

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

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'Ill.mo sig. Giudice Istruttore **dott. Gilberto Orazio Rapisarda** e, in riferimento al richiamo del dott. Antonio Pianoforte del 24/03/2025,

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]

Relazione aggiornata del CTU in riferimento al lotto 2 per

richiamo del G.E. a seguito dell'estensione del pignoramento

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 parziali;

- la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

- la regolarità edilizia e 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.

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

██████████ (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 ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto

il ██████████ (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 ██████████, 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 ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.:

██████████

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

A [REDACTED] 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 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 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 [REDACTED] e [REDACTED] 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 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

A [REDACTED] 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 [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

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]

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

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

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

[redacted] grava su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.



SCHEMA 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

Diritto	<p>1/1 piena proprietà in testa al debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]</p>
Bene	<p>Il compendio immobiliare è rappresentato da un fondo agricolo di forma irregolare della superficie catastale di Ha 4.85.03 (48.503 mq) con entrostanti due piccoli fabbricati a servizio dell'attività agricola e un pozzo a vasca. Il terreno agricolo consiste in Ha 2.62.74 di vigneto; Ha 1.96.81 di seminativo e Ha 0.25.48 di uliveto.</p>
Ubicazione	<p>Comune di Chiaramonte Gulfi – Contrada Mortilla Coordinate Geografiche: Lat. 37°01'08.27° N - Long. 14°36'34.48° E</p>
Titolarità	<p>Gli immobili 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]</p>



	<p>██████████ (debitore esecutato) per la quota di 1/1 di piena proprietà, sono allo stesso pervenuti come in appresso:</p> <p>- relativamente alla quota di 6/18 di piena proprietà, in comproprietà con il fratello ██████████ (debitore esecutato), per atto di divisione del 26/10/2009 tra ██████████ ██████████ (TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO 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 ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████ (TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2009 - Registro Particolare 3020, Registro Generale 5001, numero di repertorio 50/429/8 del 23/12/2008);</p> <p>- relativamente alla quota di 12/18 di piena proprietà, in comproprietà con il fratello ██████████ per atto di donazione del 26/10/2009 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2009 -</p>
--	--



	<p>Registro Particolare 13288, Registro Generale 21790) a rogito Notaio Valeria Ventura di Ragusa, n° 175 del Repertorio e n° 119 della Raccolta, da potere della madre [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]</p> <p>- 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]</p> <p>Gli immobili 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:</p> <p>- relativamente alla quota di 1/2 di piena proprietà, indiviso 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 Michele</p>	
--	---	--



	Ottaviano di Ragusa, n° 113816 del Repertorio e n°
	16472 del Fascicolo, da potere di [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[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]
	[REDACTED]
	L'immobile 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 Rosario Morello, n°
	144062 di Repertorio e n° 25466 di Raccolta, da
	potere di [REDACTED]
	[REDACTED]

Firmato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 27f818d16d9ade3eb



Si fa notare, per i beni provenienti per successione,
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). 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.

**Provenienza
ventennale**

Gli immobili 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 sono pervenuti ai danti causa
del debitore esecutato come in appresso:
- a [REDACTED] la quota di 3/18 di piena proprietà
degli immobili pervenne per successione in morte del
marito [REDACTED] sopra riportata;
- a [REDACTED] 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 ██████████ il ██████████ nel quale l'immobile viene così descritto: "fondo rustico con case e comodità rural"; 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 loro giusto atto di compravendita del 04/03/1998 ricevuto dal Notaio Riccardo Giacchino (Repertorio n° 51082, Raccolta n° 3866), da potere di ██████████ nato a ██████████ 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 ██████████ ██████████



Dati catastali	<p>I fabbricati risultano censiti nel Nuovo Catasto Ente Urbano del Comune di Chiamonte Gulfi, al Foglio 81, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 559 subalterno 1, categoria D/10, piano T; - 561 subalterno 1, categoria D/10, piano T. <p>I terreni nel catasto terreni del Comune di Chiamonte Gulfi, al Foglio 81, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 168 di 3.370 mq vigneto di classe 2; - 169 di 2.790 mq vigneto di classe 2; - 170 di 11.690 mq vigneto di classe 2; - 171 di 1.230 mq (Porz. AA vigneto di 1.166 mq di classe 2, porz. AB seminativo di 64 mq di classe 2); - 172 di 2.230 mq (Porz. AA seminativo di 58 mq di classe 2, porz. AB vigneto di 2.172 mq di classe 2); - 174 di 1.950 mq vigneto di classe 2; - 175 di 1.390 mq (Porz. AA uliveto di 709 mq di classe 1, porz. AB semin. arb. di 681 mq di classe 1); - 176 di 1.720 mq (Porz. AA seminativo di 911 mq di classe 2, porz. AB uliveto di 809 mq di classe 1); - 184 di 2.750 mq vigneto di classe 2; - 185 di 2.550 mq (Porz. AA semin. irrig. di 2.414 mq di classe 2, porz. AB vigneto di 136 mq di classe 2); - 186 di 2.770 mq seminativo di classe 2;
-----------------------	---



	- 281 di 1.770 mq (Porz. AA seminativo di 897 mq di classe 2, porz. AB uliveto di 873 mq di classe 1);
	- 421 di 250 mq vigneto di classe 2;
	- 560 di 2.303 mq semin arbor di classe 1;
	e al Foglio 83, particelle:
	- 1 di 5.370 mq seminativo di classe 2;
	- 3 di 1.650 mq (Porz. AA seminativo di 1.493 mq di classe 2, porz. AB uliveto di 157 mq di classe 3);
	- 121 di 2.720 mq seminativo di classe 2.
Lotto	2 di 2
Occupazione	Debitore esecutato
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	Pozzo trivellato rinvenuto all'intero della particella n° 175 del foglio di mappa n° 81.
Immobile insanabile	No.
Titolarità urbanistica	La costruzione dei fabbricati è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 come dichiarato nell'atto di divisione e donazione del 26/10/2009 a rogito Notaio Valeria Ventura.



	Pozzo a vasca, sito all'interno della particella n° 560 del foglio di mappa n° 81 (denuncia di rinvenimento di acque sotterranee del 15/06/1962).
Agibilità/Abitabilità	No
Divisibilità	Non pertinente
Valore di mercato	€ 171.386,40
Valore di vendita forzata	€ 145.000,00
Valore del canone di mercato	Non definito
Vendibilità e motivo	Fondo agricolo dalle discrete potenzialità di vendita in quanto di buona qualità agronomica; le colture in atto appaiono discretamente produttive.
Vincoli	No
Edilizia agevolata	Non pertinente
Oneri	No
APE / CDU	Fabbricati non soggetti ad APE. I costi di acquisizione del CDU sono stimati in Euro 350,00.
Iscrizioni	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,



	<p>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 [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] grava su tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.</p> <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 [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]</p>
--	--



██████████ e ██████████

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

██████████ 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 ██████████

██████████ sede ██████████

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

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

██████████ e ██████████

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

██████████ 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



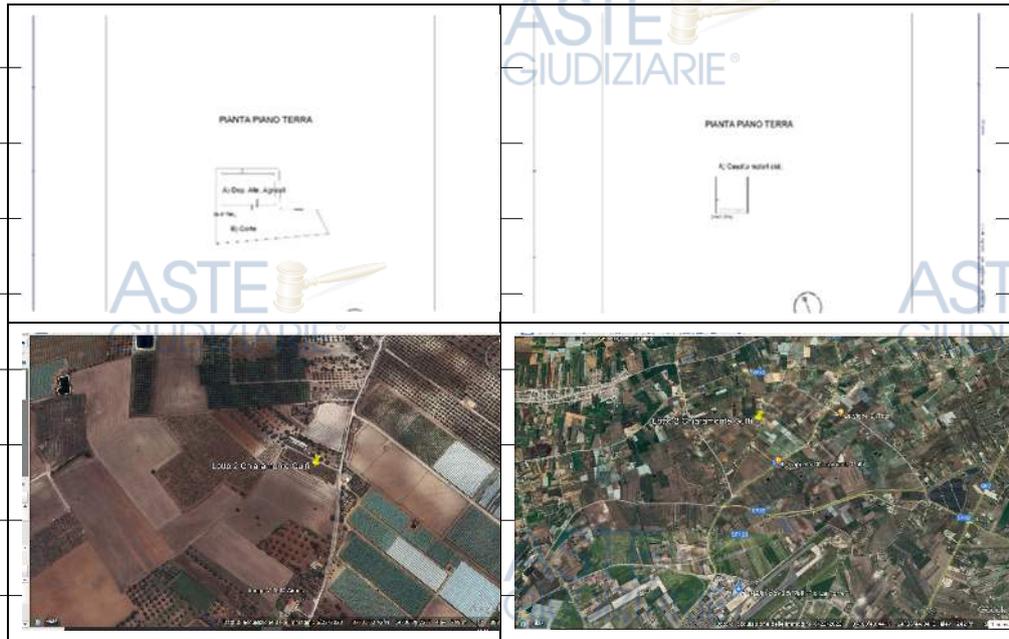
	CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
	IMMOBILI, a favore di [REDACTED], sede
	[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro
	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
	codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED]
	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice
	fiscale [REDACTED] grava su tutti gli
	immobili oggetto della presente esecuzione
	immobiliare.
	-TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2024 –
	Registro Particolare 11140, Registro Generale
	14968, ATTO GIUDIZIARIO del 07/08/2024,
	Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO
	TRIBUNALE DI RAGUSA, repertorio n. 2241, ATTO
	ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
	PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED]
	[REDACTED] sede [REDACTED] codice fiscale
	[REDACTED] contro [REDACTED] nato a
	[REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale
	[REDACTED] grava sugli immobili al
	catasto terreni del comune di Chiaramonte Gulfi al
	foglio 81 particella 169 e 421 per la quota di 1/1.

SCHEDA IMMOBILE



<p>immobiliare è rappresentato da un fondo ma irregolare della superficie catastale di Ha 03 mq) con entrostanti due piccoli fabbricati a ttività agricola e un pozzo a vasca. Il terreno iste in Ha 2.62.74 di vigneto; Ha 1.96.81 di Ha 0.25.48 di uliveto.</p>	
<p>Valore di Mercato</p>	<p>€ 171.386,40</p>
<p>Valore di Stima di</p>	<p>€ 145.000,00</p>
<p>VENDITA FORZATA</p>	





a) Il compendio immobiliare pignorato è rappresentato da un complesso rurale costituito da terreni di catastali Ha 4.85.03 (48.503 mq) e due piccoli fabbricati a servizio dell'attività agricola siti nel territorio del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), in contrada Mortilla, censito catastalmente come in appresso:

Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) - N.C.E.U.

F.	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
81	559	1	D/10	-	-	-	€ 40,00
81	561	1	D/10	-	-	-	€ 18,00

Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) - N.C.T.

F.	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
81	168	-	Vigneto	2	3.370 m ²	€ 34,81	€ 13,92
81	169	-	Vigneto	2	2.790 m ²	€ 28,82	€ 11,53



81	170	-	Vigneto	2	11.690 m ²	€ 120,75	€ 48,30
		AA	Vigneto	2	1.166 m ²	€ 12,04	€ 4,82
81	171	AB	Seminativo	2	64 m ²	€ 0,25	€ 0,07
		AA	Seminativo	2	58 m ²	€ 0,22	€ 0,06
81	172	AB	Vigneto	2	2.172 m ²	€ 22,43	€ 8,97
81	174	-	Vigneto	2	1.950 m ²	€ 20,14	€ 8,06
		AA	Uliveto	1	709 m ²	€ 4,58	€ 2,93
81	175	AB	Semin Arb	1	681 m ²	€ 5,45	€ 1,76
		AA	Seminativo	2	911 m ²	€ 3,53	€ 0,94
81	176	AB	Uliveto	1	809 m ²	€ 5,22	€ 3,34
81	184	-	Vigneto	2	2.750 m ²	€ 28,41	€ 11,36
		AA	Semin Irrig	2	2.414 m ²	€ 35,41	€ 12,47
81	185	AB	Vigneto	2	136 m ²	€ 1,40	€ 0,56
81	186	-	Seminativo	2	2.770 m ²	€ 10,73	€ 2,86
		AA	Seminativo	2	897 m ²	€ 3,47	€ 0,93
81	281	AB	Uliveto	1	873 m ²	€ 5,64	€ 3,61
81	421	-	Vigneto	2	250 m ²	€ 2,58	€ 1,03
81	560	-	Semin Arb	1	2.303 m ²	€ 18,44	€ 5,95
83	1	-	Seminativo	2	5.370 m ²	€ 20,80	€ 5,55
		AA	Seminativo	2	1.493 m ²	€ 5,78	€ 1,54
83	3	AB	Uliveto	3	157 m ²	€ 0,49	€ 0,36
83	121	-	Seminativo	2	2.720 m ²	€ 10,54	€ 2,81

I fabbricati e il pozzo a vasca sono ubicati all'interno della particella 560:

il fabbricato identificato con la particella 559 sub. 1, di circa 37 mq lordi,

è composto da un vano unico e si presenta in cattivo stato di

manutenzione con il tetto parzialmente crollato; il fabbricato identificato

con la particella 561 sub. 1, di circa 16 mq lordi, è composto da un unico

vano e si presenta in discrete condizioni di manutenzione; addossato

alla parete nord del fabbricato sopra citato c'è il pozzo a vasca.

I confini non sono tutti definiti; è certo il confine a est con la stradella

sterrata da cui vi si accede, costituito in parte da un muretto a secco e

soprastante rete metallica e in parte da rete metallica sorretta da paletti

in cemento affondati nel terreno e il confine nord delle particelle 560 e

176 per la presenza di rete metallica sorretta da paletti affondati nel

terreno.

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

b) Il compendio immobiliare è rappresentato da un fondo agricolo di

forma irregolare, costituito da 17 particelle confinanti tra loro, della

superficie catastale di Ha 4.85.03 (48.503 mq) con entrostanti due

fabbricati a servizio dell'attività agricola, un pozzo a vasca e un invaso

idrico in disuso.

Sulla base della superficie ragguagliata, derivante dai dati catastali e dal

rilievo, le colture sono classificabili come in appresso:

- Ha 2.62.74 di vite da vino allevata ad alberello;

- Ha 1.96.81 di seminativo di buona qualità;



- Ha 0.25.48 di uliveto con alberi di alto fusto in buona salute.

Il fabbricato, identificato con la particella 559 sub. 1, consiste in un tipico manufatto di vecchia costruzione di circa 37 mq, a piano terra, è realizzato con una struttura portante in muratura e tetto a due falde in parte crollato; nel complesso si può definire in cattivo stato di manutenzione.

Il fabbricato, identificato con la particella 561 sub. 1, consiste in un tipico manufatto di vecchia costruzione di circa 16 mq, a piano terra, è realizzato con una struttura portante in muratura e tetto a due falde; nel complesso si può definire in discreto stato di manutenzione.

Il pozzo a vasca è addossato al prospetto nord del fabbricato sopra descritto e, da quello che è stato possibile accertare, appare secco.

L'invaso idrico, ubicato a cavallo tra la particella 560 e la particella 281, presenta solo lo scavo in quanto il telo è ormai completamente divelto.

Il contesto è quasi esclusivamente agricolo con prevalenza di seminativi semplici, uliveti, agrumeti e vigneti da tavola e da vino; l'immobile è ubicato a circa 2 chilometri dall'aeroporto di Comiso.

Il fondo si raggiunge partendo dalla Strada Statale 514 (Ragusa Catania) uscendo al bivio di Contrada Coffa che conduce a Chiamonte Gulfi e Comiso e imboccando la Strada Provinciale 7 direzione Comiso, percorrendola per circa 3 Km fino ad arrivare ad una rotatoria e proseguendo, quindi, sulla Strada Provinciale 82 (prima uscita) che va lasciata all'altezza della successiva rotatoria,



proseguendo diritto per la strada comunale che va percorsa per circa 2,5 Km, attraversando la Strada Provinciale 5, fino ad arrivare ad una biforcazione dove si dovrà girare a sinistra; proseguendo lungo tale strada, che dopo poco diviene stretta e sterrata, si arriva al fondo ubicato sul lato destro a distanza di circa 700 metri. Il fondo è parimenti raggiungibile, partendo dalla SS 514 imboccando la SP 5 e proseguendo fino ad arrivare all'incrocio con la strada comunale sopra citata e quindi proseguendo da quel punto come già indicato.

I fabbricati si sviluppano entrambi a piano terra per cui non vi sono barriere architettoniche.

c) Gli immobili 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] (debitore esecutato), per atto di divisione del 26/10/2009 tra [REDACTED] [REDACTED] (TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO 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 [REDACTED] 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 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 Valeria Ventura di Ragusa, n° 175 del Repertorio e n° 119 della Raccolta, da potere della madre [REDACTED] nata a [REDACTED] 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 [REDACTED]

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

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). 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.

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

A [redacted] 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 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]



Gli immobili 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 Michele Ottaviano di Ragusa, n° 113816 del Repertorio e n° 16472 della Raccolta, da potere di [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 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 Rosario

Morello, n° 144062 di Repertorio e n° 25466 di Raccolta, da potere di

Il bene risulta occupato dal debitore esecutato che lo coltiva e ne utilizza le strutture.

d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

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 il codice fiscale e nato a 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,



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI, a favore di [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

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

[REDACTED] nato a [REDACTED] 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 [REDACTED] il

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

[REDACTED] nato a [REDACTED] 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] L., sede

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] nato

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

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

[REDACTED] grava su tutti gli immobili oggetto della presente

esecuzione immobiliare.

-TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2024 – Registro Particolare

11140, Registro Generale 14968, ATTO GIUDIZIARIO del 07/08/2024,

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA,

repertorio n. 2241, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE

DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED],

sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED]

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

[REDACTED] grava sugli immobili al catasto terreni del

comune di Chiaramonte Gulfi al foglio 81 particella 169 e 421 per la

quota di 1/1.

Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità

saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.

f) Ai fini della ricostruzione della regolarità urbanistica le ricerche

effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi

hanno dato esito negativo: non c'è alcuna pratica edilizia relativa ai due

fabbricati strumentali all'attività agricola (D/10); nel titolo di proprietà

(atto di divisione e donazione del 26/10/2009 a rogito Notaio Valeria



Ventura) viene dichiarato che la costruzione di detti fabbricati è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 e pertanto si può concludere che sono urbanisticamente regolari.

Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità o agibilità.

Per il pozzo a vasca presente nel fondo, attraverso le indagini condotte presso gli uffici del Genio Civile di Ragusa, è stata verificata la regolarità in quanto è stata rinvenuta la pratica n. 102 Chiaramonte che comprende la denuncia di rinvenimento di acque sotterranee del 15/06/1962 effettuata dai signori [REDACTED]

All'interno della medesima pratica è stata altresì rinvenuta una richiesta preferenziale del 08/06/2000 ed una richiesta di autorizzazione al ripristino di un pozzo esistente mediante l'esecuzione di un altro pozzo trivellato entro il raggio di ml 5 dal pozzo esistente. In relazione alla richiesta preferenziale si precisa che la pratica non è stata completata e relativamente alla richiesta di esecuzione di un altro pozzo trivellato è stata respinta.

In merito alla potenzialità edificatoria, tutte le particelle del lotto ricadono in zona E3 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Chiaramonte Gulfi. Le zone E3 sono *“zone agricole della fascia di pianura con prevalenza di piccole estensioni colturali; zone agricole ricadenti nell'ambito delle zone che costituiscono aree di influenza di nuclei edificati privi di urbanizzazione, aventi carattere prevalentemente*

agricolo caratterizzati da un notevole frazionamento della proprietà e dall'uso agricolo per attività secondaria, dell'utilizzatore".

Nelle zone E3, relativamente alle caratteristiche e all'ubicazione del fondo in oggetto, sono consentiti i seguenti interventi:

"1) Ammodernamento dei complessi rurali al servizio dell'attività, ivi comprese le parti abitative in essi contenuti, operando interventi di recupero dell'esistente nella logica della conservazione dei caratteri architettonici e ambientali degli insediamenti.

2) L'edificazione di singoli insediamenti anche con destinazione prevalentemente residenziale per l'utilizzazione agricola di appezzamenti, non necessariamente costituenti aziende agricole vere e proprie, con le modalità costruttive e le regole progettuali indicate nell'apposito capitolo, con il limite minimo di estensione fondiaria di mq 3.800 (circa 2 tumuli), densità edilizia per la residenza pari a 0,03 mc/mq e manufatti funzionali alle colture nel limite massimo del 2% della parte effettivamente coltivata con esclusione quindi dei percorsi, delle piantumazioni d'ornamento, delle aree pavimentate, ecc.

Le coltivazioni dovranno essere esistenti o comunque realizzate prima del ritiro della concessione edilizia.

3) La realizzazione degli insediamenti e manufatti produttivi per l'agricoltura, nonché quelli previsti dall'art. 22 della L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94, che non potranno incidere su un'area superiore a mq 5.000 e non potranno avere altezza superiore a ml 4,50".



g) Immobili non soggetti ad attestato di prestazione energetica (APE); 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.

Il compendio immobiliare è rappresentato da un fondo agricolo di forma irregolare, costituito da 17 particelle confinanti tra loro, della superficie catastale di Ha 4.85.03 (48.503 mq) con entrostanti due fabbricati a servizio dell'attività agricola, un pozzo a vasca, un pozzo artesiano ed un vaso idrico in disuso.

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

- Ha 2.62.74 di vigneto (al foglio 81: particelle 168, 169, 170, 171 parte, 172 parte, 174, 184, 185 parte e 421);

- Ha 1.96.81 di seminativo (al foglio 81: particelle 171 parte, 172 parte, 175 parte, 176 parte, 185 parte, 186, 281 parte, 560 e al foglio 83: particelle 1, 3 parte, 121);

- Ha 0.25.48 di uliveto (al foglio 81: particelle 175 parte, 176 parte, 281 parte, e al foglio 83 particella 3 parte).

Il fondo confina ad est con la stradella sterrata da cui vi si accede attraverso due cancelli: l'ingresso principale protetto da un cancello in ferro chiuso da un lucchetto immette in una stradella interna in terra



battuta che corre tra le particelle 560 e 184 proseguendo poi verso sinistra in modo da raggiungere tutti gli appezzamenti; un altro cancello è sulla particella 1 del foglio 83. La coltura principale per estensione è la vite che interessa la particella 184 fronte strada per poi proseguire verso l'interno con le particelle 170, 174, 172, 171, 169, 421 e 168.

Trattasi di vite da vino allevata "ad alberello" con un sesto di impianto variabile, mediamente 2,50 * 2,50 metri; il suolo di medio impasto tendente al sabbioso si presta alla coltura che non appare, però, in ottimali condizioni probabilmente a causa della carenza di acqua e di una scarsa cura; sono evidenti numerose fallanze non ripristinate. Poco

meno di 2 ettari di terreno sono coltivati a seminativo semplice e riguarda le particelle 185 e 186 del foglio 81, le attigue particelle 1, 3 e 121 del foglio 83 e parti di terreno riconducibili alle particelle 560, 175, 176 e 281 del foglio 81 dove insistono diversi alberi sparsi di ulivo adulti

disetanei oltre a sparuti esemplari di mandorlo, agrumi e fico d'india. Gli alberi di ulivo nel complesso si presentano in buona salute. Le caratteristiche del terreno, di medio impasto tendente al sabbioso, lo rendono discretamente produttivo e suscettibile di poter essere trasformato ad arboreto specializzato in quanto particolarmente vocato alle colture di vite e agrumi.

Accedendo dal cancello principale ci immettiamo direttamente nella corte del primo fabbricato (particella 559 sub. 1): consiste nel tipico manufatto di vecchia costruzione, allo stato grezzo, con struttura



portante composta da tre pareti di pietra calcarea e una parete di blocchetti di calcare tenero; unico vano di circa 37 mq lordi, a piano terra; il tetto a due falde asimmetriche è in parte crollato, per metà realizzato con travi di legno, canne e tegole tipo coppo siciliano e per metà presenta una copertura con lamierino zincato; la porta di ingresso è murata per cui non vi si può accedere; sul retro c'è una feritoia che funge da finestrella dotata di grata in ferro; nel complesso si può definire in cattivo stato di manutenzione.

Proseguendo per circa 40 metri lungo la stradella interna arriviamo all'altro fabbricato (particella 561 sub. 1) che presenta caratteristiche simili al primo manufatto già descritto e probabilmente la stessa epoca di costruzione; unico vano a piano terra di circa 16 mq lordi; il tetto a due falde simmetriche è realizzato con travi di legno, canne e tegole tipo coppo siciliano; la porta di ingresso è di legno a due ante; l'ambiente è molto buio, ci sono solo due finestrelle, lato nord e lato ovest; il fabbricato si presenta allo stato grezzo e nel complesso si può definire in discreto stato di manutenzione in relazione a quello che sono le caratteristiche costruttive.

In aderenza alla parete del fabbricato sopra descritto c'è un pozzo a vasca; trattasi del tipico pozzo molto diffuso nella zona, tutto il perimetro è protetto da una rete di metallo di circa 2 metri di altezza sorretta da paletti in ferro affondati nel terreno; la bocca del pozzo è chiusa con rete



metallica a maglie larghe; per quello che è stato possibile accertare
appare secco.

Nei pressi del fabbricato sopra descritto troviamo un vaso idrico
parzialmente interrato o per meglio dire un "relitto" di un vaso idrico in
quanto c'è solo lo scavo e la sistemazione del terreno, il telo
impermeabile di PVC che si adagia al letto è ormai quasi
completamente divelto segno che non è utilizzato da tempo.

All'interno della particella n° 175 del foglio di mappa n° 81, è presente
un pozzo artesiano, privo di contatore volumetrico e del quale non è
stato rinvenuto alcun tipo di documentazione a seguito delle indagini
presso gli uffici del Genio Civile di Ragusa. Per tale ragione, il pozzo
non risulta essere regolare e non è sanabile.

La stima del valore degli immobili di cui al lotto 2 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 colturale 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 RILEVATI	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE STIMATO



	€/Ha	Ha	€
Oliveto	28.000	0.25.48	7.134,40
Vigneto	35.000	2.62.74	91.959,00
Seminativo	30.000	1.96.81*	59.043,00
Valore totale terreni			158.136,40

*considerato le caratteristiche simili, il seminativo arborato e il seminativo irriguo si possono considerare seminativo semplice

Dalle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, è emerso che i fabbricati strumentali all'attività agricola comparabili con quelli in oggetto, individuati al foglio di mappa n° 81 particella n° 559 subalterno 1 e particella 561 subalterno 1, considerando il parametro più usato che è il m² commerciale, assumono prezzi di vendita variabili da €/m² 150,00 a €/m² 400,00.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni dei fabbricati 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, viste le caratteristiche costruttive e le condizioni statiche delle strutture; sulla base di tutto ciò risulta ragionevole fissare il seguente valore di mercato dei due fabbricati:

250,00 €/m².

Al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell'immobile si sono eseguite le misurazioni



grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato, per cui il fabbricato identificato con la particella 559 sub. 1 ha una superficie lorda di mq 37 e il fabbricato identificato con la particella 561 subalterno 1 ha una superficie lorda di 16 mq, che sommati, considerato che hanno caratteristiche simili, danno una superficie lorda complessiva di 53 mq.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la superficie lorda complessiva si ottiene:

$$€ 250,00 * 53 \text{ mq} = € 13.250,00$$

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

Descrizione	Valore
Fabbricati a servizio dell'attività agricola	€ 13.250,00
Terreni	€ 158.136,40
Valore totale	€ 171.386,40

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% (€ 25.707,96) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'eventuale esistenza di oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati;
- il costo per la redazione del certificato di destinazione urbanistica, stimato in € 350,00.

Pertanto, il più probabile valore dell'immobile risulta essere:

$$€ 171.386,40 - € 25.707,96 - € 350,00 = € 145.328,44$$

arrotondato a **€ 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00).**





Allegati:

1) Ispezioni ipotecarie;

Ragusa, 10/05/2025



Il C.T.U.

