

A/B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO DI BENI

Il compendio di beni in esame è rappresentato da una azienda zootecnica, costituita da terreni e fabbricati siti in contrada San Nicola, agro di Ragusa (RG), e ricompresi nei fogli di mappa 363 e 364 del medesimo Comune (Sezione di Ragusa Ibla). I beni distano in linea d'aria circa 3 km dal centro di Ragusa (coordinate geografiche del centro aziendale: 36°56'58.80" N; 14°44'52.01" E, 424 m s.l.m.). A tale compendio di beni si arriva, dal centro abitato di Ragusa, percorrendo in direzione Nord la Strada Statale 194 per un tratto di 2,3 km, allorché si presenta sulla sinistra una strada interpoderale che, percorsa per ulteriori 1,9 km, conduce direttamente al centro aziendale.

I confini particellari risultano ben definiti da strade interpoderali di sufficiente percorribilità, recinzioni murarie (muri 'a secco') e formazioni geologiche naturali che separano le predette dalle particelle limitrofe. L'area, afferente alla Regione Agraria "Colline Litoranee di Ragusa", si caratterizza per giacitura inclinata, suoli di profondità variabile, con roccia affiorante a tratti e tessitura tendenzialmente di medio impasto. Il dettaglio delle particelle interessate viene riportato nella sua estensione completa in Allegato 1. Il sottoscritto ha effettuato le opportune ricerche relative ai dati catastali dei beni in esame (Allegato 2), sulla base delle quali si riporta quanto segue.

Tabella 1. Riferimenti catastali relativi al compendio dei fabbricati staggit (Comune di Ragusa, Sezione di Ragusa Ibla).

Catasto	Foglio di mappa	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
NCEU	363	121	1	C6	4	30 m ²	102,26
NCEU	363	121	2	C2	4	20 m ²	75,40
NCEU	363	121	3	A4	3	3 vani	170,43
NCEU	363	121	4	C2	4	60 m ²	226,21
NCEU	364	123	1	A/3	3	5 vani	387,34
NCEU	364	152	1	C/2	4	220 m ²	829,43

Tabella 2. Riferimenti catastali relativi al compendio dei terreni staggiti (Comune di Ragusa, Sezione di Ragusa Ibla).

Catasto	Foglio di mappa	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie (ha are ca)	RD (€)	RA (€)
NCT	363	32	-	Fabbricato diruto		00.01.80	-	-
NCT	363	33	AA	Seminativo arborato	3	00.04.53	1,87	1,05
NCT	363	33	AB	Pascolo arborato	-	00.49.12	15,22	10,15
NCT	363	66	-	Seminativo	4	02.06.50	58,66	21,33
NCT	363	67	AA	Seminativo arborato	3	02.22.92	92,10	51,81
NCT	363	67	AB	Pascolo arborato	-	00.01.58	0,49	0,33
NCT	363	83	AA	Pascolo arborato	-	00.03.54	1,10	0,73
NCT	363	83	AB	Seminativo	4	00.09.76	2,77	1,01
NCT	363	88	AA	Uliveto	2	00.01.95	0,45	0,45
NCT	363	88	AB	Seminativo	4	00.01.80	0,51	0,19
NCT	364	36	-	Seminativo arborato	4	02.69.10	76,44	48,64
NCT	364	39	AA	Seminativo arborato	3	01.96.26	81,09	45,61
NCT	364	39	AB	Pascolo arborato	-	01.49.34	46,28	30,85
NCT	364	40	AA	Seminativo	3	07.38.48	247,91	152,56
NCT	364	40	AB	Pascolo	2	00.15.22	1,57	0,39
NCT	364	46	AA	Seminativo	3	02.21.48	74,35	45,75
NCT	364	46	AB	Pascolo	2	00.04.42	0,46	0,11
NCT	364	57	-	Corte ¹	-	00.03.30	-	-
NCT	364	122	AA	Seminativo arborato	2	00.52.72	28,59	17,70
NCT	364	122	AB	Pascolo arborato	-	00.79.22	24,55	16,37
NCT	364	123	-	Ente urbano ²	-	00.49.06	-	-
NCT	364	124	AA	Seminativo arborato	2	00.15.06	8,17	5,06
NCT	364	124	AB	Pascolo	2	00.00.64	0,07	0,02
NCT	364	125	AA	Seminativo	3	00.67.12	22,53	13,87
NCT	364	125	AB	Pascolo	2	05.25.08	54,24	13,56

¹: accessorio comune ad ente rurale ed urbano

²: area di enti urbani e promiscui

I dati relativi alle predette unità immobiliari del Comune di Ragusa risultano derivanti da:

- Costituzione del 07/12/2011 protocollo n. RG0241860 in atti dal 07/12/2011 Costituzione (n. 10102.1/2011) (particella 121);
- (Altre) del 10/01/2012 protocollo n. RG0003628 in atti dal 10/01/2012 attribuzione rendita presunta (n. 102.1/2012) (particella 123/1);

- Costituzione del 07/12/2011 protocollo n. RG0241862 in atti dal 07/12/2011 Costituzione (n. 10103.1/2011) (particella 152/1);
- Variazione d'ufficio del 01/01/2007 protocollo n. RG0036706 in atti dal 02/05/2017 bonifica fabbricati rurali 2017 (n. 10668.1/2017) (particella 32);
- Variazione d'ufficio del 07/12/2011 protocollo n. RG0241859 in atti dal 07/12/2011 (n. 5750.1/2011) (particella 33);
- Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. RG0254838 in atti dal 14/12/2011 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 13580.1/2011) (particella 66);
- Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. RG0317574 in atti dal 09/12/2010 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 15092.1/2010) (particella 67);
- Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. RG0221367 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 14534.1/2012) (particella 83);
- Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. RG0262632 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 28015.1/2007) (particella 88).
- Variazione territoriale del 05/04/2005 in atti dal 27/12/2005 proveniente dal comune H164A; trasferito al comune H163C. (n. 42/2005) (particella 36);
- Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. RG0317575 in atti dal 09/12/2010 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 15093.1/2010) (particella 39)
- Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. RG0221368 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 14535.1/2012) (particella 40);
- Variazione del 15/06/2016 protocollo n. RG0105684 in atti dal 16/12/2016 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 8196.1/2016) (particella 46);
- Variazione d'ufficio del 01/01/2007 protocollo n. RG0032907 in atti dal 28/05/2018 (n. 827.1/2018) (particella 57);

- Tabella di variazione del 07/12/2012 protocollo n. RG0221369 in atti dal 07/12/2012 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 14536.1/2012) (particella 122);
- Variazione d'ufficio del 09/01/2012 protocollo n. RG0003629 in atti dal 10/01/2012 (n. 54.1/2012) (particella 123);
- Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. RG0254853 in atti dal 14/12/2011 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 13595.1/2011) (particella 124);
- Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. RG0254854 in atti dal 14/12/2011 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 13596.1/2011) (particella 125).

In riferimento alla corrispondenza tra i dati catastali riscontrati e quelli riportati nell'atto di pignoramento, lo scrivente CTU conferma quanto riportato nella relazione notarile in atti, in merito all'erronea attribuzione della particella 46 al foglio di mappa 363 del Comune di Ragusa. Essa, infatti, deve intendersi come afferente al foglio di mappa 364.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa, è stato possibile accertare che gli immobili sopra riportati risultano intestati come riportato nella tabella a seguire.

Tabella 3. Situazione degli intestati in riferimento al compendio dei terreni staggiti.

Catasto	FM	Particella	Sub./ Porzione	Quota della piena proprietà		
NCEU	363	121	1		1/2	1/2
NCEU	363	121	2		1/2	1/2
NCEU	363	121	3		1/2	1/2
NCEU	363	121	4		1/2	1/2
NCEU	364	123	1	4/6	1/6	1/6
NCEU	364	152	1	4/6	1/6	1/6
NCT	363	32	-		1/2	1/2
NCT	363	33	AA		1/2	1/2
NCT	363	33	AB		1/2	1/2
NCT	363	66	-		1/2	1/2
NCT	363	67	AA		1/2	1/2
NCT	363	67	AB		1/2	1/2
NCT	363	83	AA		1/2	1/2
NCT	363	83	AB		1/2	1/2
NCT	363	88	AA		1/2	1/2
NCT	363	88	AB		1/2	1/2
NCT	364	36	-	4/6	1/6	1/6
NCT	364	39	AA	4/6	1/6	1/6
NCT	364	39	AB	4/6	1/6	1/6
NCT	364	40	AA	4/6	1/6	1/6
NCT	364	40	AB	4/6	1/6	1/6
NCT	364	46	AA		1/2	1/2
NCT	364	46	AB		1/2	1/2
NCT	364	57	-	4/6	1/6	1/6
NCT	364	122	AA	4/6	1/6	1/6
NCT	364	122	AB	4/6	1/6	1/6
NCT	364	123	-	4/6	1/6	1/6
NCT	364	124	AA	4/6	1/6	1/6
NCT	364	124	AB	4/6	1/6	1/6
NCT	364	125	AA	4/6	1/6	1/6
NCT	364	125	AB	4/6	1/6	1/6

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I su riportati beni appartenenti per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà ai sig.ri [REDACTED], erano pervenuti agli stessi in virtù dell'atto di compera del 14 ottobre 1999, a rogito notaio Giovanni Demostene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 16 ottobre 1999 ai nn. 15234/11943, da potere di [REDACTED].

I beni appartenenti per la quota di 4/6 alla [REDACTED]

[REDACTED], erano pervenuti agli attuali proprietari in forza dei seguenti titoli:

- La quota di 1/6 ciascuno, per successione (den. n. 1217 vol. 382 U.R. Ragusa) in morte di [REDACTED], deceduto il 26 maggio 2001, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13 aprile 2002 ai nn. 5910/4869;
- La quota di 1/2 ciascuno a [REDACTED], per atto di compera del 28 novembre 1974, a rogito notaio Ettore Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 gennaio 1975 ai nn. 209/199, da potere di [REDACTED], nata a Ragusa il 30 giugno 1930, [REDACTED], nato a Ragusa il 01/01/1950 e [REDACTED], nato a Ragusa il 5 novembre 1953.

C. STATO DI POSSESSO DEL BENE

In merito allo stato di possesso dei beni, si riporta che è stato possibile accertare la sussistenza dei contratti di affitto descritti a seguire e riportati in copia in Allegato 3.

Contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Ragusa – in data 17 gennaio 2011 (n. 148).

Stipulato in data 10 gennaio 2011 tra i Concedenti sig.ri [REDACTED] nato a Ragusa il
13 gennaio 1973 ed ivi residente in

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] e l'affittuaria Società Semplice

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale e partita IVA [REDACTED], in persona del suo
legale rappresentante [REDACTED]. La durata dell'affitto è di anni 15 a decorrere

dal 01 febbraio 2011 e fino al 31 gennaio 2025. Limitatamente al compendio dei beni pignorati,
la locazione interessa gli appezzamenti siti nel Comune di Ragusa (c.da S. Nicola), censiti al
NCT foglio di mappa 363, particelle 32, 33, 66, 67, 83 e 88, con annessi fabbricati rurali,
estensione complessiva di ha 07.29.40 e canone di affitto pattuito in € 300,00 annui. Lo
scrivente CTU reputa incongruo il predetto canone di locazione, stimandone in € 850,00
(ottocentocinquanta/00) la più probabile entità in caso di libera contrattazione (Tabella 4).

**Contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di
Ragusa – in data 15 giugno 2015 (n. 1548).**

Stipulato in data 10 maggio 2015 tra i Concedenti

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella 4. Inquadramento catastale e canoni di locazione stimati relativi ai beni di cui al contratto di locazione n. 148).

Comune	Foglio di mappa	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Estensione (mq)	Canone di affitto unitario (€/ha/anno)	Canone di affitto (€/anno)
Ragusa	363	32		Fabb. Diruto		180	-	-
Ragusa	363	33	AA	Seminativo arborato	3	453	109,00	5,00
Ragusa	363	33	AB	Pascolo arborato		4.912	59,00	29,00
Ragusa	363	66		Seminativo	4	20.650	128,00	265,00
Ragusa	363	67	AA	Seminativo arborato	3	22.292	109,00	243,00
Ragusa	363	67	AB	Pascolo arborato		158	59,00	1,00
Ragusa	363	83	AA	Pascolo arborato		354	59,00	3,00
Ragusa	363	83	AB	Seminativo	4	976	128,00	12,50
Ragusa	363	88	AA	Uliveto		195	172,00	3,40
Ragusa	363	88	AB	Seminativo	4	180	128,00	2,50
Ragusa	363	46	AA	Seminativo	3	22.148	128,00	283,50
Ragusa	363	46	AB	Pascolo	2	442	47,00	2,10
Totale						72.940		850,00

Tabella 5. Inquadramento catastale e canoni di locazione stimati relativi ai beni di cui al contratto di locazione n. 1548).

Comune	Foglio di mappa	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Estensione (mq)	Canone di affitto unitario (€/ha/anno)	Canone di affitto (€/anno)
Ragusa	364	36		Seminativo arborato	4	26.910	109,00	293,00
Ragusa	364	39	AA	Seminativo arborato	3	19.626	109,00	214,00
Ragusa	364	39	AB	Pascolo arborato		14.934	59,00	88,00
Ragusa	364	40	AA	Seminativo	3	73.848	128,00	945,00
Ragusa	364	40	AB	Pascolo	2	1.522	47,00	7,00
Ragusa	364	122	AA	Seminativo arborato	2	5.272	109,00	57,00
Ragusa	364	122	AB	Pascolo arborato		7.922	59,00	46,60
Ragusa	364	124	AA	Seminativo arborato	2	1.506	109,00	16,40
Ragusa	364	124	AB	Pascolo	2	64	47,00	1,00
Ragusa	364	125	AA	Seminativo		6.712	128,00	85,00
Ragusa	364	125	AB	Pascolo		52.508	47,00	247,00
Totale						210.824		2.000,00

D. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto ha effettuato ispezione ipotecaria in data 14/11/2020 (Allegato 4), dalla quale si evince che risultano le seguenti formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene in oggetto che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente:

- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 28 giugno 2010 ai nn. 12394/2973, per un importo di € 36.278,74 (sorte capitale di € 18.139,37) a favore di Serit Sicilia spa, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], gravante su tutti i beni di proprietà riportati nella presente relazione, ad esclusione del mappale 123 del foglio 364;
- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 28 giugno 2010 ai nn. 12395/2974, per un importo di € 33.910,22 (sorte capitale di € 16.955,11) a favore di Serit Sicilia spa, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], gravante su tutti i beni di proprietà riportati nella presente relazione, ad esclusione del mappale 123 del foglio 364;
- Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 6 ottobre 2010 ai nn. 18394/4279, per un importo di € 19.604,36 (sorte capitale di € 39.208,72) a favore di Serit Sicilia spa, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], gravante su tutti i beni di proprietà riportati nella presente relazione ad eccezione del mappale 123 del foglio 364.

E. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

Dall'ispezione ipotecaria effettuata (Allegato 4) è stata riscontrata la presenza delle seguenti formalità che saranno cancellate e non opponibili all'eventuale acquirente:

- Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 2 aprile 2009 ai nn. 7280/1928, per un importo di € 675.000,00 (sorte capitale di € 450.000,00) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

██████████, nato a ██████████ il ██████████ e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, gravante su tutti i beni di proprietà riportati nella presente relazione;

- Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 22 agosto 2019 ai nn. 12613/1707, per un importo di € 40.000,00 (sorte capitale di € 26.059,87) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a., con sede in Ragusa, codice fiscale 00026870881, contro ██████████, nato a ██████████ il ██████████, ██████████, nato a ██████████ il ██████████ e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, gravante su tutti i beni di proprietà riportati nella presente relazione.

F. INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' CATASTALE ED URBANISTICA

In riferimento al predetto bene, il sottoscritto CTU ha effettuato le dovute verifiche e riporta quanto segue:

- La particella 121 (sub. 1, 2, 3, 4) del foglio 363 (NCEU) risulta con rendita presunta attribuita dall'Agenzia del Territorio;
- Nella particella 57 del foglio di mappa 364 (NCT) risultano due fabbricati rurali non censiti;
- La particella 152 sub. 1 del foglio di mappa 364 (NCEU) risulta con rendita presunta attribuita dall'Agenzia del Territorio.

Si riporta altresì che i predetti fabbricati, così come quelli insistenti sulla particella 123 del foglio di mappa 364, risultano sprovvisti di planimetrie catastali (Allegato 5). Per la regolarizzazione degli stessi, sarà necessario redigere le planimetrie e attivare le procedure DOCFA e PREGEO, con un costo complessivo stimato di € 7.600,00, oltre IVA e cassa previdenziale del professionista incaricato. Sotto il profilo della destinazione urbanistica (Allegato 6), dal certificato prodotto dal Comune di Ragusa, Settore III – Governo del Territorio-Centro Storico-Urbanistica ed Edilizia Privata, risulta quanto segue.

Nelle previsioni del PRG del Comune di Ragusa:

- Le particelle 66-67-83-88 e parti delle particelle 32-33 del FM 363 del Catasto Terreni di Ragusa, ricadono in area denominata “Agricolo-produttivo con muri a secco” ai sensi dell’art. 48 delle N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto di cui all’art. 38 punto 7 delle N.T.A., le restanti parti delle particelle 32-33 del FM 363 del Catasto Terreni di Ragusa ricadono in area denominata “Contesti storici e/o storicizzabili-edifici A2-A3” ai sensi dell’art. 38,38.1, 38.2 delle N.T.A.;

Le particelle suddette ricadono in area gravata dal vincolo idrogeologico;

- Le particelle 39-40-46-57 e parti delle particelle 36-122-123 (E.U.)-124-125 del FM 364 del Catasto Terreni di Ragusa, ricadono in area denominata “Agricolo produttivo con muri a secco”, ai sensi dell’art. 48 delle N.T.A., fatta salva la fascia di rispetto di cui all’art. 38 punto 7 delle N.T.A., le restanti parti delle particelle 36-122-123 (E.U.)-124-125 del FM 364 del Catasto Terreni di Ragusa ricadono in area denominata “Contesti storici e/o storicizzabili-edifici A2-A3” ai sensi dell’art. 38,38.1, 38.2 delle N.T.A.;

Le particelle suddette ricadono in area gravata dal vincolo idrogeologico, dal vincolo Paesistico del fiume Irmínio e zone circostanti, inoltre la particella 122 e parti delle particelle 39-40-46-123 (E.U.)-125 del FM 364 del Catasto Terreni di Ragusa, ricadono anche in area gravata dal vincolo ambientale ai sensi della L. n. 431/85 e s.m.i.;

Sulla base della Carta dei Beni Paesaggistici (D.L. 22/01/2004):

- Le particelle 36-39-40-46-57-122-123 (E.U.)-124-125 del FM 364 del Catasto Terreni di Ragusa ricadono in area di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 d); inoltre, parte della particella 125-122 del FM 364 del Catsto Terreni di Ragusa, ricade anche in area gravata dal vincolo ai sensi dell’art. 142 c. (i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal

T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna);

- Sulla base del Decreto del 3 ottobre 2018 dell'Assessore dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana (G.U.R.S. 44 del 12/10/2018) è stata riconfermata l'approvazione del Piano Paesaggistico degli ambiti regionali 15-16-17 ricadenti nella Provincia di Ragusa, le particelle 32-33-66-67-83-88 del FM 363 del Catasto Terreni di Ragusa e le particelle 36-39-40-46-57-123 (E.U.)-124 e parti delle particelle 122-125 del FM 364 del Catasto Terreni di Ragusa ricadono all'interno del livello di tutela 2 (PL 7d), mentre le restanti parti delle particelle 122-125 del FM 364 del Catasto Terreni di Ragusa ricade all'interno del livello di tutela 3 (PL 7n), pertanto, sulle suddette particelle non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel Piano stesso;
- Le particelle 124 e parti delle particelle 36-122-123 (E.U.)-125 del FM 364 del Catasto Terreni di Ragusa ricadono all'interno del Catasto delle aree percorse dal fuoco.

Gli elaborati del P.R.G. vigente non riportano i vincoli discendenti da metanodotti, etilenodotti, linee di alta tensione, etc. In data 24/04/2011 sono decaduti i vincoli del P.R.G. preordinati all'esproprio.

In rapporto alla regolarità urbanistica, il sottoscritto CTU ha effettuato i dovuti accertamenti, e riporta che parte dei fabbricati risulta edificata in data antecedente al 1° settembre 1967 (abitazione, magazzini, deposito, pagliera, silo orizzontale, garage, sala adibita a ristorazione, cucina e sala lavorazione latte), mentre per la restante parte (stalla, sala mungitura, sala latte e fienile) si riportano i titoli concessori in Allegato 7.

G. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

È stato regolarmente redatto attestato di prestazione energetica, che verrà consegnato dallo scrivente CTU in Udienza.

H. ANALITICA DESCRIZIONE E STIMA DEL BENE

Descrizione analitica del lotto

Il bene oggetto di stima è rappresentato da un fondo rustico in unico corpo con entro stanti fabbricati, ricadente in zona altimetrica di media collina e superficie complessiva pari a ha 28.90.00 e 2.800 mq circa, per i terreni e i fabbricati, rispettivamente. Fisicamente esso consta di particelle ricomprese nel territorio del Comune di Ragusa, fogli di mappa 363 e 364 (Allegato 1), site in contrada San Nicola (coordinate geografiche dell'ingresso aziendale: 36°56'59'' N; 14°44'50'' E, 419 m s.l.m.), con esposizione prevalente a Nord Est, giacitura inclinata in direzione Sud Ovest-Nord Est (inclinazione media di circa l'8%) e distanza topografica dal mare di circa 23,5 km. Il complesso particellare presenta in pianta poligonale irregolare. Ad esso si accede percorrendo la SS194 in direzione Nord-Est fino al km 2,9, allorché si apre sulla sinistra una strada interpoderale che, percorsa per ulteriori 1,9 km, porta all'ingresso del fondo; la distanza in linea d'aria dal centro abitato di Ragusa è di circa 3 km. I confini aziendali risultano nel complesso chiaramente individuabili in virtù dei manufatti rurali (muri a secco) e di una discreta viabilità interpoderale. Il microclima della zona si caratterizza per quantità di pioggia oscillante intorno ai 650 mm annui, concentrata per lo più nel semestre autunno-vernino, con temperature che, essendo tipiche della fascia sub-costiera del litorale Sud degli Iblei, virtualmente non scendono mai al di sotto delle soglie cardinali minime delle colture ordinariamente praticate in zona.

Sotto il profilo agronomico, i terreni si presentano di adeguata fertilità in rapporto agli ordinamenti colturali praticati, di profondità variabile (da profondi a superficiali, con roccia affiorante), con granulometria di medio impasto (suoli bruno-calcarei). L'area circostante si caratterizza per capitalizzazione fondiaria da media ad elevata, per la presenza di aziende ad indirizzo zootecnico

(principalmente allevamento di lattifere) e pascoli o coltivazioni per la produzione di foraggio o granella alimentare.

Il soprassuolo del bene è rappresentato da categorie ascrivibili a pascolo, pascolo arborato, seminativo, seminativo arborato ed uliveto, quest'ultimo rappresentato anche da esemplari di età presumibile superiore ai 50-100 anni, verosimilmente delle varietà 'Tonda Iblea' e 'Moresca', che trovano in quest'area condizioni ambientali particolarmente favorevoli all'espressione delle peculiarità bio-agronomiche. Le caratteristiche intrinseche percepibili del terreno agrario, le colture ordinariamente praticate nell'area circostante, così come l'accessibilità al fondo e la sua distanza dal centro abitato del Comune di Ragusa e dalla linea di costa, permettono di giudicare come discrete le potenzialità agronomiche del lotto stimando.

Il fabbricato rurale principale, la cui planimetria viene riportata in Allegato 8, risulta esteso complessivamente 2.561,00 mq ed insiste sulla particella 123 del foglio di mappa 364. Esso risulta costituito come riportato nella tabella seguire:

Tabella 6. Composizione del fabbricato rurale insistente sulla particella 123 del foglio di mappa 364

Locale/area	Estensione (mq)
Abitazione	180,60
Magazzino	40,95
Magazzino	40,95
Deposito	205,38
Pagliera	334,85
Silo orizzontale	150,50
Fienile	210,00
Casotto motore	45,92
Sala mungitura	74,40
Stalla	450,00
Sala lavorazione latte	35,28
Cucina	39,20
Sala ristorazione agrituristica	91,00
Garage	58,00
Tettoia	168,00
Cortile	436,00
Totale	2561,00

Altri fabbricati sono rappresentati dalle particelle 121 sub. 1 (C6), 121 sub. 2 (C2), 121 sub. 3 (A4) e 121 sub. 4 (C2) del foglio di mappa 363 del Comune di Ragusa (coesistenza 130 mq circa) e 152 sub. 1 (C2) del foglio di mappa 364 del medesimo Comune (consistenza 220 mq). Si riporta infine che sulla particella 57 del foglio 364 insistono due fabbricati non censiti catastalmente, con superficie complessiva di circa mq 80. Pertanto, la superficie del totale dei fabbricati reali risulta di mq 2.991 circa.

Il fabbricato principale, di cui alla particella 123 del foglio 364, si sviluppa attorno ad un ampio cortile con piano di calpestio cementizio, che funge da ingresso/corte del centro aziendale, e risulta suddiviso in tre corpi principali, separati da una tettoia. Il primo corpo si sviluppa sul lato Sud-Ovest e presenta (in direzione Nord-Ovest/Sud-Est) una civile abitazione, due magazzini, un deposito, una pagliera, un silo orizzontale e un fienile (incompleto).

Nel primo corpo, la parte di fabbricato adibita a civile abitazione è costituita da struttura portante in muratura e copertura a tetto in legno/ferro con sovrastanti "coppi". All'interno di rinvengono tre camere da letto, una cucina, una stanza adibita a forno, un soggiorno, un salotto, due WC, tre rispostigli. Adiacente alla stanza per il forno, si rinviene una scala in legno tramite la quale si accede al piano primo costituito da un sottotetto adibito a deposito, di circa 120 mq. L'abitazione risulta regolarmente fornita di impianto elettrico, idrico e fognario. I bagni sono regolarmente forniti di sanitari e piastrellature nelle pareti interne laterali. Le rifiniture così come le pavimentazioni e le opere pittoriche rientrano nei canoni dell'ordinarietà. Nei locali abitabili, le pavimentazioni sono realizzate in graniglia o ceramica; gli altri locali sono pavimentati con basole di pietra locale o massetto cementizio. Lo spessore delle opere murarie varia da 40 a 60 cm. La realizzazione del fabbricato è antecedente al 1967.

Adiacenti all'abitazione si trovano due magazzini di superficie complessiva pari a 81,9 mq. Nell'adiacente deposito si trovano due servizi igienici (verosimilmente asserviti un tempo all'attività agrituristica) con piastrellature fino ad un'altezza di poco meno di m 2 circa dal piano di calpestio, regolarmente forniti di illuminazione e sanitari, porte di accesso ai bagni in lamierino. Lo spessore delle murature perimetrale varia da 40 a 60 cm.

La pagliera, di superficie pari a 334,85 mq ed altezza massima pari a 4,70 m, risulta costruita in blocchi calcarei, copertura interna in calce, copertura in travi e assi in legno e tegole in terracotta ("coppi"). Complessivamente si individuano tre locali interni, con arcate interne antiche, in pietra. La realizzazione del fabbricato è antecedente al 1967.

Il silo orizzontale, di superficie pari a 150,50 mq, risulta diviso in due corpi a sviluppo longitudinale, costruiti con materiali lapidei (muri laterali e divisori) e copertura con pannelli in eternit sorretti da una struttura portante metallica; vi si accede mediante due cancelli in ferro, uno per ciascun corpo. Sul lato sinistro del silo si riscontra la presenza di un fienile la cui costruzione risulta incompleta, potendosi rinvenire solamente la cordolatura laterale cementizia, la struttura portante, realizzata in calcestruzzo armato, l'intelaiatura metallica (assi, capriate, etc.) con funzione di sostegno della copertura, quest'ultima parzialmente divelta e realizzata con pannelli vibrocompressi; risultano assenti le pareti laterali.

Di fronte al fienile (secondo corpo principale del fabbricato) si trova il vano per la cisterna d'acqua potabile fuori terra, realizzata in mattoni di calcestruzzo (superficie di circa 16 mq), adiacente alla quale si rinviene il casotto motore, di superficie pari a 45,92 mq e la sala mungitura e latte. Nella prima si riscontrano sala latte vera e propria e dei servizi igienici a norma, il tutto corredato da regolare impianto elettrico, piastrellature e pavimentazione.

La sala mungitura, con struttura portante in calcestruzzo e pavimentazione con mattoni, non presenta opere murarie degne di nota. Adiacente alla sala mungitura si trova la stalla per la stabulazione delle

lattifere, di superficie pari a 450 mq, dotata di corsia di servizio centrale con pavimentazione in cemento, due mangiatoie, struttura portante in blocchi calcarei e copertura con travi cementizie e pannelli. Sul lato sinistro della stalla (in direzione S-N) si nota la presenza di un paddok per lo stazionamento delle lattifere in attesa di mungitura; retrostanti rispetto alla stalla si rinvencono un cortile e due concimaie.

Il terzo corpo del fabbricato si sviluppa sul lato Nord-Est. Esso risulta separato dal primo da una tettoia (superficie 168 mq) realizzata con struttura portante in pali e assi in legno e copertura a doppia falda in pannelli coibentati. Detto corpo, a pianta rettangolare, presenta (in direzione Sud-Est/Nord Ovest) una camera per la lavorazione del latte e una cucina, entrambe asservite all'adiacente sala ristorazione agrituristica, ed un garage. Detti locali sono stati realizzati prima del 1967 e, per la camera lavorazione latte, cucina e sala agrituristica, vi è un'autorizzazione per il cambio destinazione d'uso n. AP/144/2003.

La camera lavorazione latte (35,28 mq) si presenta con intonaci murari, regolare pavimentazione piastrellature laterali, sanitari e impianto elettrico e di riscaldamento dell'acqua, porte a vetrata sul retro con telaio in alluminio, il tutto analogamente alla cucina, di superficie pari a 39,20 mq. All'interno di quest'ultima si riscontra un forno.

La sala ristorazione agrituristica, adiacente alla cucina, risulta di superficie pari a mq 91,00 e rettangolare in pianta. Presenta finestre sul lato Nord-Est ed ingresso sul lato Sud-Ovest; all'interno le pareti presentano regolare intonaco, la copertura, di particolare fattura, è realizzata mediante travi e assi di legno sormontate da copertura con 'coppi'; la pavimentazione, di particolare pregio, testimonia l'antica edificazione dell'immobile, essendo realizzata con mattoni in pece. In ultimo, si riscontra la presenza di un garage di superficie pari a 58,00 mq, con pareti laterali coperte da intonaco e pavimentazione in battuto.

I fabbricati di cui alle particelle 121 (sub. 1-4) del foglio 363, 57 e 154 sub. 1 del foglio 364, presentano superficie rispettivamente di circa 160 e 220 mq, rispettivamente, struttura portante in pietra e copertura con tegole 'a coppi' a tratti mancante nelle particelle 121 e 57. Per il resto, tali fabbricati non presentano opere murarie degne di menzione.

Stima del lotto

Per il più corretto e oggettivo approfondimento di tale aspetto del mandato, il sottoscritto CTU, dopo avere assunto le informazioni specifiche ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, sfruttando i dati più aggiornati del mercato immobiliare di beni simili compravenduti in areali comparabili con quello in esame, e dopo aver confrontato questi ultimi con gli andamenti del mercato relativi all'areale regionale e provinciale, sempre in relazione a beni simili, compravenduti di recente, valutando con attenzione le finalità della richiesta, definisce il più probabile valore di mercato del bene premettendo le considerazioni riportate a seguire:

- È possibile effettuare una stima sintetica comparativa relativa al bene;
- Le caratteristiche intrinseche del bene in esame non renderebbero oggettiva una stima basata esclusivamente sulle tabelle ufficiali dei valori VAM per l'areale di riferimento;
- Nello specifico, il reale valore di mercato deve tener conto, oltre all'esclusivo valore materiale del bene - riportato ufficialmente dall'Agenzia delle Entrate - anche di una correzione di questo, dovuta alla domanda e all'offerta di beni simili, compravenduti di recente, siti nella zona di interesse nonché della funzionalità dello stesso e di eventuali costi per interventi di regolarizzazione.

Sulla base dell'analisi del bene oggetto di stima, dei dati raccolti dal CTU e delle potenzialità specifiche del bene (a loro volta scaturenti da vocazione produttiva del territorio, età e condizione agronomica degli impianti e degli investimenti fissi), è possibile stimare il valore di mercato del lotto

in esame come di seguito sinteticamente riportato a seguire. Per i dettagli della stima, si vedano le successive Tabelle 7 e 8.

- Terreno esteso ha 28.40.94 (oltre 80 mq fabbricati non censiti) = 287.070,00 €
- Fabbricati estesi mq 2.911 = 981.700,00 €

Il valore totale del lotto viene stimato, quindi, in **€ 1.268.770,00**
(unmilione duecentosessantottomilasettecentosettanta/00).

Rispondendo in maniera completa al quesito posto dal G.E., si determina un abbattimento forfettario del 15% del valore venale sopra riportato, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, quantificandolo in € **190.315,50 (centonovantamila duecentoottantacinque/50)**, di cui € **43.060,50 per i terreni ed € 147.255,00 per i fabbricati.**

I. INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Al netto del predetto abbattimento, il valore finale del bene è quantificato in € 1.078.284,50 che arrotondati diventano **€ 1.078.300,00 (Euro unmilione settantottomila trecento/00).**

L. PIGNORAMENTO DI QUOTA

Per i pignoramenti di quota si vedano le tabelle 3, 7 e 8.

J. REPORT FOTOGRAFICO

Come indicato nel mandato del G.E., in Allegato 9 si riporta il report fotografico relativo al lotto stimato.

Tabella 7. Dettaglio di stima e ripartizione delle quote pignorate relative ai terreni.

FM	P.IIa	Porzione	Superficie (mq)	Valore unitario (€/ha)	Valore di stima iniziale (€) ^c	Valore di stima finale (€)	Quota (€)	Quota (€)	Quota (€)
363	32		180	31,17 ^a	5.610,00	4.768,50	2.384,25	2.384,25	-
363	33	AA	453	9,900.00	450,00	382,50	191,25	191,25	-
363	33	AB	4.912	5,400.00	2.660,00	2.261,00	1.130,50	1.130,50	-
363	66		20.650	11,600.00	23.960,00	20.366,00	10.183,00	10.183,00	-
363	67	AA	22.292	9,900.00	22.070,00	18.759,50	9.379,75	9.379,75	-
363	67	AB	158	5,400.00	90,00	76,50	38,25	38,25	-
363	83	AA	354	5,400.00	200,00	170,00	85,00	85,00	-
363	83	AB	976	11,600.00	1.140,00	969,00	484,50	484,50	-
363	88	AA	195	15,600.00	310,00	263,50	131,75	131,75	-
363	88	AB	180	11,600.00	210,00	178,50	89,25	89,25	-
364	36		26.910	9,900.00	26.650,00	22.652,50	3.775,42	3.775,42	15.101,67
364	39	AA	19.626	9,900.00	19.430,00	16.515,50	2.752,58	2.752,58	11.010,33
364	39	AB	14.934	5,400.00	8.070,00	6.859,50	1.143,25	1.143,25	4.573,00
364	40	AA	73.848	11,600.00	85.670,00	72.819,50	12.136,58	12.136,58	48.546,33
364	40	AB	1.522	4,300.00	660,00	561,00	93,50	93,50	374,00
364	46	AA	22.148	11,600.00	25.700,00	21.845,00	10.922,50	10.922,50	-
364	46	AB	442	4,300.00	200,00	170,00	85,00	85,00	-
364	57		330	73,91 ^{a,b}	22.590,00	19.201,50	3.200,25	3.200,25	12.801,00
364	122	AA	5.272	9,900.00	5.220,00	4.437,00	739,50	739,50	2.958,00
364	122	AB	7.922	5,400.00	4.280,00	3.638,00	606,33	606,33	2.425,33
364	124	AA	1,506	9,900.00	1,500,00	1.275,00	212,50	212,50	850,00
364	124	AB	64	4,300.00	30,00	25,50	4,25	4,25	17,00
364	125	AA	6.712	11,600.00	7.790,00	6.621,50	1.103,58	1.103,58	4.414,33
364	125	AB	52,508	4,300.00	22.580,00	19.193,00	3.198,83	3.198,83	12.795,33
TOTALI					287.070,00	244.009,50	64.071,58	64.071,58	115.866,33

^a: /mq

^b: si tiene conto di una riduzione del valore pari a € 1.800,00 per costi di regolarizzazione

^c: arrotondato

Tabella 8. Dettaglio di stima e ripartizione delle quote pignorate relative ai fabbricati.

FM	P.lla	Sub.	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima iniziale (€) ^a	Valore di stima finale (€)	Quota (€)	Quota (€)	Quota (€)
363	121	1	30	250,00	7.050,00	5.992,50	2.996,25	2.996,25	-
363	121	2	20	225,00	4.050,00	3.442,50	1.721,25	1.721,25	-
363	121	3	50	350,00	17.050,00	14.492,50	7.246,25	7.246,25	-
363	121	4	30	225,00	6.300,00	5.355,00	2.677,50	2.677,50	-
364	123	Ente urbano	4.906	1,03	3.200,00	2.720,00	453,33	453,33	1.813,33
364	123	1	2.561	350,00	896.350,00	761.897,50	126.982,92	126.982,92	507.931,67
364	152	1	220	225,00	47.700,00	40.545,00	6.757,50	6.757,50	27.030,00
TOTALI					981.700,00	834.445,00	148.835,00	148.835,00	536.775,00

^a: arrotondato

Per il calcolo del valore iniziale dei fabbricati, si è tenuto conto dei seguenti costi di regolarizzazione:

- 450,00 € per la particella 121/1
- 450,00 € per la particella 121/2
- 450,00 € per la particella 121/3
- 450,00 € per la particella 121/1
- 2.200,00 € per la particella 123/1
- 1.800,00 € per la particella 152/1