motivo</b>	<p>Azienda agricola nel complesso con discrete potenzialità di vendita in ragione della qualità del terreno agricolo, dell'ubicazione e delle strutture presenti; da tenere in considerazione la necessità di sanare i manufatti abusivi e di intraprendere un'azione per regolarizzare l'accesso in quanto ad oggi non definito.</p>
<b>Vincoli</b>	<p>- Piano paesaggistico Provincia di Ragusa, art. 24, paesaggio locale 4 "Piana di Acate, Vittoria e Comiso" con livello di tutela 2;</p> <p>- Idrogeologico, per gran parte della superficie (escluse le particelle 271 EU, 141 e parte della particella 277).</p>
<b>Edilizia agevolata</b>	Non pertinente



<b>Oneri</b>	€ 46.000,00
<b>APE</b>	Sub. 1 dotato di APE – classe energetica G – prestazione energetica globale 191.57;  Immobile ad uso abitativo del sub. 3 dotato di APE – classe energetica G – prestazione energetica globale 913.05.  Gli altri immobili del sub. 3 non sono soggetti ad APE.  I costi di acquisizione del CDU sono stimati in Euro 350,00.
<b>Iscrizioni</b>	ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2011 – Registro Particolare 2226, Registro Generale 10814, ATTO GIUDIZIARIO del 19/05/2011, Pubblico ufficiale: Tribunale di Ragusa, Repertorio n° 562/2011, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, Capitale € 41.025,84, Interessi € 5.974,16, Spese € 23.000,00, Totale € 70.000,00, a favore di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nato a Modica il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED]



	<p>██████ nato a Ragusa il ██████ codice fiscale ██████ grava su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.</p>
<b>Trascrizioni</b>	<p>-TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2011 - Registro Particolare 13131, Registro Generale 19825, ATTO GIUDIZIARIO del 16/07/2011, Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio n. 1254/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di ██████ ██████ codice fiscale ██████ contro ██████ ██████ codice fiscale ██████ ██████ nato a Modica il ██████ codice fiscale ██████ e ██████ nato a Ragusa il ██████ codice fiscale ██████ grava su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.</p> <p>-TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2015 - Registro Particolare 415, Registro Generale 523, ATTO GIUDIZIARIO del 19/11/2014, Pubblico</p>



	ufficiale: U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA,
	repertorio n. 4908/2014, ATTO ESECUTIVO O
	CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
	IMMOBILI, a favore di [REDACTED]
	[REDACTED], sede [REDACTED]
	codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]
	[REDACTED] nato a Modica il [REDACTED] codice
	fiscale [REDACTED] e [REDACTED]
	[REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED] codice
	fiscale [REDACTED] grava su tutti gli
	immobili oggetto della presente esecuzione
	immobiliare.
	-TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2022 –
	Registro Particolare 8228, Registro Generale
	11196, ATTO GIUDIZIARIO del 27/06/2022,
	Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI
	RAGUSA, repertorio n. 1558, ATTO ESECUTIVO
	O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
	IMMOBILI, a favore di [REDACTED]
	sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro
	[REDACTED] nato a Modica il
	[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
	e [REDACTED] nato a Ragusa il

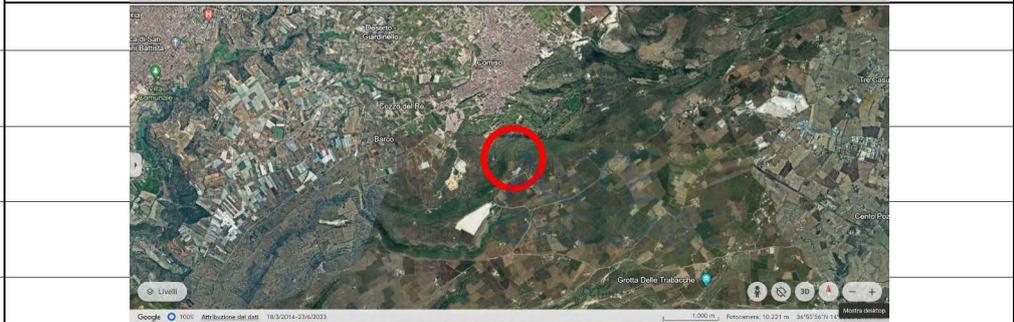
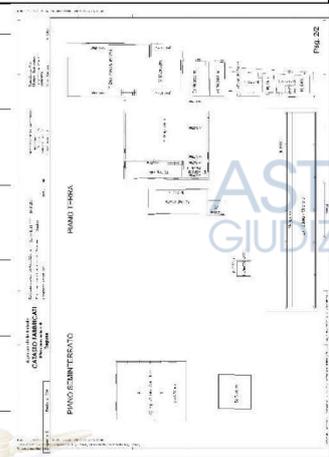
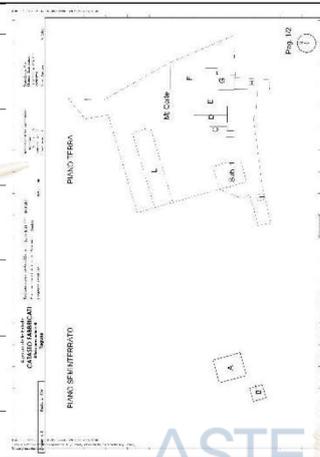


	<p>██████████ codice fiscale ██████████</p> <p>grava su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Si fa notare, relativamente alle particelle 169 e 421 del foglio di mappa n. 81 di Chiaramonte Gulfi, che nell'atto di pignoramento viene erroneamente indicata la quota di possesso contro ██████████ (debitore esecutato) di 5/6 quando in realtà è 1/1.</p>
--	--

#### SCHEDA IMMOBILE

<b>Descrizione</b>	<p>Complesso rurale costituito da terreni e fabbricati siti nel territorio del Comune di Comiso (RG), in contrada Crocilla.</p> <p>Trattasi di un fondo agricolo di forma irregolare della superficie catastale complessiva di Ha 7.70.10 (77.010 mq) e da una particella censita nel Nuovo Catasto Ente Urbano (271) divisa in due subalterni con corte: il sub. 1 consiste in un fabbricato adibito ad abitazione (A/3) di circa 132 mq; il sub. 3 comprende una serie di fabbricati, in gran parte, a uso agricolo (D/10).</p>	
<b>Valore di Mercato</b>		<b>€ 660.168,20</b>
<b>Valore di Stima di VENDITA FORZATA</b>		<b>€ 512.700,00</b>





**Relazione di stima 1 – Lotto 1**

a) Il compendio immobiliare pignorato è rappresentato da un complesso rurale costituito da terreni e fabbricati siti nel territorio del Comune di Comiso (RG), in contrada Crocilla, censito catastalmente come in appresso:

Comune di Comiso (RG) - N.C.T.							
F.	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
36	62	AA	Semin Arb	4	5.299 m <sup>2</sup>	€ 13,68	€ 9,58
		AB	Pascolo Arb	2	181 m <sup>2</sup>	€ 0,28	€ 0,18
36	63	-	Seminativo	4	6.100 m <sup>2</sup>	€ 12,60	€ 4,10
36	64	-	Seminativo	4	5.690 m <sup>2</sup>	€ 11,75	€ 3,82
36	100	-	Pascolo Arb	2	8.740 m <sup>2</sup>	€ 13,54	€ 8,58
36	101	AA	Pascolo Arb	2	2.400 m <sup>2</sup>	€ 3,72	€ 2,36
		AB	Pascolo	2	280 m <sup>2</sup>	€ 0,23	€ 0,07
36	119	-	Seminativo	4	8.800 m <sup>2</sup>	€ 18,18	€ 5,91
36	138	AA	Seminativo	4	13.501 m <sup>2</sup>	€ 27,89	€ 9,06
		AB	Uliveto	3	99 m <sup>2</sup>	€ 0,28	€ 0,20
36	139	AA	Pascolo	2	259 m <sup>2</sup>	€ 0,21	€ 0,07
		AB	Pascolo Arb	2	341 m <sup>2</sup>	€ 0,53	€ 0,33
36	141	-	Seminativo	4	1.680 m <sup>2</sup>	€ 3,47	€ 1,13
36	148	AA	Seminativo	4	19 m <sup>2</sup>	€ 0,01	€ 0,03
		AB	Pascolo arb	2	3.211 m <sup>2</sup>	€ 3,15	€ 4,98

36	277	-	Seminativo	4	20.410 m <sup>2</sup>	€ 42,16	€ 13,70
----	-----	---	------------	---	-----------------------	---------	---------

**Comune di Comiso (RG) - N.C.E.U.**

F.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
36	271	1	A/3	1	7,5 vani	132 m <sup>2</sup>	€ 325,37
36	271	3	D/10	-			€ 1632,00

Il compendio immobiliare è rappresentato da un fondo agricolo di forma irregolare, costituito da 11 particelle confinanti tra loro, della superficie catastale complessiva di Ha 7.70.10 (77.010 mq). In testa al fondo si trova una particella censita nel Nuovo Catasto Ente Urbano (particella 271) divisa in due subalterni con corte comune:

- il subalterno 1 consiste in un fabbricato adibito ad abitazione (categoria catastale A/3) composto da 7,5 vani per complessivi 132 mq circa, oltre a veranda, balcone e terrazzo a piano primo;

- il subalterno 3 (categoria catastale D/10) comprende una serie di corpi di fabbrica, in gran parte a uso agricolo per una superficie complessiva di circa 764 mq oltre a una vecchia casa ad uso abitativo di circa 80 mq lordi.

I confini del terreno sono solo in parte certi e definiti da muretti a secco; in parte, con particolare riferimento alle particelle più impervie, non sono definiti. La particella 271 (Ente Urbano) confina a nord e a ovest con la



particella 277, a sud con le particelle 255, 200 (altra ditta) e a est con le particelle 279, 70 e 199 (altra ditta).

L'accesso non è definito: non c'è collegamento diretto con la strada pubblica; non ci sono riscontri relativamente a diritti di passaggio formalizzati da titoli di proprietà o accordi tra le parti trascritti; attualmente usufruisce dell'accesso dell'azienda limitrofa attraverso la particella 267 e 279.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà.

b) Il compendio immobiliare pignorato è rappresentato da un complesso rurale costituito da terreni e fabbricati siti nel territorio del Comune di Comiso (RG), in contrada Crocilla. Trattasi di un fondo agricolo di forma irregolare, costituito da 11 particelle comunicanti tra loro, della superficie catastale complessiva di Ha 7.70.10 (77.010 mq). In testa al fondo si trova una particella censita nel Nuovo Catasto Ente Urbano (particella 271) divisa in due subalterni con corte comune:

- il subalterno 1 consiste in un fabbricato adibito ad abitazione (categoria catastale A/3) composto da 7,5 vani (soggiorno, cucina, cucinino, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio) per complessivi circa 132 mq lordi oltre a veranda, balcone e terrazzo a piano primo a cui vi si accede da una scaletta a chiocciola esterna; internamente si presenta in buone condizioni di manutenzione, esternamente necessita di un intervento di rifacimento della facciata e dei frontalini di tetto e balconi;

rappresenta il piano rialzato di un edificio composto anche da un piano seminterrato (corpo A del subalterno 3);

- il subalterno 3 comprende una serie di corpi di fabbrica (categoria catastale D/10) per la cui descrizione ci avvaliamo della planimetria catastale a cui si rimanda:

- **corpo A.** Consiste in un locale deposito – rimessa; rappresenta il piano seminterrato dell'edificio composto anche da un piano rialzato (subalterno 1); è formato da un unico vano e ha una superficie di circa 148 mq lordi; si presenta in buone condizioni di manutenzione, esternamente è intonacato, internamente allo stato grezzo;

- **corpo C.** Consiste in due locali adibiti a deposito scorte; il locale dalla superficie maggiore, di 57,5 mq circa è collegato a dei silos per mangimi e cereali, l'altro di circa 7,5 mq lordi è posto alle spalle del fabbricato di maggiori dimensioni e non è direttamente collegato con esso; entrambi allo stato grezzo si presentano strutturalmente integri e nel complesso in buone condizioni di manutenzione;

- **corpo D.** Consiste in due locali, uno adibito a deposito e l'altro a vendita di prodotti; il vano deposito di circa 38,5 mq e il vano vendita prodotti di circa 7,5 mq lordi; internamente presenta rifinito con le pareti piastrellate quasi completamente; strutturalmente integro complessivamente si può definire in buone condizioni di manutenzione;



- **corpo E.** Consiste in un locale adibito a magazzino; unico ambiente di circa 200 mq lordi, allo stato grezzo si presenta strutturalmente integro e nel complesso in buone condizioni di manutenzione;

- **corpo F.** Consiste in un locale adibito a deposito macchine agricole; unico ambiente di circa 160 mq lordi, allo stato grezzo si presenta strutturalmente integro e nel complesso in buone condizioni di manutenzione;

- **corpo G.** Consiste in due locali adibiti a magazzino; il primo, posto in aderenza al corpo F, di circa 60 mq lordi si presenta strutturalmente integro e in buone condizioni di manutenzione; l'altro di più vecchia realizzazione di circa 68 mq si presenta in discrete condizioni di manutenzione e presenta qualche criticità dal punto di vista strutturale;

- **corpo H.** Consiste nella casa ad uso abitativo di vecchia costruzione; presenta una struttura in pietra con mura molto spesse; è composta da 4 vani per una superficie complessiva di circa 80 mq lordi; recentemente ristrutturata si presenta in buone condizioni di manutenzione;

- **corpo I.** Consiste nel casotto del motore della attigua cisterna (**corpo B**); ha una superficie di circa 9 mq lordi; realizzato con una struttura molto semplice si presenta in discrete condizioni di manutenzione;

- **corpo L.** Consiste in una tettoia vitelliaia di circa 324 mq in discrete condizioni di manutenzione.

Il terreno agricolo, della superficie complessiva catastale di Ha 7.70.10 (77.010 mq), presenta una discreta pendenza verso nord-ovest; il suolo

di medio impasto si presta alla coltivazione di foraggere ad uso zootecnico e cereali; il seminativo si presenta lavorato, gli alberi (soprattutto carrubi) sono in buone condizioni.

Sulla base della superficie ragguagliata, derivante dai dati catastali e dal rilievo, le colture sono classificabili come in appresso:

- Ha 5.62.00 di seminativo;
- Ha 1.48.73 di pascolo arborato;
- Ha 0.52.99 di seminativo arborato;
- 99 mq di uliveto;
- 539 mq di pascolo.

Terreni e fabbricati costituenti il lotto 1 rappresentano la base di un'azienda agricola e si trovano in un'area rurale, tra Ragusa e Comiso, ad alta vocazione agricola/zootecnica, contraddistinta per la diffusa presenza di seminativi e pascoli.

Il bene si raggiunge da Comiso percorrendo la Strada Statale 115 direzione Ragusa e imboccando all'altezza di Contrada Castiglione, in territorio di Ragusa, la Strada Provinciale 14 direzione Santa Croce Camerina; percorrendo la SP 14 per circa 3 Km si giunge ad un bivio con indicazioni, a destra, Contrada Crocilla; imboccando tale strada e percorrendola per poco più di un chilometro ci permette di giungere al bene, sulla destra rispetto al senso di marcia. Si precisa che l'immobile non ha accesso diretto dalla strada pubblica e non sono stati trovati riscontri relativamente a diritti di passaggio formalizzati da titoli di



proprietà o accordi tra le parti trascritti; attualmente usufruisce dell'accesso dell'azienda limitrofa attraverso una stradella sterrata che si sviluppa sulle particelle 267 e 279.

Il bene, prevalentemente ad uso produttivo, presenta numerose barriere architettoniche; nello specifico dei due fabbricati ad uso residenziale: il fabbricato principale è posto al piano rialzato e vi si accede attraverso una scala esterna che rappresenta una barriera architettonica superabile attraverso l'installazione di un montascale il cui costo si può stimare in circa € 3.000,00; il vecchio fabbricato ad uso abitativo presenta diverse barriere architettoniche rappresentate da gradini esterni e interni e da uno strettissimo corridoio che collega il vano giorno con la zona notte e il bagno; la barriera architettonica rappresentata dallo strettissimo corridoio si può considerare non superabile.

c) L'intestatario di tali beni risulta essere il Sig. [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (debitore esecutato), per la quota di 1/1 di piena proprietà, quale bene personale, a cui è così pervenuto:

- relativamente alla quota di 6/18 di piena proprietà per atto di divisione del 26/10/2009 tra [REDACTED] e [REDACTED] (TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTROLLO del 04/11/2009 - Registro Particolare 13286, Registro Generale 21788) a rogito Notaio Valeria Ventura di Ragusa, n° 175 del Repertorio e n° 119 della Raccolta, dei beni provenienti loro per successione in morte del marito e padre [REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED] e

deceduto il [REDACTED] (TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2009 –  
Registro Particolare 3020, Registro Generale 5001, numero di  
repertorio 50/429/8 del 23/12/2008);

- relativamente alla quota di 12/18, per completare la quota di 1/1 di  
piena proprietà, per atto di donazione del 26/10/2009 (TRASCRIZIONE

A FAVORE del 04/11/2009 - Registro Particolare 13288, Registro  
Generale 21790) a rogito Notaio Ventura Valeria di Ragusa, N. 175 del

Repertorio e N. 119 della Raccolta, da potere della madre [REDACTED]  
nata a Modica il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

A [REDACTED] la quota di 3/18 di piena proprietà degli immobili  
pervenne per successione in morte del marito [REDACTED]  
sopra riportata.

Ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] l'intero compendio  
immobiliare pervenne in comunione dei beni, indivisamente per la quota

di 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusto atto di compravendita del  
20/08/1975 ricevuto dal Notaio Rosario Morello (Repertorio n° 59910,

Raccolta n° 10867) nel quale l'immobile viene così descritto: "*Fondicello*

*rustico costituito da più appezzamenti vicini fra loro unitamente ai*  
*fabbricati rurali ivi esistenti*" e successiva edificazione della particella

102 da cui si sono originate le particelle 277, 271 sub. 1 e 271 sub. 3,  
da potere dei coniugi [REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED]

e [REDACTED] nata a Ragusa il [REDACTED] e, relativamente



alla particella 64, da potere dei coniugi [REDACTED] nato a Ragusa  
il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Ragusa il [REDACTED]

Si fa notare, dato che i beni provengono al debitore esecutato per  
successione al padre, la presenza di due accettazioni tacite di eredità  
(TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2015 – Registro Particolare  
1541, Registro Generale 2350 e TRASCRIZIONE A FAVORE del  
22/12/2020 – Registro Particolare 11254, Registro Generale 15486)  
nelle quali non è inserita la particella 277 del foglio n. 36 di Comiso  
(parte dei beni pignorati). Si precisa che tali accettazioni tacite di eredità  
sono state effettuate ai sensi degli articoli 2648, 2650 e 2660 del C.C.  
sulla base dell'atto di divisione e donazione a rogito Notaio Valeria  
Ventura n° 175 del Repertorio e n° 119 della Raccolta trascritto in data  
04/11/2009 ai nn. 21788/13286, 21790/13288 e 21791/13289.

I beni sono in uso al debitore esecutato che lo coltiva e ne utilizza le  
strutture. Relativamente al fabbricato ad uso residenziale A/3 (particella  
271 sub. 1) si precisa che con l'atto di divisione e donazione del  
26/10/2009 a rogito del Notaio Valeria Ventura, la signora [REDACTED]  
[REDACTED] solo su tale fabbricato, si riservava il diritto di usufrutto sua vita  
natural durante e che la signora risulta deceduta in data [REDACTED].

d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti  
sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione di una  
servitù di elettrodotto trascritta il 13/06/1992 ai nn. 8657/6969 a favore  
dell'Ente Nazionale Energia Elettrica" e contro i signori [REDACTED]

██████████ e ██████████ gravante tra le altre sulle particelle 100, 101,

119 del foglio 36 e del vincolo del suolo apposto dal Comune di Comiso

a seguito del rilascio delle concessioni edilizie riportate al punto f) e di

un'ulteriore concessione edilizia relativa alla costruzione di altro  
fabbricato (non pignorato) per cui è stata vincolata, anche la superficie

delle particelle 62, 63 e 64 per complessivi 17.270 mq.

e) Con le indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, è  
stata verificata l'esistenza delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2011 – Registro Particolare 2226,

Registro Generale 10814, ATTO GIUDIZIARIO del 19/05/2011,

Pubblico ufficiale: Tribunale di Ragusa, Repertorio n° 562/2011,

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA,

Capitale € 41.025,84, Interessi € 5.974,16, Spese € 23.000,00, Totale €

70.000,00, a favore di ██████████

codice fiscale ██████████ contro ██████████

██████████ codice fiscale ██████████ ██████████

nato a Modica il ██████████ codice fiscale ██████████ e

██████████ nato a Ragusa il ██████████ codice fiscale

██████████ grava su tutti gli immobili oggetto della presente

esecuzione immobiliare.

-TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2011 – Registro Particolare

13131, Registro Generale 19825, ATTO GIUDIZIARIO del 16/07/2011,

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio n. 1254/2011,



ASTE GIUDIZIARIE  
ASTE GIUDIZIARIE  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI, a favore di PROGETTO NATURA SOC. COOP. AGRICOLA

codice fiscale 00829610880, contro [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

nato a Modica il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e

[REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] grava su tutti gli immobili oggetto della presente

esecuzione immobiliare.

-TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2015 – Registro Particolare 415,

Registro Generale 523, ATTO GIUDIZIARIO del 19/11/2014, Pubblico

ufficiale: U.N.E.P C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio n.

4908/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] contro [REDACTED] nato a Modica il

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] grava su tutti gli immobili oggetto della presente

esecuzione immobiliare.

-TRASCRIZIONE CONTRO del 12/07/2022 – Registro Particolare

8228, Registro Generale 11196, ATTO GIUDIZIARIO del 27/06/2022,

Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio n.

1558, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI



PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di SIENANPL 2018 S.R.L., sede

Roma, codice fiscale 14535321005, contro [REDACTED] nato

a Modica il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e

[REDACTED] nato a Ragusa il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] grava su tutti gli immobili oggetto della presente

esecuzione immobiliare.

Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità

saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.

f) Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso e

lo studio dei titoli di proprietà permette di relazionare quanto segue:

- relativamente al fabbricato di civile abitazione (particella 271 sub. 1) la

costruzione è stata autorizzata dal Comune di Comiso con concessione

edilizia n. 1509 del 04/09/1981, pratica n. 135 del 1981, rilasciata a

[REDACTED] e [REDACTED] comprendente anche il piano

seminterrato (parte del sub. 3), riconducibile al corpo di fabbrica A);

- relativamente a parte dei fabbricati strumentali all'attività agricola

(particella 271 sub. 3) risulta rilasciata dal Comune di Comiso la

concessione edilizia n. 875 del 18/12/1979, pratica n. 73 del 1979 a

[REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione di una stalla

bovina, oggi riconducibile al corpo di fabbrica E);

- relativamente al vecchio fabbricato ad uso abitativo (parte della

particella 271 sub. 3), riconducibile al corpo di fabbrica H) nel titolo di



proprietà viene riportato che è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967;

- per alcune delle difformità riscontrate sul fabbricato di civile abitazione (particella 271 sub. 1) risulta pendente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso una pratica in sanatoria presentata in data 24/07/1986 dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED], nello specifico fa riferimento a: *"difformità consistenti nell'ampliamento del fabbricato apportato durante il corso dei lavori e precisamente nell'occupazione di ml 0,50 per la lunghezza del fabbricato e ml 0,35 nella larghezza per una superficie di mq 9,75 rispetto a quanto prescritto dalla concessione edilizia n. 1509 del 04/09/1981"* così come si legge nella relazione tecnica che accompagna la domanda di sanatoria.

Dal confronto tra gli elaborati parte delle concessioni edilizie e il rilievo dei fabbricati nascente dallo stato dei luoghi si relaziona quanto segue:

- per il fabbricato al sub. 1, oltre alla difformità realizzata in fase di costruzione per cui è stata avanzata domanda di sanatoria, è stato riscontrato la chiusura della veranda posta sul retro del fabbricato che lo amplia di circa 7 mq rispetto a ciò che è stato autorizzato;

- per quanto riguarda i fabbricati al sub. 3, detto che il vecchio fabbricato ad uso abitativo di circa 80 mq è stato realizzato ante 1967, che la concessione edilizia di cui sopra prevede il piano seminterrato identificato oggi nella planimetria catastale con la lettera A) e che la concessione edilizia n. 875 del 18/12/1979 riguarda la costruzione di

una stalla di 200 mq identificata oggi nella planimetria catastale con la lettera E), tutto il resto è da considerarsi abusivo. Complessivamente i manufatti abusivi riguardano 414 mq identificati oggi nella planimetria catastale con le lettere C), D), F), G) e I) oltre alla tettoia vitellaia di 324 mq circa, alla lettera L) e all'ampliamento del piano seminterrato di circa 54 mq, alla lettera A). Tutte le irregolarità e gli abusivismi sono, comunque, sanabili nel caso in cui i fabbricati si possano considerare a servizio dell'attività agricola e in quanto si dispone della superficie di terreno agricolo necessaria a ciò (solo in parte risulta vincolata) e per tale motivo considerando terreni e fabbricati quale unico lotto. I costi da sostenersi, tra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione calcolati in misura doppia, diritti comunali, marche da bollo e spese tecniche, si stimano in complessivi € 46.000,00 che verranno detratti dal valore di stima.

Non è stato rivenuto alcun certificato di abitabilità o agibilità.  
Dal punto di vista catastale occorre procedere allo scorporo dal subalterno 3 della vecchia casa ad uso abitativo e costituzione di due subalterni, uno D/10 per i fabbricati a servizio dell'attività agricola e uno abitativo; i costi per l'accatastamento, comprendenti diritti catastali e spese tecniche, stimati in complessivi € 2.000,00 verranno detratti dal valore di stima.

In merito alla potenzialità edificatoria, tutte le particelle del lotto ricadono in zona E3 "aree agricole tutelate" del vigente Piano Regolatore



Generale del Comune di Comiso (art. 67 delle norme tecniche di attuazione).

*“Definizione:*

*Trattasi delle aree extraurbane di natura agricola, appartenente al paesaggio del Fiume Ippari e del Torrente Profinni – aree archeologiche comprese, caratterizzate dalla presenza di una o più componenti qualificanti e relativi contesti e quadri paesaggistici e in quanto tali sottoposte al “livello di tutela 2” dalle norme del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D. A. 1767 del 10/08/2010.*

*Utilizzazioni ammesse:*

*In tali aree è consentita la realizzazione di edifici in zona agricola da destinare ad attività a supporto dell’uso agricolo dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale. Sono vietati usi del territorio, forme dell’edificato e dell’insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate.*

*Non è altresì consentito:*

*- realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi delle disposizioni di cui all’art. 22 l.r. 71/78, nonché in deroga ad esso ai sensi degli art. 35 l.r. 30/97, art. 891 l.r. 06/01 e s.m.i.;*

*- 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.

**Obiettivi:**

Conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero paesaggistico-ambientale ed eliminazione dei detrattori, tutela delle formazioni ripariali, miglioramento della fruizione pubblica delle aree archeologiche.

Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ed orientate al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione.

**Modalità di intervento:**

- con concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali

basta l'autorizzazione;

- con concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti e l'ampliamento di quelli esistenti.

Tali aree possono essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche



sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

Indici urbanistici ed edilizi:

- indice volumetrico fondiario:  $lvf = 0,03 \text{ mc/mq}$ ;
- altezza massima:  $h. \text{ max} = 6,50 \text{ mt}$ ;
- numero di elevazioni f. terra  $n = 2$ ;
- distanze:

a. dai fabbricati: 10.00 mt;

b. dai confini del lotto: 5.00 mt;

c. dai confini stradali: in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art. 2 del D. Lgs. N. 285/92 (nuovo codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n. 495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n. 147 e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni particolari:

In tali aree è prescritta la previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale.

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D. L. 22 gennaio 2004 n. 42 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

*Gli impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili dovranno conseguire un miglioramento della qualità paesaggistico - ambientale tramite la realizzazione di aree boscate, fasce tampone e potenziamento rete ecologica; dovranno ricostituirsi fasce ripariali arborate per una profondità minima di m 25 dagli argini in modo da ottenere una larghezza complessiva della fascia di 50 m.*

*Le serre dovranno distanziarsi adeguatamente dagli argini dei torrenti in modo che l'osservatore percepisca l'elemento paesaggistico in una dimensione ottico-spaziale che ne restituisca quanto più possibile la completezza e i rapporti tra i vari elementi costituenti".*

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- Piano paesaggistico Provincia di Ragusa, art. 24, paesaggio locale 4 "Piana di Acate, Vittoria e Comiso" con livello di tutela 2;
- Idrogeologico, per gran parte della superficie (escluse le particelle 271 EU, 141 e parte della particella 277).

g) La visura attraverso il portale SIENERGIA ha permesso di accertare che l'immobile ad uso abitativo (particella 271 subalterno 1) è dotato di attestato di prestazione energetica (APE). Nella visura si legge che l'immobile è di classe energetica **G** e ha una prestazione energetica globale di **191.57**.

Anche l'immobile ad uso abitativo (particella 271 subalterno 3) è dotato di APE – classe energetica **G** – prestazione energetica globale **913.05**.



Gli altri immobili alla particella 271 sub. 3 non sono soggetti ad attestato di prestazione energetica.

Per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) si stima un costo di Euro 350,00.

h) Ai fini di un'analitica descrizione degli immobili ed una conseguente valutazione estimativa, per chiarezza di trattazione è opportuno distinguere i vari elementi costituenti l'azienda agricola.

L'azienda, a prevalente orientamento cerealicolo-foraggero, è costituita da terreni agricoli per una superficie catastale di Ha 7.70.10, da fabbricati connessi all'attività agricola, da una casa di civile abitazione risalente ai primi anni '80 e una antica casa ante 1967.

Sulla base della superficie ragguagliata, derivante dai dati catastali e dal rilievo, le colture sono classificabili come in appresso:

- Oliveto da olio Ha 0.00.99 (99 mq) particella 138 in parte;
- Seminato arborato Ha 0.52.99 (5.299 mq) particella 62 in parte;
- Pascolo arborato Ha 1.48.73 (14.873 mq) particelle 100, 101, 62 in parte, 139 in parte e 148 in parte;
- Seminato Ha 5.62.00 (56.200 mq) particelle 63, 64, 119, 141, 277, 138 in parte e 148 in parte;
- Pascolo Ha 0.05.39 (539 mq) particelle 101 in parte e 139 in parte.

Il terreno si presenta come unico appezzamento con una discreta pendenza verso nord e verso ovest; la porzione a seminativo (circa 73% del totale) è di buona qualità; il suolo è di medio impasto, mediamente



profondo, solo in rari casi riscontrata roccia affiorante; la porzione a pascolo arborato (circa 20%) è solo in parte utilizzabile, la porzione a nord ovest è quasi totalmente irraggiungibile a causa dell'elevata pendenza e della presenza di fitti arbusti; il seminativo arborato (circa 7%) è così classificato per la presenza di alberi adulti di carrubi e alcuni ulivi in buona salute; trascurabili le altre superfici. Da rilevare alcuni elementi caratteristici del paesaggio quali muretti a secco solo in parte integri; è in parte gravato da servitù aerea di elettrodotto.

Per la descrizione dei fabbricati ci vengono in aiuto le planimetrie e l'elaborato planimetrico depositati in catasto a cui si rimanda per meglio rendersi conto della distribuzione degli ambienti e dell'ubicazione dei manufatti all'interno della particella 271 (Ente Urbano) che rappresenta la corte comune; nello specifico il complesso dei fabbricati è composto come in appresso:

- il subalterno 1 consiste in un fabbricato adibito ad abitazione (categoria catastale A/3) composto da 7,5 vani per complessivi circa 132 mq lordi oltre a veranda, balcone e terrazzo a piano primo a cui vi si accede da una scaletta a chiocciola esterna; realizzato presumibilmente nei primi anni '80 (concessione edilizia del 04/09/1981) rappresenta il piano rialzato di un edificio composto anche da un piano seminterrato (corpo A del subalterno 3). Struttura intelaiata in cemento armato, solai in laterocemento e tamponature perimetrali in blocchetti di calcare tenero; il tetto è in laterocemento con tegole tipo marsigliese, una porzione è



lasciata a terrazzo. All'appartamento, posto al piano rialzato, si accede  
 dalla corte comune attraverso una comoda rampa di scale di marmo con  
 ringhiera in ferro che conduce ad una veranda di circa 8 mq da cui si  
 accede, attraverso un portoncino di vetro e alluminio, all'interno  
 dell'unità abitativa direttamente in un corridoio da cui si originano i vari  
 ambienti: a destra la zona giorno composta da un comodo e luminoso  
 vano soggiorno dotato di due porte finestre che danno sul balcone e in  
 cui c'è un camino a legna; proseguendo lungo il corridoio, in fondo a  
 destra, arriviamo alla cucina abitabile con cucinino, dotato di porta  
 finestra che permette di uscire nel balcone; dalla cucina si accede  
 direttamente ad un bagnetto - doppio servizio - lavanderia dotato di  
 finestra; a fine corridoio c'è un piccolo vano ripostiglio; dal corridoio; a  
 sinistra rispetto al corridoio si sviluppa la zona notte che attraverso un  
 disimpegno permette di accedere a due comode camere da letto, una  
 cameretta e un bagno, tutti ambienti dotati di finestre.

Nel dettaglio si riportano le superfici nette dei vani dell'appartamento:

- soggiorno 20 mq circa;
- cucina abitabile 20 mq circa;
- cucinino collegato alla cucina 4 mq circa;
- bagno - doppio servizio - lavanderia (zona giorno) 4,50 mq circa;
- ripostiglio 2,25 mq;
- camera da letto grande 15,5 mq circa;
- camera da letto piccola 9 mq circa;

- bagno zona notte 5 mq circa;

- camera da letto matrimoniale 18,5 mq circa.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno della zona notte, hanno un'altezza di circa 2,9 metri.

Dall'appartamento attraverso le porte finestre e direttamente dalla veranda è possibile accedere al balcone dotato di ringhiera in elementi di cemento, pavimentato che cinge, senza soluzione di continuità, tre lati del fabbricato; largo circa 1,1 metri sviluppa circa 42 mq complessivi oltre alla superficie occupata dalla veranda.

Dal balcone, attraverso una scala a chiocciola in ferro, è possibile accedere al piano primo composto da un sottotetto non abitabile e da un terrazzo panoramico di circa 28 mq dotato di muretto di protezione, pavimentato.

Le pareti interne dell'appartamento sono finemente intonacate e tinteggiate, quelle del bagno sono in parte piastrellate; la pavimentazione di ceramica è integra; le porte interne sono in legno tamburato; le finestre e le porte finestre sono dotate di doppi infissi in alluminio e avvolgibili in PVC; gli ambienti sono riscaldati per la presenza di un camino e di termosifoni con caldaia a gas; vi sono, inoltre, due condizionatori uno ubicato nella camera da letto matrimoniale e uno in cucina. Gli impianti elettrici e idrici, sotto traccia, sono funzionanti.

L'appartamento è dotato di un sistema di allarme anti intrusione.



Esternamente le pareti sono intonacate ma in parte degradati dagli agenti atmosferici così come i frontalini del tetto e dei balconi che necessitano di un intervento di restauro.

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla presenza di una cisterna ubicata a monte rispetto al fabbricato; lo scarico dei reflui avviene attraverso un pozzo nero a tenuta stagna ubicato a valle rispetto al fabbricato.

Nel complesso si può concludere che l'appartamento (sub. 1) si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La planimetria depositata in catasto rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi.

- Il subalterno 3 comprende una serie di corpi di fabbrica (categoria catastale D/10) per la cui descrizione ci avvaliamo della planimetria catastale a cui si rimanda:

- **corpo A.** Consiste in un locale deposito – rimessa; rappresenta il piano seminterrato dell'edificio composto anche da un piano rialzato a destinazione abitativa sopra descritto (subalterno 1); è formato da un unico vano e ha una superficie di circa 148 mq lordi per un'altezza di 3 metri; presenta le medesime caratteristiche costruttive dell'appartamento ovvero struttura intelaiata in cemento armato, solai in laterocemento e tamponature perimetrali in blocchetti di calcare tenero; vi si accede dalla corte comune attraverso due ampie saracinesche in ferro zincato; diverse finestre con telaio fisso permettono l'accesso della



luce naturale; esternamente si presenta intonacato, internamente è allo stato grezzo; la pavimentazione è una spianata di battuto di cemento grezzo; nel complesso si può definire strutturalmente integro e in buone condizioni di manutenzione;

- **corpo C.** Consiste in due locali adibiti a deposito scorte; il locale dalla superficie maggiore, presenta una struttura portante di blocchetti di calcare tenero; la copertura è formata da travi in acciaio e pannelli di lamierino zincato; ha una altezza di circa 4,55 metri e una superficie lorda di 57,5 mq circa; completamente chiuso da tre lati e aperto dal lato nord senza infisso; la pavimentazione è una spianata di battuto di cemento grezzo; l'altro manufatto di circa 7,5 mq lordi e un'altezza di circa 2,55 metri è posto alle spalle del fabbricato di cui sopra e non è direttamente collegato con esso; presenta una struttura semplice di blocchetti; il tetto è formato da travi in acciaio e pannelli coibentati; la porta, a tutta parete, è in ferro; entrambi i manufatti sono allo stato grezzo, strutturalmente integri e in buone condizioni di manutenzione;

- **corpo D.** Consiste in due locali posti su due livelli, dove sono stoccati dei grossi contenitori contenenti vino, collegati da una scaletta interna in ferro zincato: il vano maggiore, di circa 38,5 mq lordi, presenta un'altezza media di 3,5 metri; l'altro di circa 7,5 mq lordi presenta un'altezza media di circa 3 metri; è realizzato con una struttura portante di blocchetti di calcare tenero; il tetto è a una falda ed è formato da travi in acciaio e pannelli coibentati; internamente le pareti sono piastrellate



quasi completamente; la pavimentazione e le piastrelle sono in gres porcellanato; le finestre e la porta di accesso al vano di minori dimensioni sono in alluminio e vetri, la porta di accesso al vano di maggiori dimensioni è una saracinesca in ferro zincato; l'ambiente è dotato di climatizzatore; strutturalmente integro complessivamente si può definire in buone condizioni di manutenzione;

- **corpo E.** Consiste in un locale adibito oggi a magazzino; originariamente era la stalla bovina (concessione edilizia n. 875 del 18/12/1979); unico ambiente di circa 200 mq lordi è realizzato con una struttura portante di blocchetti di calcare tenero e copertura a due falde alta circa 5 metri al colmo e 3,7 metri ai lati, composto da capriate in ferro e lastre ondulate di fibrocemento, probabilmente eternit; il pavimento è una spianata di battuto di cemento grezzo; le pareti sono intonacate al grezzo; l'accesso avviene attraverso un'ampia porta in ferro e pannelli coibentati; strutturalmente integro nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione;

- **corpo F.** Consiste in un locale adibito a deposito macchine agricole collegato con il corpo E) attraverso una scaletta in cemento armato in quanto posto ad una quota più bassa; unico ambiente di circa 160 mq lordi presenta una struttura portante di blocchetti di calcare tenero; la copertura, a una falda, è composta da travi in acciaio e pannelli di lamierino zincato, alto 5 metri nella parte più alta e 4 metri nella parte più bassa; l'accesso avviene attraverso una grande porta a due ante in



ferro zincato; il pavimento è una spianata di battuto di cemento grezzo; strutturalmente integro complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione;

- **corpo G.** Consiste in due locali abiti a magazzino direttamente collegati con il corpo E); il primo vano, posto in aderenza al corpo F, di circa 60 mq lordi presenta una struttura portante di blocchetti di calcare tenero; la copertura, a una falda, è composta da travi in acciaio e pannelli di lamierino zincato alto 3,1 metri nella parte più alta e 2,2 metri nella parte più bassa; l'accesso dall'esterno avviene attraverso una saracinesca in ferro zincato; il pavimento è una spianata di battuto di cemento grezzo; strutturalmente integro complessivamente si presenta in buone condizioni di manutenzione; l'altro vano di più antica

realizzazione di circa 68 mq lordi presenta una struttura portante di blocchetti di calcare tenero; il tetto, a una falda, è composto da travi orizzontali in legno che si appoggiano ad una trave verticale centrale in acciaio, tavolato in legno e tegole tipo marsigliese, alto 3,1 metri nella parte più alta e 2,2 metri nella parte più bassa; l'accesso dall'esterno avviene attraverso una saracinesca in ferro zincato; il pavimento è una spianata di battuto di cemento grezzo; il tetto, dal punto di vista strutturale, non appare molto solido; complessivamente si può definire in discrete condizioni di manutenzione;

- **corpo H.** Consiste nella casa ad uso abitativo di vecchia costruzione; presenta una struttura portante in pietra calcarea con mura molto



spesse, il tetto è in parte a una falda e in parte a doppia falda composto da travi in legno, tavolato e tegole tipo coppo siciliano; è composta da 4 vani per una superficie complessiva di circa 80 mq lordi; dalla corte, attraverso una porta in alluminio e vetri si accede ad un vano che rappresenta la cucina soggiorno unico ambiente dove c'è un antico forno a legna; da qui, attraverso un corridoio molto stretto, ci si immette nella zona notte composta da una camera da letto con porta finestra che dà sulla corte, un'altra camera da letto dotata di una piccola finestra e un bagno.

Nel dettaglio si riportano le superfici nette dei vani dell'appartamento:

- cucina soggiorno 23 mq circa;
- prima camera da letto 8,5 mq circa;
- seconda camera da letto mq 9,5 circa;
- bagno 7 mq circa.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza di circa 2,75 metri; il vano cucina soggiorno è dotato di sottotetto per gran parte della superficie.

Le pareti interne sono finemente intonacate e tinteggiate, in parte con pietra a vista trattata, quelle del bagno e della cucina sono in parte piastrellate; la pavimentazione di ceramica è integra; le porte interne sono in legno tamburato; le finestre e le porte finestre sono in ferro e vetro; gli ambienti sono riscaldati per la presenza di termosifoni con caldaia a gas; vi è, inoltre, un condizionatore ubicato in cucina; gli impianti elettrici e idrici, sotto traccia, sono funzionanti; le pareti esterne

non sono intonacate; recentemente ristrutturata si presenta strutturalmente integra e nel complesso in buone condizioni di manutenzione; da segnalare però che la zona notte presenta degli ambienti angusti; la planimetria depositata in catasto non rispecchia lo stato dei luoghi; la categoria catastale dovrebbe essere abitativa (A) e non D/10 quale è oggi.

- **corpo I.** Consiste nel casotto del motore dell'attigua cisterna (**corpo B**); ha una superficie di circa 9 mq lordi e un'altezza di 2,5 metri; realizzato con una struttura portante di blocchetti di calcare tenero; la copertura è formata da travi in acciaio e lastre ondulate di fibrocemento, probabilmente eternit; il pavimento è una spianata di battuto di cemento grezzo; privo di infisso; nel complesso si presenta strutturalmente integro e in discrete condizioni di manutenzione;

- **corpo L.** Consiste in una tettoia vitelliaia di circa 324 mq; realizzata con una struttura portante in acciaio; la copertura è realizzata con travi in acciaio e lamierino zincato, il pavimento è una spianata di battuto di cemento grezzo; strutturalmente integro si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità degli impianti.

La stima del valore degli immobili di cui al lotto 1 è effettuata per via sintetica attraverso un'indagine volta alla rilevazione dei prezzi di mercato applicati per la compravendita di beni simili nella zona di riferimento. Tuttavia, poiché la composizione del fondo pignorato risulta



essere eterogenea, almeno per la variegata destinazione culturale del fondo, al fine di ottenere un valore quanto più vicino alla realtà attuale, nella tabella seguente vengono riportati i valori ad ettaro rilevati distinti per categorie colturali nonché quelli relativi ai fabbricati di analoga tipologia a quelli staggiati.

CATEGORIA	PREZZI MEDI	SUPERFICIE	VALORE
	RILEVATI	COMMERCIALE	STIMATO
	€/Ha	Ha	€
Seminativo arborato	20.000	0.53.98*	10.796,00
Pascolo arborato	6.000	1.54.12**	9.247,20
Seminativo semplice	24.000	5.62.00	134.880,00
<b>Valore totale terreni</b>			<b>154.923,20</b>

\* considerato la superficie esigua dell'oliveto (99 mq) è stata inglobata alla categoria seminativo arborato

\*\* considerato la superficie esigua del pascolo (539 mq) è stata inglobata alla categoria pascolo arborato

Dalle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, è emerso che immobili ad uso promiscuo comparabili con quello in oggetto, considerando il parametro più usato che è il m<sup>2</sup> commerciale e superficie lorda, per una destinazione ad uso abitativo assumono prezzi di vendita variabili da €/m<sup>2</sup> 500,00 a €/m<sup>2</sup> 1.000,00, mentre per una destinazione ad uso agricolo sono stati rilevati valori oscillanti tra € 200,00 ed € 400,00.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella



zona dove risulta ubicato l'immobile, la distanza dal centro urbano più vicino, l'esposizione, l'accesso a detto immobile, la conservazione, visto lo stato d'uso degli infissi, delle pareti interne, delle finiture in genere, le condizioni statiche delle strutture; sulla base di tutto ciò, risulta ragionevole fissare i seguenti valori di mercato dell'immobile:

- per la SLC ad uso abitativo = 950,00 €/m<sup>2</sup> (riferito all'appartamento anni '80);

- per la SLC ad uso abitativo = 600,00 €/m<sup>2</sup> (riferito alla casa di vecchia costruzione ante 1967);

- per la SLC ad uso agricolo = 350,00 €/m<sup>2</sup> (considerato che trattasi in gran parte di manufatti di discreta qualità e in buone condizioni di manutenzione).

La superficie commerciale dell'appartamento (sub. 1) è determinata come indicato in appresso:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento con muri perimetrali al 100%	132	1	132
Balconi, veranda e terrazzo	78	0,25	19,5
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE m<sup>2</sup></b>			<b>151,5</b>

La superficie commerciale della casa di vecchia costruzione (parte del sub. 3) è determinata come indicato in appresso:



DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFFI	SUPERFICIE
	(m <sup>2</sup> )	CIENTE	COMMERCIALE
Appartamento con muri perimetrali al 100% e muri perimetrali in comunione al 50%	80	1	80
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE m<sup>2</sup></b>			<b>80</b>

Per quanto riguarda i fabbricati a servizio dell'attività agricola, al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell'immobile si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde determinate:

- SL corpo A) Deposito officina aziendale = m<sup>2</sup> 148;

- SL corpo C) Deposito scorte = m<sup>2</sup> 65;

- SL corpo D) Vendita prodotti e deposito = m<sup>2</sup> 54;

- SL corpo E) Magazzino = m<sup>2</sup> 200;

- SL corpo F) Deposito macchine agricole = m<sup>2</sup> 160;

- SL corpo G) Magazzino = m<sup>2</sup> 128;

- SL corpo I) Casotto motore = m<sup>2</sup> 9.

Le Superfici Lorde Complessive pertanto risultano essere:

- SLC magazzini, depositi e locali vari = m<sup>2</sup> 764.

Moltiplicando i valori di mercato unitari per le rispettive superfici lorde complessive si ottiene:

Superficie Lorda	Valore	Superficie	Valore
Complessiva	Commerciale	Commerciale	
SLC	€/m <sup>2</sup> 950,00	m <sup>2</sup> 151,50	€ 143.925,00
abitazione anni '80			
SLC	€/m <sup>2</sup> 600,00	m <sup>2</sup> 80	€ 48.000,00
abitazione ante 1967			
SLC magazzini	€/m <sup>2</sup> 350,00	m <sup>2</sup> 764	€ 267.400,00
/depositi			
<b>Valore totale</b>			<b>€ 459.325,00</b>

Per quanto riguarda la tettoia vitellaia di mq 324, si stima un valore al mq di € 80,00 per cui si determina un valore pari a € 25.920,00.

Si stima, inoltre, in € 20.000,00 il valore dell'area della particella 271 (ente urbano), cosiddetta corte, su cui si affacciano tutti i manufatti che si presenta in buona parte pavimentata con una spianata di battuto di cemento grezzo; su tale area vi sono 3 grossi silos verticali per mangimi e cereali il cui valore è incluso nella stima.

Riunendo in un'unica tabella i valori stimati si ottiene:

Descrizione	Valore
Terreni	€ 154.923,20
Fabbricati	€ 459.325,00
Tettoia vitellaia	€ 25.920,00
Corte	€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 660.168,20</b>



Dal valore commerciale di scambio dei beni oggetto di stima, ricavato con il metodo sintetico per comparazione, devono essere sottratti:

- l'abbattimento forfettario del 15% (€ 99.025,23) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'eventuale esistenza di oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati;

- i costi da sostenersi per la sanatoria dei manufatti abusivi, stimati complessivamente in € 46.000,00;

- i costi per la definizione dell'accatastamento della porzione di fabbricato adibito ad abitazione, stimati in € 2.000,00;

- il costo per la redazione del certificato di destinazione urbanistica, stimato in € 350,00.

Pertanto il più probabile valore dell'immobile risulta essere:

€ 660.168,20 - € 99.025,23 - € 46.000,00 - € 2.000,00 - € 350,00 =

€ 512.792,97

arrotondato a

**€ 512.700,00 (cinquecentododicimilasettecento/00).**

Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Estratti di mappa catastale;
- 3) Planimetrie catastali;
- 4) Ispezioni ipotecarie;
- 5) Titoli di proprietà;
- 6) Concessioni edilizie Comune di Comiso e domanda di sanatoria;
- 7) Documentazione inerente al pozzo;
- 8) Certificati anagrafici;
- 9) Documentazione fotografica.

Ragusa, 13/05/2024

Il C.T.U.



Firmato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: ca036

