

Dott. Agr. FABIO CATALDI

Via Risorgimento n. 110

97015 - M O D I C A (RG)

e-mail: fabiocataldi1@virgilio.it

pec: f.cataldi@epap.conafpec.it

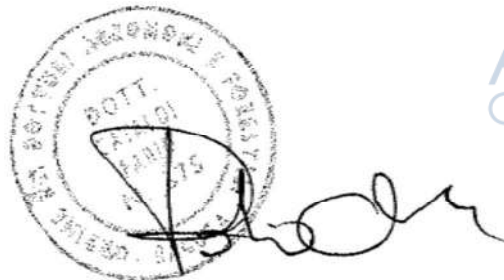
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 79/2025

G. E.: DOTT. PIANOFORTE ANTONIO

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

- **TERRENI IN AGRO DI COMISO (RG), C.DA GRANARO.**



**Il Tecnico Incaricato
Dott. Agr. Cataldi Fabio**

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

La presente relazione estimativa è stata redatta dal sottoscritto, Dott. Agr. Fabio Cataldi regolarmente iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Ragusa al n. 375, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal Giudice Dott. Pianoforte Antonio del Tribunale di Ragusa ed è finalizzata della determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. 79/2025.

L'Esecuzione immobiliare prende origine dall'atto di pignoramento trascritto in data 02/05/2025 ai n. 7044/5226 in **favore di:**

‘[REDACTED]’ con sede in Vittoria (RG), c.da Resinè sn [REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In assolvimento dell'incarico il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale che si compone della **relazione generale** e della **relazione specifica relativa al lotto unico** che include tutti i beni oggetto di pignoramento.

RELAZIONE GENERALE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in agro di Comiso c.da Granaro, segue un prospetto catastale che descrive identificativi catastali, superfici, qualità colturale e redditi dominicale ed agrario di ciascun cespite:

(atto di pignoramento del 02/05/2025 reg. part. 7044)

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Comiso	27	104	sem arb	0,0700	2,71	1,63
Comiso	27	91	seminativo	0,2300	5,94	2,97
Ispica	27	24	vigneto	0,4120	22,34	14,89
Ispica	27	98	semin arbor	0,3850	14,91	8,95
Ispica	27	59	vigneto	0,2020	10,95	7,30
Superficie oggetto di pignoramento				1,2990		
proprietario	[REDACTED]					

Considerata la destinazione urbanistica, la destinazione di utilizzo attuale, l'ubicazione e la stretta dipendenza e correlazione tra le particelle sopra enunciate, il sottoscritto ai fini della descrizione e conseguente valutazione ha ritenuto di raggruppare tutti gli immobili in un unico lotto che sarà descritto nel presente elaborato peritale, redatto in conformità al modello in uso presso il Tribunale di Ragusa. Nell'elaborato sono stati approfonditi tutti gli aspetti previsti dall'incarico ed in conclusione è stato espresso il valore venale dell'immobile al netto dell'abbattimento forfettario, quantificato in misura del 15 % al fine di compensare, in termini economici, la eventuale presenza di vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, eventualmente non considerati dal perito.

(A) Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati visionati nel corso di un unico accesso, svolto dal sottoscritto unitamente al C.G. Avv. Portelli Sandro, in data 11/07/2025, previa comunicazione inviata alle parti via pec.

Al sopralluogo non è stata rilevata la presenza di nessuna delle parti, tuttavia, considerato che i fondi oggetto di pignoramento sono accessibili dalla strada, gli ausiliari hanno provveduto autonomamente all'accertamento in campo al fine della verifica dello stato di coltivazione, delle separazioni di confine con le proprietà limitrofe ed alla verifica della corrispondenza della situazione catastale con lo stato dei luoghi. Inoltre, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i rilievi fotografici che hanno consentito di predisporre l'elaborato fotografico allegato alla presente relazione.

(B) Preliminarmente alla redazione dell'elaborato il sottoscritto ha provveduto alla verifica dell'atto di pignoramento: n. 7044 reg. gen – e n. 5226 reg. part. del 02/05/2025 ed al confronto con la nota di trascrizione al fine di verificarne la corrispondenza, non rilevando nessuna difformità.

Gli aspetti relativi ai gravami in capo al soggetto esecutato sui beni oggetto di pignoramento sono stati approfonditi nella relazione specifica riferita al lotto unico al paragrafo: *e) esistenza di formalità.*

a) Completezza dei documenti in atti:

Il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali mediante il supporto della documentazione presente nel fascicolo ed al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento ha eseguito le seguenti ricerche presso le amministrazioni pubbliche:

Ufficio	Documentazione richiesta
Agenzia delle Entrate ufficio territorio	Visure catastali attuali e storiche ed estratti di mappa;
Conservatoria del Registro	Richiesta copia titolo di provenienza, atto rep. 3173 del 11/07/2017 rogato dal Notaio dott.ssa Schembari Maria di Comiso. Ispezione ipotecaria elenchi sintetici relativi al soggetto esecutato al 29/09/25;

Ufficio	Documentazione richiesta
Archivio Notarile	Visione e lettura dell'atto di provenienza antecedente l'atto rep. rep. 3173 del 11/07/2017 rogato dal Notaio dott.ssa Schembari Maria di Comiso, atto del 23/02/1994 rep. 41615 Notaio Giacchino; atto del 15/12/2001 rep. 118185 Notaio Demostene.
Comune di Comiso	Acquisizione delle informazioni inerenti la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.
Genio Civile	Accesso agli atti per la ricerca di pratiche di autorizzazioni alle ricerche idriche, denunce di rinvenimento e autorizzazioni all'utilizzo delle acque intestate al soggetto esecutato al fine di verificare la presenza di risorse idriche autorizzate all'interno dei fondi oggetto di pignoramento. Verifica sull'esistenza di eventuali vincoli, imposti dal Genio Civile, che potessero rendere non autorizzabile la realizzazione di un ulteriore pozzo trivellato.
Agenzia delle Entrate	Richiesta accesso agli atti presentata in data 04/08/2025 a mezzo e-mail, sollecito alla mail del 26/09/2025, Pec del 01/10/2025, finalizzata all'acquisizione di eventuali contratti di affitto o di comodato e denunce cumulative relative agli immobili oggetto di esecuzione.

b) Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;

Mediante il sopralluogo in campo, come precedentemente esposto, è stata verificata la rispondenza della documentazione catastale con la documentazione rilevata sui luoghi, accertandone la completa coerenza.

- Sono state verificate le separazioni di confine con le proprietà limitrofe, le dotazioni dei fondi e lo stato di coltivazione e le colture potenzialmente attuabili.
Le informazioni specifiche rilevate in riferimento al fondo agricoli sono state descritte nel paragrafo "g) descrizione degli immobili g)" presente nella relazione specifica di lotto di seguito esposta;

c) Corrispondenza con le certificazioni catastali, ai dati indicati nell'atto di pignoramento, ed eventuali regolarizzazioni occorrenti;

E' stato accertato che la identificazione della proprietà riferita agli immobili oggetto di pignoramento rilevabile dalle visure catastali coincide con le reali quote di proprietà degli immobili, pertanto, non sono necessarie istanze in autotutela o volture.

d) Note di trascrizione e titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni specifiche descrittive di ciascun lotto, all'interno del paragrafo denominato:

“Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.”

e) Verifica della sussistenza di diritti di comproprietà o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive all'atto di pignoramento.

Relativamente alla sussistenza di diritti di comproprietà gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento lo scrivente, dalla lettura dell'Atto di provenienza ha rilevato che gli immobili oggetto di pignoramento sono in piena proprietà del soggetto esecutato.

f) Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione descrittiva di seguito esposta. All'interno del paragrafo:

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

(C) Verifica, mediante acquisizione di informazioni da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragusa, sulla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati.

Relativamente alla regolarità urbanistica dei fabbricati, premesso che all'interno del fondo non sono presenti fabbricati, si rimanda alla relazione descrittiva specifica del lotto unico di seguito esposta.

Paragrafi: b) descrizione del bene,
 f) informazioni sulla regolarità edilizia,

(D1) Verifica dell'inquadramento urbanistico degli immobili oggetto di pignoramento:

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione specifica del lotto, riportata nella relazione specifica di lotto nel paragrafo: **destinazione urbanistica;**

(D2) Verifica della regolarità urbanistica e nel caso di immobili ad uso abitativo, verifica se l'immobile è stato edificato in regime di edilizia convenzionata o agevolata. (rif. circolare GG.EE del 28/06/2021 – Tribunale di Ragusa)

Dall'accertamento in campo è emerso che all'interno del fondo non sono presenti fabbricati, pertanto, si ritiene non pertinente l'accertamento della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

(E) effettuato l'accesso ai luoghi, il sottoscritto assieme al custode giudiziario, ha adempiuto ai punti a, b, c, d, e, f del dispositivo di nomina.

(F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale,

Dalle informazioni acquisite non è emersa la presenza di alcun regolamento condominiale sull'utilizzo delle aree comuni presenti all'interno dei beni oggetto di pignoramento.

(G) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione specifica di lotto di seguito esposta. All'interno del paragrafo: **Stato di possesso del bene.**

(H) Verifica presso la Cancelleria del Tribunale sull'attuale pendenza di cause relative a domande trascritte

Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari, il sottoscritto ha rilevato che non sono presenti pendenze relative a ulteriori domande trascritte.

Allegati comuni:

Allegato 0: Verbale di sopralluogo;

Allegato 1: Ispezioni ipotecarie, elenco sintetico delle formalità relative al soggetto giuridico esecutato;

Allegato 2: Richiesta di accesso agli atti Agenzia delle Entrate – Richiesta accesso agli atti Genio Civile;

Allegato 3: Relazione Estimativa con omissione dati sensibili (privacy).

Di seguito si espone la relazione tecnico descrittiva specifica degli immobili che compongono il LOTTO UNICO composto da terreni agricoli ubicati in territorio di Comiso, foglio n. 7, c. da Granaro o Comuni.

Identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, descrizione delle coordinate e dei confini. Lotto UNICO composto da Terreni in c. da Granaro o Comuni agro di Comiso, censiti al NCT.

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Comiso	27	104	sem arb	0,0700	2,71	1,63
Comiso	27	91	seminativo	0,2300	5,94	2,97
Ispica	27	24	vigneto	0,4120	22,34	14,89
Ispica	27	98	semin arbor	0,3850	14,91	8,95
Ispica	27	59	vigneto	0,2020	10,95	7,30
Superficie oggetto di pignoramento				1,2990		
proprietario						

Coordinate:

Lat. 36,938742 N

Lon. 14,548905 E

Confini:

Confini			
Nord		Strada Comunale	
ovest	103		
	120		
est	88		
	72		
	97		
	58		
sud	100		

Altimetria media: 150 m. s.l.m.

Indicazione del diritto pignorato:

In virtù dell'atto di pignoramento del 02/05/2025 reg. part. 5226, reg. gen. 7044 è stata pignorata la piena proprietà, in capo al soggetto giuridico [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili costituiti da terreni agricoli identificati al NCT del Comune di Comiso foglio n. 27 p.lle 24, 59, 91, 98, 104, estesi **ha 01.29.90**.

Con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento si rileva la completa corrispondenza tra le informazioni anagrafiche, della ditta proprietaria, rilevabili dalle documentazioni catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento ed i titoli di provenienza.

descrizione giuridica:

Terreno agricolo asciutto attualmente incolto, potenzialmente utilizzabile per la coltivazione di seminativi.

All'interno del fondo, in base alle informazioni acquisite presso il Genio Civile di Ragusa, non è stata rilevata la presenza di risorse idriche. E' stato inoltre verificato che è possibile, nel rispetto delle distanze dai confini e della disponibilità di falde, l'ottenimento di autorizzazione alle ricerche idriche.

b) Descrizione del bene

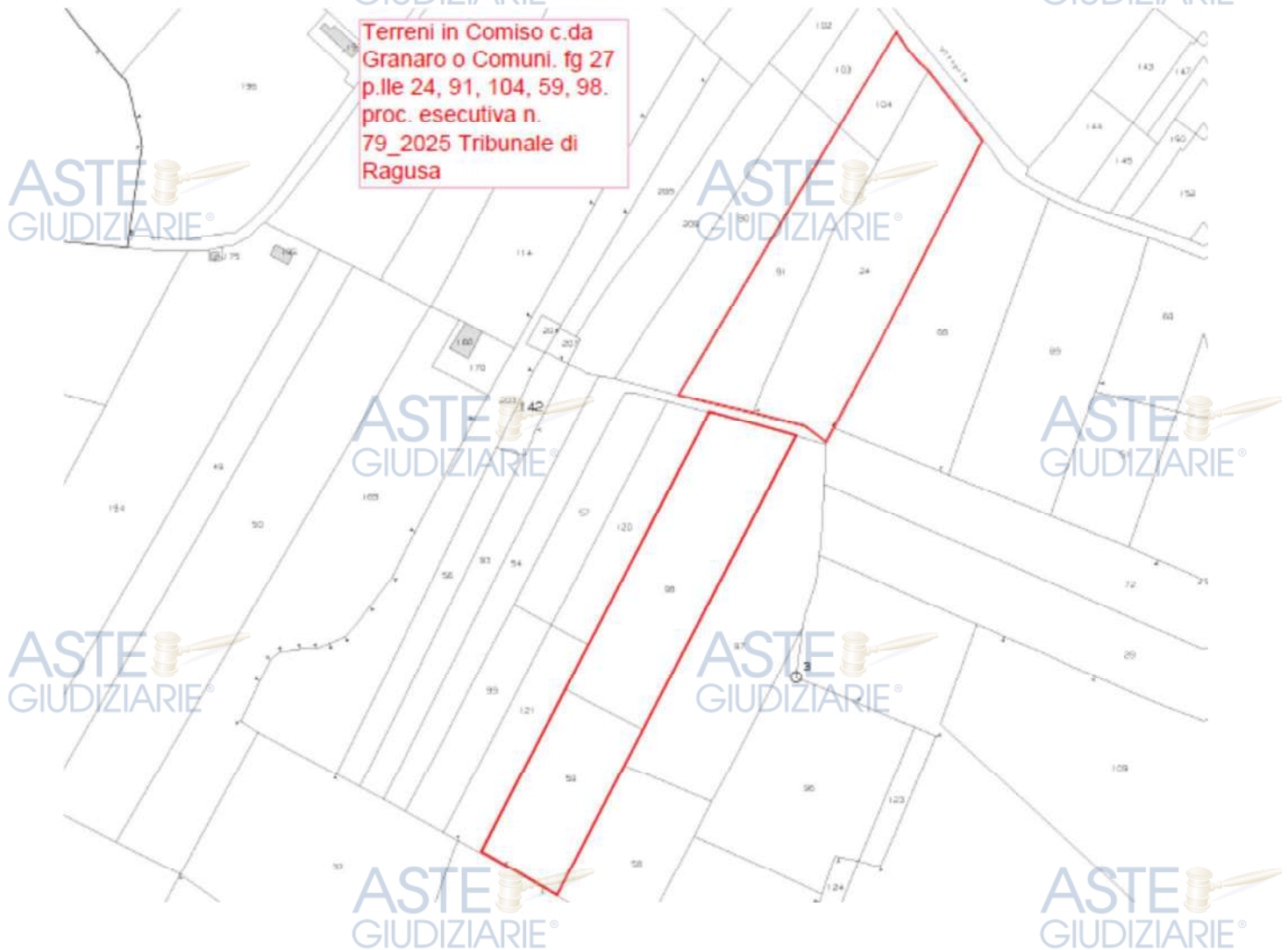
Le superfici oggetto di pignoramento verranno descritte e valutate in lotto unico, considerata la quasi completa contiguità delle stesse, ad esclusione delle particelle n. 98 e 59 le quali costituiscono un corpo distaccato dal corpo principale da una stradina ubicata a Nord della particella 98 e a sud delle particelle n. 91 e 24, identificata con il mappale n. 94, non oggetto di pignoramento.

La p.lla n. 94 attualmente è di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] ditta individuale, ed è stata acquistata dalla proprietà dei sig.ri [REDACTED] con atto rep. 118185 del 15/12/2001 rogato dal Notaio Demostene, premesso che nell'atto di acquisto si evince che all'interno della stessa insiste un pozzo trivellato denunciato in data 29/04/1992 con D.R. n. 7849, nel citato rogito non viene fatta menzione esplicita di alcun diritto di attingimento né di passaggio, dalla sopra enunciata stradina, a favore delle particelle oggetto di pignoramento. Tuttavia, dalla lettura del rogito di provenienza antecedente, costituito dalla donazione rep. 41615 del 23/02/1994 rogato dal Notaio Giacchino, i sigg.ri [REDACTED] (n. a Comiso il 15/01/1919) e [REDACTED] hanno trasferito ai nipoti [REDACTED] oltre ad altre particelle la particella n. 94 in riferimento alla quale viene riportato "con obbligo di dare passaggio a [REDACTED] sulla carraia larga ml. 4,00 affinché lo stesso possa arrivare alle terre di sua proprietà". Si sottolinea che [REDACTED] nato a Comiso il 18/09/1947 è stato il venditore, delle

particelle n. 104, 91 e 24, poiché di sua esclusiva proprietà mentre è stato venditore assieme a [REDACTED] ognuno per le proprie quote di proprietà delle particelle n. 98 e 59 oggetto di esecuzione, con atto rep. 3173 del 11/07/2017, al soggetto giuridico eseguito nella procedura esecutiva n. 79/2025.

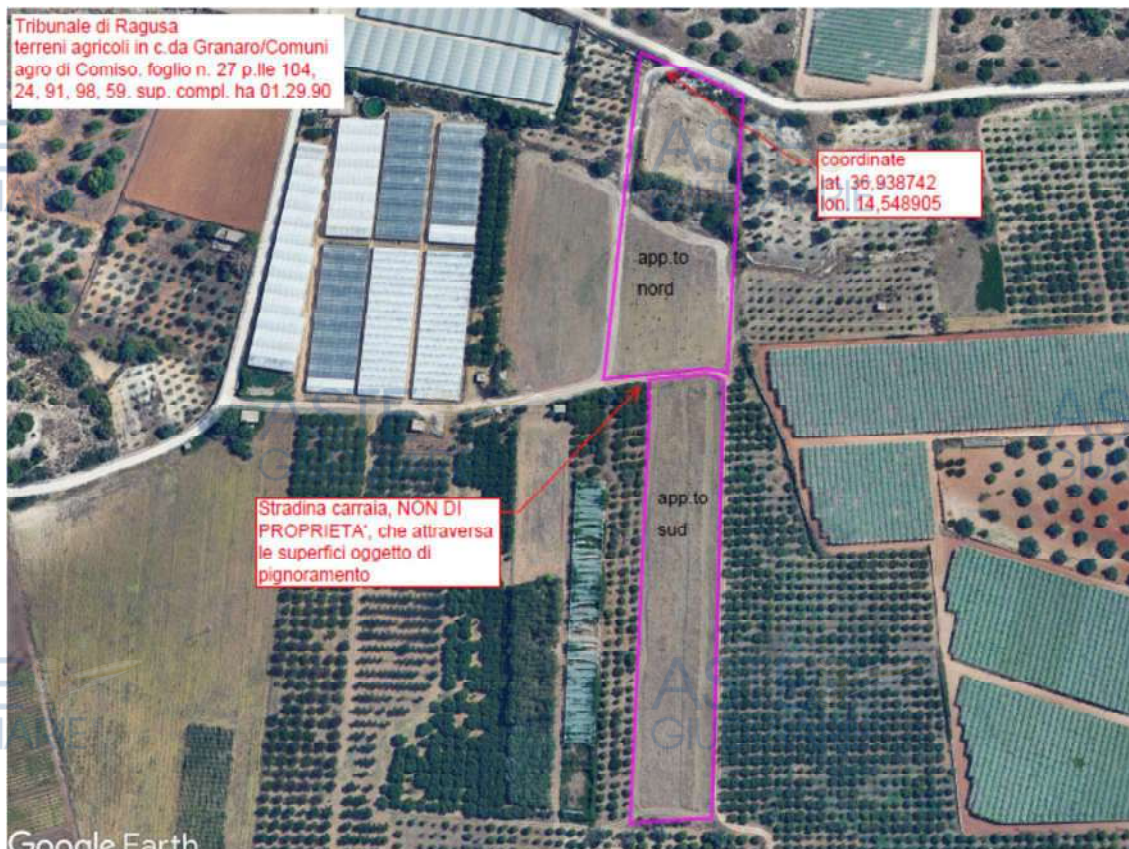
Di seguito il sottoscritto procederà ad esporre uno stralcio dell'estratto di mappa catastale di tutte le particelle che compongono gli immobili oggetto di pignoramento che saranno trattati nella presente relazione al fine rendere possibile una chiara identificazione grafica degli appezzamenti:



Stralcio ortofotografico delle superfici oggetto di pignoramento:



Ortofoto estratta da google heart:



Gli immobili pignorati, in virtù dell'atto di pignoramento n. 5266 del 02/05/2025, sono costituiti da 5 particelle catastali tutte ubicate in territorio di Comiso all'interno del foglio n. 27, in c.da Granaro o Comuni.

Il fondo è composto da due appezzamenti separati da una stradella carrabile, larga circa ml. 4, in possesso di identificativo catastale e non oggetto di pignoramento.

L'appezzamento ubicato a nord della stradella è composto dalle particelle n. 104, 91 e 24 ed è esteso ha 0.71.20. Esso confina sul lato nord con una strada comunale non asfaltata dalla quale attraverso una scivola è possibile accedere. L'appezzamento in esame presenta una leggera pendenza in direzione sud ed al proprio interno si evidenziano due separate aree: la prima, attigua alla strada, che presenta una superficie seminabile di circa ha 0.16.50, contornata da fasce non coltivate ubicate in prossimità dei confini nord (strada), est e ovest. Sul lato sud si evidenzia la presenza del margine di separazione non coltivato ubicato tra l'area posta a monte, estesa ha 0.16.50 e l'area posta a valle la quale risulta essere interamente coltivabile e presenta una superficie di ha 0.33.50.

Pertanto, il descritto appezzamento presenta una superficie coltivabile netta pari a circa ha 0.50.00 (Ha 0.16.50 + Ha 0.33.50) ed una superficie non coltivabile pari a ha 0.21.20 (30%).

L'appezzamento nord è separato dall'appezzamento sud da una strada interpodereale pavimentata in terra battuta, identificata con il mappale n. 94 del foglio n. 27 non oggetto di pignoramento.

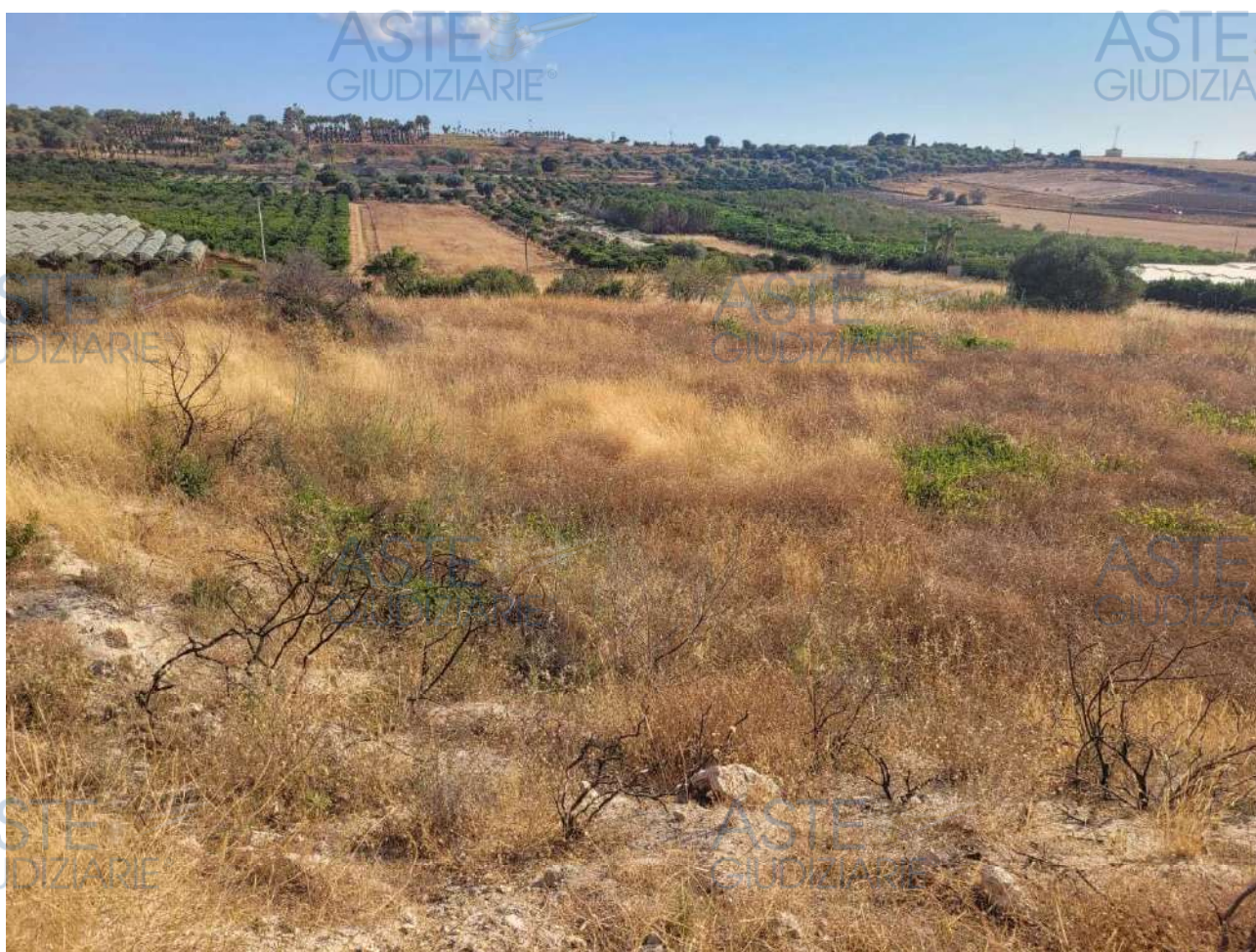
L'appezzamento a sud è composto dalle particelle n. 98 e 59 ed è esteso ha 0.58.70, presenta forma regolare, giacitura pianeggiante, composizione del substrato di medio impasto con buona dotazione di sostanza organica ed è interamente seminabile. Non sono presenti separazioni di confine nette con le proprietà limitrofe, le quali sono coltivate a est, ovest e sud ad agrumeto.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 11/07/2025 le superfici oggetto di pignoramento sono apparse prive di colture produttive ed in stato di non coltivazione. L'intera superficie è idonea alla coltivazione di seminativi a regime asciutto, l'appezzamento ubicato a sud, composto dalle particelle n. 98 e 59, vista la giacitura e la tipologia di colture circostanti, presenta potenzialità produttive dei seminativi irrigui seppure non disponga, in base alle ricerche effettuate, di risorse idriche autonome. (così come rilevabile dalla nota prot. 113520 del 06/10/2025 emessa dal Genio Civile di Ragusa si evince che all'interno delle particelle oggetto di pignoramento non sono presenti pozzi autorizzati.)

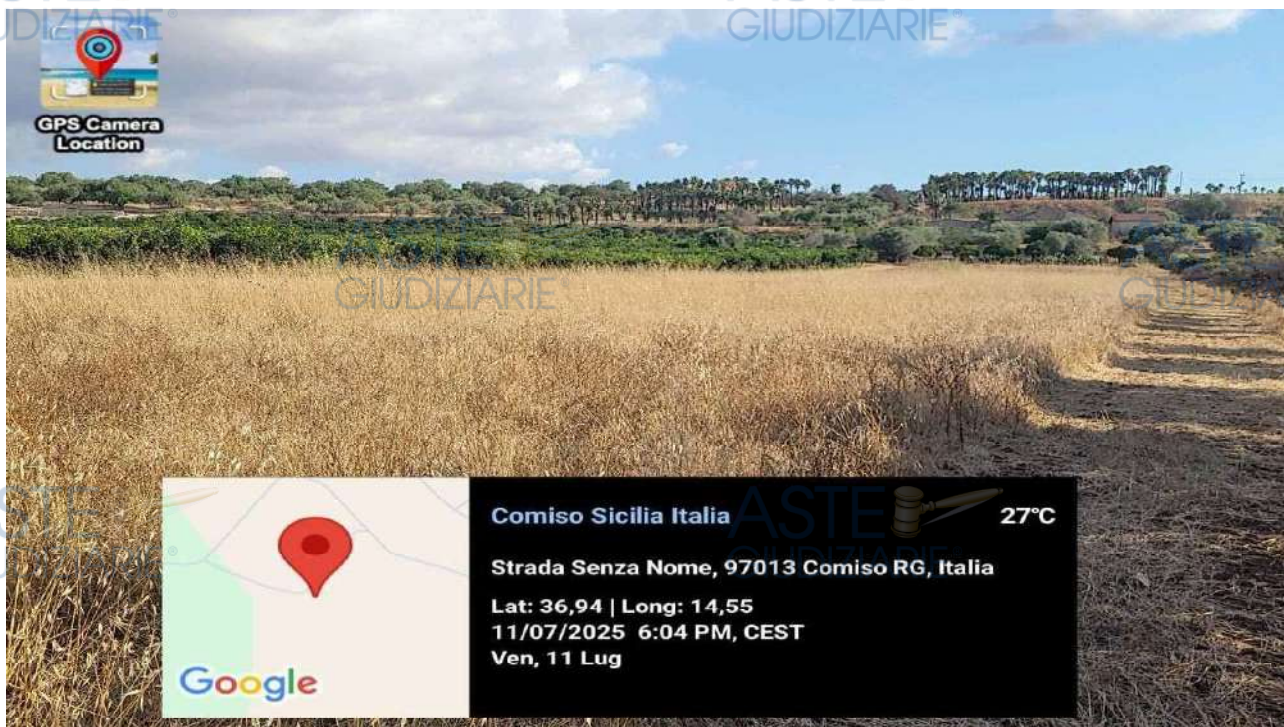
Seguono alcune foto degli appezzamenti al momento del sopralluogo:

Appezzamento nord, composto dalle particelle n. 91, 104 e 24



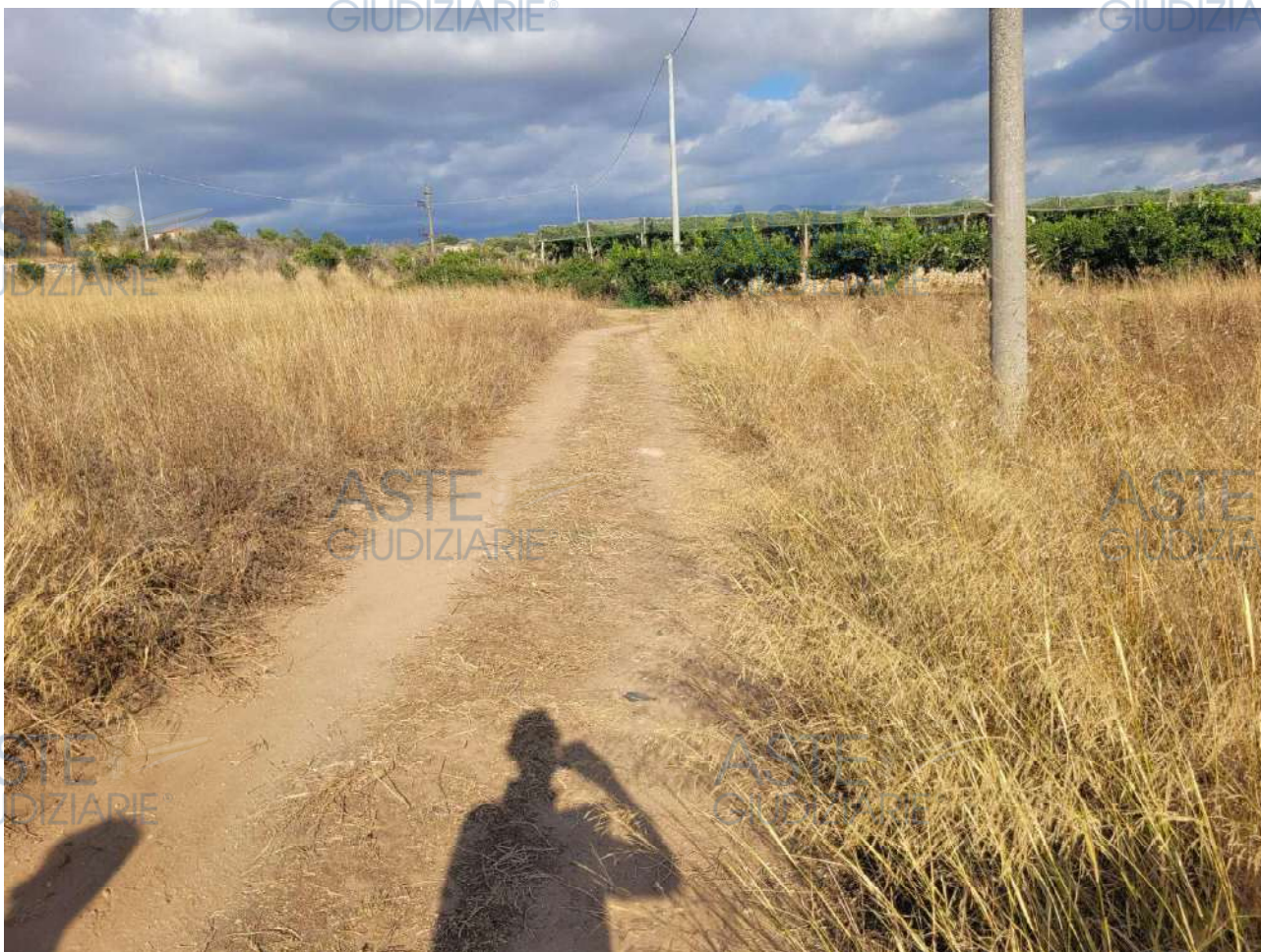


ASTE GIUDIZIARIE Appezzamento sud, composto dalle particelle n. 98 e 59





Stradina non di proprietà che separa i due appezzamenti.



Riepilogo superfici e destinazione culturale superfici oggetto di pignoramento identificate con i mappali n. 104, 24, 91, 98, 59 del foglio n. 27 di Comiso sez. A.

Descrizione	superficie seminabile Ha	superficie non coltivabile Ha
Appezamento Nord composto dalle p.lle 104, 91 e 24	0,5000	0,2120
Appezamento Sud composto dalle p.lle 98 e 59	0,5870	
Superficie catastale terreni oggetto di pignoramento	1,2990	

Destinazione urbanistica

In seguito alle informazioni acquisite presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Comiso.

Tutte le particelle oggetto di pignoramento ricadono interamente in zona E₁ normate dall'art. 61 delle NTA del PRG del Comune di Comiso di cui si riporta uno stralcio:

Art. 61 - Zona «E1»: agricole

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari, previo atto pubblico di vincolo della destinazione d'uso agricolo, dei diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni.

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo, entro i limiti delle dimensioni definite dagli indici appresso riportati.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto all'art.23 della Lr 71/'78, destinare, parti dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale; a tal fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto, (concessione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di fabbricabilità fondiario:
 - per abitazioni
 - altezza massima
- If 0,03 mc./mq.
della superficie fondiaria
Hm 8,50 m.

- distanza minima tra abitazioni
- distanza minima dai confini

con 2 piani fuori terra.

15,00 m.

7,50 m.

Sono ammesse costruzioni di fabbricati al servizio dell'agricoltura quali edifici per il ricovero dei materiali, degli attrezzi, dei macchinari e delle automobili, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame, nonché di impianti collaterali quali pozzi vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori, oltre il limite di densità fondiaria per una superficie coperta non superiore al 10% (0,1 mq/mq) della superficie fondiaria, ovvero dell'area di proprietà proposta per l'insediamento.

In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni.

E' ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico.

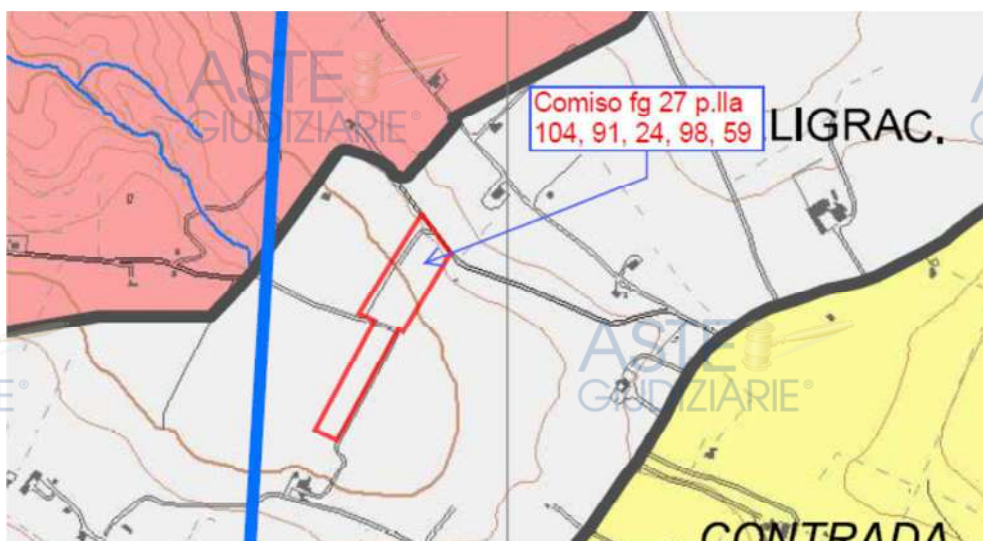
Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.L. 1/4/68. n.1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della strada (D.L. 30/4/92 n. 285 e D.L. 10/9/93 n. 360).

E' sempre consentita la ristrutturazione, senza aumento di cubatura, degli edifici esistenti anche in aree soggette a particolari vincoli di tutela e salvaguardia.

Qualsiasi intervento da realizzarsi su edilizia rurale tradizionale, che costituisce agglomerato (anche se minimo) e relative pertinenze, sarà oggetto di particolare attenzione da parte della Commissione Edilizia che ne verificherà la compatibilità tipologica con i valori paesaggistici dell'area. La Commissione Edilizia, nei casi che riterrà opportuno potrà richiedere il preventivo parere della Soprintendenza BB. CC. AA., la quale valuterà tali opere ai sensi della L. 1497/39.

Sottozona E₅ "Aree per le attività agricole". Inoltre, le sopra enunciate particelle non risultano ricadere negli elenchi dei proprietari dei fondi percorsi dal fuoco.

L'area **non è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico** degli ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa pubblicato nella G.U.R.S. n. 20 del 13/05/2016, "zona bianca", di cui di seguito si riporta uno stralcio cartografico:



L'area inoltre non è gravata dal vincolo idrogeologico, segue uno stralcio cartografico delle aree gravate da vincolo idrogeologico:



Il costo stimato di richiesta ed ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica necessario per la predisposizione del decreto di trasferimento sarà il seguente:

Diritti di segreteria	€ 51,65	+
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 32,00	+
Competenze tecniche	€ 250,00	+
Iva e Cassa di previdenza	€ <u>67,20</u>	=
Totale costo ottenimento CDU	€ 400,85	

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato è stato detratto dal valore di stima dell'immobile.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Le particelle oggetto di pignoramento sono divenute di proprietà esclusiva del soggetto giuridico esecutato "██████████" per averli interamente acquistati in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Schembari Maria in data **11/07/2017 rep. 3173/2581**. Le particelle n. 24, 91 e 104 erano di esclusiva proprietà del sig. ██████████ le particelle n. 59 e 98 erano indivisamente in parte di proprietà del sopra citato ██████████ ed in parte di proprietà dei seguenti soggetti: ██████████ nata a Comiso il

27/01/1967, [REDACTED] nato a Comiso il 13/03/1977 e [REDACTED] nata a Comiso il 27/01/1979.

La proprietà delle particelle n. 24, 91 e 104 del foglio n. 27 di Comiso è pervenuta al sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione rep. 47539 rogato il 18/06/1996 dal Notaio Giacchino di Comiso, il donante era il sig. [REDACTED] nato a Comiso il 15/01/1919.

Le particelle n. 59 e 98 sono pervenute al sig. [REDACTED] per 2/18 in successione della sig.ra [REDACTED] nata a Comiso il 16/08/1923, deceduta il 12/12/2000, denuncia n. 966 vol 215 del 22/11/2001 Ufficio del registro di Vittoria; ed allo stesso nella quota di 12/18 in virtù dell'atto di donazione rep. 118132 del 10/12/2001 rogato dal Notaio Demostene. In virtù del sopra enunciato atto di donazione sono pervenute ai sigg.ri [REDACTED] nata a Comiso il 27/01/1967, [REDACTED] nato a Comiso il 13/03/1977 e [REDACTED] nata a Comiso il 27/01/1979 le residue quote di proprietà delle particelle in esame, in particolare a [REDACTED] la quota di 2/18, a [REDACTED] ('77) le quote di 1/18 ciascuno.

Ai sigg.ri [REDACTED] del 1919 e [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in virtù dell'atto di compravendita rep. 7515 ricevuto il 09/01/1956 dal Notaio Sulsentì, reg.to il 25/01/1956 al n. 822, da proprietà di Procida Maria.

c) Stato di possesso del bene.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto lo scrivente ha inoltrato in data 04/08/2025 ha inviato all'Agenzia delle Entrate una richiesta di accesso agli atti via e-mail alla quale non è stata data risposta. In data 01/10/2025 il sottoscritto ha reinviato all'Agenzia delle Entrate la stessa richiesta di accesso agli atti alla quale è stato dato riscontro con nota del 14/10/2025 dalla quale si evince quanto segue:

con la presente si comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria posto in essere sulla società denominata "Vivai Maugeri s.s. srl., relativamente agli immobili siti in Comiso, fg 27, p.lle 24, 59, 91, 98, 104, non sono emersi contratti di affitto o comodato stipulati dalla stessa.

Inoltre, in base alle condizioni di coltivazione attuali, terreni in stato di abbandono e non coltivazione, si ritiene che il terreno non venga condotto da terzi.

Considerata l'estensione e le potenzialità produttive attuali, si ritiene congrua l'applicazione di un canone di occupazione pari a € 300,00 annui (euro trecento).

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), 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 (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenco sintetico richiesti a nome del soggetto giuridico esecutato estratto in data 29/09/2025 ispezione n. T132667 il sottoscritto ha rilevato le medesime formalità già riportate nella relazione notarile, in atti del fascicolo e non ha rilevato alcuna formalità successiva al pignoramento che costituisce una **trascrizione contro** del 02/05/2025, reg. particolare 5226, reg. generale n. 7044. Rep. 799/2025 del 08/04/2025, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], che ha generato la procedura esecutiva n. 79/2025.

Nell'elenco sintetico si rileva inoltre l'esistenza di una **iscrizione contro** del 29/02/2024, registro particolare 278, registro generale 3723, rep. 1310/2020 del 06/05/2022. riconducibile ad una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di Marimaserre s.r.l. contro "Vivai Maugieri società agricola srl", per un montante di euro 13.000,00.

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 02/05/2025 € **294,00**

Costo complessivo cancellazione gravami: € **294,00**

I costi di cancellazione dell'ipoteca giudiziale verranno commisurati al minor valore tra il prezzo di vendita del bene gravato ed il montante iscritto, pertanto non sono preventivamente quantificabili.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

All'interno del fondo oggetto di pignoramento non sono presenti fabbricati.

g) attestazione di prestazione energetica;

All'interno degli immobili oggetto di pignoramento non sono presenti fabbricati.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti gli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati:

I valori agricoli medi predisposti dalla Commissione Provinciale nell'anno 2015 aggiornati al 2025;

I valori di compravendita acquisiti da parte di intermediari ed agenzie immobiliari operanti nella zona,

in riferimento a compravendite recenti di beni aventi analoghe caratteristiche.

E' stato inoltre tenuto conto dell'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, delle potenzialità produttive, della destinazione d'uso attuale del fondo, delle caratteristiche paesaggistiche.

Si precisa infine che il valore di stima applicato non costituisce la media tra i valori agricoli medi e i valori acquisiti dal mercato immobiliare ma è stato determinato dal sottoscritto tenendo conto dei diversi aspetti presi in esame.



Ufficio del territorio di RAGUSA



Data: 07/05/2015
Ora: 11.56.20

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 495 del 28/01/2015

Pubblicazione sul BUR
n. del -

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI MODICA>> Comuni di: ISPICA, MODICA, POZZALLO, SCICLI					REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<PIANURA DI VITTORIA>> Comuni di: ACATE, COMISO, VITTORIA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	25574,00				27836,00	SI		
CANNETO	6671,00				7764,00			
CARRUBETO	8078,00				9436,00			
CHIUSA	8925,00							
FICODINDIETO	9325,00				9325,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	1986,00				1986,00			
MANDORLETO	10746,00				8049,00			
ORTO IRRIGUO	37892,00				37892,00			
PASCOLO	4116,00				4116,00			
PASCOLO ARBORATO	5167,00	SI			5167,00			
SEMINATIVO	11240,00	SI			10730,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO	9758,00	SI			8781,00	SI		
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	21358,00				21358,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	22218,00				21358,00	SI		
SERRA	46226,00	SI	SI		46226,00	SI	SI	

Prospetto analitico di valutazione dei terreni:

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attualizzati a luglio 2025 (istat)	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Min	Max			
Seminativo	10.730,00	13.144,25	15.000,00	24.000,00	1,2990	18.000,00	23.382,00
Superficie complessiva					1,2990	Valore complessivo lordo dei terreni	23.382,00

i) **indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.**

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
Terreni oggetto di pignoramento, E.I. 79/2025, immobili c.da Granaro/Comuni.	Terreno agricolo in C.da Granaro/Comuni agro di Comiso, esteso complessivamente ha 1.29.90	23.382,00	
	Totale valore lordo Lotto unico	23.382,00	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	3.507,30	=
	Valore del Lotto unico al netto dell'abbattimento forfettario	19.874,70	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	400,85	=
	Costo complessivo al netto dell'abbattimento forfettario e delle spese.	19.473,85	
euro diciannovemilaquattrocentosettantatre/85			

Costo complessivo cancellazione formalità € 294,00

j) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene*

Non costituiscono immobili oggetto di pignoramento particelle in comproprietà con soggetti terzi, pertanto, non si ritiene necessario esprimersi sulla comoda divisibilità del bene.

k) *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree*

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione di un rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso.

Conclusioni:

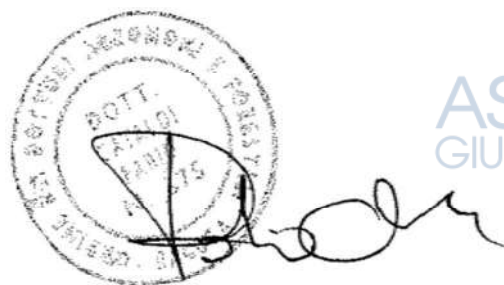
Si conclude la presente relazione specifica riferita agli immobili oggetto di pignoramento, e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 4) Elaborato fotografico;
- 5) Visure catastali ed estratto di mappa;
- 6) Stralcio ortofotografico delle particelle oggetto di pignoramento;

ASTE GIUDIZIARIE®
Tanto si doveva.
18/10/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Il Tecnico Incaricato
Dott. Agr. Cataldi Fabio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®