

Dott. Agr. FABIO CATALDI

Via Risorgimento n. 110

97015 - MODICA (RG)

e-mail: fabiocataldi1@virgilio.it

pec: f.cataldi@epap.conafpec.it

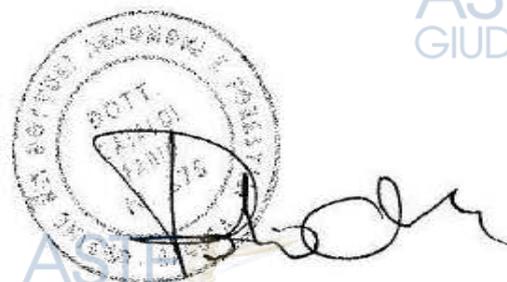
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 93/2024

G. E.: DOTT. PIANOFORTE ANTONIO

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

- **LOTTO 1 - MARINA DI MODICA G.DA CIARCIOLO;**
- **LOTTO 2 - RAGUSA G.DA PULGE;**
- **LOTTO 3 - MODICA G.DA BISIRELLA;**



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, finalizzato della determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. 93/2024.

La citata Esecuzione immobiliare è conseguenziale all'atto di pignoramento n. 294 del 04/03/2024, a favore di "Brisca Securitisation s.r.l.", con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, C.F. – P.I. : 04880740263, e per essa "Prelios Credit Servicing S.p.a.", con sede in Milano, C.F. – P.I. : 08360630159, rappresentata da "Prelios Credit Solution S.p.a.", con sede in Milano Via Valtellina n. 15/17, C.F. – P.I.: 13048380151;

contro: sigg.ri [REDACTED]

Il presente elaborato si compone della relazione generale e delle relazioni specifiche relative ai lotti che includono i beni oggetto di pignoramento.

RELAZIONE GENERALE

Gli immobili oggetto di pignoramento, in virtù del sopra menzionato titolo, sono i seguenti:

- 1) terreno sito in Modica censito al fg 170, part 239, classe U,
- 2) terreno sito in Modica censito al fg 170, part 2045, classe 05,
- 3) terreno sito in Modica censito al fg 170, part 2046, classe 05,
- 4) terreno sito in Modica censito al fg 170, part 2047, classe 05;
- 5) terreno sito in Ragusa censito fg 243 part 229
- 6) terreno sito in Ragusa censito fg 243 part 231
- 7) terreno sito in Ragusa censito fg 243 part 234
- 8) terreno sito in Ragusa censito fg 243 part 236
- 9) terreno sito in Ragusa censito fg 243 part 238
- 10) terreno sito in Chiaramonte Gulfi censito al fg 25, part.61
- 11) Terreno sito in Modica (RG) censito al fg 170, part. 731, cat. 03;
- 12) terreno sito in Modica censito al fg 75, part.49, cat. 01
- 13) fabbricato sito in Chiaramonte Gulfi (RG) censito al fg 132 part 6, sub 9.

In coerenza con quanto relazionato dal C.G. Avv. Arezzo Maria, con istanza del 25/07/2024, dall'esame della relazione notarile in atti si evince quanto segue:

a) sull'immobile identificato con il n. 11 è trascritto Decreto di Trasferimento in data 25.09.2015 ai nn. 13340/8197 a favore di terzi, come da visura e nota di trascrizione che si allegano.

Sebbene catastalmente intestato all'esecutato il detto bene non è più di proprietà dello stesso.

b) su alcuni dei beni sopra indicati, risultano trascritti precedenti pignoramenti di cui di seguito si descrive lo stato delle procedure esecutive in essere:

- **sull'immobile identificato al n. 10**, risulta la trascrizione del 09.11.2021 ai nn. 18383/12428 di atto di pignoramento, da cui originata l'esecuzione n. 236/21 oggi sospesa
- **sull'immobile identificato al n. 11**, risulta la trascrizione del 20.10.2011 ai nn. 1818912012 di atto di pignoramento, da cui originata l'esecuzione n. 143/11 oggi definita, ma il pignoramento non risulta cancellato.
- **sull'immobile identificato al n. 13**, risulta la trascrizione del 20.12.23 ai nn. 20810/15388 di atto di pignoramento, da cui originata l'**esecuzione n. 261/23 pendente**.

In conseguenza, al fine di evitare una duplicazione dei costi di redazione degli elaborati peritali, gravanti sulla procedura n. 93/2024, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'**elaborato peritale** limitatamente agli immobili: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 del sopra indicato elenco, riservandosi di redigere elaborato integrativo, riferito agli immobili che sono stati al momento esclusi dalla valutazione, qualora il G.E. lo ritenesse opportuno.

Ai fini della redazione dell'elaborato peritale, considerata l'ubicazione e le caratteristiche generali e di utilizzo degli immobili, lo scrivente ha ritenuto di raggruppare gli immobili 1, 2, 3 e 4 creando il lotto 1 (terreni in Modica c.da Ciarciole); gli immobili 5, 6, 7, 8, 9 creando il lotto 2 (Terreni in Ragusa c.da Pulce); l'immobile 12 creando il lotto 3 (Terreno in Modica c.da Gisirella).

I sopra indicati lotti sono stati descritti dallo scrivente attenendosi al modello in uso presso il Tribunale di Ragusa approfondendo tutti gli aspetti previsti dall'incarico ed in conclusione è stato espresso un valore venale dell'immobile al netto dell'abbattimento forfettario, quantificato in misura del 15 % dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Di seguito si rappresentano gli identificativi catastali degli immobili oggetto di valutazione:

Lotto 1

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Modica	170	239	(immobile privo di qualità catastale)	0.20.00		
Modica	170	2045	Seminativo	0.09.64	1.24	0.50
Modica	170	2046	Seminativo	0.07.71	1,00	0,40
Modica	170	2047	Semin arborato	0.03.82	0,49	0,20
Superficie oggetto di pignoramento				0.41.17		
proprietario	[REDAZIONE]					
diritto pignorato			Piena proprietà			

Lotto 2

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Ragusa	243	229	Seminativo	1.53.23	39,57	15,83
Ragusa	243	231	Pascolo	1.18.19	6,10	3,05
			Pascolo Arborato	3.05.49	78,89	31,55
Ragusa	243	234	Seminativo	1.03.55	32,09	21,39
Ragusa	243	236	Semin arborato	0.69.92	32,50	18,06
Ragusa	243	238	Incolto produttivo	0.06.52	0,13	0,07
Superficie oggetto di pignoramento				7,5690		
proprietario	[REDACTED]					
diritto pignorato			Piena proprietà			

Lotto 3

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Modica	75	49	Chiusa	0.12.20		
Superficie oggetto di pignoramento				0.12.20		
proprietario	[REDACTED]					
diritto pignorato			1/2 nuda proprietà			

(A) Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, ad esclusione dell'immobile 11 e dell'immobile 12, sono stati visionati nel corso di un sopralluogo svolto assieme al C.G. Arezzo Maria, in data 16/07/2024, previa comunicazione inviata ai debitori con lettera raccomandata n. 20039995869-1, ricevuta in data 19/06/2024. L'immobile 12, (lotto 3) è stato visionato separatamente dallo scrivente con accesso effettuato in data 15/10/2024. Al sopralluogo non è stata rilevata la presenza del proprietario né di suoi rappresentanti, pertanto, considerate le caratteristiche dei beni oggetto di accertamento, gli ausiliari hanno provveduto ad eseguire autonomamente gli accessi presso tutti gli immobili oggetto di pignoramento, sopra identificati, ad esclusione dell'immobile 13, costituito dal fabbricato ubicato in Chiaramonte Gulfi, identificato al CF fg 132 p.la 6 sub. 9, cat. D/8, al quale non è stato possibile accedere poiché le aperture principali si affacciano su una corte comune dotata di cancello provvisto di catena e catenaccio. Considerata la presenza di una trascrizione del 20/12/2013 ai nn. 18189/2012 di un atto di pignoramento da cui è scaturita la procedura esecutiva n. 261/23, lo scrivente ha ritenuto al momento di non procedere all'esecuzione dei rilievi per le motivazioni già descritte a pagina 3.

In occasione dell'accesso il sottoscritto ha effettuato i rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari ed il C.G. ha provveduto a redigere apposito verbale di accesso che è stato sottoscritto dagli stessi ausiliari. E costituisce "l'allegato 0" al presente elaborato peritale.

(B) Il sottoscritto ha provveduto successivamente alla verifica dell'atto di pignoramento ed al confronto con la nota di trascrizione del pignoramento in atti, reg. generale 5989 reg.

particolare 4216 del 08/04/2024. Dall'esame effettuato è emerso che nell'atto di pignoramento, relativamente a tutti gli immobili, sopra identificati con i numeri da 1 a 13 è stato erroneamente indicato che gli stessi sono ubicati nel Comune di reale ubicazione e **successivamente viene riportato: "rappresentati al NCT del Comune di Ragusa (RG)".**

Di tutti gli immobili quelli realmente rappresentati al NCT del Comune di Ragusa sono i beni identificati con il numero 5, 6, 7, 8, 9 i quali costituiscono il lotto 2 della presente relazione estimativa.

Tuttavia, il sottoscritto ritiene che la enunciata non precisa indicazione non costituisca un elemento di incertezza nella corretta individuazione ed identificazione degli immobili **poiché, nella prima parte della descrizione di ciascun gruppo di beni, fatta in seno all'atto di pignoramento, viene riportato: "siti in"**.

Inoltre, dall'esame della nota di trascrizione del pignoramento si evince la corretta identificazione degli immobili oggetto di pignoramento non rilevando nessuna difformità.

Gli aspetti relativi ai gravami in capo al soggetto esecutato ed ai relativi beni oggetto di pignoramento sono stati approfonditi nelle relazioni specifiche di ciascun lotto 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	Ispezione ipotecaria elenco sintetico relativo ai soggetti esecutati;

Ufficio	Documentazione richiesta
Archivio Notarile	<p>Visione e lettura degli atti di provenienza degli immobili: Relativamente ai terreni in Ragusa fg 243 p.lle 231, 234, 229, 238, 236 è stata presa visione dell'Atto rep. 50551 del 15/11/1979 rogato dal Notaio Pulino; Atto rep. 56931 del 02/01/1984 rogato dal Notaio Pulino; Atto rep. 68947 del 12/11/1996 rogato dal Notaio Pulino;</p> <p>Relativamente alla particella n. 239 del foglio n. 170 è stata presa visione dell'Atto rep. 69096 del 11/01/1997, rogato dal Notaio Pulino;</p> <p>Relativamente alle particelle n. 2046 e 2047 del foglio n. 170 è stata presa visione dell'Atto rep. 69420 del 11/08/1997, rogato dal Notaio Pulino;</p> <p>Relativamente alla particella n. 2045 del foglio n. 170 è stata presa visione dell'Atto rep. 70721 del 04/11/1999, rogato dal Notaio Pulino;</p> <p>Relativamente alla particella n. 49 del foglio n. 75 del territorio di Modica è stata presa visione dell'atto rep. 35168 del 20/06/2007, rogato dal Notaio Ferro di Scicli, rilevando che lo stesso non costituisce titolo di provenienza della particella, così come erroneamente indicato nella visura catastale. La citata particella è pervenuta al debitore esecutato, in misura di ½ della piena proprietà in virtù, della successione in morte di ██████████ in dettaglio descritta nella relazione specifica del lotto 3.</p>
Comune di Modica e Comune di Ragusa	Acquisizione delle informazioni inerenti la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.
Genio Civile	Ricerca 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.
Agenzia delle Entrate	Richiesta di tutti i 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.

Dal confronto tra le visure catastali **con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione del pignoramento** si evidenziano delle discrasie:

Nelle visure catastali dei lotti 1 e 2, rispettivamente terreni in Modica fg 170 e terreni in Ragusa fg 243, il debitore esecutato, pieno proprietario in ragione di 1/1, risulta nato a Crusinallo (NO). Nelle visure catastali del lotto 3, terreno in Modica fg 75, il debitore esecutato, nudo proprietario per ½, risulta nato a ██████████

Nell'**atto di pignoramento** e nella Nota di Trascrizione del Pignoramento viene riportato che il debitore esecutato è nato a ██████████

In tutti i casi sopra enunciati il codice fiscale comunque coincide con quello indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento:

In occasione dell'accesso ai luoghi sono state verificate le separazioni di confine con le proprietà limitrofe, sono state verificate le dotazioni dei fondi, le tipologie delle colture in essere e potenzialmente attuabili, in particolare impianti arborei, tipologie di coltura praticata e le potenzialità di utilizzo future per destinazioni diverse da quelle agricole.

E' stata presa visione della costruzione allo stato rustico, priva di copertura, presente all'interno della particella 239 del foglio n. 170 del territorio del Comune di Modica. Le informazioni inerenti alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile sono state descritte in seno alla relazione specifica del lotto 1.

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

La situazione rilevabile dalle visure catastali coincide con le reali quote di proprietà degli immobili ad esclusione della particella n. 49 del foglio n. 75 del Comune di Modica la quale dall'intestazione catastale risulta essere in nuda proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ del debitore esecutato, nella realtà il debitore esecutato, così come riportato nella relazione notarile in atti, risulta essere pieno proprietario in misura di $\frac{1}{2}$, in virtù della successione ex lege in morte di

trascritta il 18/04/1961 nn. 7793/6887.

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 presenza di iscrizioni ipotecarie, riferite agli immobili oggetto di pignoramento, trascritte in data successiva al pignoramento, dagli accertamenti effettuati non è emersa nessuna formalità.

f) Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni specifiche di lotto di seguito esposte, nei paragrafi:

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 si rimanda alla relazione descrittiva specifica di ciascun Lotto 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 nelle relazioni descrittive specifiche di seguito esposte 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)

L'aspetto relativo alla regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stato approfondito nel paragrafo dedicato, all'interno della relazione specifica di lotto di seguito esposta.

Relativamente alle verifiche in merito alle edificazioni in regime di edilizia convenzionata o agevolata, il sottoscritto può affermare che la condizione non sussiste in quanto l'unica costruzione rilevata all'interno degli immobili oggetto di pignoramento (Lotto 1, Modica fg. 170 p.la 239) non è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata.

(E) effettuati gli accessi 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,

Gli immobili non insistono in contesti condominiali, inoltre 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 sullo stato di possesso del bene

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni descrittive specifiche di seguito esposte.

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: Convocazione accesso ai luoghi e verbale di sopralluogo;

Allegato 1: Ispezione ipotecaria, elenco sintetico formalità;

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

Allegato 3: relazione estimativa con omissione dati sensibili (privacy).

Di seguito si espone la relazione tecnico descrittiva specifica degli immobili che compongono il LOTTO UNO.

Identificazione catastale del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:

Il lotto uno è composto da n. quattro particelle catastali contigue che compongono un unico appezzamento di forma irregolare, di seguito si rappresenta il prospetto catastale che elenca gli identificativi, la qualità ed i redditi agrario e dominicale:

Lotto 1

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Modica	170	239	(immobile privo di qualità catastale)	0,20.00		
Modica	170	2045	Seminativo	0,09.64	1,24	0,50
Modica	170	2046	Seminativo	0,07.71	1,00	0,40
Modica	170	2047	Semin arborato	0,03.82	0,49	0,20
Superficie oggetto di pignoramento				0.41.17		
proprietario	[REDACTED]					
diritto pignorato	Piena proprietà					

Superficie lorda del terreno agricolo:

ha 0.41.17

Coordinate: Lat. 36,707066 - Lon. 14,793057

Confini:

Comune e foglio	particelle	confine	intestatari
Modica fg 170		Nord	Via Agrigento
Modica fg 170	2044	Ovest	[REDACTED]
Modica fg 170	2817 - 1824	Ovest	[REDACTED]
Modica fg 170	2816 - 238	Ovest	[REDACTED]
Modica fg 170	240	Est	[REDACTED]
Modica fg 170	987	Est	[REDACTED]

Modica fg 170	1247	Est	[REDACTED]
Modica fg 170	996	Est	[REDACTED]
Modica fg 170		Sud	Via Caltagirone

Altimetria media: 10 m, s.l.m.

Indicazione del diritto pignorato:

Pignorata la piena proprietà, in capo al sig. [REDACTED]

Si rileva una completa corrispondenza tra le informazioni anagrafiche del proprietario ed i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento, a confronto con la documentazione **catastale, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento ed i titoli di provenienza** degli immobili.

descrizione giuridica:

Terreno agricolo prevalentemente coltivabile a seminativo.

b) Descrizione del bene

Le superfici che compongono il lotto sono tutte accessibili mediante strade percorribili in auto, in particolare il lotto è accessibile a nord da una strada comunale denominata via Agrigento e a sud da una strada comunale denominata Via Caltagirone.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale:



Tribunale di Ragusa
E.I. 93/2024

Legenda
36.707066, 14.793057



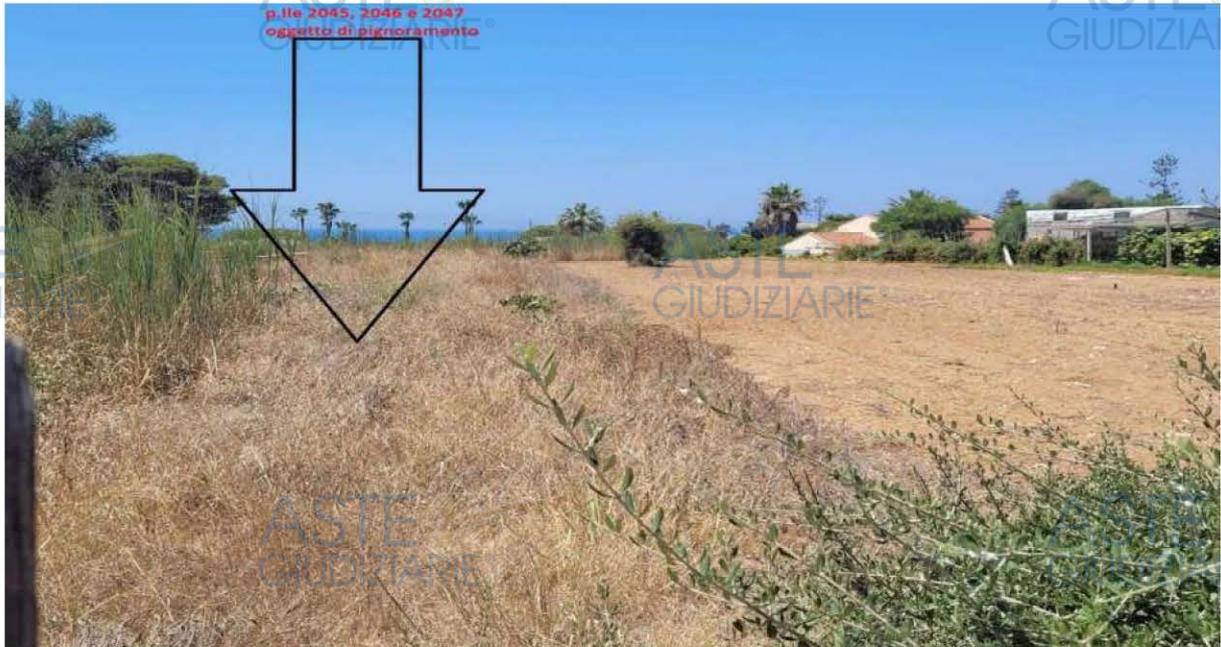
E.I. 93/2024
Tribunale di Ragusa

Ortofoto Google heart 2017



All'interno del fondo il sottoscritto ha inoltre rilevato la presenza di una costruzione allo stato rustico, priva di copertura, realizzata con struttura portante in blocchi di calcare tenero e con pilastri cls centrali. Dotata all'interno dell'area edificata e nell'area immediatamente circostante di un battuto di cemento. La costruzione presenta una superficie lorda pari a mq. 80.

Seguono alcune foto delle superfici che compongono il lotto 1:



Seguono le foto della costruzione allo stato rustico:





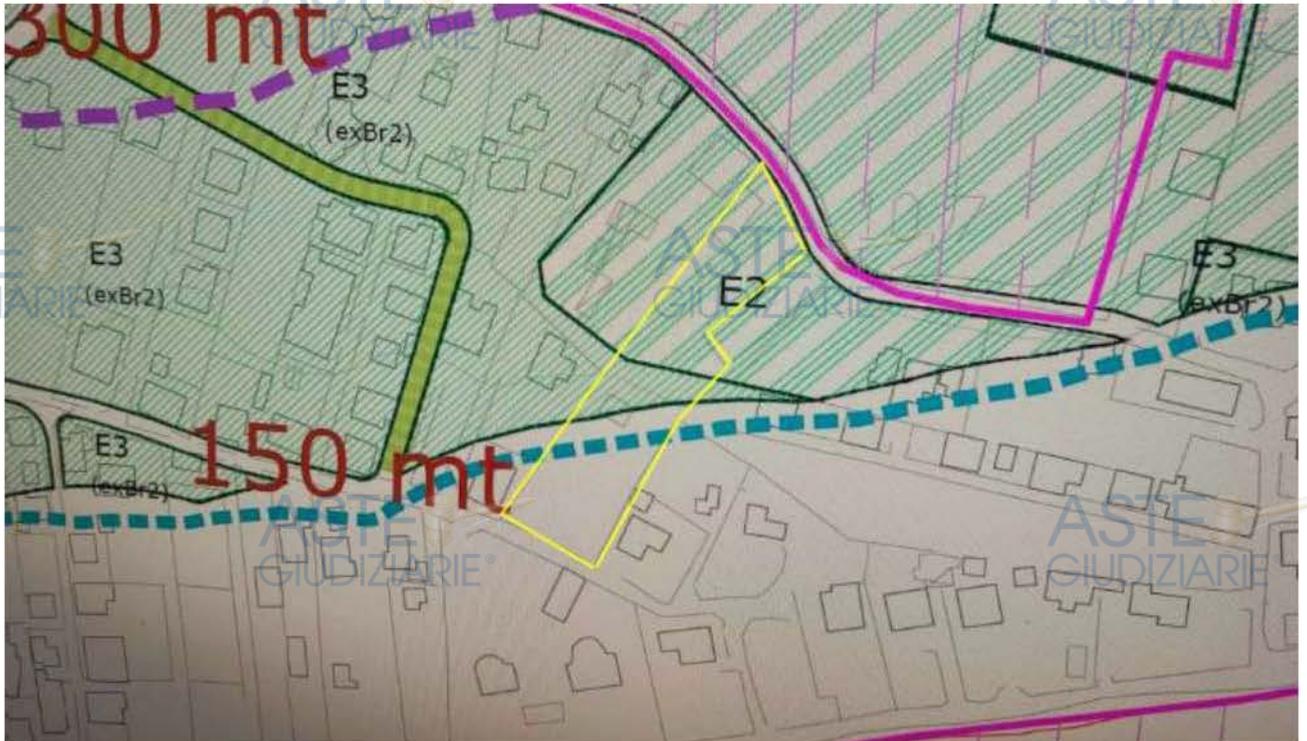
In merito alla regolarità edilizia e catastale del fabbricato si rimanda ai paragrafi successivi.

Infine, in occasione del sopralluogo il sottoscritto ha rilevato la presenza di un pozzo trivellato, completo di condutture, che sembra essere stato di recente utilizzato. In seguito alle ricerche effettuate presso il Genio Civile di Ragusa non è stata rinvenuta nessuna pratica di autorizzazione alle ricerche idriche né pratica di utilizzo delle acque, né è stata fatta menzione dell'esistenza del pozzo nei titoli di provenienza. Considerata l'ubicazione e l'altimetria della zona (mt. 10 s.l.m.) è verosimile che il pozzo possa fornire acqua con elevato contenuto di sali non idonea al consumo umano.

Destinazione urbanistica

In seguito alle informazioni acquisite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Modica il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

Nel PRG del Comune di Modica, adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017, la superficie oggetto di valutazione ricade in parte all'interno della fascia di inedificabilità compresa entro i 150 metri dalla battigia, in parte ricade in zona E2 ed in parte in zona E3. Segue uno stralcio cartografico con identificazione dell'area:



Art. 54 Zona E2 - Agricola con colture specializzate, irrigue e intensive

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, caratterizzate dalla presenza di colture specializzate, irrigue e intensive, così come individuate e classificate nello Studio Agricolo-forestale allegato al PRG.

Destinazioni di zona: sono previste le stesse nonne di cui al precedente art.53 ma limitate soltanto alla costruzione della residenza del conduttore del fondo e di locali di servizio utili alla conduzione dell'attività.

Prescrizioni particolari: Le colture agricole specializzate non possono subire modifiche di destinazione se non finalizzate al miglioramento dell'attività agricola specializzata. Possono essere realizzate strade poderali, impianti irrigui e opere di sistemazione agraria come previsto dall'art. 6 della L.R 37/85.

Art. 54 bis Zone E3 - zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto.¹⁰

Definizione: Si tratta di zone destinate agricole dal decreto di approvazione del PRG (DDG 214/2017), contenenti tutte le zone disattese dal medesimo decreto (zone B2, B3, C, ... ecc).

Destinazione di zona: Le aree sono classificate zona "E di verde agricolo" nelle quali dovrà osservarsi quanto disposto dalla L.R. 71/78 (indice di fabbricabilità per l'edilizia residenziale pari a 0,03 mc/mq e per gli interventi produttivi volti ad utilizzare le risorse naturali si dovranno osservare i limiti di cui all'art. 22 della citata L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii.).

La zona risulta essere inoltre gravata dal vincolo del **Piano Paesaggistico** pubblicato nel Suppl. ord. alla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (p. I) n. 20 del 13-5-2016 (n. 21) 247 PIANO PAESAGGISTICO DEGLI AMBITI 15, 16 e 17 RICADENTI NELLA PROVINCIA DI RAGUSA.

L'area ricade all'interno del Paesaggio locale 10H (livello di tutela 2). Segue uno stralcio della cartografia e delle Norme Tecniche d'Attuazione.



10h. Paesaggio della pianura costiera sottoposta a forte pressione antropica di pantano Spinasanta, Punta del Corvo e Marina di Modica. Aree di interesse archeologico comprese

Livello di Tutela 2

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a: **de cementificazione dell'alveo e delle sponde del torrente Spinasanta;** rinaturalizzazione e riqualificazione paesaggistico-ambientale del torrente e del pantano con interventi di ingegneria naturalistica per la ricostituzione delle dune, fasce verdi perimetrali alle sponde in modo da potenziare e ricostituire corridoi ecologici; creazione di sentieri ciclopedonali entro dette fasce;

garantire che le eventuali nuove costruzioni destinate a funzioni residenziali, dovranno essere a bassa densità, di dimensioni contenute; dovranno distanziarsi adeguatamente **dalle sponde del torrente in modo che l'osservatore percepisca l'elemento paesaggistico** in una dimensione ottico-spaziale che ne restituisca quanto più possibile la completezza e i rapporti tra i vari elementi costituenti;

garantire che tutti gli interventi antropici si inseriscano senza produrre alterazione del

paesaggio tutelato, rispettando la morfologia dei luoghi, utilizzando criteri e tecniche di ingegneria naturalistica.

In queste aree non è consentito: realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;

realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli **destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati**;

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

L'area non ricade all'interno di Siti di Interesse Comunitario (SIC, ZPS, ZSC) e ne è gravata 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	€ 90,00
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 32,00
Competenze tecniche	€ 250,00
Iva e Cassa di previdenza	€ 57,20
Totale costo ottenimento CDU	€ 429,20

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato verrà **sottratto al valore di stima dell'immobile.**

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

I terreni che compongono il lotto 1 sono stati acquistati con i seguenti titoli:

Con atto rep. 69096 del 11/01/1997, il sig. [REDACTED] per sé ed in rappresentanza delle altre parti: [REDACTED] terreno identificato in catasto terreni di Modica fg 170 p.la 239.

Dalla lettura del rogito si evince che all'interno della particella era presente: "il rudere di un pagliaio privo di copertura e non figurante in catasto, realizzato in epoca antecedente il 1967 e realizzato per le esigenze di coltivazione del fondo".

Con atto rep. 69420 del 11/08/1997, il sig. [REDACTED] ha acquistato dai sigg.ri [REDACTED] i terreni identificati in catasto terreni di Modica fg 170 p.lle 2046 e 2047, estese rispettivamente ha 0.07.71 la prima e ha 0.03.82 la seconda. Costituiva parte integrante della compravendita il trasferimento della quota indivisa di 1/5 del pozzo trivellato ubicato nella particella n. 2042, di proprietà del sig. [REDACTED]

con il relativo diritto di attraversamento delle tubazioni.

Con atto rep. 70721 del 04/11/1999, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] i terreni identificati in catasto terreni di Modica fg 170 p.la 2045, estesa rispettivamente ha 0.09.64.

Costituiva parte integrante della compravendita il trasferimento della quota indivisa di 1/5 del pozzo trivellato ubicato nella particella n. 2042, di proprietà del sig. [REDACTED] con il relativo diritto di attraversamento delle tubazioni.

Dal sopralluogo effettuato e dalla consultazione delle ortofoto storiche il sottoscritto non ha rinvenuto la presenza del rudere di pagliaio menzionato nella rep. 69096.

Risulta da sottolineare i diritti all'utilizzo del pozzo trivellato ubicato all'interno della particella n. 2042 attualmente intestata agli eredi di [REDACTED]

Dalla lettura dei sopra enunciati atti notarili non è emersa la presenza di ulteriori servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

c) Stato di possesso del bene.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, inerenti il lotto in esame, lo scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquisita al prot. n. 96911 del 10/10/2024;

Alla data di predisposizione dell'elaborato lo scrivente non ha ricevuto nessuna risposta, pertanto, verificato in occasione dell'accesso lo stato di non coltivazione del fondo, il sottoscritto può desumere che non sono in essere contratti registrati che regolamentano la conduzione del lotto 1.

Si sottolinea altresì che in occasione dell'accesso il Custode Giudiziario ed il Perito sono venuti a conoscenza che il fondo viene attualmente condotto dal sig. [REDACTED] il quale in data 28/08/2015 ha stipulato con il debitore esecutato una scrittura privata (trasmessa in allegato) in virtù della quale sono stati ceduti, dal debitore esecutato al sig.

[REDACTED] beni mobili di diversa natura e con la quale è stata altresì ceduta la disponibilità del fondo "di fronte l'unità abitativa di via Caltagirone n. 20 per comodità di parcheggio per un tempo limitato e determinato esclusivamente dal cedente". Nella scrittura privata non sono indicati gli estremi catastali delle particelle oggetto di comodato ma le particelle oggetto di pignoramento sono compatibili con la descrizione fatta nella scrittura privata.

Considerata la superficie complessiva dei terreni che compongono il lotto 1, le destinazioni colturali e le potenzialità produttive, il sottoscritto, acquisite le necessarie informazioni di mercato, ritiene che il canone di occupazione potenziale possa oscillare tra gli 250,00 ed i 400,00 euro annui.

Tenuto conto della consistenza della costruzione i costi di demolizione e di smaltimento si ritiene possano essere forfettariamente quantificati in € 3.000,00 (considerando un costo al mc per il trasporto in discarica e lo smaltimento dei materiali di risulta, quantificato in € 80 mc, tenendo conto di una ordinaria possibilità di riutilizzo di alcuni elementi di risulta all'interno del fondo stesso).

La regolarizzazione catastale del fabbricato non si ritiene necessaria.

g) attestazione di prestazione energetica;

All'interno del lotto 1 non sono presenti fabbricati per i quali risulta necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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 seguenti:

I valori agricoli medi predisposti dalla Commissione Provinciale nell'anno 2015 che sono stati dal sottoscritto attualizzati al 2024;

Valutazioni sulle potenzialità di utilizzo future del bene:

Il valore attribuito, al lotto in esame, tiene conto: oltre che delle potenzialità produttive dal punto di vista agronomico del fondo, le quali rivestono una importanza a parere dello scrivente, di carattere marginale; principalmente della possibile destinazione di utilizzo futura del bene dal punto di vista turistico-residenziale.

Preso atto che il lotto in esame in parte rientra nella fascia di 150 metri dalla battigia, nella quale così come previsto dal PRG, vige il vincolo di inedificabilità assoluta. Nella porzione residua, ricadente in zona agricola E2 e E3, il minimo di intervento per la realizzazione di nuove costruzioni agricole, è stato stabilito in mq. 10.000, si esclude pertanto a priori, **all'interno di tutto il lotto uno, la possibilità di realizzazione di nuove costruzioni.**

Si ritiene tuttavia che l'appezzamento in esame possa riscuotere un interesse da parte di probabili acquirenti, poiché, così come avviene nelle zone altamente antropizzate, i fabbricati della zona non dispongono di aree di pertinenza sufficienti ad ospitare aree verdi, solarium, parcheggi, area di sosta per camper, che arricchiscono e rendono più accoglienti sia le abitazioni di tipo residenziale che le strutture destinate ad attività turistico ricettive.

Il valore per ettaro che il sottoscritto ha ritenuto **di adottare, pari a € 45.000,00**, scaturisce dalle valutazioni sopra enunciate e risulta essere inoltre in piena coerenza con i valori di compravendita di immobili simili, registrati in tempi recenti nella zona di ubicazione del bene in esame, e per tale ragione si giustifica che lo stesso possa discostarsi dal valore **agricolo medio che si attesta in € 13.566,68.**

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
Seminativo	0.41.17
Superficie Lotto 1	0.41.17

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attualizzati a giugno 2022	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Max	Min			
Seminativo	11.240,00	13.566,68	35.000,00	50.000,00	0,4117	45.000,00	18.526,50
Totale valore dei terreni del lotto 1							18.526,50

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
Lotto 1 terreno in contrada Ciarciole, Marina di Modica, Comune di Modica.	Terreno agricolo in C.da Ciarciole, Marina di Modica esteso ha 0.41.17	18.526,50	
	Totale valore lordo Lotto uno	18.526,50	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	2.778,97	=
	Valore del Lotto 1 al netto dell'abbattimento forfettario	15.747,53	-
	Costo demolizione e smaltimento fabbricato allo stato rustico	3.000,00	-
	Costo richiesta e rilascio CDU	429,20	=
	Costo complessivo al netto dell'abbattimento forfettario e delle spese.	12.318,33	
euro 12.318,33 (euro dodicimilatrecentodiciotto/33)			

Costo complessivo cancellazione formalità

€ 294,00

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

Considerato che l'immobile risulta essere in piena proprietà del soggetto esecutato, si ritiene non necessaria la valutazione della comoda divisibilità dello stesso.

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 del Lotto 1 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

Allegato 4) Elaborato fotografico Lotto 1;

Allegato 5) Visure catastali ed estratto di mappa, Stralcio ortofotografico Lotto 1;

Allegato 6) Scrittura privata;

Di seguito si espone la relazione tecnico descrittiva specifica degli immobili che compongono il **LOTTO DUE**.

Identificazione catastale del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:

Considerata l'estensione complessiva delle superfici oggetto di pignoramento che compongono il lotto 2, pari a ha (Ha 07.56.90) e la eterogeneità delle destinazioni colturali rilevate sui luoghi, nel prospetto che segue, il sottoscritto ha provveduto:

a) ad accorpare le superfici catastali di ciascuna particella che presentano già nelle visure catastali delle suddivisioni in porzioni (AA, AB)

b) ad attribuire, mediante la fotointerpretazione delle ortofoto aeree più recenti ed il confronto con le informazioni rilevate al momento dell'accesso, a ciascuna delle particelle oggetto di accertamento, delle destinazioni colturali che si ritiene rispecchino le potenzialità produttive di ciascuna area e che sono determinanti ai fini della attribuzione del valore di mercato del lotto in esame.

Nel prospetto che segue sono state sinteticamente espone le determinazioni sopra enunciate:

Terreno in Ragusa c.da Pulce			destinazione colturale	
Comune	fg	p.lla	seminativo	pascolo arborato cespugliato
Ragusa sez. A	243	229	1,3023	0,2300
Ragusa sez. A	243	231		4,2368
Ragusa sez. A	243	234	1,0355	

Ragusa sez. A	243	236	0,2800	0,4192
Ragusa sez. A	243	238	0,0652	
Superficie oggetto di pignoramento			2,6830	4,8860
Superficie complessiva Lotto 2			7,5690	
proprietario [REDACTED]				
diritto pignorato			Piena proprietà	

Superficie lorda del terreno agricolo:

ha 7.56.90

Coordinate:	Lat. 36,812781 - Lon. 14,606351
--------------------	--

Confini:

Comune e foglio	particelle	confine	intestatari
Ragusa fg 243	230, 233, 228, 237	Ovest	[REDACTED]
			[REDACTED]
		sud	Strada Comunale
		nord	Strada Vicinale
	2	est	[REDACTED]
	426, 227, 43	est	[REDACTED]

Altimetria media: 180 m. s.l.m.

Indicazione del diritto pignorato:

Pignorata la piena proprietà, in capo al sig. [REDACTED]

Si rileva una completa corrispondenza tra le informazioni anagrafiche del proprietario ed i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento, a confronto con la documentazione catastale, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento ed i titoli di provenienza degli immobili.

Si rileva inoltre nell'atto di pignoramento la "ripetizione" della particella n. 231 del foglio n. 243, con indicazione della classe: classe 03 e classe 02 riconducibile alle classi delle due porzioni di particella, porzione AA Pascolo classe 03 e porzione AB Pascolo arborato classe 02. Di fatto l'identificativo univoco della particella pignorata è il seguente: Ragusa sez. Ragusa fg 243 p.lla 231, correttamente indicato nella nota di trascrizione del pignoramento.

Quanto descritto non rappresenta elemento ostativo alla prosecuzione delle operazioni peritali.

- **descrizione giuridica:**

Terreno agricolo in parte coltivabile a seminativo asciutto ed in parte non coltivabile, definito "pascolo arborato cespugliato" con marcata pendenza di essenze spontanee e ridotta presenza di substrato di coltivazione.

b) Descrizione del bene

Le superfici che compongono il lotto sono tutte accessibili mediante strade percorribili in auto.

In particolare, la particella posta a nord, identificata con il mappale n. 231, confina a nord con una strada non asfaltata che si diparte dalla SP 37. A sud, la particella confina con una strada comunale che anch'essa si diparte dalla SP. 37. La particella n. 234 confina a nord con la sopra enunciata strada comunale ed assieme alle particelle n. 229, 228, e 236 compone un appezzamento unico che confina a sud con la Strada Provinciale n. 78.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale:



Seguono gli stralci ortofotografici delle particelle che compongono il lotto 2, dai quali si possono evincere le vie di accesso e le destinazioni colturali.



Le particelle che compongono il lotto 2 presentano la seguente destinazione colturale attuale:

Ha 2.68.30 seminativo, in prevalentemente presente all'interno delle particelle n. 234, 238, 239 e 236;

Ha 4.88.60 pascolo arborato cespugliato, presente nella particella n. 231, 229 e 236;

Nel complesso le superfici seminabili presentano sufficiente strato coltivabile con buona dotazione di sostanza organica e si prestano per la coltivazione di erbai asciutti a ciclo autunno vernino o in alternativa possono essere destinati alla coltivazione di cereali da granella.

All'interno delle descritte aree si rileva la presenza di essenze arboree produttive, in particolare costituite da carrubi ed ulivi in condizioni di coltivazione non ottimali. Al fine di ottenere una adeguata produttività bisognerebbe procedere all'esecuzione di interventi di potatura volti all'allontanamento delle branche improduttive ed alla ricostituzione della chioma.

Inoltre, si precisa che l'intera superficie del lotto 2, sul lato est, presenta separazioni di confine nette con le proprietà limitrofe, realizzate con muretti a secco in pessime condizioni di manutenzione. Sul lato Ovest invece, le descritte superfici, che confinano con la proprietà di: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] non presentano alcuna delimitazione materializzata sui luoghi.

Le superfici a pascolo sono molto povere di substrato di coltivazione con a tratti visibile la roccia madre affiorante e marcata presenza di scheletro.

Dette aree sono prevalentemente occupate da macchia mediterranea tipica della zona costituita da lentischi, olivastri, calicotome spinosa, carrubi selvatici, euphorbia arborea, palma nana ecc.

Dal sopralluogo effettuato in campo il sottoscritto non ha rilevato la presenza di pozzi trivellati, le ricerche effettuate presso il Genio Civile di Ragusa, in ordine all rilascio di provvedimenti autorizzatori volti all'esecuzione di nuove ricerche idriche o di autorizzazioni all'utilizzo, hanno dato esito negativo. Infine, dalla lettura del rogito di provenienza il sottoscritto non ha rilevato alcuna menzione di presenza di eventuali pozzi trivellati.

Seguono alcune foto del Lotto 2:

Pascolo arborato cespugliato.



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

Superfici seminabili:



Destinazione urbanistica

In base a quanto rilevabile dalla variante al PRG adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 07/05/2024:

La p.lla 231 ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E2;

La p.lla 234 ricade in parte in zona E2 e in parte in zona E3;

La p.lla 229 ricade in parte in zona E3 e in parte in zona E2;

La p.lla 238 ricade in zona E2;

La p.lla 326 ricade in parte in zona E1 e in parte in zona E2.

L'Art. 73 delle NTA definisce la Zona E1: Le aree naturali protette e boschive 1. Si tratta delle aree che presentano elevato valore ambientale e paesaggistico, riconosciuto attraverso: – le riserve: Riserva Naturale Speciale Biologica “Macchia Foresta della Foce del Fiume Irminio”, Riserva Naturale Integrale “Cava Randello”, Riserva Naturale Orientata “Pino d’Aleppo”;

le aree ZSC: ZSC ITA080001 - Foce del Fiume Irmínio, ZSC ITA080002 - Alto corso del Fiume Irmínio, ZSC ITA080010 Fondali foce del Fiume Irmínio, ZSC ITA080004 - Punta Braccetto-Contrada Cammarana, ZSC ITA080006 Cava Randello, Passo Marinaro, ZSC ITA080003 "Vallata del F. Ippari, Pineta di Vittoria" ZSC ITA090018 "Fiume Tellesimo" 2. Sono comprese le aree individuate nel Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa approvato con D.A. n. 32/GAB del 03/10/2018, modificato con D.A. 063/GAB del 12/6/2019, con livello di tutela pari a 3, le zone boscate e del demanio forestale **dall'art. 4 della L.R. 16/1996 e s.m.i. all'interno delle quali sono vietate nuove costruzioni** (art. 10 della stessa legge), e ulteriori zone in cui il Piano mira ad un assetto territoriale sostenibile rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. 3. Si tratta di aree che devono la loro riconoscibilità alla presenza di varie componenti qualificanti di grande valore e relativi contesti e quadri paesaggistici, o in cui anche la presenza di un elemento qualificante di rilevanza eccezionale a livello almeno regionale determina particolari e **specifiche esigenze di tutela. Queste aree rappresentano le "invarianti" del paesaggio.** In tali aree, oltre alla previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi individuati alla scala comunale e dei detrattori di maggiore interferenza visiva da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale, è esclusa ogni edificazione. 4. Tali aree non possono essere destinate ad usi diversi da quelli previsti in zona agricola o che riguardino interventi per il riassetto idrogeologico e/o il riequilibrio ecologico-ambientale. Nelle Riserve Naturali e nei Parchi Regionali, si applicano, nel dettaglio, le disposizioni individuate dagli specifici regolamenti e piani di utilizzo o gestione. 5. Sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro e valorizzazione paesaggistico-ambientale finalizzati alla messa in valore e fruizione dei beni. Sono, altresì, consentite ristrutturazioni edilizie **esclusivamente su edifici che non necessitano dell'apertura di nuove piste, strade e piazzali**, che prevedano opere volte alla riqualificazione e riconfigurazione di eventuali detrattori paesaggistici e i cui progetti rientrino, comunque, nella sagoma, perimetri ed altezze rispetto alla precedente conformazione edilizia, escludendo aspetti esteriori, forme e tipologie costruttive incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-precettivi. 6. È consentito il recupero dei percorsi e dei sentieri esistenti, nel rispetto delle tipologie tipiche originarie, ancorché non più riconoscibili sul territorio a causa della mancata manutenzione, ma indicati nella cartografia tecnica o storica, o altra documentazione storica (si vedano ad esempio le tavolette IGM e le mappe catastali); tali percorsi **potranno essere utilizzati, oltre che per l'accesso a fondi privati, anche per la fruizione e per attività di turismo ecosostenibile** (cicloturismo, trekking, climbing, speleologia, ecc.). Il sistema dei sentieri e delle green ways deve essere attrezzato con apposita segnaletica e deve essere in grado di collegare i centri urbanizzati con le aree ambientalmente qualificate e le mete culturali e storiche, coinvolgendo e rendendo fruibili con continuità: le

fasce fluviali, le cave, le trazzere e i percorsi di campagna; tale sistema deve essere integrato con itinerari locali di valorizzazione di mete diffuse (masserie storiche, nuclei storico-archeologici e/o paleoindustriali), o attrezzature (punti vendita di prodotti locali, agroindustrie, agriturismi, agricampeggi), inseriti in programmi di sviluppo del turismo culturale diffuso. 7. Sono vietate le disposizioni di cui:

all'art.37 L.R. 19/2020 e s.m.i.: non sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo **sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali** – all'art. 35 l.r. 30/1997: non sono consentiti insediamenti produttivi derivanti dai patti territoriali e dai contratti d'area **approvati dal Cipe** – all'art. 89 l.r. 06/2001 e s.m. e. i.: **è esclusa l' autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo, alberghiero o ricettivo per gli immobili già ultimati alla data di entrata in vigore della legge regionale 31 maggio 1994, in base a regolare concessione edilizia rilasciata a norma del previgente testo dell' articolo 22 della ex legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, o comunque realizzati in zona agricola secondo le previsioni del piano regolatore generale e che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, all'art. 25 l.r. 22/1996 e s.m.i.:** non sono consentiti interventi di edilizia sovvenzionata, convenzionata e convenzionata-agevolata, attraverso piani di zona o programmi costruttivi, ancorché risultino esaurite od insufficienti le zone residenziali di espansione previste dagli strumenti urbanistici vigenti.

L'Art. 74 delle NTA definisce la Zona E2: - Le aree di rispetto ambientale 1. Rientrano in questa categoria le fasce di rispetto boschivo, in cui applicano le disposizioni dell'art. 10 della L.R. 16/1996. Sono comprese aree ritenute importanti ai fini della tutela del paesaggio rurale tradizionale e del patrimonio storico architettonico presente o comunque ritenute importanti ai fini della tutela ambientale. 2. All'interno di tali aree sono vietate nuove costruzioni e si deve mantenere, dove presente, l'uso agricolo tradizionale. Il divieto non opera per la costruzione di infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività proprie dell'Amministrazione forestale. E' altresì consentita la realizzazione di infrastrutture connesse all'attraversamento di reti di servizio di interesse pubblico e strutture connesse alle stesse. 3. In deroga al divieto, nei terreni artificialmente rimboschiti e nelle relative zone di rispetto, resta salva la facoltà di edificare nei limiti previsti per le successive Zone E3. 4. Ai boschi compresi entro i perimetri dei parchi suburbani ed alle relative fasce di rispetto, ferma restando la soggezione a vincolo paesaggistico, ai sensi del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312 convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, non si applicano le disposizioni di cui ai commi da 1 a 3. (divieto costruzione e fasce di rispetto) L'edificazione all'interno di tali boschi è tuttavia consentita solo per le costruzioni finalizzate alla fruizione pubblica del parco. 5. Le zone di rispetto sono in ogni caso sottoposte di diritto al vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29

giugno 1939, n. 1497. 6. Sono vietate le disposizioni di cui: – all'art. 37 L.R. 19/2020: – all'art. 35 l.r. 30/1997: – all'art. 89 l.r. 06/2001 e s.m. e. i.: – all'art. 25 l.r. 22/1996 e s.m.i.:

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

L'art. 75 delle NTA definisce la Zona E3: - Le aree dell'agricoltura tradizionale tutelata

Art. 75.1 - Definizione 1. Si tratta delle aree agricole tradizionali che caratterizzano il **paesaggio rurale tipico dell'altopiano ibleo che nel Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa approvato con D.A. n. 32/GAB del 03/10/2018 e s.m.i.**, sono sottoposte ad un livello di tutela pari a 2. Sono state inoltre incluse ulteriori aree in località Donnafugata che fanno parte della fascia trasformata del carrubo, nonché del paesaggio tipizzato, in cui, nonostante un livello di tutela inferiore da Piano Paesaggistico, si vogliono tutelare le valenze ambientali e paesaggistiche presenti. Sono aree caratterizzate dalla presenza di una o più delle componenti qualificanti e relativi contesti e quadri paesaggistici. In tali aree, oltre alle procedure di cui al livello precedente, è prescritta la previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale. Art. 75.2 – Requisiti soggettivi 1. Nelle aree classificate E3 è richiesto il requisito professionale di imprenditore agricolo **professionale (IAP) di cui all'articolo 1, comma 1, del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99** e successive modifiche ed integrazioni. Art. 75.3 – Nuove costruzioni 1. Nelle aree individuate quali zone E3 è consentita la sola realizzazione di fabbricati rurali da destinare **ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi, nonché delle attività connesse all'agricoltura, nel rispetto del carattere insediativo rurale.** 2. Sono consentiti fabbricati **rurali strumentali e fabbricati rurali abitativi come definiti nell'articolo 2135 del codice civile.** 3. Il terreno cui il fabbricato rurale abitativo deve avere un indice territoriale pari a 0,03 mc/mq e deve avere un lotto minimo asservito non inferiore a 10.000 metri quadrati oltre ad essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Il fabbricato rurale abitativo dovrà essere costituito da un unico corpo di fabbrica e non potrà comunque superare il volume massimo di 600 mc con altezza massima di m. 7,50. 4. I nuovi fabbricati rurali abitativi, dovranno essere accatastati con categoria A6. 5. Tutti i percorsi, le aree esterne pertinenziali e di servizio alla residenza e agli annessi agricoli devono essere ridotti al minimo e realizzati con materiali e superfici permeabili. La viabilità di accesso e gli eventuali piazzali di sosta per autoveicoli devono rispettare la trama dei

campi e adeguarsi al profilo naturale del terreno. Per la pavimentazione degli spazi esterni vanno utilizzati materiali locali o materiali presenti in loco (terre battute ecc.). Le strade private di accesso devono avere larghezza contenuta ed essere alberate privilegiando le specie locali. 6. Nelle zone E3 sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a Comune di Ragusa (RG) Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale (PRG) 62 carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate all'art. 72 delle NTA 7. I permessi di costruire rilasciati ai sensi del punto 6 devono rispettare le seguenti condizioni: a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; b) altezza massima m. 10,50 c) distacchi tra fabbricati non inferiori a m. 10; d) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modificazioni; e) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; f) rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991; g) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c) h) Distanza non inferiore a 200 m da ville e masserie di cui alla Zona AR o immobili classificati A4.

Il lotto 2 è gravato inoltre dal vincolo del Piano Paesaggistico pubblicato nel Suppl. ord. alla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (p. I) n. 20 del 13-5-2016 (n. 21) 247 PIANO PAESAGGISTICO DEGLI AMBITI 15, 16 e 17 RICADENTI NELLA PROVINCIA DI RAGUSA.

La zona in esame ricade nel **Paesaggio locale 9i (livello di tutela 3)** ed in parte nel **Paesaggio Locale 9D (livello di tutela 2)**. Segue uno stralcio delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Paesaggistico.

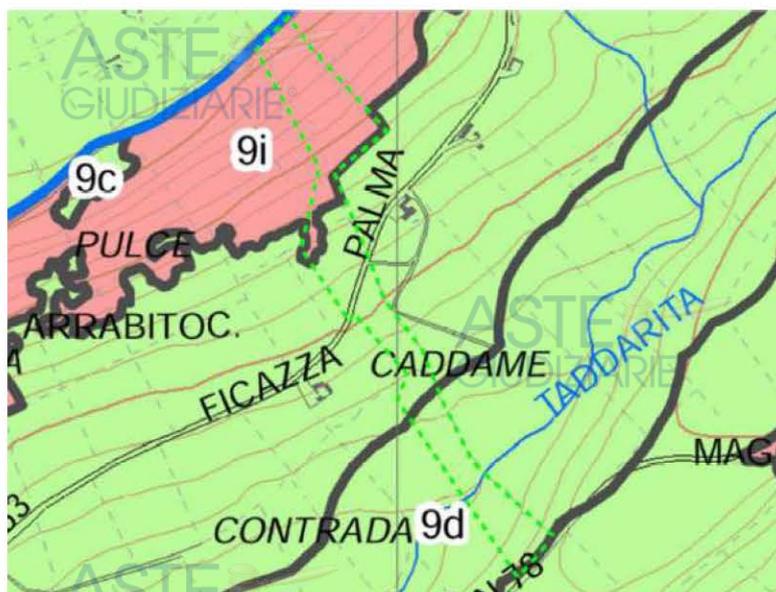
9i. Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata:

Livello di Tutela 3 Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a: - mantenimento nelle migliori condizioni dei complessi boscati; - potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone; - conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità; - tutela degli elementi geomorfologici; - valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa; - mantenimento dei livelli di naturalità e miglioramento della funzionalità di connessione con le aree boscate; - miglioramento della fruizione pubblica, recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali. In queste aree non è consentito: - attuare le

disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt. 35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.; - realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade e piste, ad eccezione di quelle necessarie all'organo istituzionale competente per la migliore gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali; - realizzare infrastrutture e reti; - realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti; - realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere; - realizzare serre; - effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici; - realizzare cave; - effettuare trivellazioni e asportare rocce, minerali, fossili e reperti di qualsiasi natura, salvo per motivi di ricerca scientifica a favore di soggetti espressamente autorizzati.

9d. Paesaggio di Cava Manca, Cava Taddarita, Vallone Piano Grande, Cava Capa. Aree di interesse archeologico comprese Livello di Tutela 2 Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

recupero paesaggistico-ambientale ed eliminazione dei detrattori; - tutela delle formazioni ripariali. In queste aree non è consentito: - realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.; - realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati; - effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico. Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni: - tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".



In seguito alla consultazione del Sistema Informativo Forestale della Regione Sicilia il sottoscritto ha rilevato che l'area in esame non risulta essere gravata dal Vincolo idrogeologico, non ricade all'interno di SIC e ZPS e negli ultimi 10 anni non è stata percorsa dal fuoco.

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	€ 87,00
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 32,00
Competenze tecniche	€ 250,00
Iva e Cassa di previdenza	€ 57,20
Totale costo ottenimento CDU	€ 426,20

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato verrà sottratto al valore di stima dell'immobile.

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

I terreni che compongono il lotto 2 sono stati, assieme ad altri acquistati dai sigg.ri [REDACTED] con atto rep. 50551 del 15/11/1979, rogato dal Notaio Pulino. L'estensione complessivamente acquistata era di ha 17.30.39 ed era riconducibile alle seguenti particelle: Ragusa fg 243 p.lle 200, 202, 44, 195 e 188, che successivamente sono stata frazionate ed hanno generato le particelle oggetto di pignoramento ed altre particelle derivate.

La quota indivisa complessiva acquistata dal sig. [REDACTED] con il sopra enunciato atto è stata pertanto pari a ha 5.23.20.

Successivamente, con atto rep. 56931 del 02/01/1984, rogato dal Notaio Pulino, la sig.ra [REDACTED] nata a Modica il 13/02/1909, ha venduto al sig. [REDACTED] la propria quota indivisa delle particelle: Ragusa fg 243 p.lle 200, 202, 44, 195 e 188, estesa ha 2.37.35. Pertanto, la quota di proprietà indivisa acquisita mediante i due sopra enunciati atti dal sig. [REDACTED] era pari a ha 5.23.20 + ha 2.37.35 = ha 7.60.55.

Successivamente, con atto rep. 68947 rac. 17530 del 12/11/1996, atto di stralcio di quota, della superficie complessiva delle particelle n. 200, 202, 44, 195, 188, è stata stralciata la quota da attribuire in piena proprietà al sig. [REDACTED]

La creazione delle particelle da attribuire al sig. [REDACTED] è scaturita dal tipo di frazionamento n. 2065 approvato in data 05/11/1994, in virtù del quale sono state generate le particelle: Comune di Ragusa fg 243 p.lle 231, 234, 229, 238, 236, estese

catastralmente ha 7.56.90, le quali con l'atto sopra enunciato sono state attribuite al sig. [REDACTED] che ne è divenuto pieno proprietario.

Dalla lettura dei sopra enunciati atti notarili non è emersa la presenza di servitù attive o passive gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

c) Stato di possesso del bene.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, inerenti il lotto in esame, lo scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquisita al prot. n. 96911 del 10/10/2024;

Alla data di predisposizione dell'elaborato lo scrivente non ha ricevuto nessuna risposta, pertanto, verificato in occasione dell'accesso lo stato di non coltivazione del fondo, il sottoscritto può desumere che i terreni che compongono il lotto 2 sono nella piena disponibilità del soggetto esecutato: Sig. [REDACTED]

Considerata la superficie complessiva dei terreni che compongono il lotto 2, le destinazioni culturali e le potenzialità produttive, il sottoscritto, acquisite le necessarie informazioni di mercato, ritiene che il canone di occupazione potenziale possa oscillare tra gli 800,00 ed i 1.000,00 euro annui.

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 che costituiscono il Lotto 2 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenco sintetico del 30/10/2024 n. T283036, allegato alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità:

Iscrizione n. 22669/5566 del 18/11/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 07/10/2009, repertorio n. 4776 emesso dal TRIBUNALE DI SONDRIO

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI Sede SONDRIO Codice fiscale 00053810149 (Richiedente: BANCA POPOLARE DI SONDRIO P.ZZA GARIBALDI, 16 SONDRIO),

contro [REDACTED]
[REDACTED] Totale € 310.000,00.

Iscrizione n. 22670/5567 del 18/11/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 12/10/2009, repertorio n. 4844 emesso dal TRIBUNALE DI SONDRIO

A favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI Sede SONDRIO Codice fiscale 00053810149 (Richiedente: BANCA POPOLARE DI SONDRIO P.ZZA GARIBALDI, 16 SONDRIO),

contro [REDACTED]
[REDACTED] Totale € 95.000,00.

Iscrizione n.n. 22761/5597 del 18/11/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 22/02/2008, repertorio n. 1468 emesso da TRIBUNALE DI VERBANIA

A favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. Sede VERONA Codice fiscale 03656170960 (Richiedente: Studio legale Antonielli d'Oulx Benintendi e associate, Via Cernaia n. 24, 10122 Torino)

contro [REDACTED]
[REDACTED] Totale € 123.000,00

Iscrizione n.n. 24382/5937 del 14/12/2009, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo derivante da Decreto Ingiuntivo del 22/10/2009, repertorio n. 5084 emesso dal Tribunale di Sondrio,

A favore di Banca Popolare di Sondrio, Codice fiscale n. 00053810149, Piazza Garibaldi n. 16, Sondrio.

contro [REDACTED]
[REDACTED]
capitale € 32.325,38 Totale € 41.000,00

Iscrizione n.n. 5775/783 del 05/04/2012, Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del

13/03/2012, Rep. n. 464 emesso dal Tribunale di Verbania,
a favore di Veneto Banca S.C.P.A. con sede a Montebelluna (TV), Codice fiscale 00208740266;

contro [REDACTED]
[REDACTED]
capitale € 250.000,00 Totale € 250.000,00

Iscrizione n.n. 7829/1050 del 15/05/2012 ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 28/03/2012, repertorio n. 203 emesso dal Tribunale di Verbania.

a favore di Veneto Banca S.C.P.A, sede di Montebelluna (TV) Codice fiscale 00208740266;

contro [REDAZIONE]

Iscrizione n.n. 8830/1189 del 30/05/2012 ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 21/03/2012, repertorio n. 52211 emesso da Tribunale di Verbania, a favore di Veneto Banca S.C.P.A Sede Montebelluna (TV) Codice fiscale: 00208740266;

contro [REDAZIONE]

capitale € 100.000,00 Totale € 100.000,00.

Iscrizione n.n. 6191/886 del 14/05/2015 ipoteca legale, derivante da Ruolo (ART. 77 DEL D.P.R. N . 602 DEL 1973) del 12/05/2015, repertorio n. 132/13815 emesso da Equitalia Nord S.P.A. Sede di Milano Codice fiscale 07244730961;

A favore di EQUITALIA NORD S.P.A. Sede di Milano, Codice fiscale: 07244730961;

Contro [REDAZIONE]

capitale € 381.398,77, Totale € 762.797,54.

Trascrizione n.n. 5989/4216 del 08/04/2024 derivate da Verbale di Pignoramento Immobili del 04/03/2024, Rep. n. 294 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verbania;

A favore di Brisca Securitisation S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 04880740263;

contro [REDAZIONE]

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 04/07/2023 **€ 294,00**

Per l'ipoteca giudiziarie, non volontaria, il costo di cancellazione sarà commisurato in base 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 lotto 2 non si rileva la presenza di fabbricati pertanto non è stato necessario procedere alla verifica della regolarità edilizia né alla quantificazione dei relativi costi.

g) attestazione di prestazione energetica;

All'interno del lotto 2 non sono presenti fabbricati pertanto non sarà necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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 seguenti:

I valori agricoli medi predisposti dalla Commissione Provinciale nell'anno 2015 che sono stati dal sottoscritto attualizzati al 2024;

Sono state inoltre acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, presa visione dei rogiti di compravendita in tempi recenti riferiti a proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, tenendo conto delle potenzialità di produttive e di utilizzo e della destinazione attuale del fondo, delle caratteristiche paesaggistiche di particolare rilievo, dell'assenza di vincoli di carattere ambientale che sullo stesso insistono, il sottoscritto inoltre ha provveduto alla ripartizione delle qualità catastali effettive ed alla quantificazione delle relative superfici. Il tutto è stato esposto nel prospetto di valutazione che segue.

Si specifica inoltre che il valore 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.

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
Seminativo	2.68.30
Pascolo	4.88.60
Superficie Lotto 2	7.56.90

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attualizzati a giugno 2022	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Max	Min			
Seminativo	11.240,00	13.566,68	16.000,00	20.000,00	2,6830	18.000,00	48.294,00
Pascolo	5.167,00	6.236,57	8.000,00	12.000,00	4,8860	9.000,00	43.974,00
Totale valore dei terreni del lotto 2							92.268,00

Il valore attribuito tiene conto delle potenzialità produttive, sotto l'aspetto agronomico, di cui il fondo è in possesso, in particolare della possibilità di potere dallo stesso ottenere un beneficio fondiario derivante dalla commercializzazione delle produzioni dallo stesso ottenibili (foraggio, cereali da granella, olive da olio, carrube e pascolo per il bestiame ecc.). Il valore per ettaro applicato non coincide con la media dei valori ottenuti ma è stato determinato dal sottoscritto prendendo in considerazione tutti i sopra enunciati aspetti, nel complesso.

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
Lotto 2 terreni in contrada Pulce territorio di Ragusa.	Terreno agricolo in C.da Pulce, esteso complessivamente ha 7.56.90	92.268,00	
	Totale valore lordo Lotto due	92268,00	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	13840,20	=
	Valore del Lotto 2 al netto dell'abbattimento forfettario	78427,80	-
	Costo richiesta e rilascio CDU	426,20	=
	Costo complessivo al netto dell'abbattimento forfettario e delle spese.	78001,60	
euro settantottomilauno/60			

Costo complessivo cancellazione formalità **€ 294,00**

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

Considerato che l'immobile risulta essere in piena proprietà di uno dei soggetti esegutati, si ritiene non necessaria la valutazione della comoda divisibilità dello stesso.

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 del Lotto 2 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

Allegato 7) Elaborato fotografico Lotto 2;

Allegato 8) Visure catastali ed estratto di mappa;

Allegato 9) Stralcio ortofotografico Lotto 2;

Di seguito si espone la relazione tecnico descrittiva specifica degli immobili che compongono il LOTTO TRE.

Identificazione catastale del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:

Il lotto TRE è composto da una unica particella catastale che compone un unico appezzamento di forma irregolare, ubicata in prossimità del centro abitato di Modica in c.da Gisirella.

Lotto 3

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Modica	75	49	Chiusa	0.12.20		
Superficie oggetto di pignoramento				0.12.20		
proprietario [REDACTED]						
diritto pignorato			1/2 nuda proprietà			

Superficie lorda del terreno agricolo:

ha 0.12.20

Coordinate: Lat. 36,855338 - Lon. 14,751247

Confini:

Comune e foglio	particelle	confine	intestatari
Modica fg 75	207	nord	[REDACTED]
			[REDACTED]
			[REDACTED]
Modica fg 75	50	est	[REDACTED]
Modica fg 75	211	ovest	[REDACTED]
			[REDACTED]
			[REDACTED]
			[REDACTED]
		Sud	Strada Vicinale cappuccini

Altimetria media: 362 m. s.l.m.

Indicazione del diritto pignorato:

Pignorata la quota di 1/2 della nuda proprietà, in capo al sig. [REDACTED]

Si rileva una parziale corrispondenza tra le informazioni anagrafiche del proprietario ed i dati catastali dell'immobile che compone il lotto 3, in particolare nella visura catastale il sig. [REDACTED] risulta essere proprietario di 1/2 della nuda proprietà, prendendo in esame il titolo di provenienza, costituito dalla successione della sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] len 51 vol 219 trascritta il 18/04/1961 ai nn. 7793/6887, si evince che il sig. [REDACTED] è

proprietario di ½ della piena proprietà.

La citata discordanza viene confermata dall'esame della relazione notarile in atti.

Inoltre, si rileva che nella visura catastale storica viene riportato che l'immobile è pervenuto al sig. [REDACTED] ed altri in virtù di un atto di provenienza non pertinente poiché, riferito ad altri immobili e ad altri soggetti (atto rep. 35168 del 20/06/2007 rogato dal Notaio ferro).

- **descrizione giuridica:**

Terreno agricolo non coltivabile ubicato la prossimità del centro urbano di Modica.

b) Descrizione del bene

La superficie della particella n. 49 del foglio n. 75 del Territorio di Modica è caratterizzata da un unico appezzamento di mq. 1220, ubicato in c.da Gisirella, nelle immediate vicinanze del centro urbano di Modica. La stessa è accessibile a piedi percorrendo una **viella denominata Strada Vicinale Cappuccini che si diparte dalla Via Nuova Sant'Antonio**. La viella di accesso non è percorribile con mezzi meccanici poiché non è sufficientemente larga e presenta un fondo accidentato. La stessa inoltre non è stata da tempo interessata da interventi di pulizia e scerbatura e di conseguenza anche percorrerla a piedi in alcuni tratti diventa difficoltoso.

L'appezzamento presenta forma irregolare, elevata pendenza e si trova nelle immediate vicinanze di un costone a strapiombo che lo sovrasta.

Le separazioni di confine non sono ben delineabili sui luoghi ed inoltre il fondo si trova di completa non coltivazione, interamente occupato da vegetazione spontanea arborea ed **arbustiva costituita da carrubi, olivastri, fichi d'india ecc.**

In passato la superficie veniva coltivata, sicuramente manualmente poiché non accessibile con mezzi meccanici. Per consentire la creazione di aree coltivabili sono stati realizzati muri di contenimento (para terra), a secco, di altezza sufficiente a compensare il **marcato dislivello che caratterizza l'area**. Lo stato di manutenzione dei descritti manufatti si può definire pessimo.

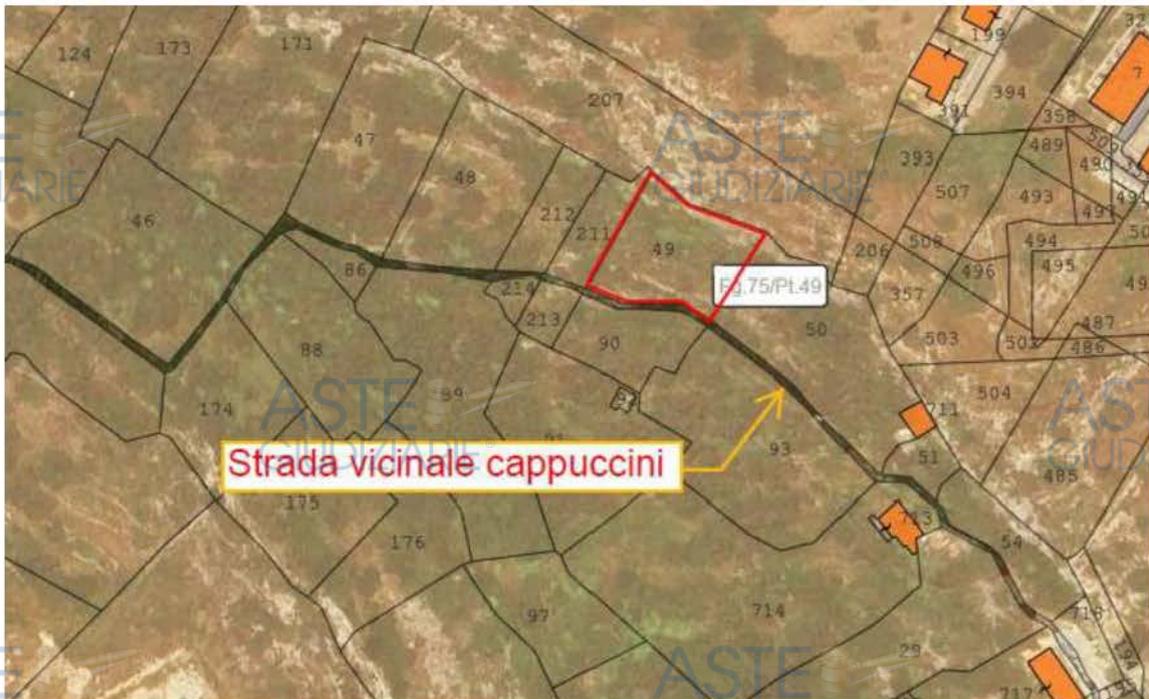
L'attuale destinazione colturale è pascolo arborato cespugliato.

All'interno del fondo non si rileva la presenza di fabbricati.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale:



Segue uno stralcio ortofotografico della particella:



Seguono alcune foto delle superfici che compongono il lotto 3:

foto panoramiche realizzate dal costone che si trova in posizione frontale
all'appezzamento:



Foto della strada vicinale cappuccini che costituisce l'unico accesso al fondo, a piedi.

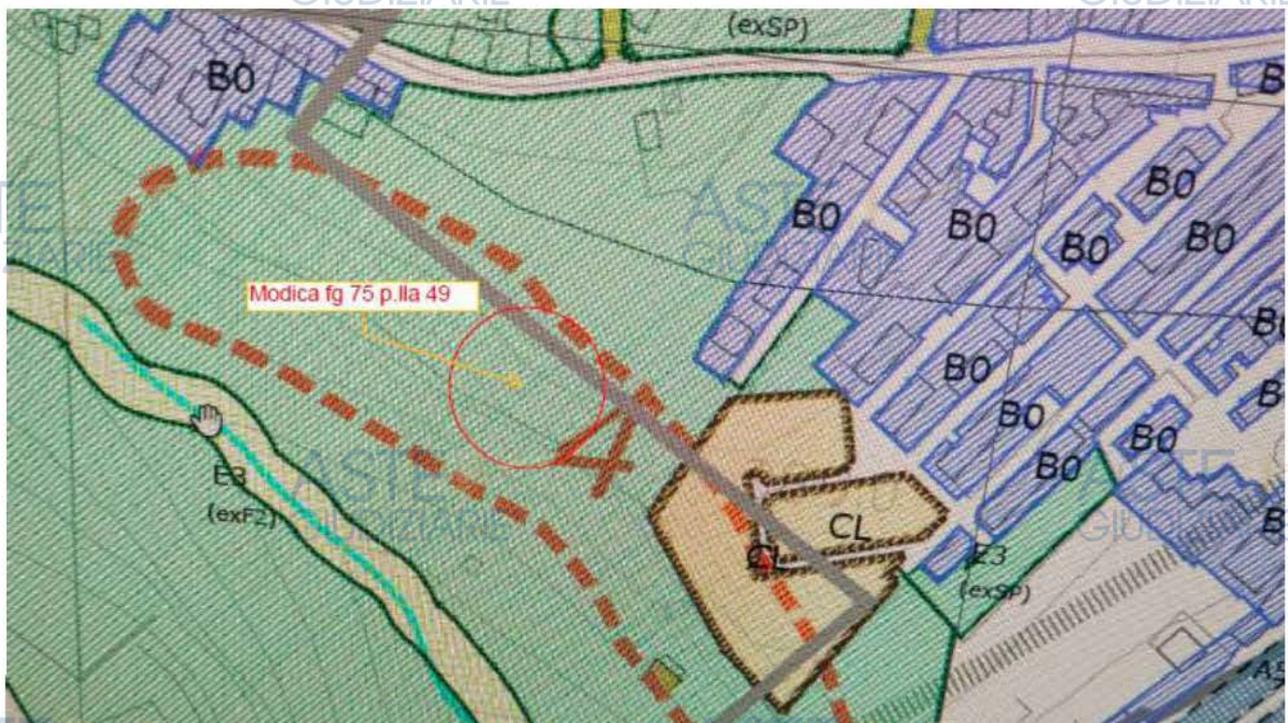




In seguito alle informazioni acquisite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Modica il sottoscritto ha rilevato quanto segue:

In base a quanto riportato nel PRG del Comune di Modica, adeguamento al Decreto di Approvazione DDG n. 214/2017 del 22/12/2017, la superficie oggetto di valutazione ricade in zona E3.

Segue uno stralcio cartografico con identificazione dell'area:



Art. 54 bis Zone E3 - zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto.¹⁰

Definizione: Si tratta di zone destinate agricole dal decreto di approvazione del PRG (DDG 214/2017), contenenti tutte le zone disattese dal medesimo decreto (zone B2, B3, C, ... ecc).

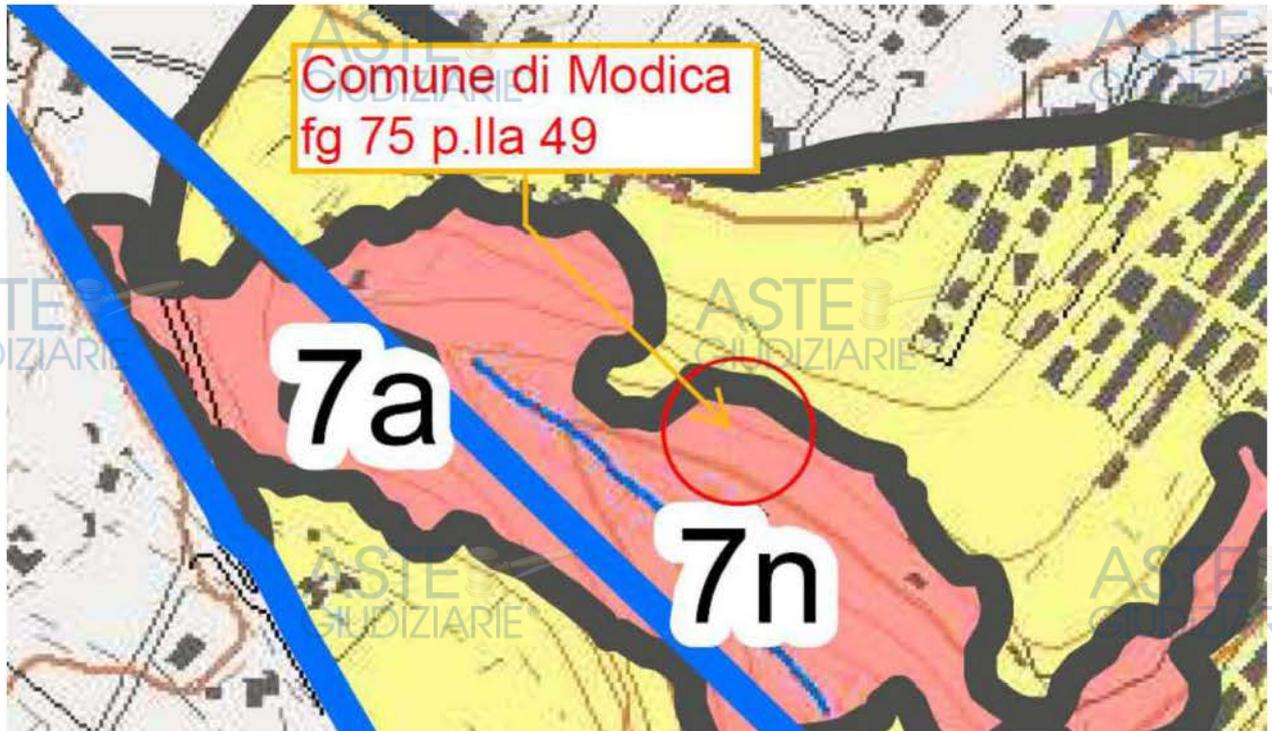
Destinazione di zona: Le aree sono classificate zona "E di verde agricolo" nelle quali dovrà osservarsi quanto disposto dalla L.R. 71/78 (indice di fabbricabilità per l'edilizia residenziale pari a 0,03 mc/mq e per gli interventi produttivi volti ad utilizzare le risorse naturali si dovranno osservare i limiti di cui all'art. 22 della citata L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii.).

Prescrizioni particolari: Per queste zone (E3) è previsto un intervento minimo di mq. 10.000, secondo le prescrizioni riportate nel voto CRU n. 57/2017.

Inoltre, il lotto 3 risulta essere gravato dal vincolo del Piano Paesaggistico pubblicato nel

ASTE GIUDIZIARIE
Suppl. ord. alla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (p. I) n. 20 del 13-5-2016 (n. 21) 247 PIANO PAESAGGISTICO DEGLI AMBITI 15, 16 e 17 RICADENTI NELLA PROVINCIA DI RAGUSA.

La zona in esame ricade in parte ricade in zona 7N (livello di tutela 3). Segue uno stralcio della cartografia e delle Norme Tecniche d'Attuazione.



ASTE GIUDIZIARIE
7n. Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata

Livello di Tutela 3

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

mantenimento nelle migliori condizioni dei complessi boscati;

potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone;

conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità;

tutela degli elementi geomorfologici;

valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa;

mantenimento dei livelli di naturalità e miglioramento della funzionalità di connessione con le aree boscate;

miglioramento della fruizione pubblica, recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali.

In queste aree non è consentito:

attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;

realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade e piste, ad eccezione di quelle **necessarie all'organo istituzionale competente per la migliore gestione dei complessi boscati** e per le proprie attività istituzionali;

realizzare infrastrutture e reti;

realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso **quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati** negli edifici esistenti;

realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere;

realizzare serre;

effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici;

realizzare cave;

effettuare trivellazioni e asportare rocce, minerali, fossili e reperti di qualsiasi natura, salvo per motivi di ricerca scientifica a favore di soggetti espressamente autorizzati.

Inoltre, la particella in esame è gravata del Vincolo idrogeologico e dal PAI – Piano **stralcio di bacino per l'Assetto 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	€ 90,00
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 32,00
Competenze tecniche	€ 250,00
Iva e Cassa di previdenza	€ <u>57,20</u>
Totale costo ottenimento CDU	€ 429,20

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato verrà sottratto al valore di stima dell'immobile.

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

I terreni che compongono il lotto 3 sono stati acquisiti, così come rilevabile dalla relazione notarile in atti, nella quota di ½ della piena proprietà dal debitore esecutato in virtù del seguente titolo:

Successione in morte di [REDACTED] nata a Modica il 01/01/1908 e deceduta a Omegna il 04/09/1960, den. di successione n. 51 vol 219 trascritta il 18/04/1961 ai nn. 7793/6887.

Dall'esame dell'elenco sintetico richiesto in data 30/10/2024 non si riscontra accettazione di eredità; pertanto, per il bene in esame si rileva la mancanza della continuità delle trascrizioni.

c) **Stato di possesso del bene.**

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, inerenti il lotto in esame, lo scrivente ha inoltrato istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquisita al prot. n. 96911 del 10/10/2024;

Alla data di predisposizione dell'elaborato lo scrivente non ha ricevuto nessuna risposta, pertanto, verificato in occasione dell'accesso lo stato di non coltivazione del fondo, il sottoscritto può desumere che i terreni che compongono il lotto 3 sia nella piena disponibilità del soggetto proprietario esecutato: [REDACTED]

Considerata la superficie complessiva dei terreni che compongono il lotto 3, le destinazioni colturali e le potenzialità produttive, il sottoscritto, acquisite le informazioni di mercato, ritiene che il canone di occupazione potenziale possa oscillare tra gli 30,00 ed i 50,00 euro annui.

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 all'immobile che costituisce il Lotto 3 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenco sintetico del 30/10/2024 n. T283036, allegato alla presente il sottoscritto ha rilevato esclusivamente la seguente formalità:

Trascrizione n.n. 5989/4216 del 08/04/2024 derivate da Verbale di Pignoramento Immobili del 04/03/2024, Rep. n. 294 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Verbania;

A favore di Brisca Securitisation S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 04880740263;

contro [REDACTED]

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 04/07/2023

€ 294,00

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

All'interno del lotto 3 non è stata rilevata la presenza di fabbricati.

g) **attestazione di prestazione energetica;**

All'interno del lotto 3 non sono presenti fabbricati pertanto non sarà necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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 seguenti:

I valori agricoli medi predisposti dalla Commissione Provinciale nell'anno 2015 che sono stati dal sottoscritto aggiornati al 2024;

Sono state inoltre acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, presa visione dei rogiti di compravendita in tempi recenti riferiti a proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, tenendo conto delle ridotte potenzialità produttive e di utilizzo del fondo, della destinazione colturale attuale, dei vincoli ivi presenti, delle difficoltà di accesso con mezzi meccanici, della quota di diritto pignorata. Il tutto è stato esposto nel prospetto di valutazione che segue.

Si specifica inoltre che il valore 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.

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
Pascolo arborato cespugliato	0.12.20
Superficie Lotto 3	0.12.20

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi aggiornati a giugno 2023	Range di valori per ettaro ottenuti da indagini di mercato per ettaro		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Max	Min			
Seminativo	0,12.20	5.167,00	2.000,00	5.000,00	0,1220	10.000,00	1.220,00
Totale valore dei terreni del lotto 3							1.220,00
Valore della quota di proprietà del debitore esecutato ½ della piena proprietà							610,00
Valore del diritto pignorato: ½ nuda proprietà							518,50
Valore residuo dell'usufrutto							91,50

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
Lotto 3 terreni in contrada Gisirella territorio di Modica.	Terreno in c.da Gisirella Modica fg 75 p.Ila 49, esteso ha 0.12.20, valore della quota pignorata pari ad ½ della nuda proprietà.	518,50	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	77,75	=
	Valore della quota del Lotto 3 pignorata al netto dell'abbattimento forfettario	440,75	-
	Costo richiesta e rilascio CDU	429,20	=
	Valore complessivo della quota del Lotto 3 pignorata al netto dell'abbattimento forfettario e delle spese.	11,55	-
euro undici/55			

Costo complessivo cancellazione formalità **€ 294,00**

Alla luce della ridotta consistenza e valore dell'immobile che compone il lotto 3 si ritiene antieconomico procedere alla vendita separata dello stesso. Il sottoscritto si rimette alla decisione del GE in ordine ad una valutazione della possibilità di vendita dell'immobile, in unico corpo con il lotto 1, anch'esso ubicato in territorio di Modica (anche se si sottolinea che la quota del diritto pignorata per il lotto 1 è pari alla piena proprietà di 1/1 per il lotto 3 è pari a ½ della nuda proprietà, pertanto bisognerebbe preliminarmente procedere al giudizio di divisione i cui costi sarebbero di gran lunga superiori al valore dell'immobile comune) o alla eventuale esclusione dalle vendite del lotto 3.

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

Considerate le caratteristiche del bene immobile che compone il lotto 3 si ritiene potenzialmente attuabile una ipotesi di divisione anche se i costi di frazionamento sono superiori al valore del bene.

I costi di esecuzione di un frazionamento sono stati stimati complessivamente in € 1.124,00 riconducibili alle seguenti voci di costo:

€ 44,00

richiesta edm catastale,

€ 55,00

trasmissione atto di aggiornamento,

€ 800,00

competenze tecniche per l'esecuzione del rilievo e per la predisposizione dell'atto di aggiornamento,

€ 215,00

Iva e cassa di previdenza.

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 del Lotto 3 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

Allegato 10) Elaborato fotografico Lotto 3;

Allegato 11) Visure catastali ed estratto di mappa;

Allegato 12) Stralcio ortofotografico Lotto 3;

Tanto si doveva.

Modica 05/11/2024



Il Tecnico Incaricato
Dott. Agr. Cataldi Fabio