



STUDIO TECNICO

Dott. Umberto Godano

agronomo

via S. G. Bosco 2 Ragusa tel.fax: 0932 1911787 m.ph: 328 4227317 mail:studiogodano@gmail.com



TRIBUNALE DI RAGUSA



Oggetto: Proc. r.g.e. 177/2024



RELAZIONE DI STIMA



SCHEMA SINTETICA E SCHEMA IMMOBILE

SCHEMA SINTETICA

Lotto 1, casa civile abitazione e terreno agricolo con pozzo, Comune di Acate

Esec. 177/2024 contro: [REDACTED] Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott.ssa Nunziata Di Martino Esperto del procedimento: Dott. Agr. Umberto Godano	
Diritto	L'unità immobiliare è di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di esclusività personale, de [REDACTED] per averla acquistata, per diritto e quota su indicata, con giusto atto pubblico di compravendita Rep. 19652/7763, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 13/01/2016.
Bene	Unità immobiliare adibita a civile abitazione in stato di mediocre conservazione e un terreno agricolo allo stato incolto. Sul terreno agricolo insiste un pozzo denunciato ad uso irriguo, una cisterna fuori terra per raccolta acque con annesso locale tecnico. Inoltre, vi è una platea in battuto di cemento e concii di arenaria.
Ubicazione	Comune di Acate, Contrada Fossa Nera n. SNC (Coord. Geografiche: (Lat. 36.990282, Long. 14.424384))
Titolarità	L'unità immobiliare è di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di esclusività personale, del [REDACTED] per averla acquistata, per diritto e quota su indicata, con giusto atto pubblico di compravendita Rep. 19652/7763, ricevuto il 31/12/2015 dal Notaio Avvocato Claudia Gucciardo da Agrigento, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 13/01/2016 ai nn. 371/239, da potere di [REDACTED]
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 05/06/1990, Notaio Giovanni Guglielmino Repertorio 11057/2300
Dati Catastali	Fabbricato: Comune di Acate, foglio 42, particella 289, subalterno 3, categoria A3 – abitazione di tipo economico, classe 1, consistenza 5 vani, rendita euro 258,23, sup. lorda 99 mq Terreno agricolo: Comune di Acate, foglio 42, particella 18, qualità Vigneto, classe 4, superficie 3314 mq, Reddito Dominicale 14.55, Reddito Agrario 11.12
Lotto	Lotto 1: casa civile abitazione e terreno agricolo con pozzo

Occupazione	Immobile occupato da soggetti terzi privi di titolo
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'immobile risulta regolare rispetto al titolo edilizio presente agli atti (Concessione edilizia in Sanatoria n°827 del 05/04/2016) però presenta delle difformità in quanto la disposizione dei tramezzi interni e delle aperture sui prospetti tra lo stato di fatto e quello concesso è difforme. Tali difformità si riscontrano anche nella planimetria catastale. La platea realizzata in cemento e blocchi di arenaria nella p.lla 18 è abusiva. Il pozzo risulta denunciato come uso irriguo ma non sono presenti licenze di attingimento.
Immobile insanabile	/
Titolarità Urbanistica	Condono Edilizio n. progressivo 0601176010 del 30.09.1986, ditta [REDACTED] Concessione edilizia in sanatoria n.827 del 05/04/2016; Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n.13 del 15/03/2017 (opere mai realizzate);
Agibilità/Abitabilità	Non è presente il certificato di Abitabilità
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	/
Divisibilità	/
Valore di Mercato	€. 51.250,00
Valore di Vendita Forzata	€. 38.562,50
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	
Valore del Canone di	€/mese

Mercato			
Vendibilità e motivo	L'immobile in oggetto necessita di interventi di ristrutturazione ed adeguamento alle norme igienico/sanitarie. Sono presenti diverse zone con le pignatte costituenti il solaio di copertura in stato fortemente degradato così come la pavimentazione e la tinteggiatura dei tramezzi interni. All'esterno, l'immobile è privo di strato di finitura dei prospetti (ad eccezione di quello principale), sono ben visibili i conci di arenaria che configurano i tamponamenti. Il solaio di copertura della veranda presenta anch'esso diverse zone ammalorate. Il fondo agricolo non risulta occupato da nessun tipo di coltura. La presenza del pozzo e della vasca di raccolta delle acque a fini irrigui aumenta la potenzialità di effettuare diverse tipologie di colture. Considerata la posizione in un contesto agricolo di colture specializzate il terreno si presta all'eventuale coltivazione in serra mentre l'immobile, data la cubatura presente, potrebbe sicuramente essere utilizzato sia come abitazione che come deposito agricolo con i dovuti interventi di ripristino. Pertanto, il lotto risulta comunque appetibile alle aziende già insediate nelle zone limitrofe.		
Vincoli	Sul fondo non sono presenti vincoli di natura paesaggistica, idrogeologica o di altro tipo, come verificato da CDU e verifiche tecniche.		
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.		
Oneri	/		
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano ad euro 200,00 comprensivi di sopralluogo e redazione dell'attestato. Per l'acquisizione del CDU le spese ammontano a 200 € così dettagliati: euro 50,00 per le spese di segreteria/istruttoria da parte del Comune di Acate, euro 118,00 per il compenso del tecnico e n.2 marche da bollo da € 16,00 ai fini dell'istruttoria e del rilascio.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Descrizione del tipo di Iscrizione,	Descrizione del tipo di Iscrizione,	Descrizione del tipo di Iscrizione,
	Trascrizioni		
	Descrizione del tipo di Trascrizione	Descrizione del tipo di Trascrizione,	Descrizione del tipo di Trascrizione,

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 1, casa civile abitazione e terreno agricolo con pozzo, Comune di Acate

Descrizione	Unità immobiliare adibita a civile abitazione in stato di mediocre conservazione e terreno agricolo incolto. Sul terreno agricolo insiste un pozzo denunciato ad uso irriguo, una cisterna fuori terra per raccolta acque con annesso locale tecnico. Inoltre, vi è una platea in battuto di cemento e conci di arenaria. L'immobile è sito nel Comune di Acate, Contrada Fossa Nera n. SNC, foglio 42, particella 289, subalterno 3, categoria A3 – abitazione di tipo economico, classe 1, consistenza 5 vani, rendita euro 258,23, sup. lorda 99 mq - Terreno agricolo: Comune di Acate, foglio 42, particella 18, qualità Vigneto, classe 4, superficie 3314 mq, Reddito Dominicale 14.55, Reddito Agrario 11.12			
Destinazione	Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	99,00	1,00	****
Superficie balconi	SUB	/	****	****
Superficie terrazzo	SUT	/	****	****
Superficie pertinenze	SUP	/	****	****
Superficie commerciale (SUP)	m² ****			
Valore di Mercato	€ 51.250,00			
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 38.562,50			





SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE

SCHEDA SINTETICA

Lotto 2, terreno agricolo, Comune di Vittoria

Esec. 177/2024 contro [REDACTED] Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Dott.ssa Nunziata Di Martino Esperto del procedimento: Dott. Agr. Umberto Godano	
Diritto	L'unità immobiliare è di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di esclusività personale, del [REDACTED] per averla acquistata, per diritto e quota su indicata, con giusto atto pubblico di compravendita Rep. 19088/7156, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 19/05/2014 ai nn. 6160/4197.
Bene	Terreno agricolo incolto.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Contrada Capraro Fortura SNC (Coord. Geografiche: (Lat. 36.974744, Long. 14.512070)
Titolarità	L'unità immobiliare è di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di esclusività personale, del [REDACTED] per averla acquistata, per diritto e quota su indicata, con giusto atto pubblico di compravendita Rep. 19088/7156, ricevuto il 18/04/2014 dal notaio Maria Scifo da Vittoria. trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 19/05/2014 ai nn. 6160/4197.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 28/08/1989, Notaio Maria di Matteo da Vittoria Repertorio 3156, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 09/09/1989 ai nn.14088/11815.
Dati Catastali	Comune di Vittoria, Sezione A, foglio 51, particella 206, qualità seminativo, classe 3, superficie 3420 mq, Reddito Dominicale 7.95, Reddito Agrario 3.18
Lotto	Lotto 2: terreno agricolo
Occupazione	/
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta

Irregolarità e Abusi	Il fondo si presente in stato incolto ed è presente una platea in cemento ed un pozzo denunciato ad uso domestico. La platea in cemento è stata realizzata senza titolo edilizio valido quindi risulta essere abusiva. Per quanto riguarda il pozzo risulta presentata comunicazione di rinvenimento acqua sotterranea ad uso domestico secondo quanto previsto dal T.U. 11/12/1933 n, 1775 art. 93 e 103.
Immobile insanabile	/
Titolarità Urbanistica	/
Agibilità/Abitabilità	/
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	/
Divisibilità	/
Valore di Mercato	€. 8.550,00
Valore di Vendita Forzata	€. 4.437,40
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	
Valore del Canone di Mercato	€/mese
Vendibilità e motivo	Il lotto è situato in una zona vocata alla coltivazione in serra, pertanto appetibile alle aziende limitrofe. La presenza della recinzione perimetrale e del pozzo denunciato incrementano il valore e la sua appetibilità.
Vincoli	Sul sito non insistono vincoli.
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	/
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	Non è necessario redigere l'APE. Per l'acquisizione del CDU le spese ammontano a 200 € così dettagliati: euro 51,65 per le spese di segreteria/istruttoria da parte del Comune di Acate, euro 116,35 per il

	compenso del tecnico e n.2 marche da bollo da € 16,00 ai fini dell'istruttoria e del rilascio.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Descrizione del tipo di Iscrizione,	Descrizione del tipo di Iscrizione,	Descrizione del tipo di Iscrizione,
	Trascrizioni		
	Descrizione del tipo di Trascrizione	Descrizione del tipo di Trascrizione,	Descrizione del tipo di Trascrizione,

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 2 terreno agricolo Comune di Vittoria

	Descrizione sintetica dell'immobile				
Descrizione	Il fondo si presente in stato incolto. Sul fondo è presente una platea in cemento ed un pozzo denunciato ad uso domestico				
Destinazione			Terreno agricolo		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Comm. (m²)	
Superficie principale	S1	3420	1,00	****	
Superficie balconi	SUB	****	****	****	
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****	
Superficie pertinenze	SUP	****	****	****	
Superficie commerciale (SUP)		m² ****			
Valore di Mercato		€. 8.550,00			
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€. 4.437,40			
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€/mese			



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

La presente relazione di stima si riferisce al Procedimento r.g.e. 177/2024 Es. immobiliare, [REDACTED]

PREMESSO

- Ricevuta la nomina con pec del 14/08/2024, il sottoscritto Dr. Umberto Godano iscritto al n. 429 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Ragusa veniva nominato C.T.U. nel procedimento nominato in epigrafe dal Giudice Carlo Di Cataldo;
- Che dopo aver accettato l'incarico ha immediatamente iniziato a sviluppare la stima come descritto nell'incarico di nomina;
- Che in data 11/09/2024, in accordo con il Custode della procedura Dott.ssa Nunziata Di Martino si è comunicato l'inizio delle operazioni peritali all'esecutato [REDACTED], con lettera raccomandata (15367154399-6) e alle parti con pec del 11/09/2024, indicando come data di sopralluogo il 27/09/2024;
- Che dopo aver accertato l'esatta ubicazione degli immobili, effettuato delle foto, acquisito tutti gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto, il tutto come da verbale allegato;
- Che è stato necessario effettuare ricerche presso l'Agenzia del Territorio per la verifica della regolarità catastale degli immobili, delle iscrizioni e trascrizioni (regolarità ipocatastale);
- Che è stato necessario effettuare ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Acate, per verificare ed acquisire documenti inerenti agli immobili oggetto di stima;
- Che è stato necessario effettuare ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Vittoria, per verificare ed acquisire documentazione inerente all'immobile oggetto di stima;
- Che è stato necessario effettuare ricerche presso Ufficio del Genio Civile di Ragusa per le dovute verifiche inerenti alle strutture e ai pozzi riscontrati sugli immobili oggetto di stima;
- Che è stato necessario effettuare ricerche presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati per gli immobili oggetto di stima;
- Che è stato necessario effettuare un ulteriore accesso presso gli uffici tecnici dei Comuni di Acate e Vittoria, per avere riscontro delle pec inviate in data 10/06/2025;
- Che è stato richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Acate un certificato di residenza storico per immobile e per soggetto.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, effettuate le necessarie valutazioni, i relativi accertamenti ed i dovuti rilievi, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La presente relazione è costituita da:

- Descrizione dei beni immobili oggetto di stima;
- Determinazione del valore di Stima;
- Conclusioni.

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

I beni immobili oggetto di stima sono costituiti da due corpi, il primo sito in Acate, c.da Fossa Nera SNC costituito da una unità immobiliare adibita a civile abitazione e un terreno agricolo con pozzo denunciato uso irriguo (Lotto 1).

Il secondo corpo si trova nel Comune di Vittoria in c.da Capraro Fortura SNC ed è costituito da un terreno agricolo con pozzo denunciato uso domestico (Lotto 2).

LOTTO 1 c.da Fossa Nera SNC (All.1- Elaborato fotografico lotto n. 1)

Di seguito viene indicata la particella catastale così come censite all'Agenzia del Territorio, al catasto fabbricati:

Comune	Sez.	Fg.	P.Illa	Sub	Ubicazione	Cat.	cl.	Cons.	Rendita €
Acate		42	289	3	C.da Fossa Nera	A/3	1	5 Vani	258,23

Di seguito viene indicata la particella catastale così come censite all'Agenzia del Territorio, al catasto terreni:

Comune	Sez.	Fg.	P.Illa	Sub	Ubicazione	Qualità	cl.	Sup. mq	Reddito D. €	Reddito A. €
Acate		42	18		C.da Fossa Nera	Vigneto	4	3314	14,55	11,12

PROPRIETA' lotto n.1

per 1/1

Il lotto n. 1 è costituito da un immobile destinato a civile abitazione e da terreno agricolo con pozzo denunciato ad uso irriguo sito ad Acate in C.da Fossa Nera. Sul fondo non insistono vincoli di natura paesaggistica, idrogeologica o di altro tipo.

Immobile:

Trattasi di un'abitazione di tipo economico, costituita da un grande ambiente centrale che funge da cucina/soggiorno, da due camere da letto e da un servizio igienico, privo di disimpegno, con accesso direttamente dalla cucina. Con ingresso dall'esterno, ma in aderenza al fabbricato, vi è un altro ambiente oggi usato come monolocale anche se sprovvisto di servizio igienico. Tale locale è privo di pavimentazione, le pareti sono prive dello strato di finitura e gli impianti sono a vista. Di pertinenza dell'immobile vi è una veranda coperta posta nel prospetto principale. La struttura è realizzata in blocchi di pietra arenaria e pilastri in cemento armato, copertura piana a solaio in cemento armato del tipo mista a laterizi forati. La copertura della veranda è del tipo inclinata, in cemento armato mista a laterizi forati. I tamponamenti esterni sono privi dello strato di finitura (intonaco) eccetto quello del prospetto principale. La superficie totale lorda dell'immobile è pari a 99 mq + 40 mq di veranda e 300 mq di corte. (*allegato 2 – Planimetria Catastale; allegato 3 – Planimetria stato di fatto*).

Lo stato di conservazione del suddetto immobile risulta mediocre in quanto sono presenti diverse zone ammalorate sia all'interno che all'esterno. In particolare, si riscontrano zone con presenza di umidità e zone con le pignatte costituenti il solaio di copertura in stato di forte degrado. Il solaio di copertura della veranda presenta anch'esso zone in cui le pignatte sono fortemente degradate. Le pareti interne risultano intonacate e pitturate e gli impianti presenti nell'immobile sono quello idrico ed elettrico. Quest'ultimo è di tipo sottotraccia anche se in determinati punti del soffitto (dove ci sono le pignatte degradate) i fili sono a vista. La riserva idrica è affidata ad un serbatoio posizionato sul solaio di copertura, mentre per quanto riguarda gli scarichi vi è un parere favorevole all'installazione dei presidi depurativi (*allegato 4 – Parere favorevole installazione presidi depurativi*), ma allo stato nessuna autorizzazione allo scarico rilasciata.

Tutti i tamponamenti esterni, ad eccezione di quello del prospetto principale, sono in pietra arenaria e struttura in C.A. a vista. I serramenti sono in ferro e quelli sul prospetto principale sono dotati di persiane e grate esterne. Il servizio igienico è composto da W.C., bidet, lavabo e doccia ed è sprovvisto di finestra e di sistema di ricircolo d'aria.

Al fine di verificare la conformità urbanistica e catastale si è effettuato accesso agli atti presso il Comune di Acate. Da tale accesso si sono riscontrati i seguenti titoli urbanistici:

- Condono Edilizio n. progressivo 0601176010 del 30.09.1986 (*Allegato 5*);
- Concessione edilizia in sanatoria n.827 del 05/04/2016 (*allegato 6*);
- Parere Favorevole per la realizzazione ai presidi depurativi per lo smaltimento dei reflui del 30/03/2016 (*allegato 4*);
- Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n.13 del 15/03/2017 (*allegato 7*);
- Ultima planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia delle entrate è relativa al 25/02/2016 dichiarazione di protocollo n. RG0014300 (*allegato 2*).

Le opere autorizzate con concessione edilizia n.13 del 15/03/2017 non sono mai state realizzate. Dal rilievo effettuato la planimetria risulta difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria dello stato di fatto della concessione edilizia su menzionata. Tali difformità riguardano le tramezzature interne e le aperture sui prospetti.

Ad oggi l'immobile non risulta dotato di certificato di Agibilità, e per ottenerlo occorre rispettare le norme igienico sanitarie vigenti (bagno disimpegnato dalla cucina e creazione di ricircolo di aria, naturale o forzata), avere i certificati di rispondenza degli impianti e l'autorizzazione allo scarico.

Riguardo alla conformità sul superamento delle barriere architettoniche (legge 13/89), questa risulta soddisfatta in quanto, per accedere al fabbricato è presente una soglia che può essere agevolmente superata. In merito al requisito di adattabilità del servizio igienico, effettuando le opere di adeguamento necessarie, questo può essere reso accessibile da persone con ridotta capacità motoria.

Terreno agricolo:

La particella che individua il fondo è censita al NCT al foglio 42, p.lla 18, superficie pari a 3.314 mq. All'interno della particella, in prossimità del fabbricato, sono presenti 3 corpi di fabbrica:

- una platea realizzata in cemento e blocchetti di arenaria (altezza fuori terra pari a 0,50 metri);
- un locale tecnico/deposito a servizio dell'abitazione;
- una cisterna di raccolta delle acque con annesso locale tecnico.

La platea realizzata in cemento e conci di arenaria (posta entrando sulla destra del lotto, identificata con la lettera "A" nell'*allegato 3*) ha un volume di mc 31,45. Questa, come da verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di riferimento e l'ufficio del Genio Civile di Ragusa (*allegato 8 – Richiesta accesso agli atti Genio Civile*), risulta essere realizzata senza alcuna richiesta di autorizzazione/parere. I locali tecnici presenti, considerati come manufatti realizzabili in edilizia libera (L.R. 16/2016), sono classificabili come strutture facilmente rimovibili che non necessitano di

permessi, pareri e di accatastamento, se realizzati con superficie inferiore a 9 mq ed a servizio della civile abitazione. Il locale tecnico presente nel fondo è a servizio della civile abitazione, ha superficie inferiore a 9 mq ed un'altezza inferiore a 2.50 metri, lo stesso è realizzato in conci di arenaria e soletta mista.

La cisterna di raccolta delle acque ad uso irriguo viene considerata come opera accessoria a servizio del fondo. Il locale tecnico attiguo, dove sono presenti le pompe di rilancio, ha struttura in conci di arenaria, altezza massima pari a 1,75 metri e superficie inferiore a 9 metri quadri.

Il pozzo ad uso irriguo risulta regolarmente denunciato, prat. n. 2094 del 17/02/1987, e come da verifica presso l'ufficio acque del Genio Civile di Ragusa (*allegato 9 – denuncia pozzo trivellato*) non risultano presentate richieste di attingimento.

Il confine della proprietà è delimitato da una recinzione realizzata in paletti di cemento e rete metallica in stato di degrado. Sul confine SUD del fondo è presente una paratia realizzata con blocchi di pietra di grossa pezzatura.

Il lotto, in conformità a quanto previsto dalle norme di attuazione del PRG vigente del Comune di Acate e come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (*allegato 10 – certificato di destinazione urbanistica comune di Acate*), ricade in zona "E1" (aree agricole suscettibili di ulteriore sviluppo e di servizi connessi) dove sono ammesse, previo rilascio di concessione edilizia, le tipologie di fabbricato indicati nel certificato stesso con i parametri edificatori previsti.

Stato di possesso del bene

Come da verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (*allegato 11 – visura ipocatastale; allegato 12 – visura catastale storica p.lla 289 e 18, f. 42 - Acate*), il bene è di proprietà del Sig. [REDACTED] giusto atto pubblico di compravendita Rep. 19652/7763, ricevuto il 31/12/2015 dal Notaio Avvocato Claudia Gucciardo da Agrigento, trascritto all'Agenzia del territorio di Ragusa il 13/01/2016 ai nn. 371/239, da potere di [REDACTED]

Alla data del sopralluogo, comunicato a mezzo raccomandata A/R spedita il 11/09/2024, avvenuto il giorno 27/09/2024, l'immobile risulta occupato da soggetti terzi privi di titolo, come descritto nel verbale di accesso (*allegato 13- verbale di accesso*), e dove l'occupante dichiara di non aver alcun contratto di locazione. A tal proposito è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate l'esistenza di un eventuale contratto registrato (in attesa di rilascio) ed all'ufficio anagrafe del Comune di Acate un certificato di residenza storico per Immobile e per soggetto, nello specifico dell'occupante (*allegato 14 – richiesta e risposta certificato di residenza storico*). Nel dettaglio l'ufficio comunica di non poter

effettuare ricerca per immobile e che per il nominativo fornito non corrisponde nessun residente nel Comune di Acate.

LOTTO 2 – C.da Capraro Fortura, Vittoria (RG) (All. 15 – Elaborato fotografico lotto n. 2)

Di seguito viene indicata la particella catastale così come censita all'Agenzia del Territorio, al catasto terreni:

Comune	Sez.	Fg.	P.lla	Sub	Ubicazione	Qualità	cl.	Sup. mq	Reddito D. €	Reddito A. €
Vittoria		51	206		C.da Capraro Fortura	Seminativo	3	3420	7,95	3,18

PROPRIETA' lotto 2:

per 1/1

Il lotto n. 2 è costituito da un terreno agricolo con pozzo denunciato per uso domestico sito a Vittoria in C.da Capraro Fortura. Sul fondo non insistono vincoli di natura paesaggistica, idrogeologica o di altro tipo. In particolare, come si evince dal CDU allegato (*allegato 21*), il terreno non risulta inserito nel Catasto dei boschi e dei pascoli percorsi dal fuoco, ai sensi della Legge 353/2000 e della L.R. n. 14 del 14/04/2006.

Terreno agricolo:

La particella che individua il fondo è censita al NCT di Vittoria, Sezione A, foglio 51, p.lla 206, qualità seminativo, classe 3, con una superficie di 3.420 mq. Il fondo agricolo si presenta attualmente incolto. Sul fondo è presente una platea in cemento ed un pozzo denunciato per uso domestico di cui risulta agli atti, presso l'ufficio del Genio Civile di Ragusa, una comunicazione di rinvenimento acque sotterranee (*allegato 16 – Comunicazione rinvenimento acqua sotterranea*).

Inoltre, il fondo è delimitato lungo tutto il suo perimetro da una recinzione realizzata in paletti di cemento e rete metallica in buono stato.

Al fine di verificare la conformità urbanistica e catastale si è effettuato accesso agli atti presso il Comune di Vittoria e da tale accesso si sono riscontrati i seguenti documenti:

- Richiesta concessione edilizia del 12/05/2015 prot. 12799 per nuova edificazione di un immobile a destinazione agricola (*Allegato 17 – richiesta concessione edilizia del 12/05/2015 prot. 12799*);
- Parere favorevole del 11/02/2016 verbale n. 29 relativo alla richiesta di concessione edilizia del 12/05/2015 prot. 12799 per nuova edificazione (*Allegato 18 – Parere favorevole del 11/02/2016 verbale n.29 relativo alla richiesta concessione edilizia del 12/05/2015 prot. 12799*);
- Parere favorevole all'installazione dei presidi depurativi per rilascio dell'autorizzazione allo scarico dei reflui di tipo civile del 21/10/2015 prot. 33623/urb. (*Allegato 19 – parere favorevole all'installazione dei presidi depurativi*);
- Esito favorevole parere igienico sanitario n.65 prot. 419 del 13/07/2015 (*Allegato 20 – parere igienico sanitario ASP Vittoria*);

Da tale documentazione presente agli atti, pareri e non permessi, la realizzazione della platea risulta abusiva in quanto non vi è un titolo rilasciato, ma soltanto un parere favorevole dell'ufficio tecnico del Comune di Vittoria.

Il lotto, in conformità a quanto previsto dalle norme di attuazione del PRG vigente del Comune di Vittoria e come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (*allegato 21 – certificato di destinazione urbanistica comune di Vittoria*), ricade in zona "E" (zona prevalentemente destinata agli usi agricoli) dove sono ammesse, previo rilascio di concessione edilizia, le tipologie di fabbricato indicati nel certificato stesso con i parametri edificatori previsti.

Stato di possesso del bene

Come da verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio (*allegato 11 – visura ipocatastale; allegato 22 – visura catastale storica p.lla 506, f.51 - Vittoria*), il bene è di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] giusto atto pubblico di compravendita Rep. 19088/7156 del 18/04/2014, nota presentata con Modello Unico n.4197.1/2014 Reparto PI di Ragusa in atti dal 19/05/2014.

Alla data del sopralluogo, comunicato a mezzo raccomandata A/R spedita il 11/09/2024, avvenuto il giorno 27/09/2024, l'immobile risulta libero.

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Tenuto conto delle caratteristiche dei beni immobili, del loro stato di vetustà e di conservazione, delle modalità costruttive, il sottoscritto ritiene di poter attribuire il seguente valore di mercato, con il metodo della stima sintetica per comparazione di beni simili considerando per i fabbricati la superficie lorda:

LOTTO 1 (casa civile abitazione e terreno agricolo con pozzo, c.da Fossa Nera, Acate)

Dai valori OMI pubblicati del Comune di Acate per le zone agricole, inerenti al primo semestre del 2025, le abitazioni civili riportano un valore compreso tra 340 €/mq e 495 €/mq. Visto e considerato il caso particolare, le condizioni in cui si presenta l'immobile, le rifiniture, la superficie di pertinenza e la zona in cui ricade si attribuisce un valore di 400 €/mq.

per cui per il valore dell'immobile si avrà:

$$99 \text{ mq} \times 400 \text{ €/mq} = \text{€ } 39.600,00$$

Al fine di effettuare la stima del terreno, vista la sua vocazione come seminativo irriguo o orto irriguo, applicando il metodo della stima sintetica per comparazione di beni simili nella zona di riferimento si attribuisce il seguente valore al terreno:

$$2,00 \text{ €/mq} \times 3.314,00 \text{ mq} = \text{€ } 6.628,00$$

Per il pozzo con le caratteristiche descritte nella denuncia di rinvenimento (*allegato 9 – Denuncia realizzazione pozzo trivellato*) si ritiene di effettuare una stima a corpo sulla base dei costi di mercato per la realizzazione dello stesso pari a 5.000,00 €

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 1 = € 39.600,00 + € 6.628,00 + € 5.000,00 = € 51.228,00

Arrotondati a **€ 51.250,00.**

Il costo per la sanatoria, inerente alle difformità del fabbricato, è così preventivato:

- Spese tecniche per la pratica urbanistica pari ad € 800,00
- Spese di segreteria ed istruttoria pari ad € 100,00
- Oneri per il Comune di Acate pari ad € 1.032,00
- Spese tecniche per la pratica catastale (Tipo Mappale + Docfa) € 1.500,00
- Oneri per l'Agenzia del Territorio pari ad € 220,00
- Spese tecniche per la pratica al Genio Civile € 800,00
- Oneri istruttoria al Genio Civile € 100,00

Per un totale di € 4.552,00, arrotondati a **€ 4.600,00**

In merito alla platea realizzata in cemento e conci di arenaria (posta entrando sulla destra del lotto) per un totale di 31,45 mc, come rilevato durante l'accesso (*allegato 3 – planimetria stato di fatto*), la stessa, risulta essere abusiva in quanto priva di titolo autorizzativo, per cui si rende necessario effettuare una sanatoria o una demolizione.

Il costo per la demolizione, così come dettagliato dalle voci di spesa (prezzario di riferimento, lavori pubblici Regione Sicilia anno 2024) è pari a **€ 1.503,94**.

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	--							
	--							
	--							
1 SIC24_1.3.3 (C)	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m³ vuoto per pieno							
		1,000			31,450	31,450		
	Sommano m³					31,450	9,110	286,510
2 SIC24_21.1. 25 (C)	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.							
		1,000			31,450	31,450		
	Sommano m³					31,450	38,710	1.217,43
	TOTALE							1.503,94

Qualora si volesse procedere alla regolarizzazione della platea si potrà procedere inserendo la platea nella pratica di regolarizzazione delle difformità del fabbricato, allo stesso costo.

LOTTO 2 (terreno agricolo, c.da Capraro Fortura, Vittoria)

Al fine di effettuare la stima del terreno, vista la sua vocazione come seminativo, la presenza di una recinzione completa su tutto il perimetro e la presenza del pozzo denunciato uso domestico, applicando il metodo della stima sintetica per comparazione di beni simili nella zona di riferimento si attribuisce il seguente valore al terreno:

$$2,50 \text{ €/mq} \times 3420,00 \text{ mq} = \text{€ 8.550,00}$$

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO 2 = € 8.550,00

In merito alla platea realizzata in cemento per un totale di $(11,00 \times 10,00) \times 0,50 = 55,00$ metri cubi, come rilevato durante l'accesso (*allegato 23 – planimetria stato di fatto - Vittoria*), la stessa, risulta essere abusiva in quanto priva di titolo autorizzativo, per cui si rende necessario effettuare una sanatoria o una demolizione.

Il costo per la demolizione, così come dettagliato dalle voci di spesa (prezzario di riferimento, lavori pubblici Regione Sicilia anno 2024) è pari a **€ 2.630,10**.

Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale

1 SIC24_1.3.3 (C)	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso							

	l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. - per ogni m³ vuoto per pieno						
		1,000			55,00	55,00	
	Sommano m³				55,00	9,110	501,05
2 SIC24_21.1. 25 (C)	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.						
		1,000			55,00	55,00	
	Sommano m³				55,00	38,710	2.129,05
	TOTALE						2.630,10

Il costo per la sanatoria è così determinato:

- Spese tecniche per la pratica urbanistica pari ad € 800,00
- Spese di segreteria ed istruttoria pari ad € 100,00
- Oneri per il Comune di Vittoria pari ad € 1.032,00
- Spese tecniche per la pratica al Genio Civile € 800,00
- Oneri istruttoria al Genio Civile € 100,00

Per un totale di € 2.832,00, arrotondati a € 2.850,00

3. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra esposto si può concludere affermando che il più probabile **valore di mercato per il lotto 1** è di **€ 51.250,00**.

A tale valore deve essere sottratto:

- **Abbattimento forfettario pari al 15% del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, pari a € 7.687,50;**
- Il costo di € 200,00 per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE);
- Il costo di € 200,00 per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Il costo di € 4.600,00 per la sanatoria delle opere difformi;

Pertanto, il valore di vendita forzata del lotto 1 sarà:

$$51.250 \text{ €} - 7.687,50 \text{ €} - 200,00 \text{ €} - 200,00 \text{ €} - 4.600,00 \text{ €} = \text{€ } 38.562,50$$

In considerazione di quanto sopra esposto si può concludere affermando che il più probabile **valore di mercato per il lotto 2 è di € 8.550,00.**

A tale valore deve essere sottratto:

- **Abbattimento forfettario pari al 15% del valore di mercato dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, pari a € 1.282,50;**
- Il costo di € 200,00 per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per la particella sita nel Comune di Vittoria;
- Il costo della demolizione pari a € 2.630,10 della platea di cemento;

Pertanto, il valore di vendita forzata del lotto 2 sarà:

$$8.550,00 \text{ €} - 1.282,50 \text{ €} - 200,00 \text{ €} - 2.630,10 = \text{€ } 4.437,40$$

Il valore di vendita forzata totale dei beni immobili oggetto di stima è di:

$$\text{€ } 38.562,50 \text{ (lotto 1)} + \text{€ } 4.437,40 \text{ (lotto2)} = \text{€ } 42.999,90$$

Il sottoscritto Dott. Agr. Umberto Godano dichiara che tutti i dati contenuti nella presente relazione di stima corrispondono alla reale situazione di fatto come accertato personalmente e direttamente dal sottoscritto, pertanto, con la presente che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte comprensive delle schede sintetiche dei lotti, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Allegati:

1. Allegato 1 – Elaborato fotografico lotto 1
2. Allegato 2 – Planimetria catastale p.lla 289, 42 – Acate
3. Allegato 3 – Planimetria stato di fatto
4. Allegato 4 – Parere favorevole installazione presidi depurativi – Acate
5. Allegato 5 – Condono edilizio n. progressivo 0601186010 del 30/09/1986
6. Allegato 6 – Concessione edilizia in sanatoria n. 827 del 05/04/2016
7. Allegato 7 – Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n.13, pratica edilizia 14661 del 15/03/2017
8. Allegato 8 – Accesso agli atti Genio civile
9. Allegato 9 – Denuncia pozzo trivellato – Acate
10. Allegato 10 – Certificato di destinazione Urbanistica – Acate
11. Allegato 11 – Visura Ipocatastale
12. Allegato 12 – Visura catastale storica p.lle 289 e 18 f. 42 – Acate
13. Allegato 13 – Verbale di accesso

14. Allegato 14 – Richiesta certificato storico di residenza – Acate
15. Allegato 15 – Elaborato fotografico lotto 2
16. Allegato 16 – Comunicazione rinvenimento acque sotterranee – Vittoria
17. Allegato 17 – Richiesta concessione edilizia prot. 12799 del 12/05/2015 - Vittoria
18. Allegato 18 – Parere favorevole richiesta concessione edilizia del 11/02/2016 n. 29 - Vittoria
19. Allegato 19 – Parere favorevole installazione dei presidi depurativi prot. 33623 del 21/10/2015
20. Allegato 20 – Parere favorevole igienico sanitario n.65 del 03/08/2015 prot. 419
21. Allegato 21 – Certificato di destinazione Urbanistica – Vittoria
22. Allegato 22 – Visura storica p.lla 206, f. 51 – Vittoria
23. Allegato 23 – Planimetria stato di fatto – Vittoria
24. Allegato 24 – Estratto di mappa catastale p.289 e 18 f. 42 – Acate
25. Allegato 25 – Estratto di mappa catastale p.lla 206 f. 51 – Vittoria
26. Allegato 26 – Richiesta contratti in essere p.lla 289 f. 42 – Acate
27. Allegato 27 – Richiesta verifica infrazioni edilizie Comune di Acate
28. Allegato 28 – Richiesta verifica infrazioni edilizie Comune di Vittoria

Ragusa, 05/12/2025

IL C.T.U.

(Dott. Agr. Umberto Godano)