



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.
Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa



Procedura esecutiva immobiliare N.R.G.73/2025



Giudice

Dott. XXXXXXXXXXXX



Parti nel procedimento:

Creditore Procedente

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Debitore



Custode Giudiziario

Dott. XXXXXXXXXXXX



Il tecnico relatore -C.T.U.-

Ing. XXXXXXXXXXXX





INDICE

1. Premessa

2. Risposta ai quesiti







○ LOTTO 1 – Fabbricato in corso di costruzione Contrada Difesa;

○ LOTTO 2 – Terreni Contrada Cifali;



3. Conclusioni

4. Allegati per singolo LOTTO di vendita

-  Referti fotografici,
-  Visura storica per immobile, Estratto di Mappa;
-  Rilievo planimetrico ed Elaborati grafici;
-  Accesso a documenti amministrativi e documentazione estratta;



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto **XXXXXXXXXX**, registrato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al **XXXXXXXXXX**, con studio tecnico sito a **XXXXXXXXXX**, ha ricevuto incarico di C.T.U. nella procedura di cui al N.R.G. 73/2025 delle esecuzioni. Pertanto dopo avere effettuato mirate ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Comiso ecc., unitamente al Custode Giudiziario si è recato sui luoghi per acquisire dei referti fotografici attestanti lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima e dare inizio alle operazioni peritali. Successivamente ha provveduto a redigere la perizia tecnica.

2. RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 1

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 1 consta in fabbricato in corso di costruzione destinato a civile abitazione e stacchi di terreno contigui (orto/giardino pertinenziale) censiti in N.C.T. del Comune di Comiso al Foglio 9 P.IIe 155, 156, 254, 290 e 332 Via Sandro Pertini (Contrada Difesa) pignorati per la quota di proprietà di 1/1. Nello specifico:

- F.9 P.IIa 155 : in ente urbano; 730 m²; _ terreno che ospita lo scheletro del fabbricato.
- F.9 P.IIa 156 : Vigneto Classe 2; 1.520 m²; _ terreno che ospita lo scheletro del fabbricato.
- F.9 P.IIa 254 : in ente urbano; 1.240 m²; _ terreno che ospita lo scheletro del fabbricato.
- F.9 P.IIa 290 : Vigneto Classe 2; 950 m²;
- F.9 P.IIa 332 : Seminativo irriguo Classe 1; 7.030 m²;

Fanno altresì parte del bene pignorato le P.IIe censite in N.C.T. e N.C.E.U. del Comune di Comiso al Foglio 9 P.IIa 154 e P.IIa 1190 subalterno 1

- F.9 P.IIa 154: Qualità incolto produttivo, Classe unica, sup. m² 80;
- F.9 P.IIa 1190 sub. 1: unità collabenti, PT;

La P.IIa 155 confina con:

- lato nord/est: P.IIa terreni 336;
- lato nord/ovest: P.IIa fabbricati 334;
- lato ovest: P.IIa 1190 sub 3 e 4;
- lato sud: P.IIa terreni 254;
- Lato est: P.IIa 254.

La P.IIa 156 confina con:

- lato nord: P.IIa 254;





- lato ovest: Via Sandro Pertini;
- lato sud: P.Ila 1140;
- lato est: P.Ila 1138.



La P.Ila 254 confina con:

- lato nord ovest: P.Ila 1190 sub 4 (corte in P.Ila 1190);
- lato nord est:155, P.Ila 336 e P.Ila 332;
- lato est: P.Ila 1138.



La P.Ila 290 confina con:

- lato nord: P.Ila 289 e P.Ila 115;
- lato sud: P.Ila 254 e P.Ila 1138;
- lato ovest: P.Ila 332;



La P.Ila 332 confina con:

- lato nord: P.Ile terreni 622 e 1185;
- lato est: P.Ile 114, 115, 288, 289 e 290;:
- lato sud: P.Ila 254;
- lato est: P.Ile terreni 666, 973, 1289, 1290, 1291, 335 e 336.



La Particella 154, che realmente è unità collabenti, confina con:

- lato ovest: Via Sandro Pertini ;
- lato nord:P.Ila fabbricati 334 in testa ad altra Ditta;
- lato est: P.Ila 1190 sub 1;
- lato sud: corte_bene comune non censibile_in P.Ila 1190 sub 4.



La P.Ila 1190 sub 1, confina con :

- lato nord: P.Ila fabbricati 334 in testa ad altra Ditta;
- lato sud: corte_bene comune non censibile_in P.Ila 1190 sub 4;
- lato ovest: P.Ila 154 in testa alla stessa Ditta;
- lato est: P.Ila 1190 Sub 2 in testa ad altra Ditta;



Solo per completezza si riporta che nell'Atto di Pignoramento immobiliare la P.Ila 1190 sub 1 è stata indicata come P.Ila ricadente nel Comune di Ragusa e non nel Comune di Comiso. Corretta è invece l'indicazione nella trascrizione pregiudizievole del pignoramento immobiliare. Altresì si riporta che nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso, la P.Ila 154 viene indicata come Fabbricato Rurale. Le trascrizione del pignoramento è avvenuta il 05/05/2025. Successivamente, in data 09/05/2025, a livello catastale è subentrata Tabella di Variazione che classifica la P.Ila 154 come incolto produttivo di classe unica. Pertanto per entrambe le u.i. non si rilevano anomalie nella trascrizione del pignoramento.



DESCRIZIONE SOMMARIA. Il bene LOTTO 1 consta in fabbricato in corso di costruzione destinato a civile abitazione e orto pertinenziale (stacchi di terreno contigui) sito lungo la Via Sandro Pertini. Attualmente presenta in parte i termini divisorii. Accessibile dalla Via Sandro Pertini, gli stacchi di terreno su cui giace lo scheletro in c.a. gettato in opera, presentano un lieve declivio. Oltre gli stacchi predetti si trovano le P.Ile terreni 290 e 332. Tali particelle terreni rappresentano naturalmente il giardino/orto pertinenziale al fabbricato. Le P.Ile terreni 290 e



332 mostrano una giacitura più pianeggiante aventi buona struttura ed, a vista, ricchi di sostanza organica.

Lungo la Via Sandro Pertini si estendono le P.lle 154 e 1190 Sub 1. Queste ultime constano in due unità collabenti. La P.la 154 ha una superficie catastale pari a m² 80, mentre la contigua P.la 1190 sub 1, planimetricamente, una impronta pari a circa m² 73 come evincibile dalla grafica dei subalterni. La Corte in P.la 1190 sub 4_bene comune non censibile_ è a servizio di tre subalterni (sub 1, 2 e 3) accessibili dalla Via Sandro Pertini. Il subalterno 3 in testa alla Esecutata non è oggetto di pignoramento, così come non è oggetto del pignoramento il subalterno 2 in testa ad altra Ditta. Le Particelle 154 e 1190, nella loro interezza, presentano termini divisorii provvisori, invero realizzati con paletti metallici e rete metallica plastificata, recinzioni da cantiere e porzioni di muri portanti la cui stabilità dovrà verificarsi nel corso del tempo. L'area di sedime presenta lievi pendenze ed è allocata nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Durante il sopralluogo i terreni si presentavano per la maggiore scerbati e con fasce taglia fuoco in P.lle 254 e 332. L'area nel suo complesso dovrà essere monitorata affinché le opere di scerbatura abbiano una cadenza o periodicità tale da non costituire fonti di pericolo per inneschi o propagazione di incendi.

- b) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Alla data del sopralluogo i beni visionati erano nella disponibilità dell'esecutato. Dalle foto aeree storiche è evidente che la P.la 332 al Foglio 9 nel corso degli anni è stata adoperata per l'esercizio di attività agricole estensive. Lo scrivente ha avanzato richiesta agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per conoscere l'esistenza o meno di contratti di locazione/conduzione del fondo agricolo. Alla data di deposito della perizia non ha avuto alcun riscontro, pertanto si riserva di integrare la presente ed informare tempestivamente il C.G. allorquando venisse in possesso di informazioni da parte dell'Ufficio competente. Alla presente, in opportuno allegato dedicato, si riporta la richiesta di accesso a documenti amministrativi ed il relativo protocollo.
- c) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso: lo scrivente ha visionato gli stacchi di terreno e, se pur in assenza di opportune indicazioni negli atti di acquisto (trascrizioni di servitù), ha appurato che la P.la 332 in corrispondenza del lato nord, lungo il termine divisorio presentava un accesso sbarrato. In situ erano ben visibili le orme del mezzo meccanico che ha effettuato la scerbatura, le quali provenivano proprio dall'accesso sbarrato. Per accesso sbarrato, come da refertazione fotografica, lo scrivente intende una porzione di termine divisorio che all'occorrenza può essere rimosso, realizzato con i tubi per l'irrigazione dei campi. In base alla C.E. n.12447, rimane il vincolo di superficie per l'intera estensione catastale delle P.lle 155, 156, 254, 290 e 332 (atto di vincolo Notaio M. Schembari 10/11/2016 n.2773 di Rep. n.2271 di Rac., registrato lo stesso giorno al n.15434 di Registro Generale e n.10416 di Registro Particolare), oltre la presenza di vincoli dettati dalla Soprintendenza BB.CC.AA per i quali è stato ottenuto parere favorevole n.2685/U.O.07 rilasciato in data 15/10/2015.

Per la realizzazione delle opere edili, in seno al rilascio della C.E., è stata richiesta dall'Esecutata, per mezzo raccomandata del 21/11/2015, la sdemanializzazione della Regia Trazzera all'Ufficio Tecnico Speciale per le trazzere di Sicilia – Palermo. Dallo studio delle carte tematiche PIANO

PAESAGGISTICO RG, VIABILITA' STORICA_ si evince che la Via Sandro Pertini risulta essere REGGIA TRAZZERA (SP4 ID 48 + 208 + 209 + 36). In riferimento a tale richiesta si specifica che, all'attualità, al fine dell'ultimazione della pratica l'Ufficio Preposto pubblici in Gazzetta Ufficiale il Decreto di Sdemanializzazione.

Nell'Estratto di Mappa in atti, il punto di incontro fra :

- ✓ P.Ila 155 (facente parte del LOTTO 1);
- ✓ P.Ila 254 (facente parte del LOTTO 1);
- ✓ P.Ila 336 (estranea alla Procedura ed in testa ad altra Ditta)

rappresenta il punto fiduciale al progressivo n.10 del Foglio 9 Comiso/A punto triplo.

Le P.Ile 154 e 1190 Sub 1 in passato sono state oggetto di contenzioso civile e, alla data del sopralluogo tecnico, presentavano palificate nella corte comune atte a fare nascere un piccolo corridoio di accesso alla P.Ila 1190 Sub 2 in testa ad altra Ditta diversa dall'Esecutata che è proprietaria dei restanti subalterni (Sub 1 pignorato e sub 3 non pignorato).

Le u.i. in P.Ile 154 e 1190 Sub 1 sono ex fabbricati rurali oggi quasi inesistenti. Porzioni dei muri esistenti, realizzati a secco, dovranno essere oggetto di monitoraggio periodico al fine di non costituire nell'immediato futuro fonti di pericolo.

L'area nel suo complesso dovrà essere monitorata affinché le opere di scerbatura abbiano una cadenza o periodicità tale da non costituire fonti di pericolo per inneschi o propagazione di incendi.

Inoltre si riportano:

- Trascrizione del 24/03/2017 nn. 3137/4529 Concessione edilizia redatta dal comune di Comiso il 24/11/2016 Rep. 12447/2016. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Comiso ed indicati al NCEU al F. 9 P.Ile 1190 Sub. 1, 2 e 3, e immobili indicati al NCT al F. 9 P.Ile 154 – 155 – 156 – 254 – 290 – 332. Soggetto a Favore Comune di Comiso, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto Contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 10/11/2016 nn. 10416/15434 atto unilaterale di obbligo edilizio redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** il 10/11/2016 Rep. 2773/2271. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Comiso e indicati al NCT al F. 9 P.Ile 155 – 156 – 254 – 290 – 332. Soggetto a Favore Comune di Comiso, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto Contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- ✓ Trascrizione del 5/5/2025 nn. 5277/7115 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dal Tribunale di Ragusa (92018850880) Rep. 73 del 16/4/2025. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Comiso ed indicati al NCEU al F. 9 P.Ila 1190 Sub 1, indicati al NCT al F. 9 P.Ile 154 – 155 – 156 – 254 – 290 – 332 e F. 1 P.Ile 420 e 450. Soggetto a **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di



Proprietà per la quota di 1/2, soggetto a favore di **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Ulteriori informazioni: si precisa che il fabbricato rurale in catasto al F. 9 P.IIa 154 ha una superficie di mq 80; il terreno in catasto al F. 9 P.IIa 155 ha una superficie di mq 730, il terreno in catasto al F. 9 P.IIa 156 ha una superficie di 1.520 mq, il terreno in catasto al F. 9 P.IIa 254 ha una superficie di 1.240 mq, il terreno in catasto al F. 9 P.IIa 290 ha una superficie di 950 mq, il terreno in catasto al F. 9 P.IIa 332 ha una superficie di 7.030 mq, il terreno in catasto al F. 1 P.IIa 450 ha una superficie di 13.889 mq, si chiede il pignoramento dei superiori immobili con relative pertinenze, oneri e accessori.

2. ISCRIZIONI

- ✓ Iscrizione del 5/8/2024 nn. 1146/13536 Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna redatta dalla Corte di Appello di Catania (80012040871) Rep. 1737 del 27/7/2024, Capitale 5.914,48. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 13 P.IIe 2168 Sub 8 e 2168 Sub 13. Unità Negoziale n. 2: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 357 Sub 3. Unità Negoziale n. 3: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 74 P.IIa 6928 Sub 2. Unità Negoziale n. 4: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 357 Sub 8. Unità Negoziale n. 5: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 357 Sub 9. Unità Negoziale n. 6: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 200 Sub 26. Unità Negoziale n. 7: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 9 P.IIe 1190 Sub 1 e 1190 Sub 3. Unità Negoziale n. 8: immobili siti nel Comune di Santa Croce Camerina (RG) indicati al NCEU al F. 41 P.IIa 469 Sub 1 e 2. Unità Negoziale n. 9: immobili siti nel Comune di Santa Croce Camerina (RG) indicati al NCT al F. 9 P.IIa 154, e immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCT al F. 9 P.IIe 155 – 156 – 254 – 290 – 332. Unità Negoziale n. 10: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCT al F. 1 P.IIe 420 – 450. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/30; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2. A favore di **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/30; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità



ASTE
GIUDIZIARIE®

negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{2}{3}$; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{15}$; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$.

ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ Iscrizione del 2/8/2024 nn. 1139/13443 Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna redatta dal Tribunale di Ragusa (80006150884) Rep. 895 del 12/04/2023, Capitale 4.200,00 €. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 13 P.Ile 2168 Sub 8 e 2168 Sub 13. Unità Negoziale n. 2: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.Ila 357 Sub 3. Unità Negoziale n. 3: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 74 P.Ila 6928 Sub 2. Unità Negoziale n. 4: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.Ila 357 Sub 8. Unità Negoziale n. 5: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.Ila 357 Sub. 9. Unità Negoziale n. 6: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.Ila 200 Sub. 26. Unità Negoziale n. 7: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 9 P.Ile 1190 Sub. 1 e 1190 Sub 3. Unità Negoziale n. 8: immobili siti nel Comune di Santa Croce Camerina (RG) indicati al NCEU al F. 41 P.Ila 469 Sub 1 e 2. Unità Negoziale n. 9: immobili siti nel Comune di Santa Croce Camerina (RG) indicati al NCT al F. 9 P.Ila 154, e immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCT al F. 9 P.Ile 155 – 156 – 254 – 290 – 332. Unità Negoziale n. 10: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCT al F. 1 P.Ile 420 – 450. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{30}$; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$. A favore di **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{3}$; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{30}$; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 2/3; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/15; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

2. proprietà :

- ✓ **NCEU al F. 9 P.IIa 1190 Sub 1 e NCT al F. 9 P.IIe 154 – 155 – 156 – 254 – 290 - 332: XXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

3. Passaggi di proprietà :

- ✓ Trascrizione del 08/05/2013 nn. 4465/6446 Decreto di trasferimento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa il 11/04/2013 Rep. 2164/2013. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Comiso ed indicati al NCT al F. 9 P.IIe 154 – 155 – 156 – 254 – 290 – 332, immobili indicati al NCEU al F. 9 P.IIa 1190 Sub 1, 2 e 3. A favore di **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.
- ✓ Trascrizione del 13/06/1994 nn. 5322/6798 atto Notarile Pubblico, Accettazione Donazione, redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** il 11/06/1994 Rep. 91756. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Comiso ed indicati al NCT al F. 9 P.IIe 154 – 155 – 156 – 254 – 290 – 332 – 370 (particella che ha generato la P.IIa 1190 Sub 1), immobili siti nel comune di Vittoria ed indicati al NCT al F. 65 P.IIe 200 – 325 – 328 – 336 – 338 – 343 – 345 – 350, al F. 67 P.IIa 451. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel comune di Comiso F. 17 P.IIa 204 Cat. Unità Collabenti. Soggetti a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** A seguito di accertamento effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Comiso è emerso che il fabbricato in corso di costruzione è stato realizzato giusta C.E. n.12447 rilasciata il 16 novembre 2016 a seguito di parere favorevole al progetto n.262 espresso il 04/11/2015 dall'U.T.C. Dati i vincoli gravanti, è stato altresì rilasciato il parere favorevole da

parte della Soprintendenza BB.CC.AA n.2685/U.O.07 in data 15/10/2015. Si riporta in allegato dedicato la suddetta C.E.

Ciò non di meno, in base alle tempistiche dettate dalla predetta C.E. per l'inizio dei lavori e per l'ultimazione degli stessi, la C.E. dovrà essere riesumata prima del completamento dei lavori (o richiesta di opportuno titolo per le porzioni da ultimare). Si riporta altresì che, nonostante lo scheletro in c.a. gettato in opera sia ultimato, il fascicolo d'Ufficio è ancora privo del certificato di conformità strutturale (collaudo opere in c.a.). Pertanto, al fine del completamento dei lavori, il fascicolo d'Ufficio dovrà implementarsi con tutta la documentazione ancora giustamente mancante. La locuzione "giustamente mancante" è riferita alla opportunità da parte del Concessionario di poter presentare in U.T.C. collaudi strutturali e certificazioni di conformità necessari per l'ottenimento dell'abitabilità, a fine dei lavori (entro 60 gg dal fine lavori).

Dal punto di vista catastale le Particelle 155, 156 e 254 che ospitano fisicamente il fabbricato, si trovano in una fase transitoria. Invero le tre Particelle risultano già in ente urbano ma, non essendo completata l'opera edile, non sono state depositate le planimetrie catastali. In questa sede è opportuno sottolineare che, se pur scollegato da ogni impianto (elettrico, scarichi, ecc.), il fabbricato dovrà essere definitivamente accatastato non appena dotato di infissi esterni.

In riferimento alle P.lle 154 e 1190 Sub 1, si tratta di ex fabbricati rurali oggi inesistenti, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore dei primi strumenti urbanistici, presumibilmente nei primi anni '50 (comunque realizzati prima dell'anno 1967 come indicato negli atti di provenienza riportati in opportuno allegato alla Relazione Peritale). A livello catastale lo scrivente ha appurato mappali obsoleti che non restituiscono lo stato di fatto.

- g) **APE/DESTINAZIONE URBANISTICA:** dal punto di vista energetico l'u.i. nascente dall'edificazione dovrà rispettare i dettami normativi inerenti il contenimento dei consumi energetici. Per ciò che concerne i terreni questi rappresentano il giardino/orto pertinenziale al fabbricato così come indicato nel progetto in atti.

Dalla lettura del P.R.G. in adozione (DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI_TAV. 9.03) l'area di sedime è una zona agricola E1, soggetta a vincoli dettati da fascia di rispetto a protezione dei nastri stradali e vincolo idrogeologico. Inoltre porzione della P.Ila 290 ricade in area inedificabile_INCISIONI E CORSI D'ACQUA; infatti nel progetto approvato è ben chiaro che detta particella, pur sviluppando volumetria utile, rimane inedificata. La P.Ila 332 ricade in area rischio archeologico.

L'area di sedime inoltre ricade in zona tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (Carta Vincoli Beni Paesaggistici e Carta Beni Paesaggistici Comiso nord_sez.647040).

- d) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene LOTTO 1 consta in fabbricato in corso di costruzione destinato a civile abitazione e orto/giardino pertinenziale (abitazione in villino), sito lungo la Via Sandro Pertini. Attualmente presenta in parte i termini divisorii. Gli stacchi di terreno su cui giace lo scheletro in c.a. gettato in opera presentano un lieve declivio. Oltre gli stacchi predetti si trovano le P.lle terreni 290 e 332. Tali particelle terreni rappresentano naturalmente il giardino/orto pertinenziale al fabbricato come indicato nel progetto in atti. Le P.lle terreni 290 e 332 mostrano una giacitura più pianeggiante aventi buona struttura ed, a vista, ricchi di sostanza organica. Durante il sopralluogo i terreni si presentavano per la maggiore scerbati, con fasce taglia fuoco in corrispondenza delle P.lle 254 e 332 e dotati di un

accumulo idrico interrato (P.Ila 332). Alla data del sopralluogo tale accumulo avente geometria circolare in pianta, presentava una porzione di paramento laterale divelto.

La struttura, allo stato di fatto, consta nello scheletro in c.a. gettato in opera, impalcato di piano fuori terra, con solaio di copertura in latero cemento ma ancora privo di scale per l'accesso al lastrico solare di copertura (piccolo lastrico che rappresenta solo porzione di copertura realizzata quasi interamente con tetto a falde) . Non presenta alcun tamponamento ne isolamento delle strutture opache orizzontali. E' già percepibile la geometria ed i volumi in progetto da realizzare, con un patio o giardino interno ed ampi vani da destinare a zona giorno, quattro camere da letto servite da bagni e cabine armadio, affacci dei quattro prospetti su aree coperte su tre lati, ecc.

Più in generale il progetto prevede anche la sistemazione delle aree a verde e la realizzazione di un piccolo fabbricato ad essa asservito. Oltre ciò è prevista la sistemazione di un'area afferente la Via Sandro Pertini, dedicata a posti auto, oltre la piantumazione del giardino/orto pertinenziale. Per una migliore descrizione delle opere ancora da realizzare secondo dettami della C.E. predetta, si riporta allegato dedicato con le planimetrie generali, piano terra e copertura.

Per le P.Ile 154 e 1190 Sub 1, due ex fabbricati rurali oggi inesistenti, oltre corte pertinenziale, si riporta in dettaglio che constano in due unità collabenti/demolite. La P.Ila 154 ha una superficie catastale pari a m^2 80, mentre la contigua P.Ila 1190 sub 1, planimetricamente, una impronta pari a circa m^2 73 come evincibile dalla grafica dei subalterni. La Corte in P.Ila 1190 sub 4_bene comune non censibile_ è a servizio di tre subalterni (sub 1, 2 e 3). Il subalterno 3 in testa alla Esecutata non è oggetto di pignoramento, così come non è oggetto del pignoramento il subalterno 2 in testa ad altra Ditta. Le Particelle 154 e 1190, nella loro interezza, presentano termini divisori provvisori, invero realizzati con paletti metallici e rete metallica plastificata e recinzioni da cantiere, e porzioni di muri portanti perimetrali.

Complessivamente l'immobile in corso di costruzione risulta in buono stato conservativo data la recente epoca di realizzazione. Le opere in c.a. gettato in opera mostrano copri ferri integri. I terreni annessi presentano porzioni mancanti dei termini divisori e necessitano di opere periodiche di scerbatura.

Si riporta altresì che il bene risulta ben collegato alle vie di comunicazione urbane ed extraurbane; ergo è servita da ospedali, scuole, da luoghi di culto e da attività commerciali e sportive in quanto sita lungo la Via Sandro Pertini immediatamente prossima al centro cittadino.

In ultimo si evidenzia che il bene in oggetto, essendo ancora in corso di costruzione, potrà essere idoneo alla fruizione da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche, allorquando dotato di idonei impianti ed evitando la nascita di barriere architettoniche quali scale o scalini di accesso al fabbricato (o accoppiando delle idonee rampe di accesso ai gradini di accesso al fabbricato).

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie netta commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;



valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:

- stato manutentivo;
- grado di finitura, presenza di balconi, **terrazze, ballatoi**, rapporti aereo illuminanti, pergolati, **corti, giardini, posti auto**, ecc.
- presenza di impianti e loro conformità
- prestazioni energetiche;
- la posizione rispetto alla viabilità;
- l'accessibilità;
- la presenza di servizi.



In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario. Inoltre, seguendo le indicazioni progettuali, si considerano tutte le aree a verde come giardino/orto pertinenziale (oltre posti auto, ecc).



In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 1.100,00 di superficie netta computata per l'abitazione (abitazione in villa/villino) estesa in progetto m² 265 circa. Pertanto

- abitazione m² 265 X €/m² 1.100,00 = € 291.500,00



Sommano € 291.500,00

Al netto dei costi inerenti il prosieguo delle pratiche edilizie per il completamento dei lavori di edificazione, il valore di stima viene abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti. Pertanto:



€ 291.500 x 0,85 = € 247.775,00



approssimabile ad € **248.000,00 (dicasi euro duecentoquarantottomila/00), rispondente alla quota pignorata.**



j) L'immobile non è comodamente divisibile.

k) Referti fotografici in allegato.



LOTTO 2

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 2 consta in due stacchi di terreno contigui censiti in N.C.T. del Comune di Comiso al Foglio 1 P.IIe 420 e 450 pignorati per la quota di proprietà di 1/1. Nello specifico:

- F.1 P.IIa 420: Seminativo Classe 2, sup. catastale m² 5.120;
- F.1 P.IIa 450: Seminativo Classe 2, sup. catastale m² 13.889;

La P.IIa 420 confina con:

- lato nord/est: P.IIa terreni 419 in testa ad altra Ditta ;
- lato nord/ovest: P.IIa 84 in testa ad altra Ditta;
- lato sud/ovest: P.IIa terreni 421 in testa ad altra Ditta;
- lato sud/est: P.IIa 450 in testa alla stessa Ditta.

La P.IIa 450 confina con:

- lato nord/est: P.IIa terreni 448 in testa ad altra Ditta;
- lato nord/ovest: P.IIa 420 in testa alla stessa Ditta;
- lato sud/ovest: P.IIa terreni 421 in testa ad altra Ditta;
- lato sud/est: **P.IIa 451 in aderenza alla Strada Provinciale Comiso-Chiaramonte e ad essa afferente, non pignorata e per la quale l'Esecutata risulta catastalmente esserne Livellario. Estesa m² 266, segue pressoché l'impronta del canale di raccolta acque lungo la SP. Tale Particella nasce dal frazionamento, disposto dalla Provincia di Ragusa Ufficio espropriazioni nell'anno 1995, della Particella originaria per "lavori di ampliamento Comiso-Chiaramonte m 2.460-4.460. Ulteriori accertamenti ed ispezioni dei pubblici registri immobiliari hanno comunque rilevato l'assenza di passaggi di proprietà.**

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene in oggetto, P.IIe 420 e 450 al Foglio 1, consta in due stacchi di terreno contigui privi di termini divisorii. Sono allocati lungo dalla Strada Provinciale Comiso-Chiaramonte in aderenza alla P.IIa 451 che è afferente la SP. L'area di sedime, nel corso degli anni, è stata utilizzata per produzioni agricole estensive. Il suolo si presenta di buona struttura e, a vista, ricco di sostanza organica. Porzione dei terreni ricade in area edificabile.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Il sopralluogo è stato effettuato in presenza dell'Esecutata. Alla data del sopralluogo, benché il terreno risultasse a termine di qualsiasi ciclo vegetativo produttivo, la stessa Esecutata ha consegnato al C.G. ed al sottoscritto copia di un contratto di affitto non registrato. Nello specifico si riporta di un contratto di affitto di fondo rustico, con validità annuale e scadenza al 30/09/2025. Pertanto lo scrivente ha avanzato richiesta agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per conoscere l'esistenza o meno di contratti di locazione/conduzione del fondo agricolo. Alla data di deposito della perizia non ha avuto alcun riscontro, e si riserva di integrare la presente ed informare tempestivamente il C.G. allorquando venisse in possesso di informazioni da parte dell'Ufficio competente. Alla presente, in opportuno allegato dedicato, si riporta la richiesta di accesso a documenti amministrativi ed il relativo protocollo.

g) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della

casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso: l'area di sedime in LOTTO 2, priva di termini divisori, ricade all'interno della fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua. Ricade altresì in zona tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (Carta Vincoli Beni Paesaggistici).

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- ✓ Trascrizione del 5/5/2025 nn. 5277/7115 Verbale di Pignoramento Immobili redatto dal Tribunale di Ragusa (92018850880) Rep. 73 del 16/4/2025. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Comiso ed indicati al NCEU al F. 9 P.IIa 1190 Sub 1, indicati al NCT al F. 9 P.IIe 154 – 155 – 156 – 254 – 290 – 332 e F. 1 P.IIe 420 e 450. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2, soggetto a favore di **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Ulteriori informazioni: si precisa che il fabbricato rurale in catasto al F. 9 P.IIa 154 ha una superficie di mq 80; il terreno in catasto al F. 9 P.IIa 155 ha una superficie di mq 730, il terreno in catasto al F. 9 P.IIa 156 ha una superficie di 1.520 mq, il terreno in catasto al F. 9 P.IIa 254 ha una superficie di 1.240 mq, il terreno in catasto al F. 9 P.IIa 290 ha una superficie di 950 mq, il terreno in catasto al F. 9 P.IIa 332 ha una superficie di 7.030 mq, il terreno in catasto al F. 1 P.IIa 450 ha una superficie di 13.889 mq, si chiede il pignoramento dei superiori immobili con relative pertinenze, oneri e accessori.

2. ISCRIZIONI

- ✓ Iscrizione del 5/8/2024 nn. 1146/13536 Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna redatta dalla Corte di Appello di Catania (80012040871) Rep. 1737 del 27/7/2024, Capitale 5.914,48. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 13 P.IIe 2168 Sub 8 e 2168 Sub 13. Unità Negoziale n. 2: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 357 Sub 3. Unità Negoziale n. 3: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 74 P.IIa 6928 Sub 2. Unità Negoziale n. 4: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 357 Sub 8. Unità Negoziale n. 5: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 357 Sub. 9. Unità Negoziale n. 6: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 200 Sub. 26. Unità Negoziale n. 7: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 9 P.IIe 1190 Sub. 1 e 1190 Sub 3. Unità Negoziale n. 8: immobili siti nel Comune di Santa Croce Camerina (RG) indicati al NCEU al F. 41 P.IIa 469 Sub 1 e 2. Unità Negoziale n. 9: immobili siti nel Comune di Santa Croce Camerina (RG) indicati al NCT al F. 9 P.IIa 154, e immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCT al F. 9 P.IIe 155 – 156 – 254 – 290 – 332. Unità Negoziale n. 10: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCT al F. 1 P.IIe 420 – 450. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale



n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/30; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2. A favore di **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/30; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 2/3; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/15; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

✓ Iscrizione del 2/8/2024 nn. 1139/13443 Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di Condanna redatta dal Tribunale di Ragusa (80006150884) Rep. 895 del 12/04/2023, Capitale 4.200,00 €. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 13 P.IIe 2168 Sub 8 e 2168 Sub 13. Unità Negoziale n. 2: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 357 Sub 3. Unità Negoziale n. 3: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 74 P.IIa 6928 Sub 2. Unità Negoziale n. 4: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 357 Sub 8. Unità Negoziale n. 5: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 357 Sub. 9. Unità Negoziale n. 6: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 17 P.IIa 200 Sub. 26. Unità Negoziale n. 7: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCEU al F. 9 P.IIe 1190 Sub. 1 e 1190 Sub 3. Unità Negoziale n. 8: immobili siti nel Comune di Santa Croce Camerina (RG) indicati al NCEU al F. 41 P.IIa 469 Sub 1 e 2. Unità Negoziale n. 9: immobili siti nel Comune di Santa Croce Camerina (RG) indicati al NCT al F. 9 P.IIa 154, e immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCT al F. 9 P.IIe 155 – 156 – 254 – 290 – 332. Unità Negoziale n. 10: immobili siti nel Comune di Comiso (RG) indicati al NCT al F. 1 P.IIe 420 – 450. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale



n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale
 n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale
 n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale
 n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.
 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/30; relativamente all'unità negoziale n.
 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 7
 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 8
 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 9
 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 10
 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2. A favore di **XXXXXXXXXX** relativamente
 all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente
 all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4; relativamente
 all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; relativamente
 all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente
 all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/30; relativamente
 all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente
 all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente
 all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente
 all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente
 all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2. Contro
XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la
 quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n.
 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n.
 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 2/3; relativamente all'unità negoziale n.
 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n.
 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/15; relativamente all'unità negoziale n.
 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
 relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
 in regime di separazione dei beni; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il
 diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il
 diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
 relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

3. proprietà :

- ✓ **NCT Comiso (RG) F. 1 P.IIe 420 e 450: XXXXXXXXXXXX** nato a Comiso (RG) il **XXXXXXXXXX**, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

4. Passaggi di proprietà :

- ✓ Trascrizione del 9/12/1991 nn. 13700/16768 Atto di compravendita redatto dal Notaio Giovanni Demostene di Comiso (RG) Rep. 78490 del 6/12/1991. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Comiso ed indicati al NCT al F. 1 P.IIe 420 e 424 (attuale P.IIa 450). Soggetto a **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Piena proprietà per la quota di 1/1.
- ✓ Trascrizione del 8/2/1992 nn. 2324/2674 Certificato di denunciata successione redatto dall'Ufficio del Registro di Vittoria (RG) Rep. n. 372 vol. 205 del 23/09/1991. Data della morte 05/12/1990. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comiso (RG) e indicati al NCT al F. 1 P.IIe 215 – 223. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comiso

(RG) e indicati al NCT al F. 1 P.IIe 214 – 98. Unità negoziale n. 2: immobili siti nel Comiso (RG) e indicati al NCT al F. 1 P.IIe 163 – 269 – 226 – 419 – 420 – 421 – 231 – 422 – 281 – 423 – 424 (attuale P.IIa 450) – 425 – 426, immobili siti nel Comiso (RG) e indicati al NCT, Natura R al F. 1 P.IIe 700 – 228 – 102 – 227, immobili siti nel Comiso (RG) e indicati al NCT, Natura E al F. 1 P.IIa 103, immobili siti nel comune di Comiso e indicati al NCEU al F. 1 P.IIa 102 Sub 2 Cat. A/7. Unità negoziale n. 3: immobili siti nel Comune di Comiso ed indicati al NCT al F. 1 P.IIe 225 – 230 e P.IIa 229 Natura R. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Piena proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Piena proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Piena proprietà per la quota di 3/4. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Piena proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Piena proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Piena proprietà per la quota di 3/4. Ulteriori informazioni: "**XXXXXXXXXX** – Nipote Ex Fratre". Non si rileva accettazione.

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Gli stacchi contigui di terreno sono privi di opere edili.
- h) **DESTINAZIONE URBANISTICA:** dallo studio dello strumento urbanistico in adozione pubblicato nel portale del Comune di Comiso, la P.IIa 450 ricade quasi interamente in ZONA PRODUTTIVA MISTA ARTIGIANALE E COMMERCIALE D2 (DISCIPLINA DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI_TAV.11.b). Piccola fascia della P.IIa 450 e la P.IIa 420 ricadono in ZONA AGRICOLA. L'insieme ricade altresì all'interno della fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua. Un maggior dettaglio sulle superfici ricadenti in zona agricola e mista, al fine di poter determinare analiticamente in ultimo il massimo volume edificabile, può aversi solo a seguito del rilascio del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA da parte dall'U.T.C. (si sottolinea in modo ridondante che gli stacchi di terreno sono privi di termini divisorii, ergo risulta inconducente effettuare delle sovrapposizioni fra carte tematiche, cartografie catastali ed inquadrature satellitari). L'area di sedime ricade altresì in zona tutelata dal Piano Paesaggistico Regionale (Carta Vincoli Beni Paesaggistici e Carta Beni Paesaggistici Comiso nord_sez.647040).
- d) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene in oggetto consta in due stacchi di terreno contigui privi di termini divisorii. Sono allocati lungo la Strada Provinciale Comiso-Chiaramonte in aderenza alla P.IIa 451 afferente la SP. L'area di sedime, per la maggiore a destinazione mista artigianale e commerciale, è stata utilizzata negli anni per produzioni agricole estensive. Il suolo si presenta di buona struttura, a vista ricco di sostanza organica e di profonda lavorabilità, avente complessivamente un'estensione catastale pari a 19.009 m².

Si riporta altresì che il bene risulta ben collegato alle vie di comunicazione urbane ed extraurbane.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;



valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:

- giacitura ed estensione del terreno;
- ubicazione e posizione rispetto alla viabilità;
- presenza di infrastrutture in ambito urbano ed extraurbano, autostrade, ecc.;
- la presenza di servizi;
- attitudine e potenzialità edificatoria.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 4,50 di superficie catastale per la P.IIa 420 ed €/m² 150,00 per la P.IIa 450, pertanto

$$- P.IIa 420 \quad m^2 5.120 \quad X \quad €/m^2 4,50 = € 23.040,00$$

$$- P.IIa 450 \quad m^2 13.889 \quad X \quad €/m^2 150 = € 2.083.350$$

Sommano € 2.106.390,00

In ultimo il valore di stima viene abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti. Pertanto:

$$€ 2.106.390,00 \times 0,85 = € 1.790.431,00$$

approssimabile ad € **1.790.000,00** (dicasi euro unmiliosettecentonovantamila/00), rispondente alla quota pignorata.

- i) Le particelle terreni descritte non sono comodamente divisibili. Invero la generazione di due distinti LOTTI, uno per ogni particella, comporterebbe una riduzione dal valore complessivo sia in ragione della dell'utilizzo agricolo (agricoltura estensiva e non in serra), sia ai fini della potenzialità edificatoria e, non in ultimo, per le necessarie eventuali servitù nascenti.
- j) Referti fotografici in allegato.





3. CONCLUSIONI



Il sopralluogo è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. **XXXXXXXXXX** come da separato Verbale di Accesso.

La relazione peritale, redatta in ottemperanza alle Disposizioni di Attuazione del C.P.C. Titolo IV Capo II all'art. 173 bis, viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, *Elaborato Peritale per pubblicazione*, è priva di ogni nominativo dei Debitori e di soggetti Terzi. Copia integrale dell'elaborato viene trasmessa tramite raccomandata alla esecutata.

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.



Il tecnico relatore -C.T.U.-
XXXXXXXXXX



Scheda Sintetica	
LOTTO 1	
Esec.: 73/2025	
Contro: XXXXXXXXXX	
A Favore: XXXXXXXXXX	
Giudice: Dott. XXXXXXXXXX	
Custode Giudiziario: Dott. XXXXXXXXXX	
CTU: Ing. XXXXXXXXXX	
Diritto	Proprietà
Bene	Fabbricato in corso di costruzione e giardino/orto pertinenziale
Ubicazione	Via Sandro Pertini, Comiso (RG)
Titolarità	XXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.
Provenienza Ventennale	Trascrizione del 08/05/2013 nn. 4465/6446 – Trascrizione del 13/06/1994 nn. 5322/6798.
Dati Catastali	Comune Comiso, NCT F. 9 P.IIe 154 – 155 – 156 – 254 – 290 – 332, e NCEU F. 9 P.IIa 1190 Sub. 1
LOTTO	Fabbricato in corso di costruzione e giardino/orto pertinenziale
Occupazione	Libero
Completezza Documentazione ex art. 567, c. 2	Documentazione a corredo completa
Irregolarità e Abusi	Fabbricato in corso di costruzione
Immobile Insanabile	No
Titolarità Urbanistica	C.E. n.12447 rilasciata il 16 novembre 2016
Agibilità /Abitabilità	No
Divisibilità	No
Valore di Mercato	€ 291.500,00
Valore di vendita forzata	248.000,00
Valore del Canone di Mercato	
Vendibilità e motivo	Realizzazione di un villino nelle immediate vicinanze del centro abitato
Vincoli	Si
Edilizia Agevolata	No
Oneri	No
APE	/
Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	ISCRIZIONI
	Iscrizione del 05/08/2024 nn. 1146/13536; Iscrizione del 02/08/2024 nn. 1139/13443
	TRASCRIZIONI
	Trascrizione del 05/05/2025 nn. 5277/7115

