

Esecuzione Immobiliare r.g.e. 149/2024

Relazione di stima immobiliare

Copia privacy

Giudice dell'esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Avv. Rossella Cavalieri

Esperto estimatore: Dott. Agronomo Marco Colombo

Esecuzione Immobiliare r.g.e. 149/2024

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Avv. Rossella Cavalieri

Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Marco Colombo

Diritto	1/1 della piena proprietà in testa a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Bene	Fondo agricolo esteso catastalmente ettari nove are settantotto e centiare ottantaquattro (97.884 metri quadri) con entrostante pozzo trivellato, due fabbricati a servizio dell'attività agricola (categoria catastale D/10), cinque piccoli fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione (categoria catastale F/2 unità collabente) oltre a villino di civile abitazione (categoria catastale A/3) costituito da piano terra e primo piano di complessivi 9 vani con veranda in parte chiusa, per una superficie catastale di 222 mq, due dependance ad uso abitativo, altri fabbricati adibiti a locali tecnici ed elegante zona piscine, ubicata a monte del fabbricato principale, composta da quattro piscine in muratura interrate con piccolo fabbricato e due tettoie di pertinenza
Ubicazione	Comune di RAGUSA – Contrada San Giacomo, Via Giafante sn Coord. Geografiche: Google Maps Lat. 36°99'66" N - Long. 14°82'95" E
Titolarità	- <u>Fabbricato principale di civile abitazione / villino</u> : Atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Terranova, Notaio residente a Modica, del 05/12/2011 (Repertorio N. 85250 – Fascicolo N. 27922), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 28/12/2011 al N. 14653 del registro particolare e al N. 22094 del registro generale, da potere dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXX; - <u>Terreno agricolo e altri fabbricati</u> : Atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Terranova, Notaio residente a Modica, del 05/12/2011 (Repertorio N. 85252 – Fascicolo N. 27924), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 28/12/2011 al N. 14654 del registro particolare e al N. 22096 del registro generale, da potere dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXX
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità per cui di seguito si riportano i passaggi di proprietà: - A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni con il marito XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gli immobili erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Michele Ottaviano Notaio in Ragusa del 11/04/2006

(Repertorio N. 137537 – Fascicolo N. 19239), trascritto presso l’Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 13/04/2006 al N. 5101 del registro particolare e al N. 8832 del registro generale, da potere dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alle seguenti particelle: 212, 241, 506, 445, 507, 508, 226, 443, 444, 660, 731, 227, 237, 239, 240, 225 (oggi 1238), 242 (oggi 1242) e 446 (oggi 1242) al catasto terreni del foglio 406 sez. D di Ragusa già foglio 103 di Ragusa Ibla e alle particelle: 970 sub. 1 (oggi 1237 sub. 1, 2, 3), 971 sub. 1, 972 sub. 1, 973 sub. 1 (oggi 973 sub. 2), 974 sub. 1, 975 sub. 1 e 976 sub. 1 (oggi 1240 sub. 1) al catasto fabbricati del foglio 406 sez. A di Ragusa già foglio 103 di Ragusa Ibla e successivo atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Giuseppe Terranova, Notaio residente a Modica, del 05/02/2009 (Repertorio N. 80650 – Fascicolo N. 25043), trascritto presso l’Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 26/02/2009 al N. 2707 del registro particolare e al N. 4514 del registro generale, relativa al fabbricato rurale identificato in catasto con la particella 60 del foglio 406 sez. A di Ragusa di are 0.44 oggi parte della particella 1134 sub. 1;

- A XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX gli immobili erano pervenuti in virtù dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita del 09/09/1967 a rogito del Dott. Ettore Ottaviano Notaio in Ragusa (Repertorio N. 23188 – Raccolta N. 3710) da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX relativo alle particelle 48 (oggi 972 sub. 1), 227, 239, 55 (oggi 974 sub.1) e 240 del foglio 103 di Ragusa Ibla sezione Noto;
- atto di compravendita del 24/10/1968 a rogito del Dott. Ettore Ottaviano Notaio in Ragusa (Repertorio N. 27182 – Raccolta N. 4118) da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX relativo alle particelle 53 (oggi 971 sub. 1), 54 (oggi 973 sub. 2), 56 (parte della odierna 1134 sub. 1), 237, 59 (oggi 1240 sub. 1) e 446 (oggi costituente con la ex 242 la particella 1242) del foglio 103 di Ragusa Ibla sezione Noto;
- atto di compravendita e affrancazione del 28/06/1974 a rogito del Dott. Francesco Zichichi Notaio in Santa Croce Camerina (Repertorio N. 54057 – Fascicolo N. 5024) da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX relativo alle particelle 444, 508, 507, 226, 40 (oggi 1237 sub. 1, sub. 2 e sub. 3), 225 (oggi 1238), 212, 445, 506, 443 e 660 del foglio 103 di Ragusa Ibla sezione Noto;
- atto di permuta e affrancazione del 06/03/1978 a rogito del Dott. Ettore Ottaviano Notaio in Ragusa (Repertorio N. 51557 – Raccolta N. 7421) tra i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX da una parte e XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX dall’altra relativo alla particella 731 del foglio 103 di Ragusa Ibla sezione Noto;

	<ul style="list-style-type: none"> • atto di compravendita del 04/03/1989 a rogito del Dott. Francesco Zichichi Notaio in Santa Croce Camerina (Repertorio N. 125798 – Fascicolo N. 10192) da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX relativo alle particelle 241 e 242 (oggi costituente con la ex 446 la particella 1242) e del vano rurale diroccato non identificato catastalmente (particella 60, oggi parte della 1134 sub. 1) del foglio 103 di Ragusa Ibla sezione Noto.
<p>Dati catastali</p>	<p>Il terreno risulta censito nel catasto terreni del comune di Ragusa al foglio 406 sez. D, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 212 di are 12.00 (1.200 mq), reddito dominicale Euro 6,20, reddito agrario Euro 3,72, qualità ULIVETO di classe 3; - 241 di are 8.00 (800 mq), reddito dominicale Euro 4,13, reddito agrario Euro 2,48, qualità ULIVETO di classe 3; - 506 di are 15.30 (1.530 mq), reddito dominicale Euro 5,14, reddito agrario Euro 1,58, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 4; - 445 di are 12.80 (1.280 mq), reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 1,32, qualità SEMIN ARBOR di classe 4; - 507 di are 14.30 (1.430 mq), reddito dominicale Euro 3,64, reddito agrario 1,14, divisa in 2 porzioni: AA di 787 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 4 e AB di 643 mq, qualità PASCOLO di classe 2; - 508 di are 15.64 (1.564 mq), reddito dominicale Euro 4,90, reddito agrario Euro 1,52, divisa in 2 porzioni: AA di 1.370 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 4 e AB di 194 mq, qualità PASCOLO di classe 2; - 226 di are 26.16 (2.616 mq), reddito dominicale Euro 75,66, reddito agrario Euro 40,53, qualità ORTO IRRIGUO di classe 2; - 443 di are 16.00 (1.600 mq), reddito dominicale Euro 2,48, reddito agrario Euro 0,83, qualità SEMINATIVO di classe 5; - 444 di are 21.03 (2.103 mq), reddito dominicale Euro 3,26, reddito agrario Euro 1,09, qualità SEMINATIVO di classe 5; - 660 di are 5.20 (520 mq), reddito dominicale Euro 0,81, reddito agrario Euro 0,27, qualità SEMINATIVO di classe 5; - 731 di are 79.50 (7.950 mq), reddito dominicale Euro 41,06, reddito agrario Euro 24,63, qualità ULIVETO di classe 3; - 227 di ettaro 1.12.00 (11.200 mq), reddito dominicale Euro 92,55, reddito agrario Euro 52,06, qualità SEMINATIVO IRRIGUO di classe 3; - 237 di ettaro 1.57.21 (15.721 mq), reddito dominicale Euro 52,78, reddito agrario Euro 16,24, divisa in 2 porzioni: AA di 122 mq, qualità PASCOLO ARBORATO di classe U e AB di 15.599 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 4; - 239 di ettaro 1.10.40 (11.040 mq), reddito dominicale Euro 57,02, reddito agrario Euro 32,25, divisa in 2 porzioni: AA di 9.150 mq, qualità ULIVETO di classe 3 e AB di 1.890 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3;

	<ul style="list-style-type: none"> - 240 di are 83.03 (8.303 mq), reddito dominicale Euro 42,88, reddito agrario Euro 23,63, divisa in 2 porzioni: AA di 6.274 mq, qualità ULIVETO di classe 3 e AB di 2.029 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3; - 1238 di ettaro 1.35.93 (13.593 mq), reddito dominicale Euro 70,20, reddito agrario Euro 42,12, qualità ULIVETO di classe 3; - 1242 di ettaro 1.46.77 (14.677 mq), reddito dominicale Euro 66,94, reddito agrario Euro 28,17, divisa in 2 porzioni: AA di 3.600 mq, qualità SEMINATIVO IRRIGUO di classe 3 e AB di 11.077 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 4. <p>I fabbricati risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Ragusa, al foglio 406 sez. A, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1134 subalterno 1, rendita Euro 223,11, zona censuaria 4, categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9 vani, dati di superficie: totale 237 mq, totale escluse aree scoperte 222 mq; - 971 subalterno 1, categoria F/2 (unità collabenti); - 972 subalterno 1, rendita Euro 132,00, zona censuaria 4, categoria D/10; - 974 subalterno 1, categoria F/2(unità collabenti); - 975 subalterno 1, rendita Euro 182,00, zona censuaria 4, categoria D/10; - 973 subalterno 2, categoria F/2 (unità collabenti); - 1237 subalterno 1, categoria F/2 (unità collabenti); - 1237 subalterno 2, categoria F/2 (unità collabenti); - 1237 subalterno 3, categoria F/3 (unità collabenti); - 1240 subalterno 1, categoria F/3 (unità collabenti).
Lotto	Unico
Occupazione	Il bene risulta libero
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	Riscontrate varie irregolarità urbanistiche (fabbricati privi di titolo edilizio) la maggior parte sanabili a condizione che chi presenterà richiesta di sanatoria sia in possesso dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del codice civile o di imprenditore agricolo professionale (IAP). Riscontrate inoltre difformità catastali da regolarizzare
Immobile insanabile	Per il fabbricato privo di titolo edilizio considerato insanabile e per le piscine oltre i 50 mq di superficie si procederà alla valutazione secondo il valore d'uso (l'immobile viene valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%)
Titolarità urbanistica	Relativamente ai fabbricati citati nei titoli di proprietà (villino di civile abitazione particella 1134 sub. 1, fabbricati rurali particelle: 972 sub. 1, 975 sub. 1, 971 sub. 1, 973 sub. 1, 974 sub. 1, 976 sub. 1 e 970 sub. 1) i venditori dichiarano che sono stati realizzati in data anteriore al I settembre 1967; tuttavia occorre precisare che sulla base di ricerche effettuate riguardanti i vecchi titoli di proprietà sono state riscontrate alcune irregolarità il che determina che alcuni fabbricati e o porzioni di essi sono privi di titolarità urbanistica. L'accesso agli atti presso l'ufficio preposto del comune di Ragusa non ha prodotto risultati

	<p>e pertanto il sottoscritto, ai fini della regolarità urbanistica, considererà regolari solo i fabbricati citati nei titoli di proprietà storici per cui esiste traccia documentale di edificazione in data antecedente al I settembre 1967.</p> <p>Il pozzo viene citato nel titolo di proprietà ma non riporta riferimenti di autorizzazione; l'accesso agli atti presso il Genio Civile di Ragusa ha permesso di accertare che il pozzo è stato regolarmente denunciato in data 14/07/1994 da parte del proprietario dell'epoca sig. XXXXXXXXXXXXXXX e successivamente, in data 25/11/1994, il Genio Civile di Ragusa ha rilasciato il certificato attestante che la Ditta ha ottemperato ai disposti dell'art. 103 del Testo Unico 11/12/1933 n. 1775 (pratica 1519/Ragusa)</p>
Agibilità/Abitabilità	Fabbricati privi di certificato di agibilità / abitabilità
Spese di bonifica smaltimento cose mobili	Rilevanti, da ritenersi comunque comprese nell'abbattimento del 15%
Divisibilità	Non pertinente
Valore di mercato	€ 625.198,70
Valore di vendita forzata	€ 500.000,00
Valore del canone di mercato	Non determinato
Vendibilità e motivo	<p>Fondo agricolo e complesso di fabbricati ad uso agricolo e residenziale con discrete potenzialità di vendita in ragione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle ampie superfici di terreno agricolo coltivato principalmente a uliveto, carrubeto e seminativo semplice; - della discreta qualità di base del suolo agrario e delle colture arboree, seppur oggi in stato di abbandono; - delle ampie superfici dei fabbricati ad uso residenziale con annessi vari e dei fabbricati strumentali all'attività agricola (seppur alcuni fabbricati risultano abusivi); - che i fabbricati destinati oggi ad uso residenziale si presentano in discrete condizioni di manutenzione; - che il principale fabbricato strumentale all'attività agricola (categoria catastale D/10) si presenta in discrete condizioni di manutenzione. <p>Non vi sono elementi ostativi alla vendita così come il bene trovasi ma da tenere in considerazione le risultanze urbanistiche con fabbricati regolarizzabili solo da imprenditori agricoli e altri da demolire in quanto non regolarizzabili</p>
Vincoli	<p>Idrogeologico;</p> <p>Piano Paesaggistico della provincia di Ragusa, livello di tutela 2 – 8E</p>
Edilizia agevolata	Non pertinente
Oneri	<p>Relativamente alla regolarizzazione urbanistica: € 22.700,00</p> <p>Relativamente alla regolarizzazione catastale: € 6.500,00</p>
APE	Villino di civile abitazione (categoria catastale A/3) dotato di Attestato di Prestazione Energetica per cui risulta in classe G (come riportato nel titolo di proprietà) ma evidentemente redatto prima di opere di ristrutturazione e realizzazione dell'impianto di riscaldamento per cui necessita di nuovo attestato; i fabbricati ad uso abitativo definiti

	<p>dependance (locale B e locale C) sono privi di APE. Pertanto saranno da redigere, all'atto dell'aggiudicazione del bene all'asta: l'APE e il libretto di impianto per il villino; l'APE per il locale B (privo di impianti di condizionamento); l'APE per il locale C (privo di impianti di condizionamento) i cui costi sono stimati in complessivi € 1.101,00; gli altri fabbricati (D/10 e F/2) non sono soggetti ad Attestato di Prestazione Energetica.</p> <p>Per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica si stima un costo complessivo di € 426,50 inclusi diritti comunali, spese postali e marche da bollo</p>
<p>Iscrizioni</p>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2011 – Registro Particolare n. 3971, Registro Generale n. 22095, ATTO NOTARILE PUBBLICO del 05/12/2011, Pubblico Ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE, Repertorio n. 85251/27923, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Capitale € 200.000,00 - Totale € 400.000,00, <u>A favore:</u> In qualità di CREDITORE IPOTECARIO XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 gravante solo sul bene identificato in catasto al foglio 406 se. A di Ragusa particella 1134 subalterno 1 (cat. A/3) abitazione di tipo economico di 9 vani, <u>Contro:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il DIRITTO DI PROPRIETA', per la quota di 1/1;</p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2016 – Registro Particolare n. 799, Registro Generale n. 4524, ATTO GIUDIZIARIO del 01/04/2006 - Numero di repertorio 133/2006 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 60.000,00 - Totale € 60.000,00, <u>A favore:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 gravante su tutti i beni in oggetto (si evidenzia che viene erroneamente riportata la particella 937 subalterno 2 quando invece la particella di proprietà è la 973 subalterno 2), <u>Contro:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il DIRITTO DI PROPRIETA';</p> <p> Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2016 – Registro Particolare n. 1201, Registro Generale n. 6644, ATTO GIUDIZIARIO del 01/04/2006 - Numero di repertorio 133/2016, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 60.000,00 - Totale € 60.000,00, <u>A favore:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 gravante su tutti i beni in oggetto, <u>Contro:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il DIRITTO DI PROPRIETA'. <u>Trattasi di iscrizione di rettifica all'ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2016 – Registro Particolare n. 799, Registro Generale n. 4524, NELLA PARTE "DATI RELATIVI AL TITOLO" anziché TRIBUNALE DI SIRACUSA TRIBUNALE DI RAGUSA, DATA 01/04/2006 CON DATA 01/04/2016, N. REPERTORIO 133/2006 CON 133/2016 (N. DECRETO INGIUNTIVO);</u></p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2020 – Registro Particolare 1149, Registro Generale 9624, ATTO GIUDIZIARIO del 08/07/2020 - Numero di repertorio 1132/2020, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 86.301,69 - Totale € 130.000,00, <u>A favore:</u> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1</p>

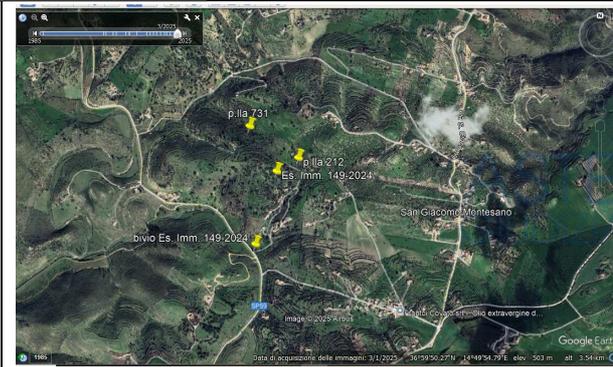
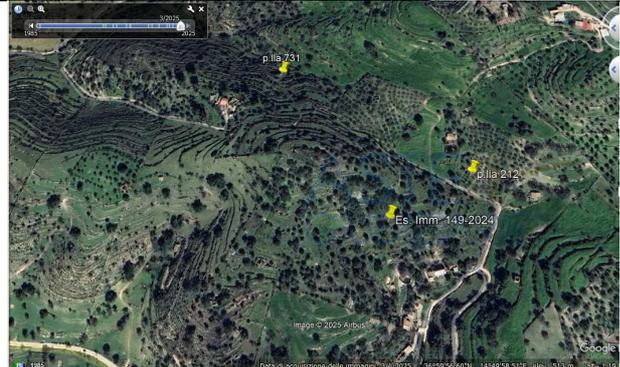
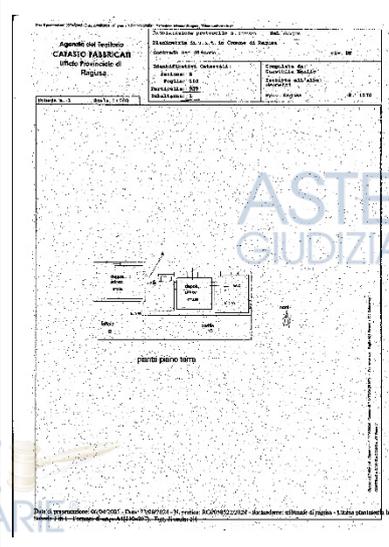
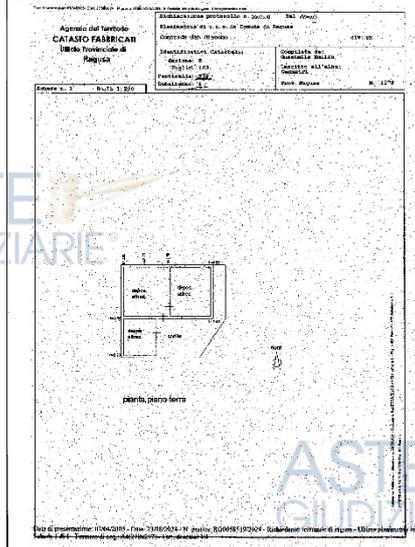
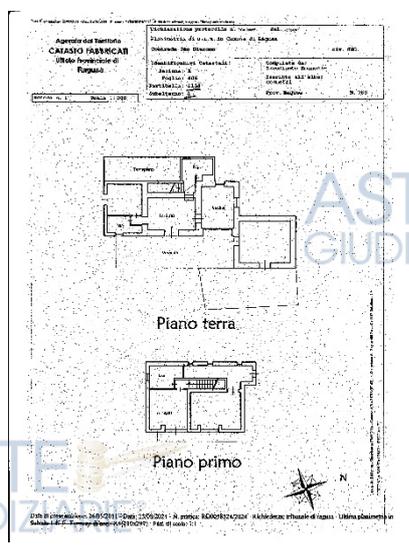
	gravante su tutti i beni in oggetto, <u>Contro</u> : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il DIRITTO DI PROPRIETA'.
Trascrizioni	TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2024 – Registro Particolare n. 6281, Registro Generale n. 8763, ATTO GIUDIZIARIO del 03/04/2024 - Numero di repertorio 1273/2024, Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, <u>A favore</u> : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 gravante su tutti i beni in oggetto, <u>Contro</u> : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il DIRITTO DI PROPRIETA'.

SCHEMA IMMOBILE

Descrizione	Fondo agricolo esteso catastalmente ettari nove are settantotto e centiare ottantaquattro (97.884 metri quadri) con entrostante pozzo trivellato, due fabbricati a servizio dell'attività agricola (categoria catastale D/10), cinque piccoli fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione (categoria catastale F/2 unità collabente) oltre a villino di civile abitazione (categoria catastale A/3) costituito da piano terra e primo piano di complessivi 9 vani con veranda in parte chiusa, per una superficie catastale di 222 mq, due dependance ad uso abitativo, altri fabbricati adibiti a locali tecnici ed elegante zona piscine, ubicata a monte del fabbricato principale, composta da quattro piscine in muratura interrate con piccolo fabbricato e due tettoie di pertinenza		
CARATTERISTICHE	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Superficie Residenziale: villino* + dependance (B + C)	359	100	359
- Balconi e verande fino a 25 mq villino + balcone dependance C (16 mq) + le due tettoie ubicate nella zona piscine (27 mq + 39 mq)	107	30	32,10
- balconi e verande oltre i 25 mq villino	39	10	3,90
Superficie scoperta a giardino e piazzale fino a 1.795 mq **	1795	10	179,50
Superficie scoperta a giardino e piazzale oltre i 1.795 mq **	3205	2	64,10
TOT Superficie Commerciale mq			638,60
Valore di mercato	€ 625.198,70		
Valore di stima di vendita forzata	€ 500.000,00		

*compresa la superficie occupata dalla veranda chiusa da regolarizzare

** superficie stimata in complessivi mq 5.000 comprendente tutta l'area esterna che dal cortile fronte stradella raggiunge gli altri fabbricati residenziali, le piscine e le aree definibili pertinenze (superficie detratta dalla superficie del terreno agricolo relativamente alle particelle 1242, 240 e 239)



PREMESSA

In data **13/08/2024** il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale Ordinario di Ragusa, Dott. Carlo Di Cataldo, nominava quale esperto estimatore, per l'**esecuzione immobiliare 149/2024 r.g.e.**, il sottoscritto Dott. Agronomo Marco Colombo iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n. 444 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Ragusa.

In data **17/08/2024**, il sottoscritto, ai sensi dell'art. 59 comma 1 c.p.c., provvedeva telematicamente ad effettuare l'accettazione dell'incarico ricevuto giurando di bene e fedelmente adempiere.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

COMUNICAZIONE ALLE PARTI DELLA NOMINA DELL'ESPERTO E DEL CUSTODE E INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **26/08/2024** il custode giudiziario nominato, Avv. Rossella Cavalieri, in accordo con il sottoscritto, inviava raccomandata internazionale al debitore esecutato al fine di comunicare l'intervenuta nomina dell'esperto e del custode e le finalità degli incarichi ricevuti fissando, contestualmente, la data del primo accesso presso gli immobili pignorati; in data 04/10/2024 la raccomandata veniva restituita al mittente con esito "non ritirato". Il creditore procedente veniva regolarmente avvisato attraverso PEC per il tramite del procuratore XXXXXXXXXXXXXXX.

In data **08/10/2024** il sottoscritto ritentava l'invio di una seconda raccomandata internazionale con la quale si fissava al 18/12/2024 la data del primo accesso ma anche in questo caso la raccomandata veniva restituita al mittente con esito "non ritirato".

CRONISTORIA DELLE PRINCIPIALI ATTIVITA' SVOLTE

- **19/08/2024.** Inviata richiesta, tramite PEC, all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ragusa di verificare la presenza di contratti di locazione e o comodato a nome del debitore esecutato relativamente ai beni oggetto di pignoramento;
- **23/08/2024.** Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio Provinciale - Territorio, al fine di effettuare ricerche, visure catastali ed estratti di mappa;
- **04/11/2024.** Accesso presso l'archivio notarile di Modica al fine di richiedere i titoli di proprietà individuati;
- **04/11/2024.** Inviata richiesta, tramite PEC, di accesso agli atti al Genio Civile di Ragusa al fine di verificare la regolarità urbanistica del pozzo trivellato;
- **05/11/2024.** Inviata richiesta, tramite PEC, di accesso agli atti al Comune di Ragusa Sportello Unico per l'Edilizia al fine di verificare la presenza di pratiche edilizie relative ai fabbricati pignorati;

- **18/12/2024.** Primo accesso presso gli immobili pignorati siti in Ragusa, Contrada San Giacomo avente finalità puramente esplorativa nel corso del quale il sottoscritto e il custode giudiziario hanno effettuato una prima ricognizione dei terreni e visionato esternamente i fabbricati chiusi a chiave in quanto accesso effettuato senza il debitore esecutato o suoi delegati;

- **18/12/2024.** Accesso presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa al fine di acquisire documentazione relativa al pozzo trivellato;

- **28/01/2025.** Secondo accesso presso gli immobili pignorati nel corso del quale il sottoscritto, il custode giudiziario e delegati del creditore procedente, coadiuvati da un fabbro che ha forzato e sostituito la serratura della porta principale, hanno visionato internamente il fabbricato di civile abitazione e una dependance in quanto per tale fabbricato sono state rinvenute le chiavi nell'abitazione principale (accesso effettuato in assenza del debitore esecutato o suoi delegati);

- **31/01/2025.** Accesso presso il Comune di Ragusa Ufficio Urbanistica per effettuare ricerche relative alla regolarità urbanistica, sanabilità dei fabbricati e alla destinazione urbanistica dell'area;

- **01/02/2025.** Terzo accesso presso gli immobili pignorati nel corso del quale il sottoscritto ha effettuato in autonomia sopralluogo, rilievo metrico e fotografico con particolare riferimento ai terreni e alle particelle del catasto fabbricati ubicati nella parte più interna della proprietà (accesso effettuato in assenza del debitore esecutato o suoi delegati);

- **04/02/2025.** Accesso presso il Comune di Ragusa Ufficio Urbanistica per effettuare ulteriori ricerche e acquisire informazioni relative alla regolarità urbanistica e sanabilità dei fabbricati;

- **28/02/2025.** Quarto accesso presso gli immobili pignorati nel corso del quale il sottoscritto e il custode giudiziario, coadiuvati da un fabbro, hanno proceduto alla sostituzione di gran parte delle serrature delle porte dei fabbricati e apposto dei lucchetti sui cancelli carrabili (accesso effettuato in assenza del debitore esecutato o suoi delegati);

- **15/03/2025.** Quinto accesso presso gli immobili pignorati nel corso del quale il sottoscritto ha effettuato in autonomia sopralluogo, rilievo metrico e fotografico con particolare riferimento alle piscine, ai fabbricati individuati catastalmente con le particelle 1134 sub. 1, 975 sub. 1 e agli altri fabbricati non accatastati (accesso effettuato in assenza del debitore esecutato o suoi delegati);

- **04/04/2025.** Accesso presso il Comune di Ragusa Ufficio Urbanistica per effettuare ulteriori ricerche e acquisizione di informazioni relative alla sanabilità dei fabbricati.

A conclusione delle attività sopra riportate:

- Tentata la comunicazione al debitore esecutato dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, non andata a buon fine;
- comunicata al creditore procedente l'intervenuta nomina dell'esperto e del custode;
- esaminato l'atto di pignoramento;
- esaminata la relazione notarile;

- verificata la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- verificati i dati catastali e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento al netto delle regolarizzazioni occorrenti di cui si relaziona;
- verificate le note di trascrizione e i titoli di trasferimento con particolare riferimento agli atti di acquisto allegati;
- verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- effettuate ricerche ai fini di relazionare su regolarità edilizia e urbanistica;
- verificata l'esistenza di vincoli;
- effettuati gli accessi agli immobili;
- verificato, attraverso interrogazione all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ragusa, che non risultano titoli che giustifichino la presenza di terzi occupanti;
- verificato che non esistono cause pendenti;

il sottoscritto procede a predisporre la relazione di stima del bene pignorato considerato lotto unico.

RELAZIONE DI STIMA

a) Identificazione del bene

Fondo agricolo esteso catastalmente ettari nove are settantotto e centiare ottantaquattro (97.884 metri quadri) con entrostante pozzo trivellato, due fabbricati a servizio dell'attività agricola (categoria catastale D/10), cinque piccoli fabbricati rurali in pessimo stato di manutenzione (categoria catastale F/2 unità collabente) oltre a villino di civile abitazione (categoria catastale A/3) costituito da piano terra e primo piano di complessivi 9 vani con veranda in parte chiusa, per una superficie catastale di 222 mq, due dependance ad uso abitativo (una è un monolocale, l'altra è composta da tre vani), altri fabbricati adibiti a locali tecnici ed elegante zona piscine, ubicata a monte del fabbricato principale, composta da quattro piscine in muratura interrate con piccolo fabbricato e due tettoie di pertinenza. Di forma irregolare confina a est con una stretta e a tratti dissestata stradella sterrata interpodereale da cui vi si accede, a nord in parte con la medesima stradella e poi con proprietà di terzi, a ovest e sud con proprietà di terzi aventi caratteristiche simili a quelle del fondo in oggetto. Si presenta come un corpo unico ad eccezione della particella 212 che catastalmente risulta confinare con la particella 227 ma che in realtà è da essa divisa dalla stradella che si interrompe poco sopra all'altezza della particella 474 di proprietà di terzi e per cui vi è una servitù di passaggio costituita con atto del 29/09/1977.

Il bene è ubicato in Contrada San Giacomo territorio di Ragusa.

I terreni sono censiti al catasto terreni del comune di Ragusa al **foglio 406 sez. D**, particelle:

- **212** di are 12.00 (1.200 mq), reddito dominicale Euro 6,20, reddito agrario Euro 3,72, qualità ULIVETO di classe 3;

- **241** di are 8.00 (800 mq), reddito dominicale Euro 4,13, reddito agrario Euro 2,48, qualità ULIVETO di classe 3;

- **506** di are 15.30 (1.530 mq), reddito dominicale Euro 5,14, reddito agrario Euro 1,58, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 4;

- **445** di are 12.80 (1.280 mq), reddito dominicale Euro 4,30, reddito agrario Euro 1,32, qualità SEMIN ARBOR di classe 4;

- **507** di are 14.30 (1.430 mq), reddito dominicale Euro 3,64, reddito agrario 1,14, divisa in 2 porzioni: AA di 787 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 4 e AB di 643 mq, qualità PASCOLO di classe 2;

- **508** di are 15.64 (1.564 mq), reddito dominicale Euro 4,90, reddito agrario Euro 1,52, divisa in 2 porzioni: AA di 1.370 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 4 e AB di 194 mq, qualità PASCOLO di classe 2;

- **226** di are 26.16 (2.616 mq), reddito dominicale Euro 75,66, reddito agrario Euro 40,53, qualità ORTO IRRIGUO di classe 2;

- **443** di are 16.00 (1.600 mq), reddito dominicale Euro 2,48, reddito agrario Euro 0,83, qualità SEMINATIVO di classe 5;

- **444** di are 21.03 (2.103 mq), reddito dominicale Euro 3,26, reddito agrario Euro 1,09, qualità SEMINATIVO di classe 5;

- **660** di are 5.20 (520 mq), reddito dominicale Euro 0,81, reddito agrario Euro 0,27, qualità SEMINATIVO di classe 5;

- **731** di are 79.50 (7.950 mq), reddito dominicale Euro 41,06, reddito agrario Euro 24,63, qualità ULIVETO di classe 3;

- **227** di ettaro 1.12.00 (11.200 mq), reddito dominicale Euro 92,55, reddito agrario Euro 52,06, qualità SEMINATIVO IRRIGUO di classe 3;

- **237** di ettaro 1.57.21 (15.721 mq), reddito dominicale Euro 52,78, reddito agrario Euro 16,24, divisa in 2 porzioni: AA di 122 mq, qualità PASCOLO ARBORATO di classe U e AB di 15.599 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 4;

- **239** di ettaro 1.10.40 (11.040 mq), reddito dominicale Euro 57,02, reddito agrario Euro 32,25, divisa in 2 porzioni: AA di 9.150 mq, qualità ULIVETO di classe 3 e AB di 1.890 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3;

- **240** di are 83.03 (8.303 mq), reddito dominicale Euro 42,88, reddito agrario Euro 23,63, divisa in 2 porzioni: AA di 6.274 mq, qualità ULIVETO di classe 3 e AB di 2.029 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 3;

- **1238** di ettaro 1.35.93 (13.593 mq), reddito dominicale Euro 70,20, reddito agrario Euro 42,12, qualità ULIVETO di classe 3;

- **1242** di ettaro 1.46.77 (14.677 mq), reddito dominicale Euro 66,94, reddito agrario Euro 28,17, divisa in 2 porzioni: AA di 3.600 mq, qualità SEMINATIVO IRRIGUO di classe 3 e AB di 11.077 mq, qualità SEMINATIVO ARBORATO di classe 4.

I fabbricati sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al **foglio 406 sez. A**, particelle:

- **1134 subalterno 1**, rendita Euro 223,11, zona censuaria 4, categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9 vani, dati di superficie: totale 237 mq, totale escluse aree scoperte 222 mq;

- **971 subalterno 1**, categoria F/2 (unità collabenti);

- **972 subalterno 1**, rendita Euro 132,00, zona censuaria 4, categoria D/10;

- **974 subalterno 1**, categoria F/2 (unità collabenti);

- **975 subalterno 1**, rendita Euro 182,00, zona censuaria 4, categoria D/10;

- **973 subalterno 2**, categoria F/2 (unità collabenti);

- **1237 subalterno 1**, categoria F/2 (unità collabenti);

- **1237 subalterno 2**, categoria F/2 (unità collabenti);

- **1237 subalterno 3**, categoria F/3 (unità collabenti);

- **1240 subalterno 1**, categoria F/3 (unità collabenti).

Si precisa che altri fabbricati e le piscine non risultano accatastati.

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

b) **Sommatoria descrizione del bene**

Il bene è ubicato in Contrada San Giacomo, frazione montana di Ragusa che fino al 1950 faceva parte del territorio di Noto. Ci si arriva, partendo da Ragusa percorrendo la Strada Statale 115 direzione Modica, poi un tratto della Strada Statale 194 direzione Giarratana, la ex Strada Provinciale 58 (Ragusa Ibla Noto, meglio conosciuta come Salinella) e successivamente la Strada Provinciale 59 (Modica Giarratana) direzione Giarratana e dopo circa 2 Km dal bivio di San Giacomo si imbecca a destra una stretta stradella sterrata interpodereale comune con altri che percorsa per circa 400 metri, mantenendo la sinistra, conduce alla proprietà che si sviluppa sulla sinistra rispetto a tale stradella. Coordinate Geografiche: Google Maps Lat. 36°99'66" N - Long. 14°82'95" E.

Il bene si compone:

b1) Fondo agricolo di ettari nove are settantuno e centiare ventisette (97.127 mq) catastali; si sviluppa a partire dalla stradella che rappresenta il confine est (oltre 200 metri di prospetto) e si estende verso l'interno; presenta le tipiche caratteristiche dei terreni dell'areale della frazione di San Giacomo. In gran parte coltivato a terrazze a causa dell'elevata pendenza; si passa dai 482 metri circa s.l.m. riscontrati nei pressi della stradella da cui si accede ai 536 metri circa della parte più alta; è comunque quasi completamente raggiungibile con mezzi meccanici. Trattasi in gran parte di seminativo in asciutto con un gran numero di alberi di ulivo e carrubo centenari oltre ad altri fruttiferi giovani recentemente impiantati tra cui alcuni filari di vite da vino.

Il terreno, prendendo come base di partenza i dati catastali oggetto di scheda di validazione del fascicolo aziendale agea, si può così classificare:

- seminativo semplice di discreta qualità agronomica in gran parte seminabile per complessivi ettari 2 are 16 e centiare 39 (21.639 mq);
- seminativo arborato con discreta incidenza di alberi sparsi di ulivo e carrubo centenari e sul quale troviamo, inoltre, degli alberi di fruttiferi e filari di vite da vino recentemente impiantati per complessivi ettari 3 are 55 e centiare 62 (35.562 mq);
- uliveto specializzato con esemplari disetanei di ulivo, in gran parte centenari, per complessivi ettari 3 are 89 e centiare 67 (38.967 mq);
- pascolo che rappresenta l'area marginale del terreno di complessivi 959 mq.

b2) Complesso di fabbricati tra cui spicca un villino di civile abitazione in pietra finemente ristrutturato, oltre a due fabbricati anch'essi in pietra adibiti a dependance, piscine e locali accessori; nel complesso i fabbricati vengono di seguito così classificati:

- A. Villino di circa 222 mq lordi su due livelli con struttura portante in pietra a vista e finiture di buon livello; è composto da 9 vani di cui 6 a piano terra (cucina, soggiorno, camera da letto, studio, bagno e ripostiglio) e 3 a piano primo (due camere da letto e un bagno) oltre a veranda a piano terra, in parte chiusa (di circa 22 mq lordi) e in parte aperta (circa 26 mq), terrazza al piano terra di circa 48 mq e balconi al piano primo per complessivi 15 mq circa. Al villino vi si accede

da un cortile sistemato attraverso una scalinata in pietra in quanto il fabbricato si presenta ad esso sopraelevato seguendo l'orografia del terreno; nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione; categoria catastale A/3 (particella 1134 sub. 1);

- B. Casetta con struttura portante in pietra a vista di circa 33 mq lordi finemente rifinita ubicata nei pressi del villino di cui sopra adibita a dependance; è composta da un vano con angolo cucina attrezzata oltre a bagno e piccolo soppalco ricavato sopra il bagno dove si trova un lettino singolo; vi si accede direttamente dal cortile principale; nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione; non risulta accatastata;
- C. Casetta con struttura portante in pietra, in parte a vista e in parte intonacata e tinteggiata, di circa 82 mq lordi finemente rifinita adibita a dependance posta nei pressi dell'ingresso centrale della proprietà; vi si accede dal cortile attraverso una scalinata realizzata con ampi gradoni di pietra; è composta da 3 vani e da un'area esterna (veranda/balcone) di circa 16 mq recintata da una siepe; nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione; porzione della particella 975 sub.1, categoria catastale D/10 priva di planimetria catastale ma riportata in mappa;
- D. Fabbricato allo stato grezzo realizzato con struttura portante di blocchetti di cemento ammorsati tra loro, di circa 105 mq lordi adibito a magazzino a servizio dell'attività agricola, posto in aderenza, da un lato, al fabbricato di cui sopra; vi si accede dalla stradella in comune con altri attraverso un vialetto che conduce direttamente a un cortile di pertinenza del fabbricato; nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione; porzione della particella 975 sub.1, categoria catastale D/10 dotata di planimetria catastale che differisce totalmente rispetto allo stato dei luoghi e non risulta riportata in mappa;
- E. Casetta in legno ad uso dependance, non abitabile in quanto in cattive condizioni di conservazione e manutenzione di circa 20 mq lordi posta nei pressi del fabbricato di cui sopra; non risulta accatastata;
- F. Piccolo fabbricato con struttura portante in pietra a vista allo stato grezzo, ad uso locale tecnico, di circa 16 mq lordi posto nei pressi dell'accesso laterale, sotto il fabbricato principale, vi si accede direttamente dal cortile; non risulta accatastato;
- G. Casotto in legno con tetto di tegole tipo coppo siciliano adibito a deposito attrezzi di circa 13 mq lordi e attiguo piccolo locale tecnico in muratura; non risultano accatastati;
- H. Fabbricato in pietra a vista di circa 17 mq lordi con attigua tettoia in legno di circa 27 mq, posta a monte del fabbricato principale nella zona piscine; non risulta accatastato;
- I. Tettoia in legno di circa 39 mq con annesso forno a legna in muratura, posta a monte del fabbricato principale e della zona piscine; non risulta accatastata;
- L. Complesso di quattro piscine interrate in muratura della superficie complessiva di circa 160 mq poste a monte del fabbricato principale e collegate con i fabbricati ad uso abitativo attraverso una serie di vialetti e scalinate in pietra;

- M. Fabbricati diruti privi di tetto di copertura e con muri perimetrali parzialmente crollati (particelle: 972 sub. 1, 1237 sub. 1, 2, 3, 971 sub. 1, 973 sub. 2, 1240 sub. 1 e 974 sub. 1, categoria catastale F2) e ulteriore fabbricato parzialmente diruto (particella 975 sub. 1, categoria D/10), ubicati in ordine sparso nel vasto terreno, alcuni dei quali non facilmente raggiungibili.

Nonostante alcune unità immobiliari si possano considerare indipendenti, privi di un oggettivo rapporto pertinenziale, la conformazione dei luoghi e le risultanze urbanistiche (necessità di superficie di terreno al fine di sanare gli immobili abusivi), di cui si dirà meglio nel paragrafo dedicato alla regolarità urbanistica, consigliano di costituire un lotto unico.

Con particolare riferimento ai fabbricati ad uso abitativo gran parte di essi presentano vere e proprie barriere architettoniche non superabili; l'unico fabbricato ad uso abitativo privo di barriere architettoniche è il fabbricato B per cui risulterebbe inaccessibile solo il soppalco.

Il contesto in cui è inserito il bene è agricolo, ci troviamo a circa 2 Km dalla frazione di San Giacomo e a circa 10 Km da Giarratana; vi si trovano numerose aziende prevalentemente ad indirizzo zootecnico, cerealicolo e aziende specializzate nella coltivazione di alberi di olivo da olio.

Gli insediamenti abitativi sono concentrati prevalentemente nelle vicine frazioni di San Giacomo (Ragusa) e Montesano (Modica) dove insistono anche attività commerciali.

c) Stato di possesso del bene

L'immobile risulta appartenere a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza dei seguenti titoli:

- Fabbricato principale di civile abitazione (villino), in catasto al foglio 406 di Ragusa sez. A particella 1134 subalterno 1: Atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Terranova, Notaio residente a Modica, del 05/12/2011 (Repertorio N. 85250 – Fascicolo N. 27922), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 28/12/2011 al N. 14653 del registro particolare e al N. 22094 del registro generale da potere dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Terreno agricolo e altri fabbricati: Atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Terranova, Notaio residente a Modica, del 05/12/2011 (Repertorio N. 85252 – Fascicolo N. 27924), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 28/12/2011 al N. 14654 del registro particolare e al N. 22096 del registro generale da potere dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni con il marito XXXXXXXXXXXXXXXX, gli immobili erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Michele Ottaviano Notaio in Ragusa del 11/04/2006 (Repertorio N. 137537 – Fascicolo N. 19239), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 13/04/2006 al N. 5101

del registro particolare e al N. 8832 del registro generale da potere dei coniugi XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alle seguenti particelle al catasto terreni: 212, 241, 506, 445, 507, 508, 226, 443, 444, 660, 731, 227, 237, 239, 240, 225 (oggi 1238), 242 (oggi 1242) e 446 (oggi 1242) del foglio 406 sez. D di Ragusa già foglio 103 di Ragusa Ibla e le particelle al catasto fabbricati: 970 sub. 1 (oggi 1237 sub. 1, sub. 2 e sub. 3), 971 sub. 1, 972 sub. 1, 973 sub. 1 (oggi 973 sub. 2), 974 sub. 1, 975 sub. 1 e 976 sub. 1 (oggi 1240 sub. 1), del foglio 406 sez. A di Ragusa già foglio 103 di Ragusa Ibla e successivo atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Giuseppe Terranova, Notaio residente a Modica, del 05/02/2009 (Repertorio N. 80650 – Fascicolo N. 25043), trascritto presso l’Agenzia del territorio di Ragusa servizio di pubblicità immobiliare in data 26/02/2009 al N. 2707 del registro particolare e al N. 4514 del registro generale, relativo al fabbricato rurale identificato in catasto con la particella 60 del foglio 406 di Ragusa già foglio 103 di Ragusa Ibla di are 0.44 oggi parte della 1134 sub. 1.

Si precisa che non è stata riscontrata piena rispondenza tra le particelle catastali dei fabbricati riportate nell’atto su citato del Notaio Michele Ottaviano e le originarie particelle di provenienza da cui si originano le attuali tant’è che si è reso necessario predisporre l’atto di identificazione catastale di cui sopra e per cui si dirà meglio successivamente.

A XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX gli immobili erano pervenuti in virtù dei seguenti atti:

- atto di compravendita del 09/09/1967 a rogito del Dott. Ettore Ottaviano Notaio in Ragusa (Repertorio N. 23188 – Raccolta N. 3710) da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX relativo alle particelle 48 (oggi 972 sub. 1), 227, 239, 55 (oggi 974 sub.1) e 240 del foglio 103 di Ragusa Ibla sezione Noto;

- atto di compravendita del 24/10/1968 a rogito del Dott. Ettore Ottaviano Notaio in Ragusa (Repertorio N. 27182 – Raccolta N. 4118) da potere di XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX relativo alle particelle 53 (oggi 971 sub. 1), 54 (oggi 973 sub. 2), 56 (parte della odierna 1134 sub. 1), 237, 59 (oggi 1240 sub. 1) e 446 (oggi costituente con la ex 242 la particella 1242) del foglio 103 di Ragusa Ibla sezione Noto;

- atto di compravendita e affrancazione del 28/06/1974 a rogito del Dott. Francesco Zichichi Notaio in Santa Croce Camerina (Repertorio N. 54057 – Fascicolo N. 5024) da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX relativo alle particelle 444, 508, 507, 226, 40 (oggi 1237 sub. 1, sub. 2 e sub. 3), 225 (oggi 1238), 212, 445, 506, 443 e 660 del foglio 103 di Ragusa Ibla sezione Noto;

- atto di permuta e affrancazione del 06/03/1978 a rogito del Dott. Ettore Ottaviano Notaio in Ragusa (Repertorio N. 51557 – Raccolta N. 7421) tra i coniugi XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX da una parte e XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX dall’altra relativo alla particella 731 del foglio 103 di Ragusa Ibla sezione Noto;

- atto di compravendita del 04/03/1989 a rogito del Dott. Francesco Zichichi Notaio in Santa Croce Camerina (Repertorio N. 125798 – Fascicolo N. 10192) da potere di XXXXXXXXXXXXX relativo alle particelle 241 e 242 (oggi costituente con la ex 446 la particella 1242) e del vano rurale diroccato non identificato catastalmente (particella 60, oggi parte della 1134 sub. 1) del foglio 103 di Ragusa Ibla sezione Noto.

Verificato, attraverso interrogazione all’Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Ragusa, che non risultano titoli che giustifichino la presenza di terzi occupanti, si può concludere che il bene è da intendersi libero.

c bis) Presenza di beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento

Nel terreno sono presenti materiali di risulta da attività agricola tra cui si segnalano in particolare strutture di serra tunnel dismessi, pedane di legno, cassette di plastica, ecc.; all’interno e all’esterno del locale magazzino (D), in area di stretta pertinenza, ci sono molteplici beni tra cui cassette di plastica, bottiglie e vasetti di vetro e materiale vario provenienti da attività agricola, di trasformazione e confezionamento così come oggetti di civile abitazione dismessi; all’interno dei fabbricati ad uso abitativo, in particolar modo nel fabbricato principale (A), sono presenti numerosi oggetti di arredo (alcuni di buona qualità, altri di scarso valore considerati da smaltire) e di civile abitazione (vestiti, biancheria, stoviglie, elettrodomestici, libri e oggetti vari in gran parte da smaltire). Si segnala che sono stati riscontrati e verbalizzati già nel corso del primo accesso interno presso i fabbricati ad uso abitativo evidenti segni di rovistamento con vestiti e oggetti vari sparsi in tutti gli ambienti. Nella zona piscine e nei locali e tettoie considerati a tale area di pertinenza ci sono degli arredi per esterni in cattive condizioni considerati da smaltire. Inoltre ci sono alcuni automezzi da rottamare: due autovetture e due motorini (uno presente all’interno del magazzino) verosimilmente fermi da diversi anni.

Nel complesso nell’immobile (terreno e fabbricati) sono stati rinvenuti molteplici beni o cose mobili di scarso valore ma non di complesso smaltimento; i costi di bonifica non possono considerarsi esigui ma comunque compresi nell’abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore finale del bene dovuto all’assenza di garanzia per vizi occulti in considerazione che tale valore si presenta di rilevante entità.

d) Esistenza di formalità che resteranno a carico dell’acquirente

A seguito di verifiche e sulla base di documenti acquisiti e visionati si può affermare che non esistono formalità, vincoli o oneri di qualsiasi natura gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente. Non risultano sul bene, per come oggi si presenta, servitù passive ad eccezione della servitù di passaggio costituita in data 29/09/1977 con atto a rogito del Dott. Giuseppe Sulsenti Notaio in Ragusa

(Repertorio N. 63907) di cui si riportano i dati salienti: “i signori XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietario della particella 214), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (proprietario della particella 212), i germani XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (proprietari della particella 211) e le sorelle XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX (proprietarie della particella 474) che, d'accordo tra loro, hanno realizzato una stradella privata larga 4 metri interposta tra i terreni medesimi e altro terreno dello stesso XXXXXXXXXXXXXXXX distinto in catasto con la particella 227 avente inizio, detta stradella, dalla vicina strada poderale e termine nella particella 474 delle sorelle XXXXXXXX, intendono e vogliono che tale stradella sia destinata in perpetuo all'accesso per tutti i terreni di loro proprietà costituendo servitù reciproca di passaggio tra gli stessi terreni e pertanto con la presente consentono la costituzione di tale servitù reciproca di passaggio per sé e loro aventi causa in perpetuo e con l'obbligo per i medesimi di contribuire alla manutenzione della stradella suddetta in proporzione alla estensione dei rispettivi terreni”.

Si segnalano, inoltre, servitù da elettrodotto aeree che attraversano il fondo in più punti.

e) Esistenza di formalità che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente

Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene che saranno cancellate, così come si può verificare dalle alleghe ispezioni ipotecarie aggiornate al 16/04/2025:

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2011 – Registro Particolare n. 3971, Registro Generale n. 22095, ATTO NOTARILE PUBBLICO del 05/12/2011, Pubblico Ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE, Repertorio n. 85251/27923, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Capitale € 200.000,00 - Totale € 400.000,00, A favore: In qualità di CREDITORE IPOTECARIO XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 gravante solo sul bene identificato in catasto al foglio 406 se. A di Ragusa particella 1134 subalterno 1 (cat. A/3) abitazione di tipo economico di 9 vani. Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il DIRITTO DI PROPRIETA';
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2016 – Registro Particolare n. 799, Registro Generale n. 4524, ATTO GIUDIZIARIO del 01/04/2006 - Numero di repertorio 133/2006, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 60.000,00 - Totale € 60.000,00, A favore: XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 gravante su tutti i beni in oggetto (si evidenzia che viene erroneamente riportata la particella 937 subalterno 2 quando invece la particella di proprietà è la 973 subalterno 2), Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il DIRITTO DI PROPRIETA';
- Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2016 – Registro Particolare n. 1201, Registro Generale n. 6644, ATTO GIUDIZIARIO del 01/04/2006 - Numero di repertorio 133/2016,

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 60.000,00 - Totale € 60.000,00, A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 gravante su tutti i beni in oggetto, Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il DIRITTO DI PROPRIETA'. Trattasi di iscrizione di rettifica all'ISCRIZIONE CONTRO del 08/04/2016 - Registro Particolare n. 799, Registro Generale n. 4524, NELLA PARTE "DATI RELATIVI AL TITOLO" anziché TRIBUNALE DI SIRACUSA TRIBUNALE DI RAGUSA, DATA 01/04/2006 CON DATA 01/04/2016, N. REPERTORIO 133/2006 CON 133/2016 (N. DECRETO INGIUNTIVO);

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/08/2020 - Registro Particolare 1149, Registro Generale 9624, ATTO GIUDIZIARIO del 08/07/2020 - Numero di repertorio 1132/2020, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 86.301,69 - Totale € 130.000,00, A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 gravante su tutti i beni in oggetto, Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il DIRITTO DI PROPRIETA';
- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/2024 - Registro Particolare n. 6281, Registro Generale n. 8763, ATTO GIUDIZIARIO del 03/04/2024 - Numero di repertorio 1273/2024, Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, A favore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 gravante su tutti i beni in oggetto, Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il DIRITTO DI PROPRIETA'.

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie, aggiornate al 16/04/2025, non emergono trascrizioni contro ad eccezione del verbale di pignoramento immobili da cui la presente esecuzione immobiliare.

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

f) **Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene**

Nei due titoli di proprietà, risalenti al 2011, attraverso i quali il debitore esecutato è divenuto proprietario del bene staggito i venditori dichiarano che i fabbricati sono stati realizzati in data anteriore al I settembre 1967; nello specifico vengono citati i seguenti fabbricati: il villino identificato in catasto con la particella 1134 sub. 1 (categoria catastale A/3), i fabbricati a servizio dell'attività agricola (categoria catastale D/10) identificati con le particelle 972 sub.1 e 975 sub. 1 e i fabbricati diruti (categoria catastale F/2 - unità collabente) identificati con le particelle 971 sub. 1, 973 sub. 1 (oggi 973 sub. 2), 974 sub. 1, 976 sub. 1 (oggi 1237 sub. 3) e 970 sub. 1 (oggi 1237 sub. 2). Rimane non citata, a parere del sottoscritto, la particella identificata catastalmente con la particella 1240 sub.

1 (unità collabente) che si può considerare una dimenticanza in quanto è stato riscontrato trattarsi di fabbricato di vecchissima realizzazione oggi diruto.

Inoltre, la ricostruzione della regolarità urbanistica dei fabbricati sopra riportati, per cui i venditori dichiarano che sono stati edificati antecedentemente alla data del I settembre 1967, effettuata dal sottoscritto attraverso lo studio dei vecchi titoli di proprietà, ha evidenziato alcune anomalie tra lo stato dei luoghi associato a ciò che risulta oggi in catasto e quanto emerge dagli atti di provenienza citati al paragrafo c); nello specifico si può ricostruire la storia delle odierne particelle dei fabbricati come segue:

- Particella 971 subalterno 1 (categoria catastale F/2), ex particella 53 riportata nell'atto di compravendita del 24/10/1968;
- Particella 972 subalterno 1 (categoria catastale D/10), ex particella 48 riportata nell'atto di compravendita del 09/09/1967;
- Particella 973 subalterno 2 (categoria catastale F/2), ex particella 973 subalterno 1, ex particella 54 riportata nell'atto di compravendita del 24/10/1968;
- Particella 974 subalterno 1 (categoria catastale F/2), ex particella 55 riportata nell'atto di compravendita del 09/09/1967;
- Particella 975 subalterno 1 (categoria catastale D/10), non risulta né riportata, né citata nell'atto di compravendita del 09/09/1967 comprendente, tra le altre, la particella 239 del catasto terreni sulla quale insiste il fabbricato;
- Particella 1134 subalterno 1 (categoria catastale A/3), in parte ex particella 56 riportata nell'atto di compravendita del 24/10/1968, in parte ex vano rurale diroccato così citato nell'atto di compravendita del 04/03/1989 ma non identificato catastalmente oggetto, comunque, del già citato atto di identificazione catastale a rogito del Dott. Giuseppe Terranova del 05/02/2009 (Repertorio N. 80650 – Fascicolo N. 25043) e in parte priva di titolo edilizio nello specifico della veranda (in parte chiusa) e ciò sulla base di un libero convincimento del sottoscritto che ha analizzato le caratteristiche costruttive dei fabbricati e visionato delle ortofoto storiche;
- Particella 1237 subalterno 1, 2, 3 (categoria catastale F/2), ex particella 970 sub. 1 e 976 sub.1, ex particella 40 riportata nell'atto di vendita e affrancazione del 28/06/1974;
- Particella 1240 subalterno 1 (categoria catastale F/2), ex particella 59 riportata nell'atto di compravendita del 24/10/1968.

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragusa hanno permesso di rinvenire quattro pratiche risalenti al 2019 di cui una risulta sospesa e le altre tre approvate ma non legittimate da titolo edilizio in quanto la ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non ha inteso dare corso alle condizioni imposte dal Comune di Ragusa propedeutiche al rilascio del titolo. Nello specifico la pratica sospesa (5541) riguardava la particella 1237 e consisteva nella ristrutturazione e ampliamento di fabbricato di civile abitazione; la pratica 5547 relativa alla

particella 975 sub. 1 consisteva nella ristrutturazione e ampliamento di fabbricato esistente destinato a locale lavorazione prodotti ortofrutticoli aziendali; la pratica 5576 avente ad oggetto la particella 1240 sub. 1 consisteva nella ristrutturazione e ampliamento di casa di abitazione e infine la pratica 5577 relativa alla particella 973 sub. 2 consisteva nella ristrutturazione e ampliamento di fabbricato abitativo esistente.

Pertanto, sulla base di quanto sopra, si può concludere che il Comune di Ragusa non ha mai rilasciato titoli edilizi riguardanti i fabbricati staggiati e che pertanto la regolarità urbanistica è da ricondurre alla dichiarazione di realizzazione in data anteriore al 1 settembre 1967, al netto delle difformità riguardanti la particella 975 subalterno 1 che il sottoscritto conclude essere abusivo e parte della particella 1134 subalterno 1 (relativamente alla veranda).

Il resto dei fabbricati descritti al paragrafo b) e successivamente al paragrafo h), non facenti parte dell'elenco di cui sopra in quanto, tra l'altro, non accatastati sono da considerarsi a tutti gli effetti abusivi.

Quindi schematicamente:

- A. Il villino oggi identificato catastalmente con la particella 1134 sub. 1, categoria catastale A/3 è presumibilmente solo in parte urbanisticamente regolare per essere stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 nello specifico della originaria particella 56 per cui nell'atto del 24/10/1968 non viene riportata la superficie del fabbricato che viene citato quale "casetta rurale" e della particella 60 in quanto nel titolo di provenienza dei danti causa XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX del 04/03/1989 tale immobile viene citato (si parla di "vano rurale diroccato") ma non viene indicato catastalmente; inoltre nel titolo di provenienza a favore dei danti causa XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX del 11/04/2006 tale immobile non viene riportato tant'è che si è reso necessario effettuare un atto di identificazione catastale del 05/02/2009 relativo al fabbricato rurale identificato in catasto con la particella 60 per il quale viene riportata la consistenza di are 0.44 (44 mq). Nello specifico risulta, sulla base di quanto ricostruito attraverso lo studio degli atti di provenienza e, ove non strettamente ricostruibile, sulla base dello studio delle caratteristiche dei fabbricati e dall'analisi di ortofoto storiche effettuato dal sottoscritto, abusiva la veranda chiusa di circa 22 mq lordi e la veranda aperta di circa 26 mq. Si ribadisce che tale conclusione è frutto di un libero convincimento del sottoscritto in quanto non sono stati rinvenuti elementi certi al riguardo e che il tentativo di certificare la presenza e la consistenza dei fabbricati in data precedente al 1 settembre 1967 attraverso l'acquisto di foto aerea dell'area risalente al 1966 presente nell'archivio storico dell'Istituto Geografico Militare non ha prodotto risultati degni di nota in quanto l'immagine non risulta sufficientemente chiara ad accertare o escludere la presenza dei vari fabbricati;

- B. Casetta in pietra a vista di circa 33 mq lordi adibita a dependance: non accatastata, e mai citata nei titoli di proprietà esaminati si può definire abusiva;
- C. Casetta in pietra, in parte a vista e in parte intonacata, di circa 82 mq lordi, adibita a dependance: risulta accatastata, in uno al fabbricato sotto riportato (D), con la particella 975 subalterno 1 (categoria catastale D/10) con planimetria interamente difforme rispetto allo stato dei luoghi e, in primo luogo, non risulta né riportata né citata nell'atto di compravendita del 09/09/1967 comprendente, tra le altre, la particella 239 del catasto terreni sulla quale insiste il fabbricato per cui, sulla base degli elementi raccolti dal sottoscritto, si può definire abusiva;
- D. Fabbricato allo stato grezzo di circa 105 mq lordi adibito a magazzino a servizio dell'attività agricola: risulta accatastato, in uno al fabbricato di cui sopra (C), con la particella 975 subalterno 1 (categoria catastale D/10) con planimetria interamente difforme rispetto allo stato dei luoghi, inserita in mappa in modo errato e, in primo luogo, non risulta né riportato né citato nell'atto di compravendita del 09/09/1967 comprendente, tra le altre, la particella 239 del catasto terreni sulla quale insiste il fabbricato per cui, sulla base degli elementi raccolti dal sottoscritto, si può definire abusivo;
- E. Casetta in legno ad uso dependance non abitabile in quanto in cattive condizioni di conservazione e manutenzione di circa 20 mq lordi: non accatastata e mai citata nei titoli di proprietà esaminati, si può definire abusiva;
- F. Piccolo fabbricato in pietra a vista allo stato rustico, ad uso locale tecnico, di circa 16 mq lordi: non accatastato e mai citato nei titoli di proprietà esaminati, si può definire abusivo;
- G. Casotto in legno adibito a deposito attrezzi di circa 13 mq lordi e attiguo piccolo locale tecnico in muratura a servizio delle piscine: non accatastati e mai citati nei titoli di proprietà esaminati, si possono definire abusivi;
- H. Fabbricato in pietra a vista di circa 17 mq lordi con attigua tettoia in legno di circa 27 mq: non accatastati e mai citati nei titoli di proprietà esaminati, si possono definire abusivi;
- I. Tettoia in legno di circa 39 mq con annesso forno a legna in muratura: non accatastata e mai citata nei titoli di proprietà esaminati, si può definire abusiva;
- L. Complesso di piscine interrate in muratura della superficie complessiva di circa 160 mq: non accatastate e mai citate nei titoli di proprietà esaminati, si possono definire abusive;
- M. Fabbricati diruti (particelle: 972 sub. 1, 1237 sub. 1, sub. 2, sub. 3, 971 sub. 1, 973 sub. 2, 1240 sub. 1 e 974 sub. 1), classificati catastalmente F2, ad eccezione della particella 975 di categoria D/10: è stato verificato che, oltre ad essere indubbiamente risalenti ad epoca costruttiva precedente al 1 settembre 1967, sono stati citati con le particelle originarie nei titoli di provenienza per cui si possono considerare urbanisticamente regolari.

Il pozzo viene citato nel titolo di proprietà ma non riporta riferimenti di autorizzazione; l'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto al Genio Civile di Ragusa ha permesso di accertare che il pozzo è stato

regolarmente denunciato in data 14/07/1994 da parte del dante causa XXXXXXXXXXXX per cui, in data 25/11/1994, il Genio Civile di Ragusa ha rilasciato il certificato attestante che la Ditta ha ottemperato ai disposti dell'art. 103 del Testo Unico 11/12/1933 n. 1775 (pratica 1519/Ragusa).

Per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** dell'area il sottoscritto ha verificato e ricostruito la storia della normativa di settore che di seguito si riporta:

- Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato regionale territorio ed ambiente pubblicato sulla GURS n. 21 del 21/04/2006 il bene ricade in area denominata "**Agricolo produttivo con muri a secco**" ai sensi dell'articolo 48 delle Norme Tecniche di Attuazione:

"Sono così definite le aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado. Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo, quelle previste dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche.

Per gli insediamenti produttivi ex art. 22 della legge regionale n. 71/78, vanno osservate le condizioni di cui all'art. 6, comma 2, della legge regionale n. 17/94.

E' consentita la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc./mq. 0,03 in conformità al D.M. 2.4.68 n°1444 (art. 7).

Nelle zone agricole con colture specializzate è consentita la realizzazione di Manufatti per la funzionalità dell'azienda tenendo conto del tipo di utilizzazione del fondo, a condizione che l'altezza massima non sia superiore a ml. 4,50 ed il rapporto di copertura non sia superiore al 2% della superficie del fondo.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Per le abitazioni a servizio del fondo

-If = 0,03 (zero zero tre) mc./mq. della superficie fondiaria;

-Hmax = 7,00 (sette) metri e 2 (due) piani fuori terra;

-distanza minima tra abitazioni = 15,00 (quindici) metri;

-distanza minima dai confini = 7,50 (sette e cinquanta) metri;

-Parcheggi = almeno 1/5 (un quinto) della superficie coperta.

Per i fabbricati a servizio dell'agricoltura (ricovero materiali, attrezzi, macchinari, automobili, conservazione dei prodotti agricoli, ecc.)

-Sc max = 0,05 (zero zero cinque) mq./mq. della superficie fondiaria con la utilizzazione di tipologie a corte per corpi di fabbrica superiore a mq. 1.000 (mille);

-Distanza minima dai fabbricati residenziali = 15,000 (quindici) metri;

Le strutture prefabbricate modulari devono essere adattate alle tipologie edilizie tradizionali per quanto attiene la conformazione dei tetti e delle aperture La realizzazione degli annessi agricoli sarà concessa previa presentazione di idonea documentazione attestante la rispondenza delle costruzioni alle necessità del piano di produzione agricola che dovrà essere omogeneo con il piano zonale agricolo provinciale.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori agricoli a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della L.R. n° 71/78, destinare parti di fabbricati, adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale. A tal fine i predetti fabbricati possono, nel rispetto tipologico e delle tecniche costruttive locali, essere ampliati fino ad un massimo del 30% (trenta per cento) della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 (trecento) mc. secondo le previsioni della L.R. n.25 del 1994.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L/ 1/4/68 n° 1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della Strada (D.L. n° 285/92 e D.L. n° 360/93).

E' consentita la realizzazione, al servizio della zootecnia, di ambulatori veterinari, farmacie rurali e simili, utilizzando dove possibile i fabbricati esistenti.

Non e' consentita la realizzazione di impianti sportivi in quanto in contrasto con le disposizioni legislative vigenti (i n particolare l'art. 2 del decreto interministeriale n.1444/68").

- Con D.A. n. 1767 del 10/08/2010 di adozione del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa comprendente gli abiti regionali 15-16-17 il bene ricade all'interno del livello di tutela 2, pertanto ai sensi dell'art. 143 comma 9 del Dlgs n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. a far data dall'adozione del suddetto Piano Paesaggistico non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previsti dal piano stesso.
- In data 11/02/2020 il Comune di Ragusa ha emanato la direttiva: UTILIZZAZIONE AI FINI EDIFICATORI DELLE ZONE AGRICOLE – COORDINAMENTO TRA LE NORME URBANISTICHE COMUNALI ED IL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI RAGUSA. In tale direttiva, relativamente alle aree con livello di tutela 2 si legge: "Nelle aree individuate quali zone E dagli strumenti urbanistici comunali, nonché aventi carattere agricolo

rurale così come definito nei contesti di cui ai successivi paesaggi locali, è consentita la sola realizzazione di **fabbricati rurali** da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nonché delle attività connesse all'agricoltura, nel rispetto del carattere insediativo rurale.

Vista la definizione dei fabbricati rurali che suddivisi in **fabbricati rurali strumentali** e **fabbricati rurali abitativi** e precisamente:

Fabbricati rurali strumentali

Sono considerati fabbricati rurali le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) Alla protezione delle piante;
- b) Alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) Alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) All'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) All'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
- f) Ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) Alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) Ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) Alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- l) All'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Fabbricati rurali abitativi

Sono considerati fabbricati rurali anche gli immobili destinati ad uso abitativo, se ricorrono le seguenti condizioni:

- 1) Il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione da uno dei seguenti soggetti:
 - Dal titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, avente la qualifica di imprenditore agricolo e iscritto nel registro delle imprese, per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
 - Dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito, avente la qualifica di imprenditore agricolo e iscritto nel registro delle imprese;

- Dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui sopra, risultanti dalle certificazioni anagrafiche, oppure da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;

- Da pensionati a seguito di attività svolta in agricoltura;

- Da uno dei soci o amministratori delle società agricole (di cui all'art. 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99), aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale e iscritto nel registro delle imprese;

2) Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

3) Possesso in capo al richiedente della qualifica di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni;

4) In ogni caso non possono essere considerati rurali i fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 e A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969, n. 1072.

Pertanto, nelle aree con livello di tutela 2 il richiedente, ai fini della realizzazione di fabbricati rurali ai fini abitativi deve possedere oltre i requisiti oggettivi anche quelli soggettivi di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni”.

- Il consiglio comunale, con la delibera n. 26 del 07/05/2024, ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale per cui il bene ricade in zona E3 denominata “**Aree dell'agricoltura tradizionale tutelata**” ai sensi dell'articolo 75 delle Norme Tecniche di Attuazione:

“Si tratta delle aree agricole tradizionali che caratterizzano il paesaggio rurale tipico dell'altopiano ibleo che nel Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa approvato con D.A. n. 32 GAB del 03/10/2018 e s.m.i., **sono sottoposte ad un livello di tutela pari a 2.** [...]”

Requisiti soggettivi: Nelle aree classificate E3 è richiesto il requisito professionale di imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni.

Nuove costruzioni:

1. *Nelle aree individuate quali zone E3 è consentita la sola realizzazione di fabbricati rurali da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nonché delle attività connesse all'agricoltura, nel rispetto del carattere insediativo rurale;*

2. *Sono consentiti fabbricati rurali strumentali e fabbricati rurali abitativi come definiti nell'articolo 2135 del codice civile;*

3. *Il terreno cui il fabbricato rurale abitativo deve avere un indice territoriale pari a 0,03 mc/mq e deve avere un lotto minimo asservito non inferiore a 10.000 metri quadrati oltre ad essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Il fabbricato rurale abitativo dovrà essere costituito da un unico corpo di fabbrica e non potrà comunque superare il volume massimo di 600 mc con altezza massima di m. 7,50;*

4. *I nuovi fabbricati rurali abitativi, dovranno essere accatastati con categoria A6;*

5. *Tutti i percorsi, le aree esterne pertinenziali e di servizio alla residenza e agli annessi agricoli devono essere ridotti al minimo e realizzati con materiali e superfici permeabili. La viabilità di accesso e gli eventuali piazzali di sosta per autoveicoli devono rispettare la trama dei campi e adeguarsi al profilo naturale del terreno. Per la pavimentazione degli spazi esterni vanno utilizzati materiali locali o materiali presenti in loco (terre battute ecc.). Le strade private di accesso devono avere larghezza contenuta ed essere alberate privilegiando le specie locali;*

6. *Nelle zone E3 sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate all'art. 72 delle NTA;*

7. *I permessi di costruire rilasciati ai sensi del punto 6 devono rispettare le seguenti condizioni:*

a) *rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;*

b) *altezza massima m. 10,50*

c) *distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 10;*

d) *distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni;*

e) *parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;*

f) *rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991;*

g) *distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c);*

h) *Distanza non inferiore a 200 m da ville e masserie di cui alla Zona AR o immobili classificati A4.*

Riuso e valorizzazione degli edifici esistenti:

1. Ai sensi dell'art. 37 della L.R. 19/20 nelle zone E3 è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati già realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 19/20 e con regolare titolo abilitativo, ancorché non ultimati, a destinazione ricettivo - alberghiera e di ristorazione e per l'insediamento delle attività di "bed and breakfast", agriturismo ed annesse attività di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone E5 è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto, con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

2. Per gli immobili già realizzati alla data di entrata in vigore della L.R. 17/94 è consentito il mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 17/94 e s.m.i, compresi b&b, affittacamere, rifugi montani, ecc.). E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi in cui, venuto a mancare il presupposto per l'attività agricola, si voglia destinare il fabbricato o l'insieme dei fabbricati ai fini previsti dalle norme vigenti e con altra attività nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con gli interessi urbanistici o di tutela ambientale.

3. Sono inoltre ammessi i cambi di destinazione d'uso indicati all'art. 26 della L.R. 16/16 e s.m.i.

Norme di tutela ambientale:

1. Sia per le ristrutturazioni che per le nuove costruzioni è fatto obbligo di prevedere in fase di progettazione i seguenti impianti e caratteristiche:

- Tutela delle aree di rifornimento idrico nel raggio di 2 km;
- Impianto di raccolta e immagazzinamento delle acque meteoriche per l'utilizzo residenziale dell'acqua piovana o per l'irrigazione delle aree pertinenziali;
- I terreni di pertinenza dell'edificio vanno mantenuti in condizioni di decoro e qualità ambientale, anche ai fini della riduzione del rischio di incendi e di rischi igienico-sanitari;
- Le recinzioni devono essere realizzate con muri di pietra a secco;
- Per le aree con colture intensive in pieno campo o in ambiente protetto è obbligatoria l'applicazione del Codice di Buona Pratica Agricola;

2. Inoltre è consigliata la realizzazione di impianti di fitodepurazione che permettano di rendere i reflui domestici, acque da irrigazione e impianto di compostaggio per lo smaltimento di scarti organici domestici e il riutilizzo in sito del materiale prodotto, adeguatamente dimensionati per le necessità aziendali e residenziali, e previo interventi di mitigazione dell'impatto paesaggistico;

3. *In caso di realizzazioni di serre, a livello della superficie aziendale, sarà necessario raggiungere un equilibrio tra le superfici permeabili e quelle rese impermeabili dalle serre, con una proporzione pari al 50%. Al fine della mitigazione degli impatti paesaggistici, le colture in ambiente protetto dovranno essere contornate da fasce verdi arborate;*

4. *È consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, i cui limiti dimensionali e di potenza energetica consentiti saranno individuati dalle leggi in vigore. Tali impianti dovranno comunque conseguire un miglioramento della qualità paesaggistico - ambientale tramite la realizzazione di aree boscate, fasce tampone e potenziamento rete ecologica, favorendo la realizzazione di una fascia di verde, anche con specie arboree, con la finalità di mitigazione e schermatura paesaggistica;*

5. *Le costruzioni sono sottoposte alle seguenti regole:*

o Gli ampliamenti e le nuove costruzioni debbono essere contenuti nell'area dei centri aziendali esistenti (area di pertinenza non coltivata come risultante da certificazione catastale); nel caso ciò non sia possibile o risulti snaturante rispetto agli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno ammesse in adiacenza alla suddetta area.

o Le nuove costruzioni devono ispirarsi alle regole morfologico - spaziali del paesaggio stesso, devono mantenere le caratteristiche dell'edilizia tradizionale rurale, utilizzando i caratteri dell'architettura di qualità”.

Area gravata dal vincolo idrogeologico.

Area ricadente all'interno del Piano Paesaggistico della provincia di Ragusa, livello di tutela 2 – 8E.

In tale area non risultano vincoli di inedificabilità tali da limitarne la piena fruibilità.

Definiti quali fabbricati si possano definire urbanisticamente regolari, riportata la destinazione urbanistica dell'area sulla base del P.R.G. vigente e del nuovo P.R.G. approvato da cui ricavare, tra le altre informazioni, la potenzialità edificatoria del terreno, passiamo ora a verificare quali tra i manufatti definiti abusivi si possano considerare sanabili e a quali costi e condizioni e quali i manufatti non regolarizzabili o comunque con costi di sanatoria superiori al valore intrinseco del manufatto e quindi da demolire.

Nello specifico quasi tutti i fabbricati (tettoie incluse) sono potenzialmente sanabili a condizione che si dimostri la doppia conformità ovvero che rispettano le norme vigenti sia alla data della loro realizzazione sia alla data della richiesta della sanatoria.

Pertanto:

- Definita, sulla base dello studio delle ortofoto storiche, l'epoca costruttiva tra il 2007 e il 2016 quindi vigente il P.R.G. approvato con Decreto Dirigenziale n. 120/2006 dell'Assessorato regionale territorio ed ambiente pubblicato sulla GURS n. 21 del 21/04/2006;
- verificate le condizioni imposte dallo strumento urbanistico vigente sopra riportato per cui si chiede di porre particolare attenzione ai **requisiti soggettivi**: *“Pertanto, nelle aree con livello di tutela 2 il richiedente, ai fini della realizzazione di fabbricati rurali ai fini abitativi deve possedere oltre i requisiti oggettivi anche quelli soggettivi di imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del codice civile o dell'imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni”*;
- verificate le condizioni imposte dal nuovo P.R.G. adottato che richiede, tra le altre, il rispetto dei **“Requisiti soggettivi**: *Nelle aree classificate E3 è richiesto il requisito professionale di imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni”*;
- definito che gran parte degli abusi risultano essere stati realizzati tra il 2007 e il 2011 in proprietà XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e che la signora XXXXXXXXXXXX era all'epoca e tutt'ora è piccolo imprenditore (coltivatore diretto) come dimostrato da visura camerale storica che si allega (data inizio dell'attività dell'impresa: 01/01/1997);
- definito che gli abusi realizzati in epoca successiva al 5 dicembre 2011 (data in cui diviene proprietario il debitore esecutato) imputabili a XXXXXXXXXXXXXXXX consistono, nello specifico, nella tettoia in legno di circa 39 mq con annesso forno a legna in muratura (descritta al punto I.) che ai fini della regolarizzazione urbanistica non richiede il possesso dei requisiti soggettivi;

si può concludere che i fabbricati che verranno definiti sanabili (ad eccezione delle tettoie che sono sempre sanabili) lo saranno solo se chi presenta la richiesta di sanatoria possiede il requisito soggettivo di imprenditore agricolo professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 e successive modifiche ed integrazioni e che in mancanza di tale requisito tali fabbricati non saranno sanabili. Sarà inoltre da verificare la possibilità di regolarizzare le due dependance quali fabbricati ai fini abitativi ma più probabilmente potranno essere regolarizzati quali fabbricati a servizio dell'attività agricola o come case vacanza.

Quindi, sulla base della sanabilità urbanistica e dell'opportunità di procedere alla sanatoria in relazione al valore intrinseco del manufatto, vengono riportati schematicamente i costi stimati:

- A. Il villino oggi identificato catastalmente con la particella 1134 sub. 1, categoria catastale A/3, per cui è stata definita abusiva la veranda chiusa di circa 22 mq lordi e la veranda aperta di circa

26 mq si considera sanabile e i costi sono stimati in Euro 2.950,00 circa oltre la sanzione amministrativa e le spese tecniche che verranno quantificate cumulativamente;

- B. Casetta in pietra a vista di circa 33 mq lordi adibita a dependance, non accatastata, definita interamente abusiva si considera sanabile ma sarà da verificare la possibilità di attribuire la destinazione abitativa; i costi sono stimati in Euro 2.000,00 circa oltre la sanzione amministrativa e le spese tecniche che verranno quantificate cumulativamente;
- C. Casetta in pietra, in parte a vista e in parte intonacata, di circa 82 mq lordi, adibita a dependance, risulta accatastata, in uno al fabbricato di cui sotto, con la particella 975 subalterno 1 (categoria catastale D/10) con planimetria interamente difforme rispetto allo stato dei luoghi, definita completamente abusiva si considera sanabile ma sarà da verificare la possibilità di attribuire la destinazione abitativa; i costi sono stimati in Euro 5.000,00 circa oltre la sanzione amministrativa e le spese tecniche che verranno quantificate cumulativamente;
- D. Fabbricato allo stato grezzo di circa 105 mq lordi adibito a magazzino a servizio dell'attività agricola, risulta accatastato, in uno al fabbricato di cui sopra, con la particella 975 sub.1 (categoria catastale D/10) con planimetria interamente difforme rispetto allo stato dei luoghi, inserita in mappa in modo errato, definito del tutto abusivo si considera sanabile e i costi sono stimati in Euro 1.050,00 circa oltre la sanzione amministrativa e le spese tecniche che verranno quantificate cumulativamente;
- E. Casetta in legno ad uso dependance non abitabile in quanto in cattive condizioni di conservazione e manutenzione di circa 20 mq lordi, definita del tutto abusiva, visto lo stato di conservazione e manutenzione si considera da demolire e i costi sono stimati in Euro 500,00;
- F. Piccolo fabbricato in pietra a vista allo stato grezzo, ad uso locale tecnico, di circa 16 mq lordi; definito completamente abusivo si considera sanabile quale locale tecnico e i costi riguardano solo la sanzione amministrativa e le spese tecniche che verranno quantificate cumulativamente;
- G. Casotto in legno adibito a deposito attrezzi di circa 13 mq lordi e attiguo piccolo locale tecnico in muratura a servizio delle piscine, definiti del tutto abusivi: il locale tecnico si considera sanabile senza oneri; il casotto in legno è invece da demolire e i costi sono stimati in Euro 250,00;
- H. Fabbricato in pietra a vista di circa 17 mq lordi con attigua tettoia aperta in legno di circa 27 mq, definiti interamente abusivi: il fabbricato non è regolarizzabile e pertanto si procederà alla valutazione secondo il valore d'uso (l'immobile viene valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%); la tettoia si considera invece sanabile e i costi sono stimati in Euro 1.350,00 circa oltre la sanzione amministrativa e le spese tecniche che verranno quantificate cumulativamente;
- I. Tettoia in legno di circa 39 mq con annesso forno a legna in muratura, definita interamente abusiva si considera sanabile e i costi sono stimati in Euro 1.950,00 circa oltre la sanzione amministrativa e le spese tecniche che verranno quantificate cumulativamente;

- L. Complesso di piscine interrate in muratura della superficie complessiva di circa 160 mq, definite completamente abusive si considerano sanabili nella misura di 50 mq sulla base delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Ragusa chiamata ad esprimere parere vincolante in quanto area soggetta a vincolo paesaggistico; i costi di sanatoria saranno inglobati nei costi per la regolarizzazione dei fabbricati ad uso abitativo. Relativamente alla superficie eccedente i 50 mq autorizzabili dalla Soprintendenza si procederà con la valutazione secondo il valore d'uso.

La sanzione amministrativa ammonta a Euro 1.032,00; le spese tecniche di presentazione della richiesta di concessione edilizia in sanatoria si possono stimare in complessivi Euro 7.000,00. Pertanto i costi per la sanatoria urbanistica sommano complessivamente Euro 22.700,00 comprensivi di diritti comunali di istruttoria e marche da bollo che verranno detratti dal valore di stima.

I costi di demolizione ammontano complessivamente ad Euro 750,00 e anche in questo caso verranno detratti dal valore di stima.

Si ribadisce, quindi, che i fabbricati definiti sanabili lo saranno solo se chi presenta la richiesta di sanatoria possiede il requisito soggettivo di imprenditore agricolo professionale (IAP) e che in mancanza di tale requisito tali fabbricati non saranno sanabili. Sarà da verificare inoltre la possibilità di regolarizzare le due dependance quali fabbricati ai fini abitativi ma più probabilmente potranno essere regolarizzati quali fabbricati a servizio dell'attività agricola o come case vacanza.

Dal punto di vista catastale saranno da accatastare e inserire in mappa o comunque da regolarizzare i seguenti manufatti:

- A. Villino (particella 1134 sub. 1): aggiornare la planimetria depositata in catasto;
- B. Casetta in pietra: fabbricato non accatastato per cui si dovrà procedere con l'accatastamento;
- C. Casetta in pietra: fabbricato non accatastato per cui si dovrà procedere con l'accatastamento;
- D. Magazzino: fabbricato con accatastamento difforme per cui si dovrà procedere con un nuovo accatastamento;
- F. Locale tecnico: fabbricato non accatastato per cui si dovrà procedere con l'accatastamento;
- H. Piccolo fabbricato ad uso misto: fabbricato non accatastato per cui si dovrà procedere con l'accatastamento se non verrà prima demolito in quanto considerato non sanabile e valutato secondo il valore d'uso;
- H. e I. Tettoie: manufatti non accatastati per cui si dovrà procedere con l'accatastamento;
- L. Piscine: manufatti non accatastati per cui si dovrà procedere con l'accatastamento.

I costi di accatastamento dei manufatti sopra riportati vengono stimati in complessivi Euro 6.500,00 tra spese catastali e tecniche che verranno detratti dal valore di stima.

Tutti i fabbricati sono privi di certificato di agibilità / abitabilità.

g) Attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica

I fabbricati ad uso abitativo sono soggetti ad attestato di prestazione energetica (APE), nello specifico il villino (categoria catastale A/3) e i fabbricati denominati dependance (locale B e locale C) che risultano non accatastati, per cui si dovrà procedere preliminarmente con l'accatastamento.

Il villino di civile abitazione è dotato di APE, per cui risulta in classe energetica G (come riportato nel titolo di proprietà), ma evidentemente è stato redatto prima di opere di ristrutturazione e realizzazione dell'impianto di riscaldamento per cui necessita di nuovo attestato.

I fabbricati ad uso abitativo definiti dependance (locale B e locale C) sono privi di APE, in assenza di impianti di riscaldamento/raffrescamento.

Gli altri fabbricati (categoria catastale D/10 e F/2) non sono soggetti ad APE.

In questa fase verranno solo quantificati i presumibili costi per APE e libretto di impianto che verranno detratti dal valore di stima.

Pertanto saranno da redigere:

- APE e libretto di impianto per il villino i cui costi sono stimati in € 317,00 per redazione dell'APE (onorario € 250,00 oltre cassa professionale e IVA) ed € 150,00 per il libretto di impianto, per un totale di € 467,00;
 - APE per il locale B (privo di impianti di condizionamento) i cui costi sono stimati in € 317,00;
 - APE per il locale C (privo di impianti di condizionamento) i cui costi sono stimati in € 317,00;
- per cui sommano € 1.101,00 (€ 467,00 + € 317,00 + € 317,00).

Per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (CDU) si stima un costo di € 317,00 per spese tecniche (onorario € 250,00 oltre cassa professionale e IVA) oltre ad € 77,50 per diritti comunali comprensivi di spese postali ed € 32,00 per marche da bollo, per un totale di € 426,50 che verrà detratto dal valore di stima.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il bene è ubicato in Contrada San Giacomo, frazione montana di Ragusa che fino al 1950 faceva parte del territorio di Noto. Ci si arriva, partendo da Ragusa percorrendo la Strada Statale 115 direzione Modica, poi un tratto della Strada Statale 194 direzione Giarratana, la ex Strada Provinciale 58 (Ragusa Ibla Noto, meglio conosciuta come Salinella) e successivamente la Strada Provinciale 59 (Modica Giarratana) direzione Giarratana e dopo circa 2 Km dal bivio di San Giacomo si imbecca a destra una stretta stradella sterrata interpodereale comune con altri che percorsa per circa 400 metri, mantenendo la sinistra, conduce alla proprietà che si sviluppa sulla sinistra rispetto a tale stradella. Attraverso due cancelli in legno carrabili, tre cancelletti pedonali anch'essi in legno e un varco carrabile chiuso con una ringhiera in ferro si accede ad un ampio cortile che comprende una vasta area in parte pavimentata con un massetto di cemento o pietra grezza e malta cementizia e in parte

realizzato con materiale permeabile che si sviluppa a partire dalla stradella fino a comprendere l'area delle piscine poste a monte rispetto ai fabbricati principali che si sviluppano attorno al cortile. Di particolare pregio sono gli ampi gradoni alcuni scavati nella roccia e altri realizzati con pietra locale a vista che permettono di superare l'acclività del terreno, i muretti di pietra a secco, i vialetti e l'impianto di illuminazione che dal cortile raggiungono l'area sistemata delle piscine. Al terreno, che presenta una discreta acclività e che si sviluppa a monte, vi si può accedere facilmente con mezzi meccanici attraverso un varco aperto sulla medesima stradella, più avanti rispetto agli accessi precedentemente descritti. Stradella che continua fino a raggiungere la particella 212 che catastalmente risulta confinare con il corpo principale della proprietà (nello specifico con la particella 227) ma che nei fatti è da essa divisa da tale stradella interpoderale che serve particelle di proprietà di terzi poste a monte rispetto alla particella 212.

Il bene si compone:

b1) Fondo agricolo di catastali ettari nove are settantuno e centiare ventisette (97.127 mq). Si sviluppa a partire dalla stradella da cui vi si accede e che rappresenta il confine est (per oltre 200 metri di prospetto) e si estende verso l'interno; presenta le tipiche caratteristiche territoriali della frazione di San Giacomo con i classici terrazzamenti dettati dall'elevata pendenza; si passa dai 482 metri circa s.l.m. riscontrati nei pressi della stradella da cui si accede ai 536 metri circa della parte più alta ma è comunque quasi completamente raggiungibile con mezzi meccanici. Trattasi in gran parte di seminativo semplice con alberi sparsi di ulivo e carrubo centenari con alcuni noce e mandorli; alcune aree, dove la concentrazione di alberi di ulivi è più fitta, vengono classificate come uliveto specializzato. In alcune zone del terreno troviamo dei nuovi impianti di arboree (fruttiferi vari tra cui alcuni filari di vite da vino) di circa 10 anni di età con impianto di irrigazione composto da dei grossi serbatoi ubicati nella parte più alta del terreno e sistema di tubazione a terra di adduzione che attraverso l'impiego di elettropompe di rilancio è in grado di garantire il riempimento dei serbatoi di acqua proveniente dal pozzo e quindi l'irrigazione ai nuovi impianti di fruttiferi e a un'area trasformata a orto ubicata a monte rispetto al fabbricato principale.

Il terreno, prendendo come base di partenza i dati catastali oggetto di scheda di validazione del fascicolo aziendale agea, si può così classificare:

- seminativo semplice di discreta qualità agronomica in gran parte seminabile per complessivi ettari 2 are 16 e centiare 39 (21.639 mq);
- seminativo arborato con elevata incidenza di alberi sparsi di ulivo e carrubo centenari per complessivi ettari 3 are 55 e centiare 62 (35.562 mq) catastali; di tale superficie una parte stimata dal sottoscritto in 5.000 mq, nello specifico delle particelle 1242, 240 e 239, viene detratta dalla superficie in quanto è stata oggetto di trasformazione ai fini abitativi e relative pertinenze (fabbricati non accatastati, cortili, vialetti, area sistemata delle piscine, ecc.) e pertanto la superficie di

seminativo arborato che concorrerà alla formazione del valore del bene viene ricalcolata in ettari 3.05.62 (30.562 mq);

- uliveto specializzato con esemplari di alberi di ulivo disetanei, in gran parte centenari, per complessivi Ettari 3 are 89 e centiare 67 (38.967 mq);
- pascolo che rappresenta l'area marginale del terreno di complessivi 959 mq.

Dal punto di vista agronomico il suolo presenta una tessitura di medio impasto con discreta dotazione di sostanza organica; gli alberi (prevalentemente carrubi e ulivi) sono in gran parte centenari e di discreto pregio; i fruttiferi recentemente impiantati presentano un valore trascurabile.

Nel complesso il terreno si presenta in stato di abbandono; il seminativo appare incolto da diversi anni; gli alberi necessitano di un importante intervento di potatura e spollonatura con evidenza di alcuni rami spezzati; i giovani alberi di fruttiferi in parte sono secchi a causa della siccità e della presumibile mancata irrigazione degli ultimi anni. Per quanto riguarda l'impianto di irrigazione non è stato possibile accertare se funzionante e ad oggi il sistema di tubazioni poggiate al terreno sono da intralcio alle lavorazioni meccaniche e in particolare alla scerbatura da effettuarsi in vista della stagione estiva al fine di scongiurare il rischio di incendi. Non è stato possibile verificare, inoltre, se il pozzo artesiano sia dotato di acqua e se presente e funzionante l'elettropompa sommersa.

b2) Complesso di fabbricati tra cui spicca un villino ad uso abitativo in pietra finemente ristrutturato, due fabbricati anch'essi in pietra adibiti a dependance con piscine e locali accessori; nel dettaglio i fabbricati consistono in:

- **A. Villino ad uso abitativo.** Ubicato nei pressi del confine sud-ovest della proprietà vi si accede dal cortile sistemato attraverso una doppia scalinata in quanto il fabbricato si presenta ad esso sopraelevato seguendo l'orografia del terreno. Le scalinate si dipartono dal cortile, una nei pressi del parcheggio e l'altra a ridosso dell'accesso pedonale laterale che dà direttamente sulla scalinata; i gradini sono in pietra con una sorta di ringhiera formata da pilastri in muratura su cui si innestano travi orizzontali in legno parzialmente divelti. Le due scalinate convergono in un'ampia terrazza di circa 48 mq pavimentata con pezzame di pietra e ringhiera formata elementi verticali e orizzontali in legno quasi del tutto divelta. Dalla terrazza, attraverso un'ampia porta a due ante con telaio in alluminio e vetri, si accede ad una veranda chiusa a vetri con base in muratura di circa 15 mq netti che si presenta unico ambiente con il vano cucina attrezzata di circa 18 mq netti in cui vi è un forno a legna in muratura. Dalla veranda chiusa attraverso una porta in legno si accede a un vano adibito a studio di circa 27 mq netti che presenta una porta finestra che dà sulla terrazza dalla quale vi si può accedere senza passare attraverso la veranda. Dalla cucina si passa poi ad un vano adibito a salotto di circa 20 mq netti che attraverso un piccolo disimpegno permette l'accesso ad un bagno di circa 5 mq netti con angolo doccia dotato di due finestrelle e a una camera da letto di circa 13,5 mq netti dotato di porta finestra che dà sul terreno; il vano salotto è dotato di una porta finestra che dà sulla porzione di veranda aperta di circa 26 mq; un

altro disimpegno rialzato rispetto al salotto collega un piccolo vano ripostiglio lavanderia di circa 7 mq netti privo di finestre con un vano scala che conduce al piano primo. Quindi attraverso una comoda scala rivestita in marmo si giunge ad un ampio disimpegno a piano primo di circa 12 mq netti in cui si nota un'elegante ringhiera in legno a delimitare il vano scala e una stufa a legna e da cui si originano due camere da letto e un bagno. Frontalmente rispetto allo sbocco della scala troviamo un comodo bagno di circa 9 mq netti dotato di piatto doccia e di finestra e a sinistra la prima camera da letto di circa 15 mq netti dotata di porta finestra che dà su un balcone comune con l'altra camera da letto; in fondo al disimpegno vi è la camera da letto matrimoniale che ha una superficie netta di circa 23 mq dotata di porta finestra che dà sul balcone, comune tra le due camere da letto, di circa 11 mq la cui ringhiera in legno si presenta in gran parte divelta. Dal disimpegno, attraverso una porta finestra, si accede ad un altro balconcino di circa 5 mq che permette di uscire dal fabbricato in quanto direttamente collegato con il terreno; anche in questo caso la ringhiera in legno si presenta in parte divelta. Oltre alla stufa a legna posta al piano primo già menzionata tutti gli ambienti, ad esclusione del ripostiglio, sono dotati di termosifoni alimentati da una caldaia; non ci sono impianti di raffrescamento. Gli infissi, di tipo economico, sono in alluminio preverniciato e vetro, solo un infisso presenta il vetro in parte scheggiato, per il resto si presentano in discrete condizioni di manutenzione; le porte interne sono in legno massello. Si segnala, relativamente alle porte finestre, che appaiono poco adatte a garantire protezione da effrazioni soprattutto quelli a doppia anta.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è composto da tre corpi affiancati edificati tutti su muratura portante di pietra di calcare duro cosiddetta "pietra di Modica"; esternamente, ad esclusione di una porzione che si presenta intonacata, la pietra è a vista, finemente trattata; internamente alcune pareti risultano intonacate e altre si presentano con pietra a vista trattata. La veranda che appare essere inequivocabile che sia stata aggiunta in epoca successiva, è realizzata con pilastri in legno ancorate a un muretto di pietra e la copertura è costituita da una struttura portante di travi in legno e tavolame sul quale poggiano tegole del tipo coppo siciliano; la veranda chiusa vede la presenza di infissi in alluminio e vetro fissati al muretto che divide anche la veranda chiusa dalla porzione aperta.

I tre corpi di fabbrica sono così rappresentati: il primo consiste nel vano adibito oggi a studio che presenta un tetto a due falde; il secondo consiste nel vano cucina che presenta il tetto a una falda che si prolunga a copertura della veranda; il terzo corpo comprende il resto dell'edificio composto dal vano salotto, camera da letto, bagno e ripostiglio a piano terra e le due camere da letto, il bagno e il disimpegno a piano primo che presenta un tetto a due falde. Tutti i tetti, compreso il solaio tra piano terra e piano primo sono in legno con struttura portante di grosse travi su cui poggia un tavolato e soprastanti tegole del tipo coppo siciliano; completano la copertura delle grondaie e pluviali che raccolgono l'acqua piovana del tetto e la convogliano nel

terreno. I pavimenti sono di buona qualità; in gran parte sono in pietra antichizzata, in parte gres porcellanato e in minima parte in finto parquet; le scale sono rivestite in marmo. Per quanto riguarda le altezze interne: il primo corpo (vano studio) presenta un'altezza al colmo di circa 4 metri; il corpo cucina (tetto a unica falda) presenta la parte più bassa a circa 2,9 metri nei pressi dell'ingresso; il corpo principale è formato da piano terra di circa 2,85 metri e piano primo a due falde con altezza al colmo di circa 3,40 metri e nel punto più basso a circa 2,40 metri.

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione si può definire buono; l'immobile è perfettamente abitabile al netto degli impianti idrici ed elettrici per cui non è stato possibile accertarne il funzionamento in quanto tutti gli accessi sono stati effettuati senza il debitore esecutato o suoi rappresentanti e l'energia elettrica non risultata attiva; da segnalare solo che un pilastro in legno del tetto della veranda aperta sembra mostrare segni di cedimento anche se non tali da evidenziare, almeno per il momento, rischi di collassamento. Gli impianti elettrico, idrico e l'impianto di riscaldamento a termosifoni sono sottotraccia e per quello che è stato possibile accertare sembrano conformi in assenza comunque di certificazioni.

La superficie catastale è di 237 mq e quella escluse le aree scoperte è di 222 mq; il rilievo effettuato dal sottoscritto ha restituito una superficie di circa 228 mq lordi a cui aggiungere 22 mq di veranda chiusa e 26 mq di veranda aperta oltre ai due balconi del piano primo di complessivi 16 mq e la terrazza aperta a piano terra di circa 48 mq.

Per rendersi meglio conto della disposizione degli ambienti si rimanda all'allegata planimetria catastale che rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi ad eccezione della veranda che si presenta in parte chiusa.

B. Casetta in pietra ad uso abitativo ubicata ai piedi del villino di cui sopra e frontalmente rispetto all'accesso principale; vi si accede direttamente dal cortile sistemato; è composta da un vano con angolo cucina attrezzata e da un bagnetto e piccolo soppalco con letto singolo ricavato sopra il vano bagno a cui vi si accede attraverso una ripida scaletta di legno; presenta la classica caratteristica della dependance anche se nei fatti risulta non particolarmente comoda. Gli infissi sono in legno e vetro; il pavimento è in legno; non c'è impianto di riscaldamento / raffrescamento.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è edificato su muratura portante di pietra di calcare duro cosiddetta "pietra di Modica"; sia esternamente che internamente la pietra è a vista e si presenta finemente trattata; la copertura è costituita da un tetto ad una falda realizzato con struttura portante di travi in legno e tavolame sul quale poggiano tegole del tipo coppo siciliano; completa la copertura una grondaia e pluviale che raccolgono l'acqua piovana dal tetto e la convogliano nel terreno. L'altezza media interna è di circa 3 metri.

Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire nel complesso buono; l'immobile è perfettamente abitabile al netto degli impianti idrici ed elettrici per cui non è stato possibile

accertarne il funzionamento in quanto tutti gli accessi sono stati effettuati senza il debitore esecutato o suoi rappresentanti e l'energia elettrica non risultata attiva.

La superficie da rilievo è di circa 33 mq lordi. Fabbricato non accatastato e quindi privo di planimetria catastale e non riportato in mappa.

- C. Casetta in pietra ad uso abitativo ubicata in area più interna del cortile; dista circa 50 metri dal villino e ci si arriva dal cortile superando dei gradoni di pietra; è composta da tre vani comunicanti tra loro e con accesso indipendente dall'esterno attraverso delle porte finestre: attraverso la porta principale, sulla base dell'attuale distribuzione degli ambienti, si accede ad un vano adibito a salotto di circa 16 mq netti che funge anche da disimpegno per accedere agli altri due vani che consistono in due comode camere da letto ognuna delle quali con bagno; la prima di circa 15 mq netti con doppia porta finestra una che si affaccia sul prospetto nord del fabbricato e l'altra che dà su un balcone terrazzo e bagno, di circa 3 mq netti con piatto doccia, dotato di finestrella; l'altra camera da letto di circa 15,5 mq netti con porta finestra che dà su un balcone terrazzo comune con l'altra camera e bagno di 3,5 mq con piatto doccia, dotato di finestrella. Il balcone / terrazzo di circa 16 mq, pavimentato con pezzame di pietra tipica da esterni, risulta recintato quasi completamente da una siepe. Gli infissi sono in legno e vetro; il pavimento è realizzato con mattonelle in cotto antico; le porte interne sono in legno massello; non c'è impianto di riscaldamento / raffrescamento.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è composto da due corpi affiancati: il primo che comprende il vano salotto e la prima camera da letto è edificato su muratura portante di pietra di calcare duro cosiddetta "pietra di Modica" in gran parte intonacata e tinteggiata sia internamente che esternamente, la copertura è costituita da un tetto a doppia falda con struttura portante di travi in legno e tavolame sul quale poggiano tegole del tipo coppo siciliano; l'altro corpo che comprende la seconda camera da letto e il bagno ricavato è edificato su muratura portante di pietra di calcare duro cosiddetta "pietra di Modica"; le mura, sia esternamente che internamente, si presentano con pietra a vista finemente trattata, la copertura è costituita da un tetto ad una falda realizzato con struttura portante di travi in legno e tavolame sul quale poggiano tegole del tipo coppo siciliano. Le altezze interne vanno, relativamente al primo corpo, dai 3,1 metri del punto più alto ai 2,5 metri del punto più basso; il secondo corpo, ad unica falda presenta un'altezza nella parte più alta di 3,4 metri e 2 metri nella parte più bassa.

Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire nel complesso buono; l'immobile è perfettamente abitabile al netto degli impianti idrici ed elettrici per cui non è stato possibile accertarne il funzionamento in quanto tutti gli accessi sono stati effettuati senza il debitore esecutato o suoi rappresentanti e l'energia elettrica non risultata attiva.

La superficie da rilievo è di circa 82 mq lordi complessivi.

Il fabbricato risulta accatastato con la particella 975 sub.1, categoria catastale D/10; è inserito in mappa ma la planimetria depositata in catasto non corrisponde con lo stato dei luoghi e con la destinazione del fabbricato.

Affiancato alla prima camera da letto sopra descritta vi è un grosso fabbricato con cui comunica attraverso una porta di legno.

- D. Fabbricato allo stato rustico adibito a magazzino a servizio dell'attività agricola, posto in aderenza, da un lato, al fabbricato di cui sopra; vi si accede comodamente con mezzi meccanici dalla stradella interpodereale attraverso un vialetto che conduce direttamente a un cortile attorno al quale si sviluppa il fabbricato.

E' composto da un vano unico a cui vi si accede attraverso due porte in ferro poste sul prospetto principale fronte stradella (sud): una carrabile e l'altra pedonale. Sul lato opposto (nord) troviamo un'ampia apertura carrabile chiusa con dei pannelli fissati al muro; sul prospetto principale troviamo anche due finestre e sul lato est un'altra finestra tutte prive di infissi chiuse con un film di polietilene trasparente. Il pavimento è un massetto di cemento.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è composto da una struttura portante di blocchetti di cemento ammorsati tra loro, esternamente a vista e internamente intonacati e tinteggiati; la copertura è costituita da un tetto ad un'unica falda con struttura portante di travi in legno e tavolame sul quale è steso un telo di polietilene bianco. Le altezze interne vanno dai 4,5 metri del punto più alto ai 2,8 metri del punto più basso in corrispondenza dell'accesso fronte stradella. Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire nel complesso discreto nell'ambito di fabbricato grezzo a servizio dell'attività agricola; il telo a protezione del tetto in legno si presenta in parte divelto con rischi di infiltrazioni di acqua per cui non si evidenziano, ad oggi, rischi di stabilità.

La superficie da rilievo è di circa 105 mq lordi.

Il fabbricato è contiguo con il fabbricato accatastato con la particella 975 sub.1 sopra descritto, categoria catastale D/10 e la planimetria depositata in catasto corrisponde con la destinazione ma non con lo stato dei luoghi di questo fabbricato.

- E. Casetta in legno ad uso abitativo con tetto ad una falda e soprastanti tegole tipo coppo siciliano ubicata nei pressi del fabbricato di cui sopra. E' composta da un unico vano.

Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire pessimo con pavimentazione in gran parte sfondata, pareti e infissi ammalorate; l'immobile non è abitabile.

Tale manufatto non è accatastato ed è quindi privo di planimetria catastale e non risulta riportato in mappa.

La superficie da rilievo è di circa 20 mq lordi.

- F. Piccolo fabbricato ad uso locale tecnico posto nei pressi dell'accesso pedonale, immediatamente sotto il fabbricato principale, vi si accede direttamente dal cortile attraverso una porticina in legno; è composto da un unico vano.

Dal punto di vista strutturale l'edificio, allo stato grezzo, è edificato su muratura portante di pietra di calcare duro cosiddetta "pietra di Modica" e da un lato risulta appoggiato alla roccia; la copertura è costituita da un tetto ad una falda realizzato con struttura portante di travi in legno e tavolame sul quale poggiano tegole del tipo coppo siciliano.

Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire nel complesso discreto nell'ambito, comunque, di un fabbricato allo stato grezzo adibito a locale tecnico.

La superficie da rilievo è di circa 16 mq lordi. Le altezze interne vanno dai 2,2 metri del punto più alto agli 1,8 metri del punto più basso. Fabbricato non accatastato e non riportato in mappa.

- G. Casotto in legno adibito a deposito attrezzi e attiguo piccolo locale tecnico ubicati nei pressi dell'accesso principale.

Dal punto di vista strutturale è il classico casotto di legno con tetto a due falde coperto da tegole del tipo coppo siciliano. Il locale tecnico è in muratura con struttura portante di blocchetti di calcare tenero ammorsati tra loro e tetto con tegole tipo coppo siciliano.

Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire nel complesso discreto nell'ambito, comunque, di un casotto in legno adibito a deposito attrezzi e di locale tecnico allo stato grezzo.

La superficie da rilievo del casotto è di circa 13 mq lordi. Le altezze interne vanno dai 2,8 metri del punto più alto ai 2 metri del punto più basso. Fabbricati non accatastati e non riportati in mappa.

- H. Piccolo fabbricato ad uso misto: in parte locale tecnico e in parte abitativo con annessa tettoia aperta in legno; è ubicato a monte del villino nella zona piscine. I manufatti si sviluppano attorno ad una zona esterna pavimentata da cui vi si accede.

E' composto da un vano tecnico di circa 5 mq netti a servizio delle piscine e da un vano ad uso abitativo (cucinino e bagno) di circa 9 mq netti complessivi. Trattasi di due locali indipendenti e vi si accede attraverso delle porte in legno.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è edificato su muratura portante di pietra di calcare duro cosiddetta "pietra di Modica"; esternamente a vista e internamente si presenta intonacata e tinteggiata; la copertura è costituita da un tetto a due falde realizzato con struttura portante di travi in legno e tavolame sul quale poggiano tegole del tipo coppo siciliano; l'altezza media interna è di circa 2,25 metri per la parte cosiddetta abitativa e 2,6 metri per il locale tecnico che si presenta parzialmente interrato.

La tettoia aperta è in legno appoggiata da un lato ad un muro a secco e dall'altro su pilastri in legno; il tetto, con leggera pendenza, è formato da travi e tavolato su cui poggiano le caratteristiche tegole tipo coppo siciliano; presenta un'altezza media di circa 2,7 metri.

Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire nel complesso discreto nell'ambito, comunque, delle rispettive funzionalità.

La superficie da rilievo è di circa 17 mq lordi per il fabbricato e 27 mq per la tettoia aperta.

Manufatti non accatastati e non riportati in mappa.

- I. Tettoia aperta in legno con forno a legna in muratura all'interno è ubicata a monte del villino e della zona piscine.

Dal punto di vista strutturale è costituita da pilastri e travi orizzontali in legno e tavolato sul quale poggiano le caratteristiche tegole tipo coppo siciliano; da un lato è ancorata ad un muro di pietra e cemento; presenta un'altezza media di circa 2,7 metri.

Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire nel complesso discreto.

La superficie da rilievo è di circa 39 mq.

Manufatto non accatastato.

- L. Complesso di quattro piscine che insieme ai manufatti accessori di cui sopra costituiscono la parte strutturale di un'ampia area elegantemente sistemata denominata "zona piscine" in cui spiccano dei gradoni ricavati nella roccia, muretti a secco, vialetti, impianto di illuminazione a costituire un solarium giardino.

Le piscine sono quattro di cui due piccole, una media e l'altra di grandi dimensioni; la piscina grande e la media hanno una forma ellittica ovoidale; le piccole sono di forma circolare; dal punto di vista strutturale sono piscine di buon livello realizzate in muratura e interrate.

Lo stato di conservazione e manutenzione si può definire nel complesso discreto.

Le superfici sono state stimate in complessivi 160 mq.

Manufatti non accatastati.

- M. Fabbricati diruti sparsi su tutto il terreno: sono sei fabbricati fatiscenti di cui cinque del tutto diruti e accatastati con la categoria F/2 (particelle 974 sub. 1, 1240 sub. 1, 971 sub. 1, 973 sub. 2 e 1237 sub. 1, sub. 2 e sub. 3) e un altro parzialmente diruto e accatastato con la categoria D/10 (particella 972 sub. 1). I primi due fabbricati sono ubicati in prossimità dell'area piscine; gli altri, ad oggi, sono difficilmente raggiungibili se non a piedi o con mezzi agricoli.

Dal punto di vista strutturale sono fabbricati molto datati di epoca costruttiva riconducibile alla fine dell'800, inizi del '900; sono i classici fabbricati edificati su muratura portante di pietra di calcare duro cosiddetta "pietra di Modica"; oggi si presentano del tutto diruti ad eccezione del fabbricato alla particella 972/1 che è costituito da due locali di cui uno con tetto ad una falda realizzato con struttura portante di travi in legno e tavolame sul quale poggiano tegole del tipo coppo siciliano e l'altro con tetto a due falde parzialmente crollato.

Le superfici lorde di tali fabbricati da rilievo sono le seguenti:

- Particella 972 sub. 1: circa 70 mq;
- Particella 1237 sub. 1, 2 e 3: circa 100 mq;

- Particella 974 sub. 1: circa 33 mq;
- Particella 971 sub.1: circa 84 mq;
- Particella 973 sub. 2: circa 81 mq;
- Particella 1240 sub. 1: circa 65 mq.

Per un totale di circa 433 mq lordi.

Sono fabbricati regolarmente accatastati e inseriti in mappa ma privi di planimetrie catastali depositate in quanto unità collabente ad eccezione del fabbricato alla particella 972/1 la cui planimetria catastale depositata rispecchia lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico esso è garantito dalla presenza di una cisterna scavata nella roccia posta a monte del fabbricato principale e dal pozzo trivellato per cui non è stato comunque possibile accertarne la disponibilità di acqua e se l'impianto di sollevamento sia funzionante.

Non è stato possibile accertare le modalità dello scarico dei reflui dei fabbricati ad uso abitativo ma considerato che ci troviamo in zona agricola priva di condotte comunali e che non è stato notato pozzo nero a tenuta stagna, appare molto probabile che lo scarico avvenga attraverso fossa imhoff con condotta disperdente nel terreno.

Complessivamente i fabbricati ad uso abitativo, per quello che è stato possibile accertare, si presentano perfettamente abitabili senza necessità di rilevanti opere di manutenzione; i fabbricati sono comunque privi di certificato di agibilità / abitabilità.

Il bene nel suo complesso si presenta in stato di abbandono. Il terreno seminativo necessita di un importante intervento di pulizia straordinaria; gli alberi (ulivi e carrubi) necessitano di un importante intervento di potatura al fine di riattivarne la piena produttività; i fabbricati ad uso abitativo si presentano disabitati da anni, sono economicamente arredati e necessitano di un'opera di bonifica dai molteplici oggetti di scarso valore che si presentano sparsi per tutta la casa (soprattutto relativamente al villino) in quanto probabilmente oggetto di rovistamento ma nel complesso si possono definire abitabili. Anche gli altri fabbricati e le aree di pertinenza, al netto degli interventi di demolizione dei manufatti abusivi non regolarizzabili e fatiscenti, si presentano da bonificare da oggetti riconducibili sia alla civile abitazione che all'attività agricola.

Il contesto in cui è inserito il bene è agricolo, ci troviamo a circa 2 Km dal centro di San Giacomo (frazione di Ragusa) e a circa 8 Km da Giarratana; qui sono presenti numerose aziende agricole prevalentemente ad indirizzo zootecnico, cerealicolo e aziende specializzate nella coltivazione di alberi di olivo da olio. Gli insediamenti abitativi sono concentrati prevalentemente nelle vicine frazioni di San Giacomo (Ragusa) e Montesano (Modica) dove insistono anche attività commerciali. Negli ultimi anni si è molto diffusa in questi luoghi la presenza di cittadini stranieri (soprattutto provenienti da Malta) che hanno scelto il territorio ricco di bellezze ambientali e paesaggistiche ristrutturando antichi casali ed ex masserie trasformandole in residenze.

Descritto il bene immobile passiamo ora a determinare, partendo dalla superficie lorda, la **superficie commerciale delle unità abitative** sulla base della quale giungeremo alla valutazione estimativa. Poiché ogni unità immobiliare può essere composta oltre che da una superficie principale da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, attraverso coefficienti di ragguaglio, le superficie accessorie a quella principale. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1988 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Per cui la superficie commerciale del nostro bene verrà calcolata sommando la superficie lorda dei vani principali, alla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sulla base dei seguenti coefficienti di interesse specifico:

- Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali nella misura del 30% fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 metri quadrati;
- Cantine, soffitte e assimilati qualora comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali al 50% della superficie, al 25% qualora non comunicanti;
- Superficie scoperta a giardino e similare nella misura del 10% della superficie fino al quintuplo della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti, al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La **superficie commerciale** sarà così determinata:

CARATTERISTICHE	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Superficie Residenziale: villino* + dependance (B + C)	359	100	359
- Balconi e verande fino a 25 mq villino + balcone dependance C (16 mq) + le due tettoie ubicate nella zona piscine (27 mq + 39 mq)	107	30	32,10
- balconi e verande oltre i 25 mq villino	39	10	3,90
Cantine, soffitte, garage	-	50	-
Garage non comunicante	-	25	-
Superficie scoperta a giardino e piazzale fino a 1.795 mq **	1795	10	179,50
Superficie scoperta a giardino e piazzale oltre i 1.795 mq **	3205	2	64,10
TOT Superficie Commerciale mq			638,60

*compresa la superficie occupata dalla veranda chiusa da regolarizzare

** superficie stimata in complessivi mq 5.000 comprendente tutta l'area esterna che dal cortile fronte stradella raggiunge gli altri fabbricati residenziali, le piscine e le aree definibili pertinenze (superficie detratta dalla superficie del terreno agricolo relativamente alle particelle 1242, 240 e 239)

Il resto dei fabbricati diversi dalle unità considerate abitative verrà valutato separatamente sulla base delle caratteristiche e dello stato di manutenzione; per i fabbricati privi di titolo edilizio e non regolarizzabili si procederà alla valutazione secondo il valore d'uso (l'immobile viene valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%).

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile nel suo complesso e dai dati raccolti ai fini estimativi, si ritiene che il valore del bene possa essere più correttamente determinato applicando il

METODO SINTETICO COMPARATIVO PER VALORI DI MERCATO

Tale metodo di stima consiste nell'individuare il più probabile valore di mercato per il quale il bene potrebbe essere compravenduto in una libera contrattazione comparandolo con altri beni simili di cui sono noti i valori di mercato. Al fine di determinare il valore economico del bene al prezzo corrente di mercato il sottoscritto ha proceduto raccogliendo dapprima una serie di dati e informazioni da qualificati professionisti del settore e successivamente raffinando tali dati sulla base delle caratteristiche del bene da valutare. Partendo dal presupposto che ogni immobile presenta delle peculiarità difficilmente inquadrabili in schemi statici e che la valutazione deve essere demandata al lavoro professionale del tecnico, si è scelto di non tenere conto di valori o di prezzi di vendita di cui non sono note le caratteristiche degli immobili che tali valori hanno determinato. Pertanto, a seguito di indagini di mercato, acquisiti i dati OMI e VAM si può esprimere una valutazione prendendo come parametro di riferimento il valore per metro quadro (€/mq) per i fabbricati e il valore per ettaro (€/Ha) per i terreni sulla base delle colture.

Nel caso specifico il giudizio globale porta ad individuare e ad applicare i seguenti valori unitari:

- € 650,00 / mq per i fabbricati ad uso residenziale;
- € 180 / mq per il fabbricato a servizio dell'attività agricola (D);
- € 90 / mq per il locale tecnico (F);
- € 90 / mq per i fabbricati diruti (M);
- € 18.000 / Ettaro per l'uliveto;
- € 12.000 / Ettaro per il seminativo arborato;
- € 9.000 / Ettaro per il seminativo semplice;
- € 4.000 / Ettaro per il terreno a pascolo;
- € 20.000 per le piscine (valore calcolato sulla base del costo di ricostruzione al netto di un coefficiente di vetustà).

A questo punto appare utile schematizzare le principali caratteristiche degli immobili che hanno influito ai fini della valutazione.

Fattori favorevoli - potenzialità:

- gli immobili ad uso residenziali si presentano in gran parte abitabili;
- discreta qualità agronomica di base del suolo agrario e buona presenza di alberi di ulivo e carrubo centenari;
- area piscine di pregio, elegantemente sistemata anche se comunque in stato di abbandono.

Fattori sfavorevoli:

- ubicazione in aperta campagna e stradella di collegamento alla Strada Provinciale stretta e a tratti dissestata;
- parte degli immobili e manufatti sono abusivi e solo alcuni regolarizzabili;
- i fabbricati e le aree pertinenziali necessitano di un intervento di bonifica da oggetti vari;
- alcuni ambienti dei fabbricati ad uso abitativo si presentano angusti (basse altezze e superfici ridotte) e quindi poco vivibili;
- gli alberi (ulivo e carrubo) si presentano in stato di abbandono e necessitano di importanti interventi di potatura;
- il terreno in stato di abbandono necessita di un intervento di bonifica.

Pertanto, il valore di mercato del bene sarà così determinato:

- Superficie commerciale: $638,60 \text{ mq} * € 650 / \text{mq} = € 415.090,00$;
- fabbricato a servizio dell'attività agricola (D): $105 \text{ mq} * € 180 / \text{mq} = € 18.900,00$;
- locale tecnico (F): $16 \text{ mq} * € 90 / \text{mq} = € 1.440,00$;
- fabbricati diruti (M): $433 \text{ mq} * € 90 / \text{mq} = € 38.970,00$;
- € 20.000 per le piscine in parte non regolarizzabili e quindi valutate secondo il valore d'uso;
- fabbricato ad uso abitativo non regolarizzabile (porzione H), valutato secondo il valore d'uso come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%: $12 \text{ mq} * € 650 / 2 = € 3.900,00$;
- fabbricato ad uso locale tecnico non regolarizzabile (porzione H), valutato secondo il valore d'uso come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%: $5 \text{ mq} * € 90 / 2 = € 225,00$;

- uliveto: 3.89.67 Ha * € 18.000 / Ha = € 70.140,60;

- seminativo arborato (al netto della superficie destinata alla pertinenza abitativa a partire dalla stradella di accesso): 3.05.62 Ha * € 12.000 / Ha = € 36.674,40;

- seminativo semplice: 2.16.39 * Ha € 9.000 / Ha = € 19.475,10;

- pascolo: 0.09.59 * Ha € 4.000 / Ha = € 383,60;

Per cui sommano: € 625.198,70.

Il valore del bene così determinato presuppone che lo stesso sia conforme ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche; per cui a tale valore verrà applicato, oltre all'abbattimento forfettario nella misura del 15 % del valore venale dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, una detrazione dovuta ai costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale a seguito delle difformità riscontrate nonché ai costi di demolizione delle opere abusive considerate non sanabili così come descritte nel paragrafo f).

i) indicazione del valore finale del bene

Al valore del bene stimato, **€ 625.198,70**, andrà detratto:

- l'abbattimento forfettario del 15% (- € 93.779,80);
- i costi stimati relativi all'acquisizione del CDU € 426,50;
- il costo per la redazione dell'APE e del libretto di impianto: € 1.101,00;
- i costi stimati per la regolarizzazione urbanistica dei fabbricati: € 22.700,00;
- i costi stimati per la regolarizzazione catastale € 6.500,00;
- i costi stimati per la demolizione delle opere abusive non regolarizzabili: € 750,00.

Pertanto il valore finale del bene, al netto delle superiori decurtazioni e correzioni, sarà di **€ 499.941,40**

che si arrotonda a **€ 500.000,00 (Euro Cinquecentomila/00)**

Modica lì, 16/04/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Agronomo Marco Colombo

Allegati:

- Atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Terranova, Notaio residente a Modica, del 05/12/2011 (Repertorio N. 85250 – Fascicolo N. 27922);
- Atto di compravendita a rogito del Dott. Giuseppe Terranova, Notaio residente a Modica, del 05/12/2011 (Repertorio N. 85252 – Fascicolo N. 27924)
- visure catastali;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa – Ragusa sez. D foglio 406;
- ispezioni ipotecarie;
- documentazione relativa al pozzo acquisita presso il Genio Civile di Ragusa;
- riscontro Agenzia delle Entrate assenza contratti di locazione o comodato su immobili pignorati;
- localizzazione storica Google earth pro;
- cartografia IGM anno 1966;
- visura camerale storica a nome XXXXXXXXXXXXXXXX;
- rilievo fotografico.