

**Dott. Agr. FABIO CATALDI**

**Via Risorgimento n. 110**

**97015 - M O D I C A (RG)**

**e-mail: [fabiocataldi1@virgilio.it](mailto:fabiocataldi1@virgilio.it)**

**pec: [f.cataldi@epap.conafpec.it](mailto:f.cataldi@epap.conafpec.it)**



## **PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 124/2022**

**G. E.:** Dott. Di Cataldo Carlo

Descrizione ed ubicazione dei beni oggetto di stima:

- **Immobili in agro di Comiso (RG).**

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 Tribunale di Ragusa dal Giudice Dott. Di Cataldo Carlo al fine della determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. 124/2022.

In riferimento all'**Atto di pignoramento immobiliare** del 17/18 - 05 - 2022 rettificato con ulteriore atto di pignoramento del 06/07/2022 trascritto in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375.

Istanza di rinuncia parziale, alla quota di  $\frac{1}{4}$  del terreno in Comiso foglio n. 23 p.la 90, formulata dal creditore procedente in data 04/10/2022 e successivo provvedimento del G.E. emesso in data 06/10/2022, finalizzato alla cancellazione del pignoramento limitatamente alla quota degli immobili indicati in istanza.

contro i seguenti soggetti:

[REDACTED]

A favore di:

[REDACTED]

Il credito scaturisce da un contratto di finanziamento fondiario concesso con atto del Notaio Giovanni Demostene da Comiso rogato il 19/03/2009. Rep. n. 133872, reg.to a Vittoria il 20/03/2009 al n. 797.

Il presente elaborato si compone della relazione generale e delle relazioni specifiche relative a ciascun lotto.

**RELAZIONE GENERALE**

Gli immobili oggetto di pignoramento, in virtù dei sopra menzionati titoli sono i seguenti: (nel presente prospetto sono state già rettifiche le intestazioni, gli identificativi ed aggiunti gli immobili menzionati nell'atto di pignoramento di rettifica. L'indicazione specifica delle discrasie rilevate, sono state riportate nei paragrafi seguenti).

**Lotto 1**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.la	qualità	superficie	R.D	R.A.
1	Muraglia	Comiso/A	42	5	pascolo	0,4710	3,89	1,22
1	Muraglia	Comiso/A	42	85	pascolo	0,0915	0,76	0,24
					sem arb	0,0365	1,79	1,23
1	Muraglia	Comiso/A	42	4	pascolo arb	3,8110	68,89	68,89
1	Muraglia	Comiso/A	42	86	sem arb	0,6800	26,34	15,80
					pascolo arb	2,2000	39,77	39,77

1	Muraglia	Comiso/A	42	187 ex 1	sem arb	3,5137	72,59	23,59
					pascolo	0,0715	0,59	0,18
1	Muraglia	Comiso/A	42	6	pascolo	0,4170	3,45	1,08
Superficie catastale						<b>11,2922</b>		
ditta proprietaria			[REDACTED]					

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
1	C.da Muraglie piano T	Comiso	42	9	1	A/4	173 mq.	236,28
1	c.da Muraglie	Comiso	42	9	2	D/10		547,44
1	c.da Muraglie	Comiso	42	185 (ex p.lla 38 del N.C.T.)	1	C/2	82 Mq.	135,52
ditta proprietaria			[REDACTED]					

## Lotto 2

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
2	Muraglia	Comiso/A	42	43	sem arb	4,6452	119,95	83,97
					uliveto	0,0178	0,51	0,37
2	Muraglia	Comiso/A	42	184 (ex p.lla 38)	sem arb	10,2270	396,14	237,68
Superficie catastale						<b>14,8900</b>		
ditta proprietaria			[REDACTED]					

## Lotto 3

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
3/A	Petraro	Comiso	20	23	4	D/1		232,41
3/A	Petraro	Comiso	20	23	2	D/7		2107,14
ditta proprietaria			[REDACTED]					

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3/A	Petraro	Comiso	20	468	carrubeto	0,8680	49,31	29,14
ditta proprietaria			[REDACTED]					

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3/B	Canicarao	Comiso/D	68	297	sem arb	<b>0,5490</b>	41,11	21,27
ditta proprietaria			[REDACTED]					

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3/C	Muraglia	Comiso/A	42	186 ex 1	sem arb	1,0012	38,78	23,27
3/C	Muraglia	Comiso/A	42	188 ex 1	sem arb	2,1235	82,25	49,35
					pascolo	0,0311	0,26	0,08
3/C	Muraglia	Comiso/A	42	189 (ex p.lla 2)	sem arb	2,4553	95,10	57,06
					pascolo	0,0114	0,09	0,03
3/C	Muraglia	Comiso/A	42	190 (ex p.lla 2)	sem arb	8,0865	313,22	187,93
					pascolo	0,0478	0,39	0,12
3/D	Manco	Comiso/A	33	108	sem arb	0,7290	28,24	16,94
3/D	Manco	Comiso/A	33	110	sem arb	0,2140	8,29	4,97
Superficie catastale						<b>14,6998</b>		
ditta proprietaria			[REDACTED]					

## Lotto 4

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
4	Canicarao	Comiso/D	68	286	sem arb	0,3700	21,98	14,33
4	Canicarao	Comiso/D	68	288	sem arb	0,1850	10,99	7,17
4	Canicarao	Comiso/D	68	291	sem arb	0,3700	21,98	14,33
4	Canicarao	Comiso/D	68	292	sem arb	0,4110	30,78	15,92
4	Canicarao	Comiso/D	68	308	sem arb	0,6800	21,07	14,05
4	Canicarao	Comiso/D	68	312	sem arb	0,5250	39,32	20,34
4	Canicarao	Comiso/D	68	313	sem arb	0,2890	21,64	11,19
4	Canicarao	Comiso/D	68	386	sem arb	0,5020	29,82	19,44
4	Canicarao	Comiso/D	69	72	sem arb	0,5720	14,77	5,91
Superficie complessiva						3,9040		
ditta proprietaria								

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
4	Canicarao	Comiso/D	68	1313	1	D/10		2014,18
4	Canicarao	Comiso/D	68	1313	2	A/3	4,5 vani	195,22
ditta proprietaria								

## Lotto 5

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
5	Canicarao	Comiso/D	68	1987	sem arb	0,1112	8,33	4,31
5	Canicarao	Comiso/D	68	1989	seminativo	0,0949	2,94	1,96
ditta proprietaria								

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
5	Via De Sanctis snc, Piano T.	Comiso	68	1990	1	D/1		11300,00
ditta proprietaria								

## Lotto 6

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
6	Monacazzi	Comiso/B	59	12	agrumeto	0,0073	1,69	0,72
6	Monacazzi	Comiso/B	59	170	seminativo	0,4780	13,58	4,20
6	Monacazzi	Comiso/B	59	171	sem arbor	0,3260	21,05	8,42
6	Monacazzi	Comiso/B	59	20	seminativo	1,2250	13,58	4,20
6	Monacazzi	Comiso/B	59	201	fab. diruto	0,0130		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	202	fab. diruto	0,0050		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	203	fab. diruto	0,0055		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	204	fab. diruto	0,0075		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	205	fab. diruto	0,0060		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	206	fab. diruto	0,0350		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	209	seminativo	0,9750	27,70	8,56
6	Monacazzi	Comiso/B	59	210	seminativo	0,7240	20,57	6,36
6	Monacazzi	Comiso/B	59	213	vigneto	0,0168	1,74	0,69
6	Monacazzi	Comiso/B	59	214	vigneto	0,0104	1,07	0,43
6	Monacazzi	Comiso/B	59	231	fab. diruto	0,0090		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	232	vigneto	0,0150	0,81	0,54
6	Monacazzi	Comiso/B	59	295	sem arbor	0,0520	3,36	1,34
6	Monacazzi	Comiso/B	59	296	sem arbor	0,0060	0,39	0,15
6	Monacazzi	Comiso/B	59	297	seminativo	0,5030	14,29	4,42
6	Monacazzi	Comiso/B	59	298	uliveto	0,2300	7,13	5,35
6	Monacazzi	Comiso/B	59	299	seminativo	0,0984	2,80	0,86
					uliveto	0,0306	1,26	0,79
6	Monacazzi	Comiso/B	59	300	seminativo	0,1194	3,39	1,05
					uliveto	0,0096	0,30	0,22
6	Monacazzi	Comiso/B	59	7	seminativo	0,9780	27,78	8,59



6	Monacazzi	Comiso/B	59	8	fab. diruto	0,0140		
superficie complessiva						5,8995		
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
6	Monacazzi	Comiso	59	316		F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	317		F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	318		F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	319		F/2		
ditta proprietaria		[REDACTED]						

## Lotto 7

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
7	c.da Cifali	Comiso/A	1	34	seminativo	0,6530	16,86	8,43
ditta proprietaria		[REDACTED]						

## Lotto 8

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
8	c.da Donnadolce	Comiso	66	245	1	A/2	277 Mq	c.da Donnadolce piano T
ditta proprietaria		[REDACTED]						
Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
8	c.da Donnadolce	Comiso/D	66	251		0,1105		
ditta proprietaria		[REDACTED]						

## Lotto 9

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
9	Pedalino Via Giovanni Amendola	Comiso	54	612	24	C/6	Mq 30	44,93
9	Pedalino Via tevere snc	Comiso	54	612	27	A/3	Mq 101	340,86
ditta proprietaria		[REDACTED]						

## Lotto 10

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
10	Via Regolo n. 51 piano T - 1 - 2	Comiso	73	2702	2	A/2	10,5 vani sup. 246 mq	813,42
10	Via Iblea n. 29 piano T	Comiso	73	2702	3	C/6	sup. mq. 40	63,21
10	Via Iblea n. 31 piano T	Comiso	73	2702	4	C/6	sup. mq. 26	40,90
ditta proprietaria		[REDACTED]						

## Lotto 11

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	Sup. cat.	rendita catastale
11	Via Caravaggio piano S1	Comiso	77	1393	10	C/6	mq. 15	24,17
11	Via Caravaggio Piano 2	Comiso	77	1393	35	A/3	mq. 77	326,66

11	Via Tiepolo N. 29 interno 1 piano 3	Comiso	77	1393	37	C/2	mq. 37	81,81
ditta proprietaria								

## Lotto 12

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
12	Via Iblea n. 26 piano T	Comiso	73	2701	1	A/3	mq. 128 vani 5	216,91
12	Via Iblea n. 24 piano 1 - 2	Comiso	73	2701	2	A/3	mq. 197 vani 8,5	430,21
ditta proprietaria								

## Lotto 13

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
13/A	Via Regolo n. 58/A piano T-1	Comiso	73	2685	1	A/3	Mq. 107	195,22
13/B	Via Regolo n. 58 piano 2 - 3	Comiso	73	2685	2	A/3	Mq. 130	303,68
13/C	Via Iblea	Comiso	73	8425	1	C/6	Mq. 50	111,04
ditta proprietaria								

Considerata la destinazione urbanistica e di utilizzo, l'ubicazione e la indipendenza gli immobili oggetto di pignoramento, al fine di creare dei lotti omogenei per caratteristiche e comodamente vendibili, il sottoscritto ha provveduto a raggrupparli in n. 13 separati lotti.

In generale il criterio adottato tiene conto dell'ubicazione, della destinazione e della contiguità delle particelle che costituiranno parte integrante di ciascun lotto.

In ordine alla costituzione dei lotti, lo scrivente in alcuni casi ritenuti "particolari" ha tenuto conto di aspetti complementari che sono stati nel dettaglio di seguito enunciati:

- Il terreno ed i fabbricati ubicati all'interno del foglio n. 42 del territorio del Comune di Comiso, c.da Muraglia, sono stati suddivisi in tre separati lotti. Il lotto 1 comprende terreni agricoli e fabbricati destinati a fini agricoli e residenziali; il lotto 2 comprende terreni agricoli oggetto di un sequestro che verranno descritti nella relazione specifica di lotto, il lotto 3 comprende oltre agli stabilimenti industriali di frantumazione e betonaggio, ubicati in c.da Petrarò, l'area di stoccaggio inerti di c.da Canicarao, i terreni di c.da muraglia, all'interno dei quali è autorizzata un'attività estrattiva, munita di regolare autorizzazione valida, ed i terreni ubicati in c.da Manco, foglio n. 33, costituiti da una cava di estrazione attualmente con autorizzazione scaduta. La logica di creazione del lotto 3 è stata orientata alla comune destinazione ed utilizzo degli immobili che lo compongono.

**(A)** Gli immobili sono stati visionati nel corso degli accessi effettuati, nelle date:

24/11/2022, 05/12/2022, 14/12/2022, 21/12/2022, 08/02/2023, 22/02/2023, 03/03/2023;

gli stessi sono stati preventivamente comunicati alle parti a mezzo PEC da parte del C.G.

In occasione degli accessi il sottoscritto assieme al C.G. Avv. Arezzo Ignazia hanno preso visione degli immobili oggetto del primo pignoramento, il sottoscritto, relativamente ai terreni ha verificato i confini, le caratteristiche di destinazione colturale e di utilizzo, le vie di accesso, inoltre relativamente ai fabbricati sono state verificate le caratteristiche costruttive e la conformità con la documentazione catastale.

Sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di pignoramento necessari per la redazione del presente elaborato.

Il C.G. ha provveduto ad informare il debitore esecutato della possibilità di potere interrompere l'iter avviato con la procedura esecutiva ed ha consegnato l'informativa per il debitore.

**(B)** Il sottoscritto ha provveduto successivamente alla verifica dell'atto di pignoramento ed al confronto con la nota di trascrizione del pignoramento in atti ed ha messo in evidenza le seguenti criticità:

1) L'immobile identificato al **foglio n. 42 p.IIa 6** è stato ripetuto due volte nell'atto di pignoramento. Si rileva la presenza nell'atto di pignoramento della p.IIa 6AA e 6AB, consistente nella suddivisione in porzioni del mappale n. 6, in base all'ordinamento colturale rilevato da AGEA, che al momento della richiesta delle visure catastali non era più presente. La particella attualmente rilevabile dagli archivi catastali è la p.IIa 6, estesa ha 0.41.70, inserita nell'atto di pignoramento, ed avente una superficie complessiva di ha 0.41.70, coincidenti con la somma delle superfici delle due porzioni di particella 6 non presenti, AA 0.20.00 e AB 0.21.70.

2) Nell'atto di pignoramento è inserita la **p.IIa n. 2** già soppressa e sono altresì inserite le particelle derivate identificate con i mappali **n. 189 e 190**;

3) Nell'atto di pignoramento è inserita la **p.IIa n. 38**, già soppressa, e sono altresì inserite la **p.IIa n. 184** e la **p.IIa n. 185** (costituita da un fabbricato con unico subalterno: sub. 1 anch'esso inserito nell'atto di pignoramento);

4) Gli immobili identificati al **fg 73 p.IIa n. 2702 sub. 2, 3, 4**, inseriti nell'atto di pignoramento in piena proprietà della signora [REDACTED] di fatto i citati immobili risultano essere in comproprietà, in ragione di ½, con [REDACTED] o il [REDACTED].

Con l'atto di pignoramento di rettifica sono stati modificati:

**Il Comune** degli immobili identificati in catasto fabbricati **fg 42 p.IIa 9 sub. 1 e sub. 2 da Ragusa**, erroneamente inserito nell'atto di pignoramento iniziale, a Comiso correttamente inserito nell'atto di pignoramento di rettifica;

**Il foglio** del mappale n. 72, erroneamente inserito **il foglio n. 68**, nell'atto di pignoramento iniziale, **a foglio n. 69**, correttamente inserito nell'atto di pignoramento di rettifica.

La quota di proprietà della **p.lla n. 90**, del foglio n. 23, del territorio del Comune di Comiso, è stata erroneamente indicata in 1/1, correttamente modificata nell'atto di pignoramento di rettifica nella quota di proprietà, in capo alla signora [REDACTED]

Al pignoramento di quest'ultima particella, Comiso fg 23 p.lla 90, il creditore precedente ha successivamente rinunciato, con istanza n. 2 depositata in data 04/10/2022, e per tale ragione detta particella non è stata inserita nel sopra esposto prospetto catastale.

Delle sopra enunciate criticità, la n. 4, consiste in una differente attribuzione della quota di proprietà, dell'immobile in esame, in capo al debitore esecutato La [REDACTED] (corretta, anziché 1/1 errata). Il sottoscritto procederà alla valutazione complessiva dell'immobile e in fase di attribuzione del valore in capo al debitore esecutato, oltre ad esprimersi in modo specifico sulla possibilità di divisione dell'immobile e di creazione di due quote di pari valore, attribuirà la quota di valore corrispondente alla quota del diritto di proprietà in capo al debitore esecutato [REDACTED]. In seguito al riscontro **effettuato con la Nota di trascrizione del pignoramento**, n. reg. generale n. 12625, reg. part. 9375 del 03/08/2022 si rileva la presenza, all'interno della unità negoziale n. 5, della particella n. 90 del foglio n. 23 del Comune di Comiso iscritta in quota di proprietà di uno dei soggetti esecutati in misura di ¼. Della citata particella in data 04/10/2022 è stata formalizzata la rinuncia da parte del creditore precedente.

Inoltre, è stato riproposto l'errore della non corretta indicazione della quota di proprietà relativamente agli immobili precedentemente identificati con il numero 4, **Comiso fg 73 p.lla n. 2702 sub. 2, 3, 4**, inseriti nella Nota di Trascrizione nell'unità negoziale n. 2, in piena proprietà della sig. [REDACTED] no [REDACTED]. Di fatto, come sopra enunciato, i citati immobili risultano essere in comproprietà, in ragione di ½, con il sig. [REDACTED]

Gli aspetti relativi ai gravami in capo ai soggetti esecutati 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 e 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; richiesta planimetrie catastali.
Conservatoria del Registro	Ispezione ipotecaria elenchi sintetici relativi ai soggetti esecutati; Nota di trascrizione cancellazione pignoramento di cui alla istanza di rinuncia formalizzata in data 04/10/2022.

Ufficio	Documentazione richiesta
Archivio Notarile	<b>Visione e lettura di tutti i titoli di provenienza</b> degli immobili al fine di verificare la titolarità degli stessi in capo al debitore, di verificare la presenza di servitù o diritti che andranno ceduti assieme ai beni. <b>Ricerca titoli di provenienza per la ricostruzione delle trascrizioni dell'ultimo ventennio</b>
Comune di Comiso	Acquisizione delle informazioni inerenti la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento. Richiesta pratiche edilizie relative ai fabbricati oggetto di pignoramento. Acquisizione informazioni utili per la quantificazione dei costi di regolarizzazione urbanistica.
Genio Civile	Richiesta copia pratiche di autorizzazioni alle ricerche idriche e all'utilizzo delle acque intestate ai soggetti eseguiti 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. Ed estrazione di copia che è stata allegata alla presente relazione
Distretto Minerario	Al fine di acquisire il titolo di conduzione della cava di estrazione ubicata in c.da Muraglie.

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

Mediante i sopralluoghi in campo, come precedentemente esposto, è stata verificata la rispondenza della documentazione catastale con la documentazione rilevata sui luoghi.

- Sono state verificate le separazioni di confine con le proprietà limitrofe, sono state verificate le dotazioni dei fondi e le tipologie delle colture in essere e potenzialmente attuabili, in particolare impianti arborei, tipologie di coltura praticata ecc. È stata presa visione dei fabbricati censiti al Catasto Fabbricati rilevandone lo stato di manutenzione, l'esistenza di eventuali corpi di fabbrica non censiti e che necessitano di regolarizzazione urbanistica e catastale; di seguito sono stati quantificati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale. Le informazioni specifiche rilevate sono state descritte nel paragrafo "descrizione degli immobili" presente nelle relazioni specifiche di seguito esposte;

**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, pertanto, non sono necessarie regolarizzazioni catastali ad esclusione dell'indicazione del nominativo della signora [REDACTED] negli immobili in Comiso fg. 73 p.IIa 2685 sub. 1 e sub. 2, fg 73 p.IIa 2701 sub. 1 e sub. 2, fg 73 p.IIa 8425 sub. 1, fg 66 p.IIe 245 sub. 1 e fg 66 p.IIa 251, [REDACTED]

Tale modifica è attuabile mediante la presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territorio, di una istanza in autotutela.

**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 lo scrivente procederà all'interno delle relazioni specifiche di lotto.

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 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 Comiso, 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. All'interno del 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 di tutti gli immobili oggetto di pignoramento è stato approfondito nel paragrafo dedicato, all'interno delle relazioni specifiche di lotto di seguito esposte. Relativamente alle verifiche in merito alle edificazioni in regime di edilizia convenzionata o agevolata, il sottoscritto, relativamente a tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, può affermare che la condizione non sussiste in quanto nessuno dei fabbricati 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,**

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 nelle relazioni descrittive specifiche di seguito esposte. All'interno del paragrafo: **Stato di possesso del bene.**

**(H) Verifica presso la Cancelleria del tribunale l'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 1: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2: Ispezione ipotecaria, elenco sintetico in capo ai soggetti eseguiti – Nota di trascrizione pignoramento in rettifica;
- Allegato 3: Visure catastali;
- Allegato 4: relazione estimativa con omissione dati sensibili (privacy).



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

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:**

**Lotto 1 Terreni e fabbricati in c.da Muraglia agro di Comiso**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
1	Muraglia	Comiso/A	42	5	pascolo	0,4710	3,89	1,22
1	Muraglia	Comiso/A	42	85	pascolo	0,0915	0,76	0,24
					sem arb	0,0365	1,79	1,23
1	Muraglia	Comiso/A	42	4	pascolo arb	3,8110	68,89	68,89
1	Muraglia	Comiso/A	42	86	sem arb	0,6800	26,34	15,80
					pascolo arb	2,2000	39,77	39,77
1	Muraglia	Comiso/A	42	187	sem arb	3,5137	72,59	23,59
					pascolo	0,0715	0,59	0,18
1	Muraglia	Comiso/A	42	6	pascolo	0,4170	3,45	1,08
Superficie catastale						<b>11,2922</b>		
ditta proprietaria			[REDACTED]					

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
1	C.da Muraglie piano T	Comiso	42	9	1	A/4	173 mq.	236,28
1	c.da Muraglie	Comiso	42	9	2	D/10		547,44
1	c.da Muraglie	Comiso	42	185 (ex p.lla 38 del N.C.T.)	1	C/2	82 Mq.	135,52
ditta proprietaria			[REDACTED]					

Superficie complessiva dei terreni agricoli: **ha 11.29.22**

**Coordinate:**

Lat. 36,923648

Lon. 14,572667

Altimetria m. 292 s.l.m.

Confini (lotto 1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata la piena proprietà, in capo alla [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili che costituiscono il lotto n. 1.

Gli immobili che compongono il lotto 1 sono pervenuti alla società proprietaria, in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2009, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6292/3702, dalla proprietà di

La particella n. 185 sub. 1, deriva dall'accatastamento del fabbricato ubicato all'interno della particella n. 38 che in data 21/10/2010 è stata soppressa ed ha generato oltre alla particella n. 185 sub. 1, la particella n. 184, estesa ha 10.22.70, e costituisce parte integrante del lotto 2.

- **descrizione giuridica:**

**Terreno agricolo** utilizzato in parte per la coltivazione di seminativi a regime asciutto di foraggiere e/o di cereali da granella dotati di buona copertura arborea costituita da alberi di carrubo e di ulivo in buone condizioni di coltivazione ed in parte destinato a pascolo.

**Fabbricati** censiti al C.F. nelle seguenti categoria:

p.lla n. 9 sub. 1 cat. A/4 (abitazione)

p.lla n. 9 sub. 2 cat. D/10 (fabbricati strumentali)

p.lla 185 sub. 1 cat. D/10 (fabbricato strumentale)

**b) Descrizione del bene**

Il lotto n. 1 è composto da terreni ubicati in agro di Comiso sez. A, c.da Muraglia, identificato al foglio n. 42 p.lle n. 5, 85, 4, 86, 187, 6 avente una estensione complessiva di ha 11.29.22.

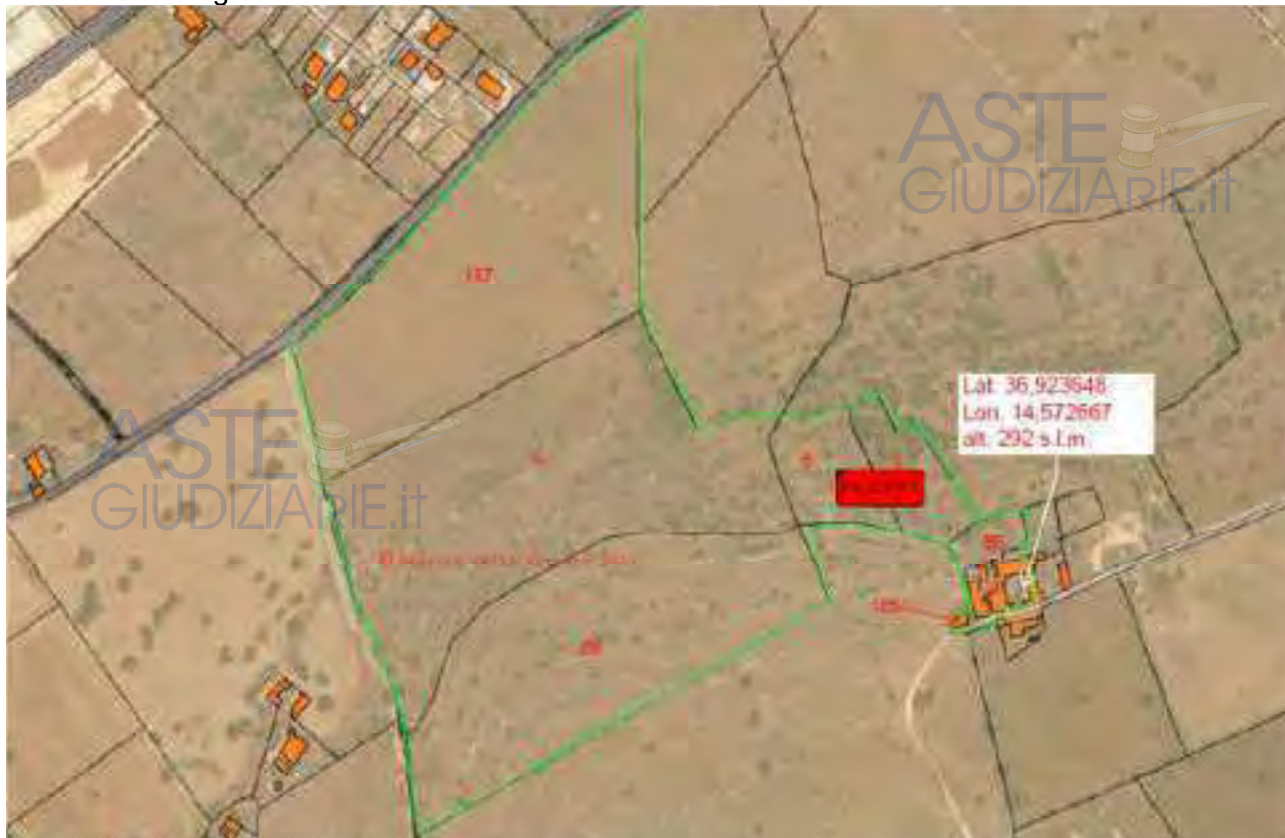
Le sopra menzionate particelle sono tutte contigue e costituiscono un unico corpo assieme, ai fabbricati, aventi destinazione residenziale ed agricola e sono identificati al C.F. del Comune di Comiso fg 42 p.lla 9 sub. 1, p.lla 9 sub. 2 e p.lla 185 sub. 1.

Di seguito si espone lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del Lotto 1 e lo stralcio ortofotografico.

Del lotto 1:



Stralcio ortofotografico lotto 1:



La giacitura dell'appezzamento presenta una leggera pendenza in direzione Nord. Le superficie dell'appezzamento non sono interamente coltivabili. In particolare, in coincidenza delle particelle n. 86, 4, 5, 6 si rileva una marcata presenza di roccia affiorante e di macchia mediterranea, prevalentemente costituita da olivastri e carrubi.

La rimanente superficie che compone l'appezzamento è rappresentata dalla particella n. 187 che presenta una giacitura quasi pianeggiante ed uno strato coltivabile sufficiente per la coltivazione di cereali da granella e di foraggere a regime asciutto.

La superficie ritenuta dallo scrivente, coltivabile, ammonta a circa ha 6.00.00, la superficie a pascolo ammonta a ha 5.29.22.

Seguono alcune foto dei terreni che costituiscono il lotto in esame:







I fabbricati, presenti all'interno del lotto 1, sono raggruppati in unico corpo e sono confinanti con altre costruzioni di proprietà di altra ditta.

Il fabbricato a destinazione abitativa insiste su una superficie di **mq 156** e risulta essere identificato al C.F. con il **mappale n. 9 sub. 1 del foglio n. 42**;

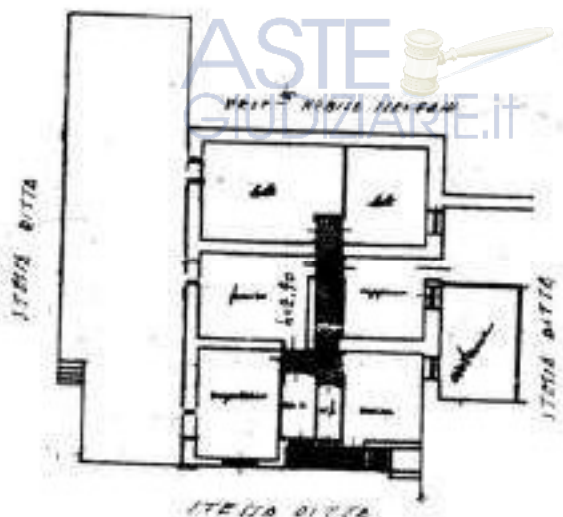
I fabbricati strumentali a destinazione agricola, presentano una superficie complessiva di **mq. 232** ed è identificato **mappale n. 9 sub. 2**;

Infine, costituisce parte integrante dei fabbricati strumentali a destinazione agricola un deposito, avente superficie complessiva di **mq. 82**, identificato con il **mappale n. 185 sub. 1**.

Gli immobili presentano una prevalenza di strutture portanti in muratura tradizionale con copertura in tegole tradizionali su struttura portante in legno. In occasione dell'accesso lo scrivente non ha avuto evidenza di corpi di fabbrica realizzati di recente.

Dalla consultazione del rogito di provenienza è emerso che i precedenti proprietari hanno dichiarato che le costruzioni fossero risalenti ad epoca antecedente il 1967.

**Il fabbricato residenziale** identificato con la p.lla 9 sub. 1, sul lato est si affaccia in una corte interna che costituisce parte integrante dei fabbricati inclusi all'interno del lotto 1 e confina nord con la corte di proprietà di terzi dalla cui risulta essere separata mediante un muro alto circa 2 metri. Sul lato ovest la costruzione dispone di un ampio balcone, con un'ottima prospettiva sul litorale sudoccidentale della provincia iblea.



Le caratteristiche strutturali sono quelle dei fabbricati residenziali tipici del territorio ibleo. La Struttura portante è stata realizzata in pietra locale, le coperture sono in tegole tradizionali su struttura portante in legno. Gli infissi sono in legno e le pavimentazioni sono di tipo economico.

Seguono alcune foto del fabbricato residenziale, al fine di rendere evidenza delle caratteristiche costruttive e dello stato di vetustà: (prospetto est)





Prospetto ovest:







(foto degli interni)







Le condizioni di manutenzione del fabbricato residenziale sono pessime, nello stesso si evidenziano dei cedimenti di alcune strutture portanti delle coperture, infissi in parte divelti ed in parte notevolmente deteriorati dal tempo e dagli agenti atmosferici, pavimenti, intonaci interni ed esterni sono in pessime condizioni di manutenzione. La costruzione disponeva di impianto elettrico esterno, attualmente non funzionante e di impianto idrico essenziale, di antica realizzazione.

La costruzione si può pertanto definire non abitabile.

Dal confronto con la planimetria catastale, depositata presso l'U.T.E. di Ragusa in data 23/11/1998, si rileva la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

**I fabbricati strumentali** identificati con il mappale n. 9 sub. 2, sono attigui al fabbricato residenziale.

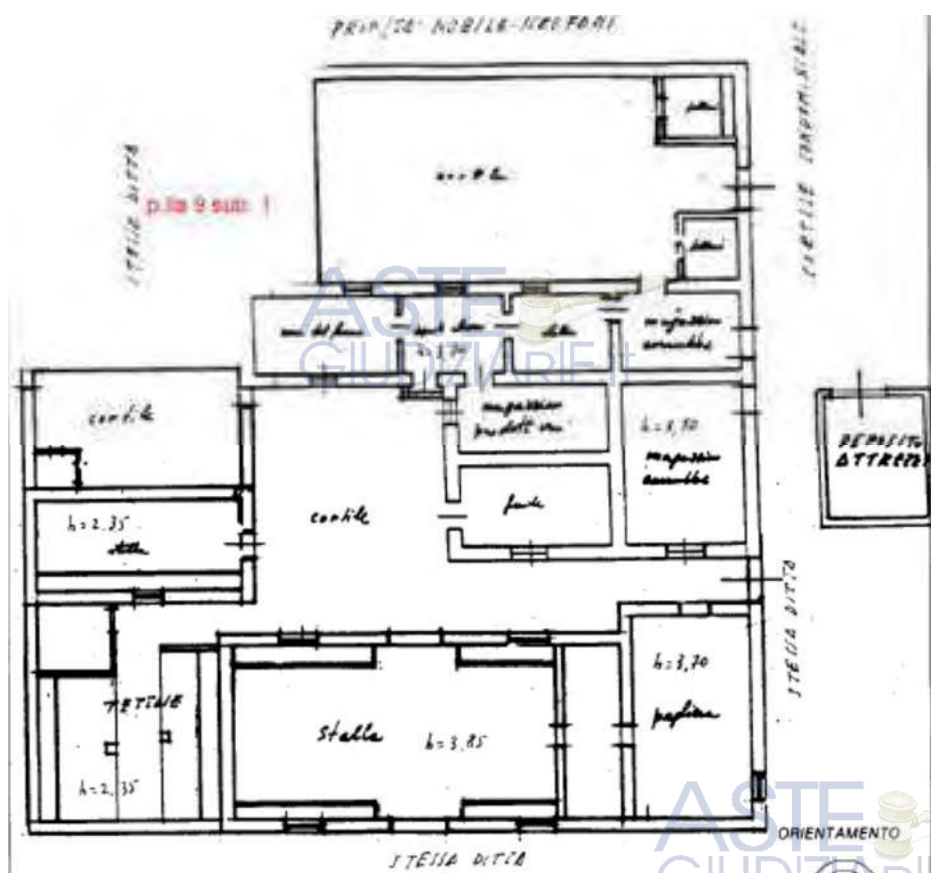
Si compongono di:

- due piccoli corpi di fabbrica costruiti a destra e a sinistra dell'ingresso al cortile di accesso al fabbricato residenziale oltre che di altre costruzioni realizzate sul lato sud della corte afferente al fabbricato residenziale, identificato con il mappale n. 9 sub. 1.

La porzione più consistente di tali fabbricati è costituita da ambienti, adibiti a stalle, magazzini, pagliere e depositi, che dispongono di una corte comune all'interno della quale si espletavano tutte le operazioni tradizionali che caratterizzavano le aziende agricole ad indirizzo zootecnico in attività intorno agli anni 60 – 70.

A tale conclusione il sottoscritto è giunto analizzando le dimensioni delle aperture delle singole costruzioni e degli spazi di accesso al cortile comune che rendono evidenza delle prevalenti modalità di svolgimento delle operazioni di conduzione giornaliera dell'azienda, effettuate manualmente, facendo ridotto ricorso all'ausilio di macchine agricole.

Segue uno stralcio planimetrico dal quale si può evincere la distribuzione degli spazi e dei locali connessi con l'attività agricola.



Le caratteristiche costruttive degli ambienti destinati all'attività agricola sono quelle tipiche della zona. Strutture portanti in muratura tradizionale, copertura in tegole tipo coppo siciliano su struttura portante in legno. Gli infissi sono in parte non presenti ed in parte sono in legno in pessime condizioni di manutenzione. Le coperture evidenziano cedimenti e crolli delle strutture portanti.



Dallo stralcio planimetrico si evidenzia altresì la presenza di loggiati (tettoie), realizzate con struttura portante in muratura tradizionale e copertura in tegole tradizionali su struttura portante in legno anch'essi in condizioni pessime e non utilizzabili.

Seguono alcune foto dei fabbricati agricoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT











Così come rilevabile dalle foto si può affermare che i fabbricati descritti non sono in condizioni ottimali e non possono essere definiti utilizzabili nello stato attuale; tuttavia, si rileva che gran parte delle strutture portanti delle costruzioni sono, sotto l'aspetto statico, in discrete condizioni e non si evidenziano marcate lesioni strutturali.



Dal confronto con la planimetria catastale, depositata presso l'U.T.E. di Ragusa in data 23/11/1998, si rileva che del deposito attrezzi posto a est, distaccato dal corpo di fabbrica principale, sono presenti solo due dei cantonali ed una parete. Probabilmente il piccolo fabbricato, essendo posto ad una distanza, dal corpo di fabbrica principale, di circa 2,5 ml, ha ostacolato il transito dei mezzi agricoli e delle macchine operatrici, per tale ragione, in seguito alla esigenza di fruire della stradina attigua ai fabbricati con i mezzi agricoli, è stato parzialmente demolito.

Segue una foto del deposito attrezzi parzialmente demolito:

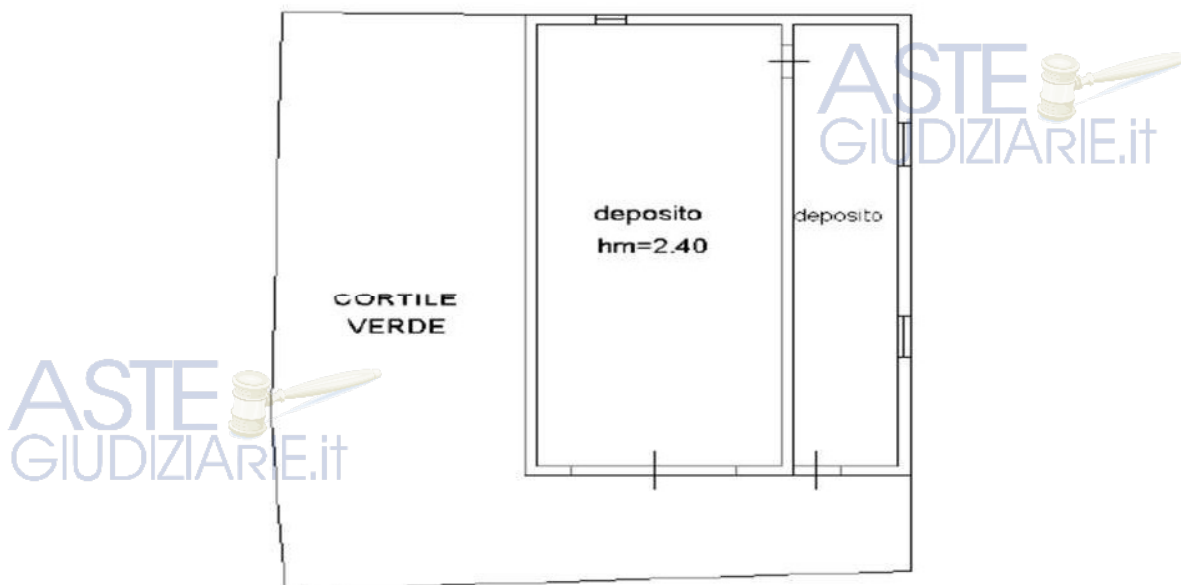


**Il fabbricato strumentale** identificato con il mappale n. 185 sub. 1 è costituito da un magazzino avente superficie di mq 82. Lo stesso presenta struttura portante in blocchi di calcare tenero, copertura in **lastre ondulate di cemento amianto (eternit)** su struttura portante in legno.



(i costi di smaltimento della copertura sono stati quantificati preliminarmente alla determinazione del valore e detratti dallo stesso).

Segue uno stralcio planimetrico del fabbricato:



Dal punto di vista catastale, l'immobile è stato accatastato in data 21/10/2010 in seguito alla soppressione della particella n. 38, successivamente all'acquisto dell'intero compendio immobiliare, (p.lla 38 compresa) di c.da Muraglia, avvenuto in virtù dell'atto pubblico rogato dal Notaio Demostene in data 19/03/2009, rep. 133871, nel quale i fabbricati compresi nella compravendita sono stati dichiarati dai venditori, realizzati in epoca antecedente il 1967.

Pertanto, è da valutare la possibilità che detto fabbricato sia stato realizzato, in assenza di concessione edilizia, tra il mese di marzo 2009 ed il mese di ottobre 2010 (epoca dell'accatastamento). Analizzando le ortofoto storiche disponibili dal portale di google heart, il sottoscritto ha potuto desumere che la costruzione, già dalla prima ortofoto disponibile, risalente al 2002, era presente e pertanto, essendo al momento della compravendita già stata realizzata, ma non censita in catasto, è verosimile che la stessa sia stata realizzata in epoca antecedente il 1967, così come dichiarato dai venditori.

Seguono le ortofoto storiche della p.lla 185 sub. 1:







Le condizioni generali attuali di manutenzione del fabbricato sono pessime, la copertura è in parte crollata e pertanto la costruzione non può essere definita utilizzabile.

Segue uno stralcio ortofotografico recente della costruzione in esame:



*Destinazione urbanistica*

le p.lle n. 4, 5, 6, 85, 86, 187 ricadono in zona E4 del territorio di Comiso, aree per le attività agricole a valenza ambientale.

La particella 4 risulta essere gravata dal vincolo delle fasce di rispetto stradale per circa mq. 5073.

La particella n. 187 ricade in parte in ZTO viabilità: "nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti" per mq. 8946,91. La stessa risulta essere gravata, per ha 2.40.77, dalle fasce di rispetto stradale.

Tutte le citate particelle sono gravate dal vincolo del Piano Paesaggistico, prevalentemente dal livello di tutela 1 "Paesaggio archeologico aree di interesse archeologico di Camarina e Vittoria (Targena - Casazze), ed in piccola parte dal livello di tutela 3, PL 05. Inoltre, le sopra descritte particelle sono state quasi totalmente percorse da fuoco nel 2019.

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	€ 38,00
Competenze tecniche	€ <u>300,00</u>
Totale costo ottenimento CDU	€ 389,65

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.**

[REDACTED] 85,  
acquistato con atto di compravendita del 19/03/2009, rep. 133871, acquistato da [REDACTED] o [REDACTED].

La p.lla 187 ex 1, la 86 e la 4 sono pervenute alla signora G. [REDACTED] per atto del 14/09/1958, rogato dal Notaio Sulsenti, reg.to al n. 375, trascritto presso la Conservatoria del Registro di Siracusa in data 02/10/1958 ai nn. 19982/17766.

Le particelle residue del lotto 1 sono pervenute in quota di 1/3 ciascuna alle venditrici in successione in morte del sig. [REDACTED] 1, den. N. 334 vol. n. 361 Ufficio Registro di Ragusa.

Dalla lettura del rogito di provenienza non si rileva menzione di servitù né di diritti di terzi in capo ai cespiti che compongono il lotto 1.

**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:

In data 21/04/2023 istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquista al prot. n. 33208;

In data 01/06/2023 sollecito alla richiesta di accesso agli atti, via e-mail;

In data 26/06/2023 secondo sollecito alla richiesta di accesso agli atti, acquisito al prot. 53745.

In data 21/07/2023 l'Agenzia delle Entrate di Vittoria ha reso noto allo scrivente che, l'intera superficie di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] di cui il lotto in esame ne rappresenta una porzione di ha 11.29.22 più la superficie dei fabbricati, è stata ceduta in affitto alla ditta denominata: [REDACTED]

in virtù di un contratto di affitto, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 29/08/2012 al n. 2468 serie 3, non trascritto presso la Conservatoria del Registro, avente decorrenza 29/08/2012 e durata 9 anni dalla data di stipula (28/08/2021). Nel contratto è stato previsto il tacito rinnovo in assenza di disdetta del titolo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa evidenza di disdetta reg.ta presso l'Agenzia delle Entrate.

Al momento del sopralluogo i terreni ed i fabbricati non mostravano segni di coltivazione o utilizzo.

**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, so stesso risulta essere autonomo ed indipendente.

**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 1 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente** il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: ***Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6293/1644, per una somma di euro 540.000,00, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a.***

**Ipoteca giudiziale**, iscritta presso l'Agazia del Territorio di Ragusa in data 05/10/2021 ai nn. 16343/1459, per un importo di € 400.000, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a.

**Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agazia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro: [REDACTED]

Il costo di cancellazione dell'ipoteca volontari ammonta a	€ 35,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022	€ <u>294,00</u>
	€ 329,00

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

I fabbricati oggetto di valutazione, considerato quanto dichiarato nell'atto di provenienza, verificate le caratteristiche costruttive e l'assenza di corpi di fabbrica realizzati successivamente al 2009, si ritiene siano stati interamente realizzati in epoca antecedente il 1967.

I fabbricati non dispongono di agibilità.

Da punto di vista catastale l'immobile non necessita di variazioni sostanziali necessarie ai fini del trasferimento. Si ritiene tuttavia necessario procedere alla pratica catastale di demolizione del deposito attrezzi che non è più presente sui luoghi e per tale adempimento sarà necessario procedere alla "rideterminazione" delle superfici edificate dell'intero subalterno 2 ed al deposito della nuova planimetria di tutti i fabbricati strumentali. Al fine di procedere a tale aggiornamento sarà necessario il sostenimento dei seguenti costi:

I costi previsti di regolarizzazione catastale sono riconducibili alle seguenti voci:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00
Docfa per aggiornamento planimetrie	€ 100,00
Competenze tecniche	€ <u>1.500,00</u>
Totale	€ <b>1.709,00</b>

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Il fabbricato abitativo non è allo stato attuale abitabile, la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, preliminarmente all'emissione del Decreto di Trasferimento costituisce un adempimento obbligatorio limitatamente all'unità immobiliare abitativa.

Considerata la superficie complessiva della struttura, la totale assenza di impianti di climatizzazione e riscaldamento, si ritiene che il costo previsto per la redazione dell'attestato di Prestazione Energetica sarà pari a: € **350,00** (euro trecentocinquanta/00).

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.



**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

Le informazioni inerenti agli 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 presi in considerazione:

Valori agricoli medi aggiornati al 2022 formulati dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate nell'ultima seduta del 2015;

Sono state inoltre acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona;

È stata presa visione dei rogiti di compravendita, stipulati 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.

Lotto 1 terreni

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
seminativo	6,0000
Pascolo	5,2922
Superficie Lotto 1	<b>11,2922</b>

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi aggiornati 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			
<b>Seminativo</b>	<b>10.730,00</b>	<b>12.466,44</b>	<b>12000,00</b>	<b>15000,00</b>	<b>6,0000</b>	<b>14.000,00</b>	<b>84.000,00</b>
<b>Pascolo</b>	<b>4.116,00</b>	<b>4.783,00</b>	<b>6.000,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>5,2922</b>	<b>8.000,00</b>	<b>42.337,60</b>
Totale valore dei terreni del lotto 1							<b>126.337,60</b>

Relativamente ai fabbricati, il sottoscritto ha preso in esame i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare in riferimento ai fabbricati abitativi in zona rurale del territorio del Comune di Comiso, alla media dei valori di range è stato applicato un coefficiente di correzione, compreso tra 0 e 1 attribuito dal sottoscritto in base alle caratteristiche costruttive, allo stato di vetustà ed alla destinazione dei fabbricati oggetto di valutazione. Mediante l'applicazione di detto coefficiente è stato determinato il valore al mq di superficie lorda di ciascuna unità immobiliare.

Lotto 1 fabbricati			range valori OMI						
Comune	fg	p.lla	superficie lorda	Min €/mq	Min €/mq	Valore medio	coeff. Di correzione	valore di stima al mq. applicato	valore di stima dell'immobile in esame
Comiso	42	9 sub. 1	156	340,00	480,00	410,00	0,90	369,00	<b>57.564,00</b>
Comiso	42	9 sub. 2	232	340,00	480,00	410,00	0,60	246,00	<b>57.072,00</b>
Comiso	42	185 sub. 1	82	340,00	480,00	410,00	0,60	246,00	<b>20.172,00</b>
Valore dei fabbricati presenti all'interno del Lotto 1									<b>134.808,00</b>

Considerato che l'immobile, identificato con il mappale n. 185 sub. 1, presenta una copertura in eternit, di seguito il sottoscritto ha quantificato i costi di rimozione e smaltimento della copertura che verrà detratto dal valore di stima sopra determinato.

La quantificazione è stata effettuata mediante l'adozione delle voci di spesa previste dal prezzario regionale L.P. vigente:

voce	descrizione	costo unitario	quantità	valore
A25097	Rimozione coperture in eternit, incapsulamento, carico e trasporto e scarica.	23,24 €/mq	82 mq	1.905,68
A25136	Costo di smaltimento rifiuti pericolosi presso discariche autorizzate	100,00 €/t.	1,25 t. *	200,00
	costo complessivo dismissione copertura			2.105,68

\*quantificazione effettuata tenendo conto del peso medio al mq. delle lastre di eternit, pari a circa 15 Kg/mq.

**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
1	Terreno agricolo in C.da Muraglia agro di Comiso fg 42 p.lla 5, 85, 4, 86, 187, 6	126.337,60	+
	Fabbricati in c.da Muraglia agro di Comiso fg 42 p.lla 9 sub. 1	57.564,00	+
	Fabbricati in c.da Muraglia agro di Comiso fg 42 p.lla 9 sub. 2	57.072,00	+
	Fabbricati in c.da Muraglia agro di Comiso fg 42 p.lla 185 sub. 1	20.172,00	=
	Totale valore lordo del Lotto 1	<b>261.145,60</b>	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	39.171,84	-
	Totale valore del Lotto 1 al netto dell'abbattimento forfettario	<b>221.973,76</b>	-
	Costo smaltimento copertura in eternit (p.lla 185 sub. 1)	2.105,68	-
	Costo regolarizzazione catastale	1.709,00	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	389,65	-
	Costo predisposizione APE	350,00	=
	<b>Valore complessivo netto lotto 1</b>	<b>217.419,43</b>	

**Costo complessivo cancellazione formalità € 329,00**

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

Considerato che la quota di proprietà oggetto di pignoramento è rappresentata da immobili in piena proprietà della società esecutata si ritiene non necessario di procedere alla valutazione della comoda divisibilità dell'immobile.



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

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso, di cui nel corso della relazione specifica di lotto si è data evidenza.

**Conclusioni:**

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 1 e si allegano di seguito documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 5 Elaborato fotografico
- 6 Stralcio ortofotografico lotto 1
- 7 Estratto di mappa catastale lotto 1
- 8 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 1
- 9 Contratto di affitto

Tanto si doveva.

Modica, lì 22/07/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio





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

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:**

**Lotto 2 Terreni in c.da Muraglia agro di Comiso**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
2	Muraglia	Comiso/A	42	43	sem arb	4,6452	119,95	83,97
					uliveto	0,0178	0,51	0,37
2	Muraglia	Comiso/A	42	184 (ex p.lla 38)	sem arb	10,2270	396,14	237,68
Superficie catastale						<b>14,8900</b>		
ditta proprietaria						[REDACTED]		

Superficie complessiva dei terreni agricoli: **ha 14.89.00**

**Coordinate:**

Lat. 36,922488

Lon. 14,572111

Altimetria m. 292 s.l.m.

Confini (lotto 1)	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata la piena proprietà, in capo [REDACTED]  
[REDACTED] degli immobili che costituiscono il lotto n. 2.

Gli immobili che compongono il lotto 2 sono pervenuti alla società proprietaria, in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2009, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6292/3702, dalla proprietà di

[REDACTED]  
[REDACTED].

- **descrizione giuridica:**

**Terreno agricolo** utilizzato per la coltivazione di seminativi a regime asciutto di foraggiere.

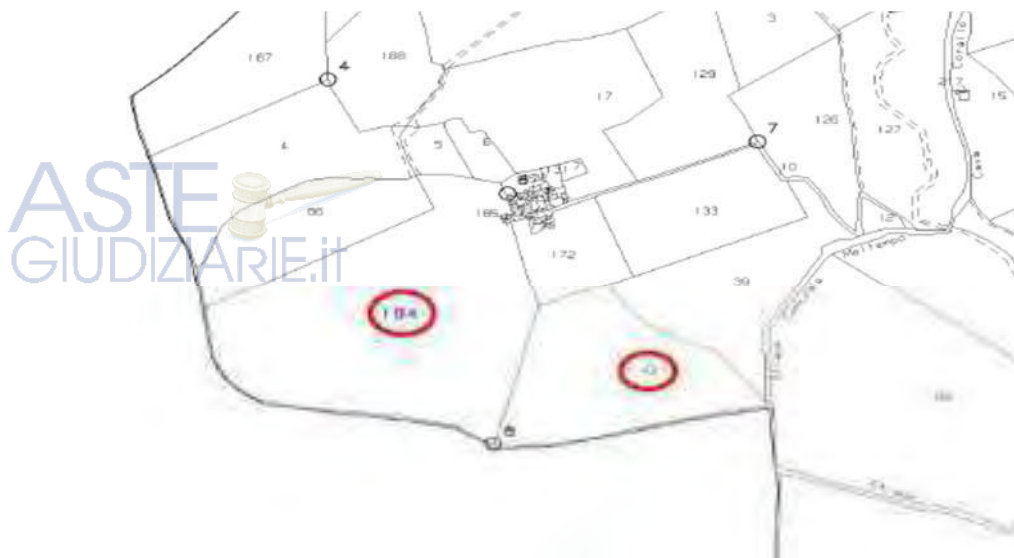
La superficie che compone il lotto in esame, pari a ha 14.89.00, è stata in parte soggetta ad interventi di estrazione di materiale calcareo, per una superficie di circa ha 9.00.00.

La rimanente superficie, pari ad ha 5.89.00, presenta la destinazione colturale originaria di seminativo asciutto.

**b) Descrizione del bene**

Il lotto n. 2 è composto da terreni ubicati in agro di Comiso sez. A, c.da Muraglia, identificati al foglio n. 42 p.lle n. 184 e 43 e presenta una estensione complessiva di ha 14.89.00.

Le sopra menzionate particelle sono contigue e costituiscono un unico appezzamento, di seguito si espone lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del Lotto 2 e lo stralcio ortofotografico.



Stralcio ortofotografico lotto 2:



La giacitura dell'appezzamento presenta una leggera pendenza in direzione Nord.

La porzione del lotto che non è stata oggetto degli interventi di estrazione di materiale calcareo, pari a ha 5.89.00, presenta caratteristiche agronomiche di composizione del substrato di coltivazione, di giacitura e di esposizione ottimali.

All'interno dello stesso si rileva la presenza di poche essenze arboree, nell'ordine di circa 10, prevalentemente costituite da carrubi, distribuiti in prevalenza lungo il muro a secco di confine con la proprietà ad est. (prop. eredi ████████)

La porzione di terreno che è stata oggetto di interventi di estrazione di materiale calcareo, estesa circa ha 9.00.00, ha subito delle modifiche dell'andamento geomorfologico del profilo pedologico, con modifiche delle pendenze originarie. Dal punto di vista agronomico, allo stato attuale, tale porzione di terreno non è utilizzabile considerate le sopra enunciate modifiche apportate e considerata l'assenza di strato coltivabile. Si rileva altresì, nelle aree circostanti le zone di prelievo, sempre all'interno dell'appezzamento, la presenza di cumuli di materiale terroso, derivanti dallo spostamento dello strato coltivabile preliminare alla estrazione del materiale calcareo.

In occasione dell'accesso, il sottoscritto è stato inoltre messo a conoscenza da parte del legale rappresentante della società proprietaria, che entrambe le particelle che compongono il lotto 2, sono state oggetto di un sequestro preventivo risalente al 5 aprile 2019, effettuato ai sensi dell'art. 321 del C.P.P., da parte del Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale, Nucleo Operativo Ecologico di Catania, poiché gli interventi di estrazione di materiale calcareo sono stati effettuati senza le necessarie autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione competente costituita dal Distretto Minerario di Catania. Del verbale di sequestro preventivo è stata acquisita evidenza e lo stesso costituisce allegato alla presente relazione specifica di lotto.

Seguono alcune foto dei terreni che costituiscono il lotto in esame  
superfici seminabili (porzione paria ha 5.89.00)







Porzione delle superficie che sono state oggetto dei lavori di estrazione non autorizzati.



**Destinazione urbanistica**

le p.lle n. 184 e 43 ricadono in zona E4 del territorio di Comiso, aree per le attività agricole a valenza ambientale.

Tutte le citate particelle sono gravate dal vincolo del Piano Paesaggistico, livello di tutela 1 "Paesaggio archeologico aree di interesse archeologico di Camarina e Vittoria (Targhera - Casazze), PL 05. Inoltre, le sopra descritte particelle sono state quasi totalmente percorse da fuoco nel 2019. La particella n. 184, limitatamente ad una superficie di mq. 1317,73, è stata percorsa dal fuoco nel 2019.

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	€ 30,00
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 38,00
Competenze tecniche	€ <u>300,00</u>
Totale costo ottenimento CDU	€ <b>368,00</b>

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

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

Immobili in piena proprietà della [REDACTED] 85, acquistato con atto di compravendita del 19/03/2009, rep. 133871, acquistato da [REDACTED] o [REDACTED].

Le particelle del lotto 2 sono pervenute in quota di 1/3 ciascuna alle venditrici in successione in morte del sig. [REDACTED] n. 334 vol. n. 361 Ufficio Registro di Ragusa.

Dalla lettura del rogito di provenienza non si rileva menzione di servitù né di diritti di terzi in capo ai cespiti che compongono il lotto 2.

**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:

In data 21/04/2023 istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquista al prot. n. 33208;

In data 01/06/2023 sollecito alla richiesta di accesso agli atti, via e-mail;

In data 21/07/2023 l'Agenzia delle Entrate di Vittoria ha reso noto allo scrivente che, l'intera superficie di proprietà della C [REDACTED] ubicata in c.da Muraglia agro di Comiso fg. n. 42, estesa ha 40.13.80, di cui il lotto in esame ne rappresenta una porzione di ha 14.89.00, è stata ceduta in affitto alla ditta denominata: "[REDACTED]" in virtù di un contratto di affitto,

reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 29/08/2012 al n. 2468 serie 3, non trascritto presso la Conservatoria del Registro, avente decorrenza 29/08/2012 e durata 9 anni dalla data di stipula (28/08/2021). Nel contratto è stato previsto il tacito rinnovo in assenza di disdetta del titolo. Al momento del sopralluogo i terreni non mostravano segni di coltivazione o utilizzo.

**Si evidenzia altresì, che il verbale di sequestro preventivo, ai sensi dell'art. 321 del C.P.P., non è trascritto e dunque non è opponibile alla procedura esecutiva**

**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, so stesso risulta essere autonomo ed indipendente.

**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, elenchi sintetici allegati alla presente** il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità:  
*Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6293/1644, per una somma di euro 540.000,00, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a.*

*Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/10/2021 ai nn. 16343/1459, per un importo di € 400.000, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a.*

**Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro: [REDACTED]

<i>Il costo di cancellazione dell'ipoteca volontari ammonta a</i>	<b>€ 35,00</b>
<i>Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022</i>	<b>€ 294,00</b>
	<b>€ 329,00</b>



Per l'ipoteca giudiziaria, 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 in esame non sono presenti fabbricati pertanto non sono state acquisite informazioni in merito alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei fabbricati.

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Considerata l'assenza di fabbricati, all'interno del lotto in esame, si ritiene che la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, non costituisce documentazione necessaria da acquisire.

**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

*Le informazioni inerenti agli 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:*

Valori agricoli medi aggiornati al 2022;

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.

Considerata la presenza della porzione di terreno oggetto di sequestro preventivo, il sottoscritto ritiene che la suddetta area, pur possedendo caratteristiche di esposizione, clima e altimetria analoghe alla porzione che non ha subito interventi di trasformazione, al fine di poterla rendere utilizzabile ai fini agronomici, debba essere sottoposta ad interventi di recupero e di ripristino dello strato coltivabile i cui costi sono in questa fase preliminare, difficilmente quantificabili. Al fine, tuttavia, di giungere all'attribuzione di un valore complessivo delle superfici che compongono il lotto 2, il sottoscritto ha ritenuto di applicare, alla superficie che è stata oggetto di trasformazione agraria, una riduzione di valore, per ettaro, quantificata in misura del 50% del valore per ettaro attribuito al terreno coltivabile (€ 14.000,00/ha).

Segue la quantificazione del valore del lotto 2:

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
Seminativo	Ha 5,8900
Area trasformata	Ha 9,0000
<b>Superficie Lotto 2</b>	<b>14,8900</b>

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			
<b>Seminativo</b>	<b>10.730,00</b>	<b>12.466,44</b>	<b>12000,00</b>	<b>15000,00</b>	<b>5,8900</b>	<b>14.000,00</b>	<b>82.460,00</b>
<b>Area oggetto di sequestro</b>	<b>10.730,00</b>	<b>12.466,44</b>	<b>12000,00</b>	<b>15000,00</b>	<b>9,0000</b>	<b>7.000,00</b>	<b>63.000,00</b>
Totale valore dei terreni del lotto 1							<b>145.460,00</b>

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
2	Terreno agricolo in C.da Muraglia agro di Comiso fg 42 p.lle 43 e 184, superficie residua non oggetto di sequestro. <b>Ha 14.89.00</b>	145.460,00	=
	Valore lordo del Lotto 2	145.460,00	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	21.819,00	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	368,00	=
	<b>Valore netto del Lotto 2</b>	<b>123.273,00</b>	

**Costo complessivo cancellazione formalità**

**€ 329,00**

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

Considerato che la quota di proprietà oggetto di pignoramento è rappresentata da immobili in piena proprietà della società esecutata, si ritiene non necessario procedere alla valutazione della 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:**

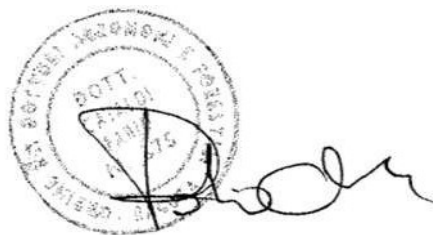
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 2 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 10 Elaborato fotografico
- 11 Stralcio ortofotografico lotto 2
- 12 Estratto di mappa catastale lotto 2
- 13 Verbale di sequestro preventivo
- 14 Contratto di affitto

Tanto si doveva.

Modica, li 22/07/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio





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

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:**

**Lotto 3 Terreni e fabbricati in c.da Petraro e Canicarao, terreni in c.da Muraglia e Manco agro di Comiso.**

**C.da Petraro – Comiso (corpo A)**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
3	Petraro	Comiso	20	23	4	D/1		232,41
3	Petraro	Comiso	20	23	2	D/7		2107,14
ditta proprietaria		[REDACTED]						
Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3	Petraro	Comiso	20	468	carrubeto	0,8680	49,31	29,14
ditta proprietaria		[REDACTED]						

**C.da Canicarao – Comiso (corpo B)**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3	Canicarao	Comiso/D	68	297	sem arb	<b>0,5490</b>	41,11	21,27
ditta proprietaria		[REDACTED]						

**C.da Muraglie C.da Manco - Comiso (cave di estrazione di materiale calcareo) (corpi C - D)**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3	Muraglia	Comiso/A	42	186	sem arb	1,0012	38,78	23,27
3	Muraglia	Comiso/A	42	188	sem arb	2,1235	82,25	49,35
					pascolo	0,0311	0,26	0,08
3	Muraglia	Comiso/A	42	189 (ex p.lla 2)	sem arb	2,4553	95,10	57,06
					pascolo	0,0114	0,09	0,03
3	Muraglia	Comiso/A	42	190 (ex p.lla 2)	sem arb	8,0865	313,22	187,93
					pascolo	0,0478	0,39	0,12
3	Manco	Comiso/A	33	108	sem arb	0,7290	28,24	16,94
3	Manco	Comiso/A	33	110	sem arb	0,2140	8,29	4,97
Superficie catastale						<b>14,6998</b>		
ditta proprietaria		[REDACTED]						

**Corpo A**

**Superficie complessiva dei terreni c.da Petraro:** ha **0.86.80** + superficie lorda dei sub. 2 della particella n. 23, pari a ha **2.40.84** di proprietà. Pari a complessivi ha **3.27.64**;  
La cui consistenza, non rilevabile dalla documentazione catastale, è stata desunta graficamente dal CTU dall'elaborato planimetrico e dagli elaborati progettuali rinvenuti presso il Comune di Comiso.

Superficie fabbricati c.da Petraro, **censiti al C.F.** con il mappale p.lla 23 sub. 2

Ufficio: mq. 100,  
magazzino: mq. 95, (piano terra dell'ufficio)  
magazzino: mq. 35,  
Silos: mq. 51,12,  
Centralina di comando: mq. 5,50,  
Superficie complessiva dei fabbricati censiti al C.F.: **mq. 286,62**

I fabbricati in c.da Petraro, **non censiti al C.F.**, e ricadenti all'interno del mappale n. 23 sub. 2, al servizio dell'impianto di betonaggio sono i seguenti:

Tettoie al servizio dell'impianto di betonaggio e container adibiti ad officina: mq. 240;  
Tettoia di copertura cabina di comando dell'impianto di betonaggio: mq. 50;  
Locale tecnico in muratura al servizio dell'impianto di betonaggio: mq. 14;  
Superficie complessiva dei fabbricati censiti al C.F.: **mq. 304**  
**Superficie complessiva dei fabbricati: mq. 590,62**

Superficie dell'area di sedime dei fabbricati,  
al netto della superficie dell'ufficio al piano primo mq. 100: **mq. 490,92**

**Superficie netta di terreno al servizio dell'impianto di frantumazione e betonaggio:**

Ha 0.86.80 + Ha 2.40.84 = Ha 3.27.64 -

Ha 0.04.90

**Ha 3.22.74 Superficie netta di terreno Corpo A.**

Superficie fabbricati c.da Petraro, censiti al C.F.

con il mappale n. 23 sub. 4: Cabina elettrica: **mq. 13,40**

**(fabbricato che non dispone di area di pertinenza)**

**Corpo B**

**Superficie complessiva terreni c.da Canicarao: ha 0.54.90**

**Corpo C****Superficie terreni c.da Muraglie:** ha 13.75.68**Corpo D****Superficie terreni c.da Manco:** ha 0.94.30ASTE  
GIUDIZIARIE.it**Coordinate: (c.da Petraro, p.lle 23 e 468 del fg 20 – corpo A)**

Lat. 36,950508

Lon. 14,621445

**Coordinate: (c.da Canicarao, p.la 297 del fg 68 – corpo B)**

Lat. 36,952163

Lon. 14,621144

**Coordinate: (c.da Muraglie, p.lle 186, 188, 189, 190 del fg 42 – corpo C)**

Lat. 36,929273

Lon. 14,572852

**Coordinate: (c.da Manco, p.lle 108, 110 del fg 33 – corpo D)**

Lat. 36,927857

Lon. 14,580461

Di seguito si procederà alla descrizione dei confini del corpo A, composto dalle p.lle 23 sub 4 e sub 2, e della p.la 468 tutte all'interno del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso.

Confini (corpo A)	
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

Di seguito si procederà alla descrizione dei confini del corpo B, composto dalla p.la 297 del foglio n. 68 del territorio del Comune di Comiso

Confini (corpo B)	
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.itASTE  
GIUDIZIARIE.it





Gli immobili di cui al corpo C, composto dalle p.lle 186, 188, 189, 190 del foglio n. 42 del territorio del Comune di Comiso, sono pervenuti alla società esecutata, in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2009, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6292/3702, dalla proprietà di [REDACTED] a [REDACTED];

Gli immobili di cui al corpo D, composto dalle particelle n. 108 e 110 del foglio n. 33 del Territorio del Comune di Comiso, sono pervenuti alla società esecutata in virtù dei seguenti rogiti:

La particella 108, per atto di compravendita rogato in data 19/04/2001, dal Notaio Giacchino Riccardo, rep. 59122, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 02/05/2001 ai nn. 7381/6214 da proprietà di [REDACTED].

La particella 110, per atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene, il data 27/10/2003, rep. 123077, trascritto presso l'agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 04/11/2003 ai nn. 17216/13254 da proprietà della [REDACTED] Detto immobile era pervenuto alla [REDACTED] in virtù dell'atto di Compravendita del 16/03/1994, rogato dal Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 17/03/1994 ai nn. 3251/2573 da proprietà di P [REDACTED].

- **descrizione giuridica:**

Corpo A: Fabbricati adibiti ad attività industriali a piano terra e piano primo, costituiti da magazzino e ufficio, fabbricati al servizio dell'impianto di frantumazione (identificati con il mappale 23 sub. 2); fabbricato adibito a cabina elettrica.

Superfici di pertinenza dell'impianto di frantumazione e di betonaggio identificati con i mappali n. 23 sub 2 (ente urbano) e con il mappale n. 468 entrambe del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso;

Corpo B: Superficie adibita ad area di stoccaggio di inerti, identificata con la p.lla 297 del fg 68 del territorio del Comune di Comiso;

Corpo C: Cava, provvista di autorizzazione valida, per l'estrazione di materiale calcareo composto dalle p.lle 186, 188, 189, 190 del foglio n. 42 del territorio del Comune di Comiso, sono pervenuti alla società esecutata,

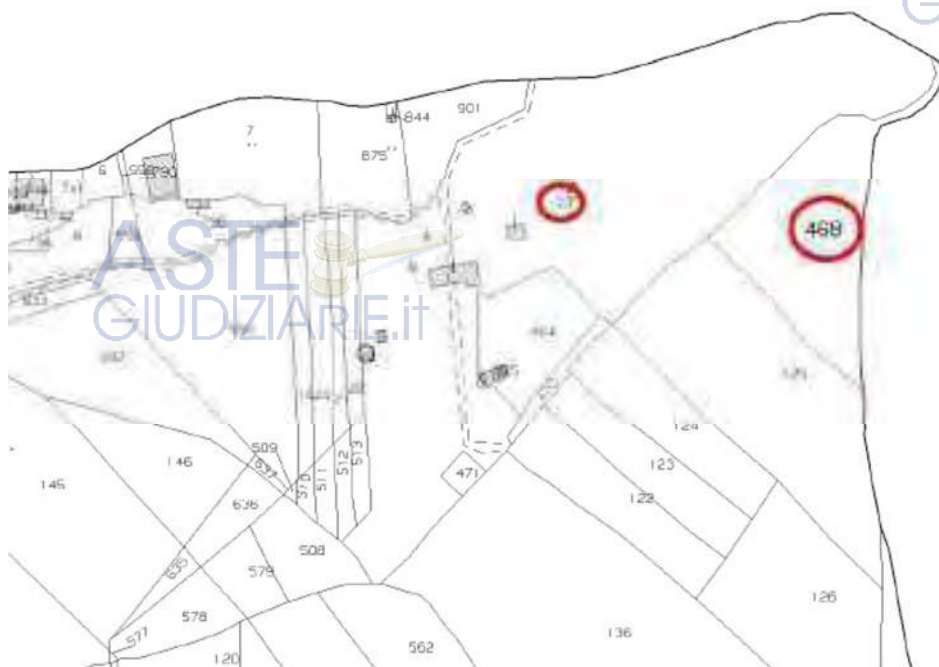
Corpo D: Cava, per l'estrazione di materiale calcareo composto dalle p.lle n. 108 e 110 del foglio n. 33 del Territorio del Comune di Comiso, (autorizzazione scaduta);

**b) Descrizione del bene**

Il lotto n. 3 è composto da quattro separati corpi i cui identificativi catastali sono stati già descritti. Al fine della descrizione il sottoscritto ha provveduto separatamente per ciascun Corpo:

**Corpo A**, corpo A, composto dalle p.lle 23 sub 4 e sub 2, e della p.la 468 tutte all'interno del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale del corpo A:



Segue uno stralcio ortofotografico del corpo A



Il corpo in esame è costituito da una porzione della p.la n. 23, identificata con i subalterni 2 e 4, di proprietà della società esecutata. I rimanenti subalterni 1 e 3 sono di proprietà di altra ditta.

La particella n. 23 sub. 4 è costituita da un piccolo fabbricato destinato all'alloggiamento della cabina elettrica, privo di area di pertinenza e lo stesso verrà separatamente descritto e valutato.

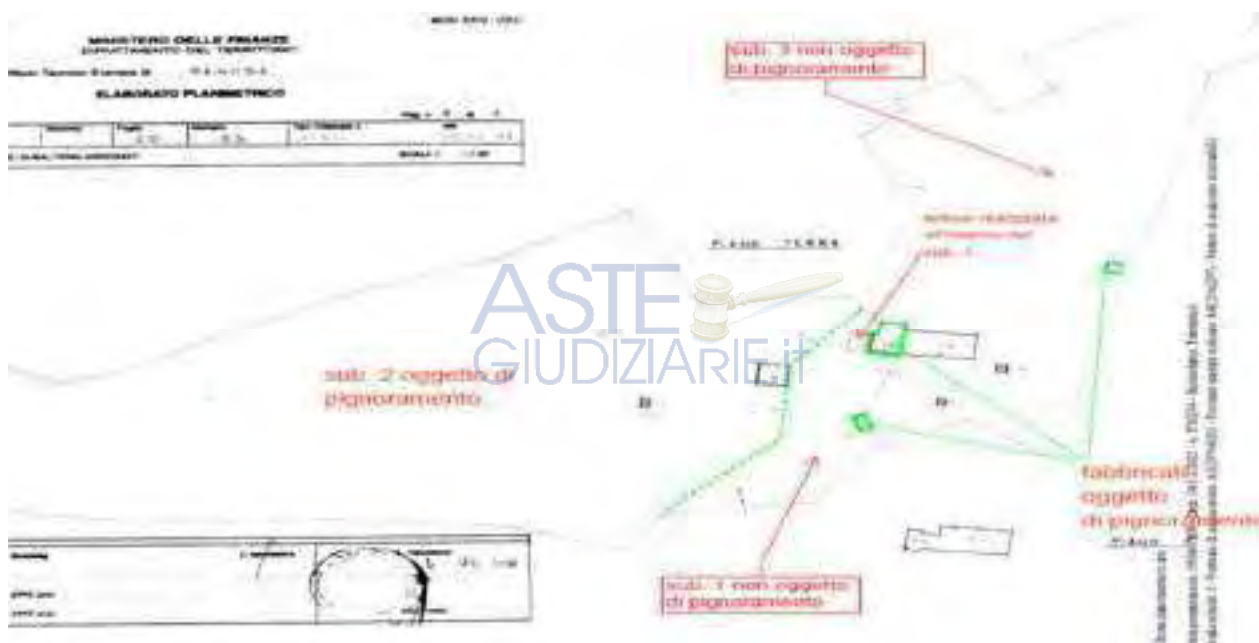
La particella 23 sub 2 con annessa attigua p.la n. 468, costituiscono il complesso produttivo di frantumazione e di produzione di calcestruzzo preconfezionato. La superficie complessiva di terreno riconducibile alla p.la 23 sub. 2 e alla p.la 468, ammonta a ha 3.27.64, sottraendo le aree di sedime



dei fabbricati, pari a mq. 490, la superficie netta è pari a ha 3.22.74 che verrà separatamente descritta e valutata. Detta superficie si compone di un'area interamente trasformata, al servizio degli impianti di frantumazione e betonaggio, pari a ha 2.81.07, alla quale è stato attribuito un valore che tiene conto di tutti i manufatti fissi ivi presenti, costituiti da (vasche in cls, condutture, cavidotti, pavimentazioni ecc.) e di un'area residua della p.lla n. 468, estesa ha 0.41.67 che, seppure strettamente correlata con la prima, non ha subito alcun intervento di modifica o trasformazione. A quest'ultima è stato attribuito un valore di stima per ettaro che tiene conto di quanto appena descritto e rappresentato. I valori attribuiti a ciascuna delle superfici verranno enunciati nello specifico paragrafo di seguito esposto.

Il corpo in esame viene interamente destinato alla frantumazione, stoccaggio e lavorazione di inerti che miscelati a cemento danno luogo alla produzione di calcestruzzo, destinato alla vendita. L'impianto di betonaggio dispone di autorizzazione rilasciata dalla Provincia Regionale di Ragusa in data 20/07/1999.

I fabbricati presenti sono in parte rappresentati nell'elaborato planimetrico di seguito esposto:



Di seguito si procederà alla descrizione dei fabbricati censiti al CF all'interno del sub. 2 della p.lla n. 23

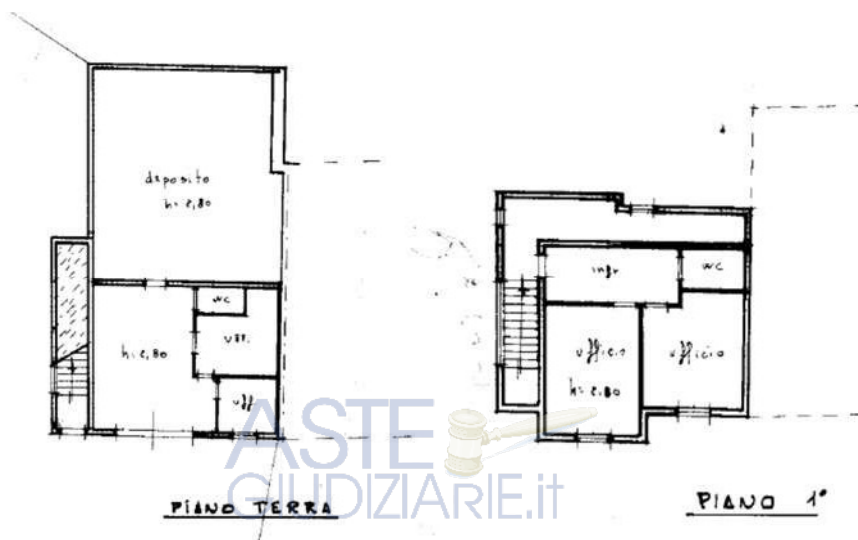
**Una costruzione a piano terra e piano primo**, realizzata in muratura tradizionale con copertura piana. La costruzione occupa una superficie di mq. 100 di cui **mq. 95** al piano terra, adibita a **magazzino e deposito attrezzi**, e **mq. 100**, al piano primo, adibita a **uffici** con annesso il vano scala. Gli ambienti adibiti ad ufficio, aventi una superficie di mq. 100, sono perfettamente rifiniti e dotati di pavimentazioni in mattoni di ceramica, porte interne in legno ed infissi in alluminio preverniciato profilo termico. La costruzione dispone di impianto di climatizzazione, di impianto elettrico, di impianto idrico e di scarico.

Il magazzino si presenta allo stato rustico con pavimentazione realizzata con una spianata di malta.

Relativamente alla coerenza con le planimetrie catastali, il sottoscritto ha rilevato quanto segue: Il magazzino al piano terra + vano scala + una porzione del fabbricato adibito ad ufficio al piano primo (esteso complessivamente mq. 100), avente superficie di mq. 53, sono regolarmente rappresentati nella planimetria catastale e costituiscono parte integrante del sub. 2 della p.lla n. 23. La porzione residua del piano primo, pari a mq. 47, adibita ad ufficio, non è rilevabile dalla planimetria catastale.

Inoltre, esaminando lo stato dei luoghi, effettuato un confronto con l'elaborato planimetrico, il sottoscritto ha rilevato che in aderenza alla descritta costruzione è stata realizzata una tettoia, in struttura portante in acciaio e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac, costruita all'interno del sub. 1 non oggetto di pignoramento. Per tale ragione il sopra enunciato manufatto non verrà descritto e valutato.

Planimetrie magazzino ed ufficio:



Seguono alcune foto:







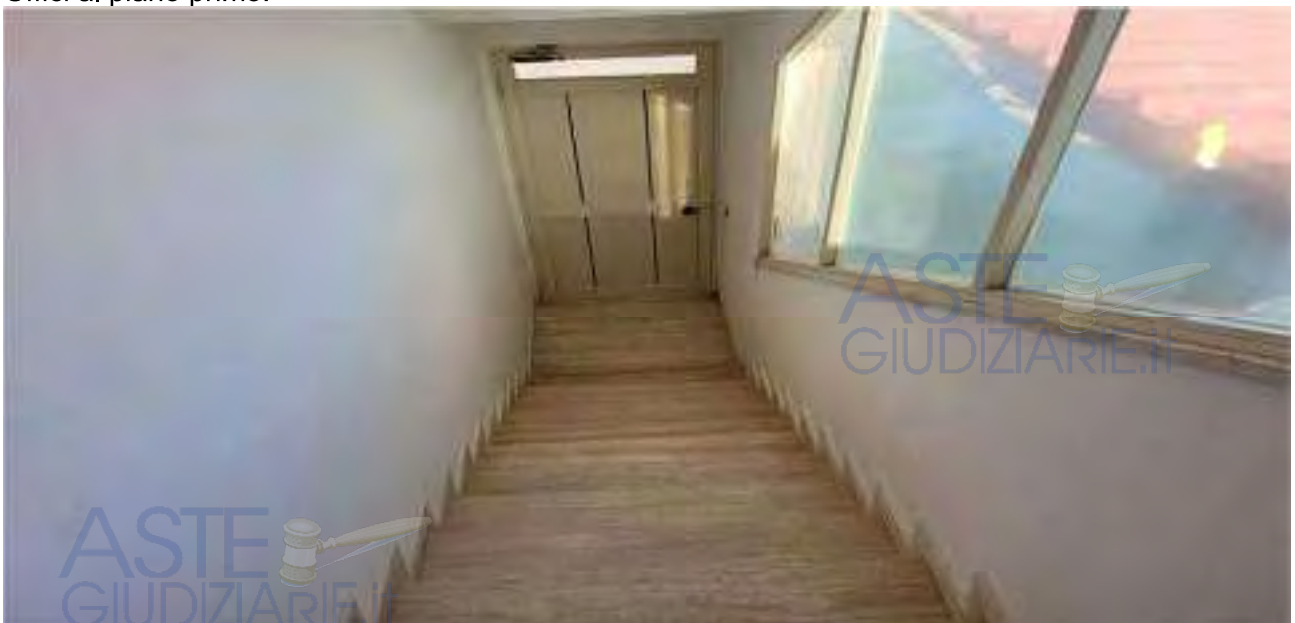
Interni magazzino al piano terra:





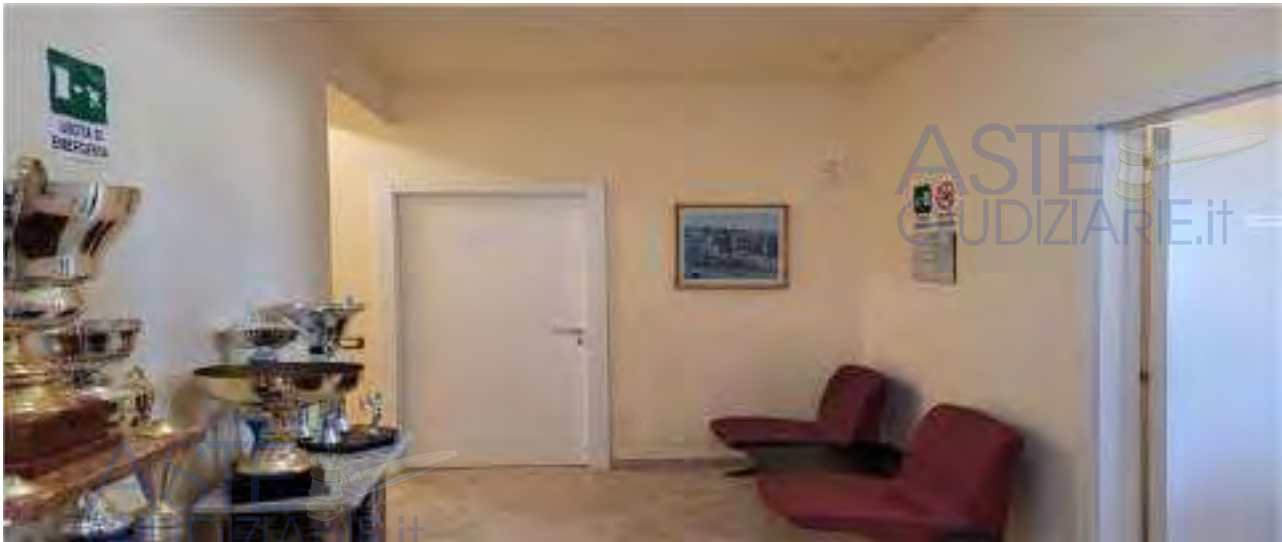


Uffici al piano primo:

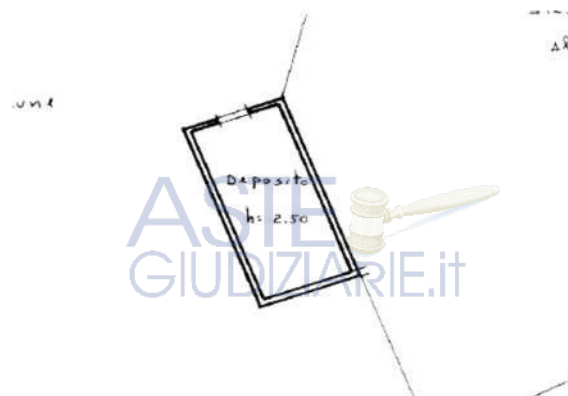








Un locale deposito, avente struttura portante in muratura e copertura in lastre ondulate di cemento amianto, in pessime condizioni, avente una superficie di mq. 35, censito e parzialmente rappresentato nella planimetria, costituisce parte integrante del **sub. 2** della p.lla n. 23. (i costi di smaltimento sono stati quantificati preliminarmente alla determinazione del valore e detratti dallo stesso)



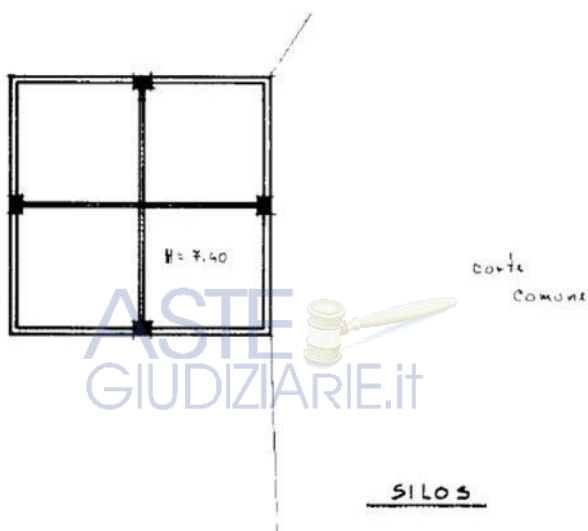
Seguono le foto del deposito:







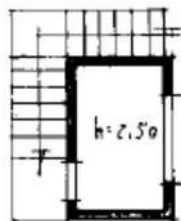
Un silos per lo stoccaggio dei materiali calcarei, avente struttura portante in muratura e le strutture di contenimento realizzate struttura metallica, avente una superficie di mq. 51,12, censito e rappresentato nella planimetria quale parte integrante del **sub. 2** della p.lla n. 23.



Segue la foto dei silos:



Una centralina di comando avente struttura portante in muratura ed in parte in struttura metallica, provvista di scala esterna in struttura metallica, avente superficie di mq. 5,50, censito e rappresentato nella planimetria catastale quale parte integrante del **sub. 2** della p.lla n. 23.



CENTRALINA  
DI COMANDO

Seguono le foto della centralina:



Una cabina elettrica avente struttura portante in muratura e copertura piana in laterocemento, avente superficie di mq. 13,40, all'interno della quale è installato l'impianto di trasformazione di energia elettrica. La costruzione è censita nella planimetria catastale con il **sub. 4** della p.lla n. 23;



CABINA  
ELETR

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Altra  
p.lla  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Il sottoscritto ha inoltre rilevato la presenza di altre costruzioni, al servizio dell'impianto di betonaggio, realizzate all'interno del sub. 2, non censite negli elaborati planimetrici catastali e non in regola sotto l'aspetto urbanistico.

Segue uno stralcio ortofotografico con identificazione dei fabbricati non censiti.



Le costruzioni al servizio dell'impianto di betonaggio, non censite al C.F., sono le seguenti:

Tettoie al servizio dell'impianto di betonaggio e container adibiti ad officina: mq. 240.

Costruzione realizzata al fine di creare una zona coperta al servizio dell'impianto di miscelazione e betonaggio, costituita da una tettoia in struttura metallica con copertura in pannelli coibentanti tipo isopac.



All'interno della tettoia sono allocati n. 2 container adibiti a deposito attrezzi e ad officina al servizio dell'impianto.



Tettoia di copertura di protezione alla cabina di comando dell'impianto di betonaggio: **mq. 50.**

La cabina di comando dell'impianto di betonaggio è costituita da una costruzione prefabbricata in pannelli coibentanti e struttura portante in acciaio, avente superficie di mq. 14, realizzata all'interno di una tettoia in struttura metallica dotata di copertura in pannelli coibentanti tipo isopac, avente superficie complessiva di mq. 50.

Foto cabina di comando impianto di betonaggio.



Locale tecnico in muratura al servizio dell'impianto di betonaggio, realizzato in laterizi forati e dotato di copertura piana in laterocemento, avente una superficie lorda di mq. 14.



Sono inoltre presenti dei manufatti al servizio degli impianti di frantumazione e betonaggio, costituiti da vasche di decantazione, muri di contenimento, silos verticali per lo stoccaggio del cemento ed altre attrezzature correlate con l'impianto di betonaggio.





Infine, in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio del genio Civile di Ragusa, il sottoscritto ha rilevato che all'interno del sub. 2 della p.lla n. 23 del fg 20 insiste un pozzo trivellato, con pratica n. 1358/Comiso, istanza del 10/07/1998 con denuncia di rinvenimento acque in corso di definizione. Il pozzo è al servizio dell'impianto industriale.

#### **Descrizione dell'impianto di produzione di inerti e dell'impianto di betonaggio:**

Effettuata la preliminare descrizione delle strutture fisse presenti all'interno della p.lla n. 23 sub. 2 e 4 oggetto di pignoramento, di seguito si procederà alla descrizione dell'impianto di produzione di inerti e di betonaggio.

L'inclusione tra i beni oggetto di valutazione dei sopra enunciati impianti fissi rappresenta una condizione necessaria al fine di potere esprimere una valutazione complessiva del lotto 3 corpo A. La disciplina estimativa impone che la valutazione degli immobili si estenda anche agli accessori ed alle pertinenze intesi nel loro significato civilistico e dunque con riferimento a tutto ciò che sia stabilmente incorporato al suolo e ai fabbricati.

Condizione ben diversa rivestono i beni mobili che sono agevolmente asportabili e che non possiedono caratteristiche di inamovibilità.



**L'impianto di frantumazione per la produzione di inerti** consta di tramogge di carico, nastri trasportatori, frantoi, mulini, vagli.

Nello specifico l'impianto di frantumazione, della D. [REDACTED] è costituito da un vaglio vibrante, dal frantoio primario, da alimentatori a carrello, da un vaglio sgrossatore, da un secondo mulino, da un sistema di vagli di diverso diametro, e da altri macchinari necessari al funzionamento dell'impianto stesso. I vari macchinari alcuni dei quali sono corredati da strutture in cemento armato, sono collegati tra loro da nastri trasportatori di diverse dimensioni e lunghezza.

Si possono frantumare due tipi di materiale: calcare duro e calcare tenero.

Il ciclo produttivo avviene nel modo seguente. Il materiale da frantumare viene scaricato sull'alimentatore vibrante, il cui compito è quello di separare la terra vegetale presente nel prodotto da macinare dalla pietra. Da questa prima fase si ottiene la cosiddetta "Terra di Frantoio". Il materiale così ripulito e vagliato passa attraverso il mulino il quale frantuma il materiale ad una pezzatura del diametro di circa 40-50 mm che viene chiamato "misto grosso" e a mezzo di un nastro trasportatore viene depositato a cumulo. Questo materiale attraverso un alimentatore ed un nastro viene trasportato ad un vaglio vibrante ubicato in una torretta in cemento armato, il quale separa le parti grosse dal materiale fino, ottenendo un secondo prodotto denominato "sabbione".

Il materiale grosso viene convogliato attraverso un canale metallico ad un mulino a martelli per essere ulteriormente frantumato e ridotto ad una pezzatura massima di 30 mm.

Attraverso una serie di nastri il materiale frantumato viene portato ad un'altra torretta dove è ubicato un vaglio che setaccia ulteriormente il materiale da cui si ottiene il "misto fino".

Da tale torretta attraverso dei nastri trasportatori viene trasferito ad una serie di vagli vibranti e qui lavato e separato secondo diverse pezzature da cui si ottiene il pietrisco di diversa gradazione.

Tali materiali vengono stoccati all'aperto nel piazzale al fine di consentire il carico sui camion per il trasporto nelle aree di stoccaggio al servizio dell'impianto di betonaggio o destinati alla vendita. Il materiale più fine viene convogliato alla macchina recuperatrice che ha la funzione di recuperare anche le parti più fine, cioè sotto lo 0.075 di diametro. Da ciò si ottiene la sabbia lavata che segue lo stesso percorso di stoccaggio e di destinazione della ghiaia.

L'impianto nel suo complesso appare obsoleto, e sia le macchine che le parti strutturali a corredo di esse appaiono molto usurate e logore. Le lamiere dei nastri trasportatori in alcuni punti si presentano vistosamente corrose. Le strutture in cemento armato sono fortemente deteriorate, e versano in un cattivo stato di conservazione che denuncia una mancata recente manutenzione. Inoltre, si osserva che l'impianto nel suo insieme, non è trasferibile in un'altra ubicazione. A parte alcune macchine, che potrebbero essere suscettibili al trasferimento, per il resto le strutture in cemento armato, i nastri trasportatori e le torrette non possono essere smontate trasportate e rimontate in un altro sito.

**L'impianto di betonaggio** per la produzione di calcestruzzo consta di silos verticali per il cemento, delle tramogge per gli inerti e relativi nastri trasportatori che si approvvigionano tramite delle coclee e due punti di carico. Gli impianti sono corredati da tutte le opere in c.a. che sono state realizzate

per il collocamento fisso di tutti gli elementi. Il ciclo produttivo di quest'ultimo impianto è computerizzato in quanto gestito da un software che coordina la realizzazione della "ricetta di composizione" del calcestruzzo che è stato ordinato e che successivamente alla produzione viene caricato nelle betoniere per la consegna.

Di seguito si sintetizzano le fasi della produzione del calcestruzzo:

ricevuto l'ordinativo a seconda della tipologia di calcestruzzo da produrre si sceglie la miscela, da cui si ricavano i quantitativi in peso delle materie prime. Impostate le varie quantità di materiale da immettere in betoniera si procede con la miscelazione di acqua e cemento. In particolare, il cemento proviene da silos di stoccaggio tramite una coclea che lo immette nella bilancia per la pesatura. Ottenuta la pesata che si desidera, dalle bilance, il cemento viene immesso in betoniera assieme all'acqua per la miscelazione, che viene inserita nella betoniera tramite dei doccioni posti sulla bocca di carico. Terminato il caricamento dell'acqua e del cemento, si procede all'immissione degli inerti in betoniera. Questi si trovano stoccati su delle tramogge da cui vengono convogliate nelle bilance per la pesata. Effettuata la pesata impostata per l'ottenimento della tipologia di calcestruzzo richiesto, gli inerti vengono convogliati e immessi in betoniera. I componenti così immessi all'interno della betoniera vengono miscelati e quindi il prodotto trasportato presso il cantiere per la messa in opera. Entrambe gli impianti sono pienamente funzionanti ma, da un esame visivo, appaiono obsoleti e in base a quanto dichiarato dal responsabile dell'azienda le macchine principali risalgono all'epoca di prima installazione (1999).

**Cabina elettrica** al servizio dell'impianto di frantumazione e betonaggio con relativo impianto di trasformazione elettrica.

**Corpo B**, composto da un terreno identificati in catasto con il mappale n. 297 del foglio n. 68 del Comune di Comiso. L'immobile dista circa 170 ml. dal corpo A, lo stesso è destinato allo stoccaggio di inerti, in particolare di cumuli di pietrisco.

Area di deposito di inerti, prevista quale ampliamento delle superfici già al servizio del vicino impianto di betonaggio, è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Comiso, in seguito al rilascio del parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia n. 37 del 17/02/2019. Le particelle oggetto di autorizzazione sono la 297 (oggetto di pignoramento) e la p.lla 298 condotta dalla Cor [REDACTED] [REDACTED] in affitto e non oggetto di pignoramento.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale:



Segue uno stralcio ortofotografico del corpo B:



Al fine del rilascio dell'autorizzazione è stata prevista la realizzazione di una recinzione, con pali e rete metallica plastificata, di altezza massima di ml. 2,0; una piantumazione in frangivento vivi, costituiti da piante messe a dimora con la finalità di proteggere dal vento e di ridurre l'impatto visivo. È stata inoltre prevista la realizzazione di un impianto di irrigazione, dotato di erogatori mobili, realizzato al fine di ridurre al minimo le emissioni in atmosfera. Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto non ha rilevato la messa a dimora delle piante frangivento, è stata invece rilevata la presenza della recinzione autorizzata.

Seguono alcune foto:









All'interno del Corpo B, non è stata rilevata la presenza di fabbricati.

**Il corpo C** è composto dalle p.lle 186, 188, 189, 190 del foglio n. 42 del territorio del Comune di Comiso.

L'appezzamento nel complesso misura **ha 13.75.68**, suddivisa in ha 6.40.90 destinati alla coltivazione e ha 7.34.78 destinata ad attività estrattiva, con un totale di volumi estraibili pari a mc. di cui all'autorizzazione rilasciata dall'Ente Minerario con prot. 8964 del 20/12/2012, cava n. 585 autorizzazione n. 12/12 del 14/02/2012, valida fino al 13/12/2027, alla [REDACTED] nella qualità di conduttrice di detti fondi in virtù un contratto di affitto che al momento del rilascio dell'autorizzazione era valido.

In base alle informazioni fornite dalla parte esecutata ed a quanto riscontrato sui luoghi, seppure l'autorizzazione all'attività estrattiva sia ancora valida, di fatto la stessa al momento non viene utilizzata.

Le superfici destinate alla coltivazione allo stato attuale sono non coltivate e si mostrano naturalmente inerbite con vegetazione spontanea.

Segue uno stralcio ortofotografico del corpo C:

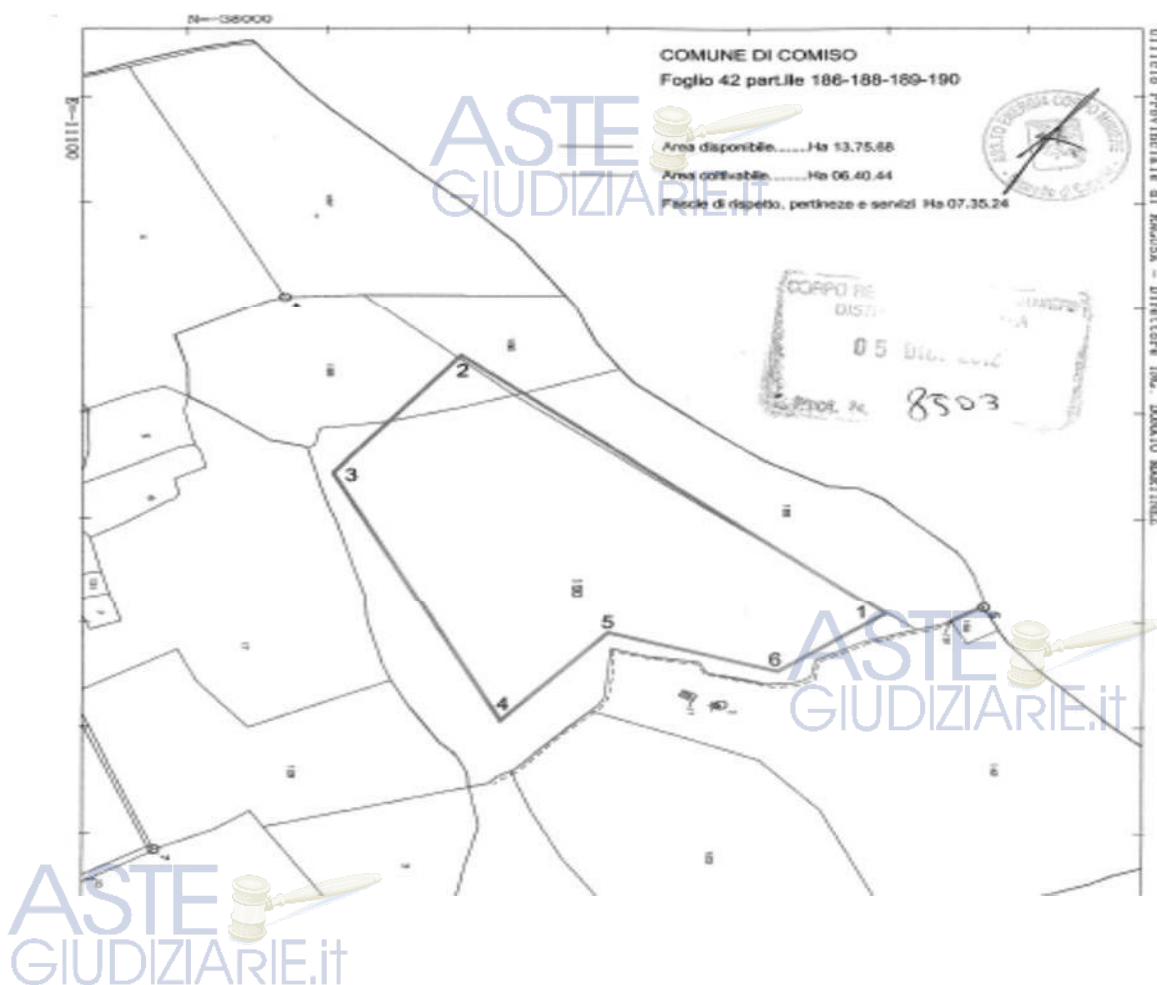




Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale:



Segue l'elaborato planimetrico allegato all'autorizzazione con identificata l'area di prevista estrazione:





Seguono alcune foto:



All'interno del Corpo C, non è stata rilevata la presenza di fabbricati.

**Il Corpo D** è composto dalle p.lle 108, 110 del foglio n. 33 del territorio del Comune di Comiso e rappresenta una superficie che in passato è stata destinata ad attività estrattiva di materiale calcareo. (superficie Ha 0.94.30)

Detta attività è stata esercitata, dalla [REDACTED] virtù di una autorizzazione rilasciata dal Distretto Minerario in data 19/07/2004, prot. 5733, cava n. 521, autorizzazione n. 15/04 dell'08/07/2004, avente durata di 9 anni, scaduta in data 18/07/2013.

Segue uno stralcio ortofotografico dell'area:

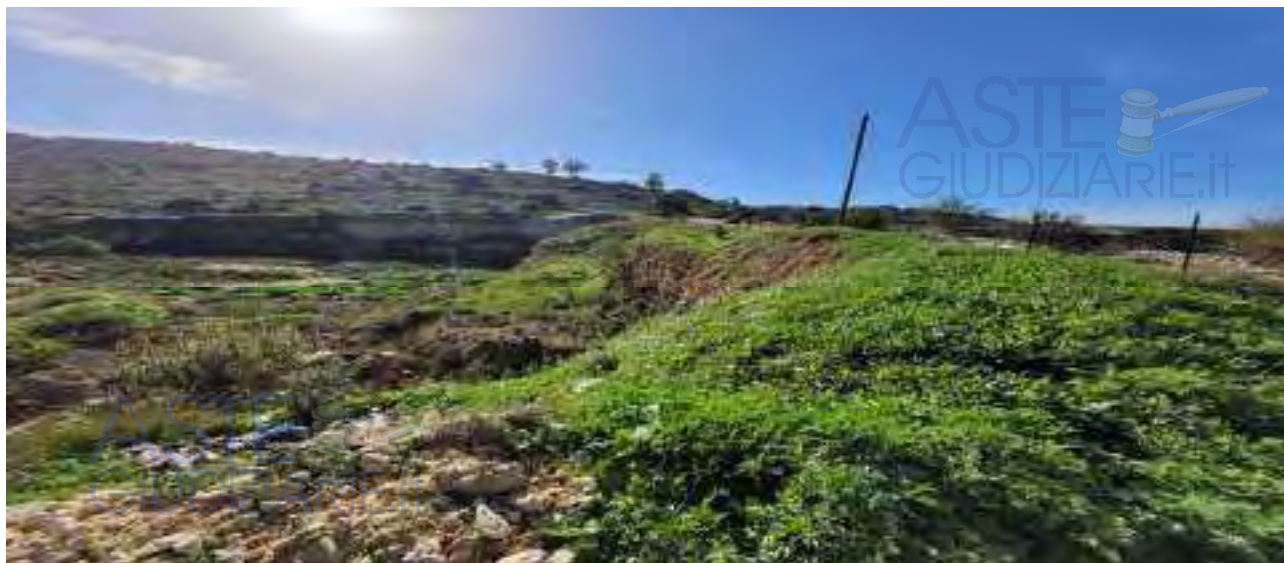


Segue lo stralcio dell'estratto di mappa catastale:





Seguono alcune foto:



Dagli accertamenti in campo, all'interno del Corpo C, non è stata rilevata la presenza di fabbricati.



### **Destinazione urbanistica**

**Le particelle che compongono il Corpo A sono ubicate in c.da Petrarò ed identificate con i mappali n. 23 e 468 del fg 20 del territorio di Comiso/A, presentano la seguente destinazione urbanistica:**

**La p.lla n. 23** (mq. 39.951) è in parte (mq 4.135) interessata dalle “regie trazzere”; la stessa è in parte (mq. 2.100,93) interessata da viabilità esistente ed in parte (mq. 374,85) da Viabilità di progetto prevista dal PRG del Comune di Comiso.

La particella è interamente gravata dal vincolo idrogeologico.

Inoltre, la particella ricade in parte (mq. 22.306), in sottozona E2 del PRG del Comune di Comiso “aree naturali per la tutela” (trattasi di aree di rispetto dei boschi di cui alla L.R. 16/96 e s.m.i. ove si applicano le disposizioni di cui al “livello di tutela 2” delle norme del Piano Paesaggistico). Ed in parte (mq. 15.161), in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso “aree per le attività agricole a valenza ambientale” (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

La particella in esame per mq. 17812 è gravata dal vincolo delle cave dismesse e per mq. 11823 è gravata dal vincolo acque “incisioni e corsi d’acqua”.

Per una superficie di mq. 36576 la p.lla è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, rientrante nel paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

Infine, detta particella per mq. 211,02 è a rischio di pericolosità idrogeologica (PAI) e per mq. 666,56 è stata, nel 2019, percorsa dal fuoco.

**La p.lla n. 468** (mq. 8.591,36) è in parte (mq 84,17) interessata dalle “regie trazzere”;

La particella è interamente gravata dal vincolo idrogeologico.

Inoltre, la particella ricade interamente in sottozona E2 del PRG del Comune di Comiso “aree naturali per la tutela” (trattasi di aree di rispetto dei boschi di cui alla L.R. 16/96 e s.m.i. ove si applicano le disposizioni di cui al “livello di tutela 2” delle norme del Piano Paesaggistico).

La particella in esame per mq. 3.136 è gravata dal vincolo delle cave dismesse e per mq. 375,72 è gravata dal vincolo acque “incisioni e corsi d’acqua”.

Per l’intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, rientrante nel paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

Infine, detta particella è stata nel 2014, percorsa dal fuoco per mq. 1233,77.

**La particella che compone il Corpo B, ubicata in c.da Canicarao ed identificate con il mappale n. 297 del fg 68 del Territorio di Comiso/D, presenta la seguente destinazione urbanistica:**

La particella n. 297 (mq. 5485), ricade in parte (mq. 1123) in zona classificata “nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti; Ricade inoltre in parte in zona definita di “viabilità esistente” per mq. 280.

La particella ricade in parte (mq. 224,67) in sottozona “TR” aree risorsa turistico – ricettive perequate, costituite da aree individuate oltre che per la residenza anche per attività turistiche. La realizzazione di qualsiasi nuova costruzione è subordinata all’approvazione di appositi piani attuativi da redigere secondo i parametri previsti dal PRG. Inoltre, la particella ricade in parte (mq. 2157,87) in zona agricola E5 del PRG del Comune di Comiso art. 69 N.T.A. ed in parte (mq. 1698) in zona E4 del PRG del Comune di Comiso art. 68 N.T.A.

**Le particelle che compongono il Corpo C, ubicate c.da Muraglie ed identificate con i mappali n. 186, 188, 189, 190 del fg 42 del Territorio del Comune di Comiso/A presentano la seguente destinazione urbanistica:**

**La p.IIIa 186** (mq. 9.957) è gravata per mq. 361,89 da Viabilità di progetto prevista dal PRG del Comune di Comiso. Inoltre, la particella ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso “aree per le attività agricole a valenza ambientale” (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

La particella n. 186 ricade per una superficie di mq. 7280 nel “vincolo strade” imposto dal PRG del Comune di Comiso, fasce di rispetto stradali.

Per l’intera superficie di mq. 9.953,82 la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1. Inoltre, la particella è stata interamente percorsa dal fuoco nel 2019.

**La p.IIIa n. 188** (mq. 21.628) ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso “aree per le attività agricole a valenza ambientale” (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

Per l’intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1.

Inoltre, la particella è stata interamente percorsa dal fuoco nel 2019.

**La p.IIIa n. 189** (mq. 24.736) ricade in parte, per mq. 187,20, nel vincolo Viabilità esistente, inoltre ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso “aree per le attività agricole a valenza ambientale” (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

Detta particella è gravata dal vincolo strade, vincoli di rispetto stradale, per mq. 3925,19.

Per l’intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1.

Inoltre, la particella è stata in parte percorsa dal fuoco nel 2019.

**La p.IIIa n. 190** (mq. 81361) ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso “aree per le attività agricole a valenza ambientale” (territorio extraurbano a destinazione agricola

dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1.

Inoltre, la particella è stata parzialmente, per ha 3.76.18 percorsa dal fuoco nel 2019.

**Le particelle che compongono il Corpo D, ubicate c.da Manco ed identificate con i mappali n. 108, 110 del fg 33 del Territorio del Comune di Comiso/A, presentano la seguente destinazione urbanistica:**

**La p.lla n. 108** (mq. 7204) è in parte (mq. 7056,5) gravata dal vincolo idrogeologico.

Inoltre, la particella ricade in parte (mq. 6975), in sottozona E3 del PRG del Comune di Comiso "aree agricole tutelate".

La particella in esame è interessata da vincolo del PRG "viabilità esistente" per mq. 228,75.

La particella in esame per mq. 6.596 è gravata dal vincolo delle cave attive.

Per una superficie di mq. 6.226,54 la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

**La p.lla n. 110** (mq. 2106) è interamente gravata dal vincolo idrogeologico.

Inoltre, la particella ricade interamente, in sottozona E3 del PRG del Comune di Comiso "aree agricole tutelate".

La particella in esame per mq. 2.106,02 è gravata dal vincolo delle cave attive.

Per una superficie di mq. 2.106,02 la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

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	€ 120,00 (€ 30,00 x 4) diritti di segreteria
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 38,00
Competenze tecniche	€ <u>300,00</u>
Totale costo ottenimento CDU	€ <b>458,00</b>

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.**

*Gli immobili di cui al Corpo A*, composto dalle p.lle 23 sub 4 e sub 2, e della p.lla 468 tutte all'interno del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso, sono divenuti di proprietà di [REDACTED] ana [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giacchino Riccardo in data 29/07/1999, rep. 54338, trascritto presso l'agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 06/08/1999 ai nn. 12077/9374, da proprietà di [REDACTED]:



Nel citato atto si fa menzione dei seguenti diritti e servitù:

- diritto di passaggio che viene ceduto alla C. [REDACTED] attraverso la proprietà della Ragusana Calcestruzzi (sub. 3 della p.lla 23), al fine di giungere alla cabina elettrica (sub. 4 della p.lla n. 23).
- diritto di attingimento dal pozzo irriguo realizzato all'interno della proprietà della F. [REDACTED] [REDACTED]
- La proprietà indivisa del piazzale, esteso ha 0.23.20, identificato con la p.lla n. 23 sub. 1, estesa ha 0.23.20, quale area di accesso alle aziende. Stessa spazio è altresì gravata da una servitù di passaggio a favore della Anic s.p.a., giusto atto di vendita rogato dal Notaio Demostene in data 08/02/1984 rep. 43708.

*Gli immobili di cui al Corpo B*, composto dalla p.lla 297 del foglio n. 68 del territorio del Comune di Comiso, pervenuta in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 21/12/2010, rep. 135802, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 05/01/2011 ai nn. 103/70, da proprietà di [REDACTED] no [REDACTED] ia [REDACTED].

Dalla lettura del rogito di provenienza non si rileva la presenza di servitù o diritti gravanti sul fondo oggetto di compravendita.

Ai danti causa l'immobile è pervenuto in successione del sig. [REDACTED] il [REDACTED]. Den. n. 487 vol. 201 U.R.Vittoria.

*Gli immobili di cui al corpo C*, composto dalle p.lle 186, 188, 189, 190 del foglio n. 42 del territorio del Comune di Comiso, sono pervenuti alla società esecutata, in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2009 rep. 133871, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6292/3702, dalla proprietà di [REDACTED] [REDACTED];

Dalla lettura del rogito di provenienza non si rileva la presenza di servitù o diritti gravanti sul fondo oggetto di compravendita.

*Gli immobili di cui al corpo D*, composto dalle particelle n. 108 e 110 del foglio n. 33 del Territorio del Comune di Comiso, sono pervenuti alla società esecutata in virtù dei seguenti rogiti:

La particella 108, per atto di compravendita rogato in data 19/04/2001, dal Notaio Giacchino Riccardo, rep. 59122, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 02/05/2001 ai nn. 7381/6214 da proprietà di [REDACTED].

La particella 110, per atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene, il data 27/10/2003, rep. 123077, trascritto presso l'agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 04/11/2003 ai nn. 17216/13254 da proprietà della [REDACTED] Detto immobile era pervenuto alla [REDACTED] dell'atto di Compravendita del 16/03/1994, rogato dal

Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 17/03/1994 ai nn. 3251/2573 da proprietà di P [REDACTED].

Dalla lettura dei sopra enunciati rogiti di provenienza non si rileva la presenza di servitù o diritti gravanti sul fondo oggetto di compravendita.

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

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che gli immobili identificati come corpo A, corpo B, corpo D risultano essere nella piena disponibilità della società proprietaria, eseguita poiché non è stata rinvenuta evidenza di nessun contratto di affitto.

Relativamente al corpo C, denominato "Cava Muraglie", lo stesso risulta essere in possesso di autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva di materiale calcareo.

L'autorizzazione all'esercizio delle attività di cava, n. 12/12 del 14/12/2012, è stata rilasciata dal Distretto Minerario di Catania alla ditta denominata: [REDACTED] la quale, al momento del rilascio dell'autorizzazione, risultava essere conduttrice dei terreni identificati con il corpo C, in virtù di un contratto di affitto, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 29/08/2012 al n. 2468 serie 3, non trascritto presso la Conservatoria del Registro, avente decorrenza 29/08/2012 e durata 9 anni dalla data di stipula (28/08/2021). Nel contratto è stato previsto il tacito rinnovo in assenza di disdetta del titolo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa evidenza di disdetta reg.ta presso l'Agenzia delle Entrate.

La parte eseguita ha altresì dichiarato che la cava di estrazione da diversi anni non viene utilizzata.

**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.

Gli immobili che compongono il lotto 3 non insistono in un contesto condominiale. Gli stessi risultano essere autonomi ed indipendenti.

**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 3 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente** il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: **sul corpo A** grava una ipoteca volontaria iscritta presso l'Ag. Delle Entrate ufficio territoriale in data 26/07/2005 ai nn. 17519/7190 per un importo di € 200.000,00 a favore di Credito Siciliano s.p.a. CF: 04226470823.

**Su tutti gli immobili che compongono il lotto 3, composti dai corpi A, B, C, D** grava una ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/10/2021 ai nn. 16343/1459 per un importo di € 400.000,00 a favore della banca Agricola Popolare di Rg, CF: 00026870881;

**Su tutti gli immobili che compongono il lotto 3, grava un verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale, di Ragusa in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro: C [REDACTED]

Costo di cancellazione dell'ipoteca volontaria	€ 35,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022	€ <u>294,00</u>
<b>Costo complessivo di cancellazione delle formalità</b>	<b>€ 329,00</b>

Per l'ipoteca giudiziale, 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.**

**Relativamente al corpo A**, costituito dall'impianto di betonaggio con annessi fabbricati, dalla lettura del rogito di provenienza è emerso che le costruzioni acquisite dalla C [REDACTED] sono state realizzate con una concessione edilizia in sanatoria n. 4742, pratica 85 del 02/05/1989, rilasciata il 11/10/1991.

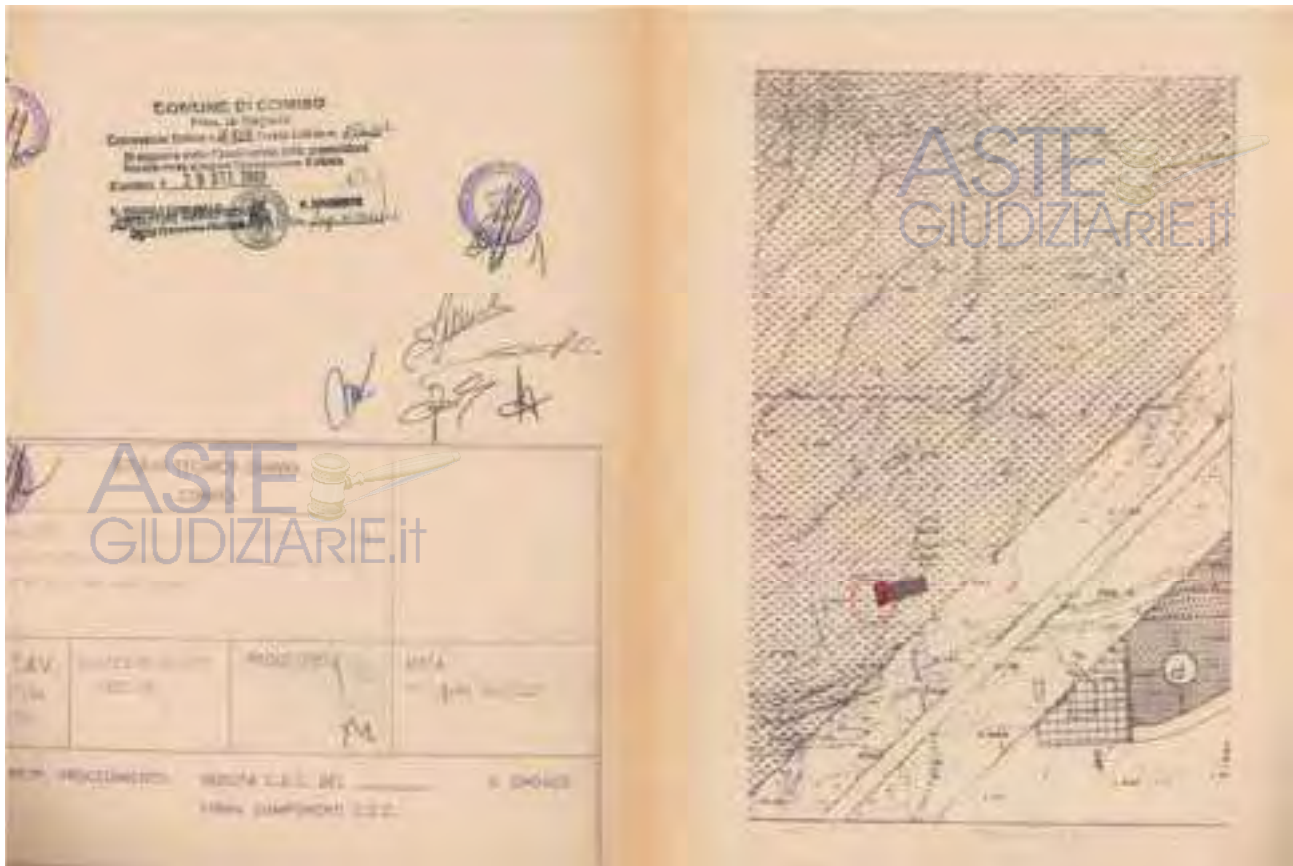
L'impianto di betonaggio dispone di autorizzazione, rilasciata dalla Provincia Regionale di Ragusa in data 20/07/1999, prot. 40090.

Successivamente, con concessione edilizia n. 7345 pratica n. 262 del 1999 è stato autorizzato un "progetto di miglioramento ambientale di un centro di betonaggio esistente" di cui agli elaborati progettuali allegati.

Successivamente, con concessione edilizia n. 8728 pratica n. 256 del 2002, sono stati regolarizzati la porzione a piano terra, adibita a magazzino e la porzione a piano primo adibita a ufficio.

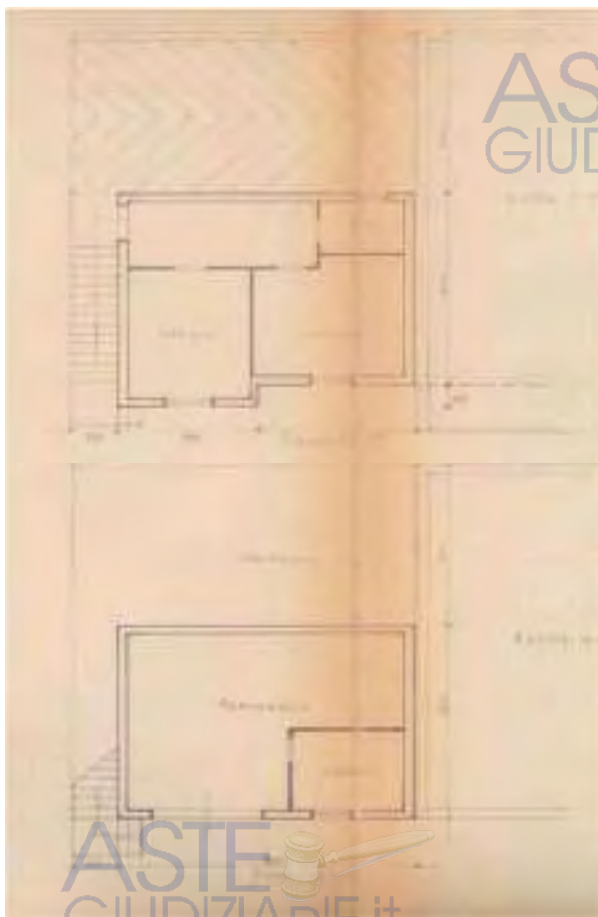
Segue uno stralcio degli elaborati progettuali autorizzati:





stato di fatto:

stato di progetto:



In ordine ai fabbricati di seguito esposti si ritiene che la regolarizzazione non sia attuabile:

Tettoie al servizio dell'impianto di betonaggio e container adibiti ad officina: **mq. 240.**

All'interno della tettoia sono allocati n. 2 container adibiti a deposito attrezzi e ad officina al servizio dell'impianto.

Tettoia di copertura cabina di comando dell'impianto di betonaggio: **mq. 50.**

La cabina di comando dell'impianto di betonaggio è costituita da una costruzione prefabbricata in pannelli coibentanti e struttura portante in acciaio, avente superficie di mq. 14, realizzata all'interno di una tettoia in struttura metallica e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac, avente superficie complessiva di mq. 50.

Locale tecnico in muratura al servizio dell'impianto di betonaggio, realizzato in laterizi forati e dotato di copertura piana in laterocemento, avente una superficie lorda di: **mq. 14.**

Considerato che la p.lla n. 23 del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso ricade in zona E2 ed E3 del PRG del Comune di Comiso, in base a quanto previsto agli art. 66 e 68 delle N.T.A., **non è consentito** in tali aree la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 22 l.r. 71/78, nonché in deroga ad esso ai sensi dell'art. 35 della l.r. 30/97 art. 89 l.r. 06/01 e s.m.i., in base agli elementi in possesso dello scrivente **si ritiene che tali costruzioni**, dal punto di vista urbanistico, **non siano regolarizzabili.**

**Relativamente al corpo B**, costituito dall'area di deposito di inerti prevista quale ampliamento delle superfici già al servizio del vicino impianto di betonaggio, dall'esame del fascicolo edilizio depositato presso il Comune di Comiso, è emerso che la stessa è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Comiso, in seguito al rilascio del parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia n. 37 del 17/02/2019. Le particelle oggetto di autorizzazione sono la 297 (oggetto di pignoramento) e la p.lla 298 condotta dalla [REDACTED] in affitto e non oggetto di pignoramento.

**Relativamente al corpo C**, costituito dalla cava di estrazione di materiale calcareo, dall'esame dei fascicoli edilizi depositati presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Comiso, è emerso che la stessa è in possesso di autorizzazione rilasciata dall'Ente Minerario con prot. 8964 del 20/12/2012, cava n. 585 autorizzazione n. 12/12 del 14/02/2012, valida fino al 13/12/2027, alla F [REDACTED], nella qualità di conduttrice di detti fondi in virtù di un contratto di affitto enunciato nel paragrafo relativo alla descrizione degli immobili.

**Relativamente al corpo D**, costituito dalla cava di estrazione, non più utilizzata, dall'esame dei fascicoli edilizi depositati presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Comiso, è emerso che per la stessa è stata rilasciata autorizzazione dal Distretto Minerario in data 19/07/2004, prot. 5733, cava n. 521, autorizzazione n. 15/04 dell'08/07/2004, avente durata di 9 anni, scaduta in data 18/07/2013.

I costi previsti di regolarizzazione catastale dei fabbricati presenti all'interno del Corpo A sono riconducibili alle seguenti voci:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00

Docfa per aggiornamento planimetrie	€ 150,00
Competenze tecniche	€ <u>1.500,00</u>
Totale	€ <b>1.759,00</b>

I costi di regolarizzazione catastale saranno dedotti dal valore complessivo dell'immobile.

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Considerate le caratteristiche dei fabbricati presenti all'interno del lotto 3 corpo A, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento, non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e per tale ragione non sono stati quantificati i costi di ottenimento. All'interno dei corpi B, C, D del lotto 3 non sono presenti fabbricati.

**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

*Le informazioni inerenti agli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione.*

*Di seguito si procederà alla valutazione dei singoli beni che compongono il lotto in esame.*

*Determinazione del valore dei terreni:*

*Per i terreni è stato adottato il metodo comparativo che ha tenuto conto dei Valori agricoli medi aggiornati al 2022 e di informazioni acquisite 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.*

**Relativamente alle superfici residue del Corpo A**, non occupate da costruzioni o fabbricati che saranno separatamente valutati, pari ad ha 3.22.74, il sottoscritto ha tenuto conto che all'interno delle stesse insistono delle aree pavimentate in cls, delle vasche in cls, delle canalizzazioni interrato, dei cavidotti per gli impianti elettrici, un pozzo trivellato destinato all'approvvigionamento idrico degli impianti, ed altri manufatti al servizio degli impianti di betonaggio e frantumazione che anch'essi verranno separatamente valutati. Si sottolinea altresì che costituisce parte integrante della superficie non occupata dai fabbricati, pari a ha 3.22.74 anche una porzione della p.lla 468 che non ha subito interventi di modifica, pari a mq. 4.1.67, ma che rimane comunque strettamente correlata, sia come destinazione attuale che futura, con il resto della superficie. Pertanto, il valore per ettaro applicato per la superficie trasformata è stato limitato esclusivamente alla superficie di ha (3,2274 – 0,4167) = **ha 2.81.07**. Alla superficie residua, estesa ha 0.41.67 è stato applicato un valore inferiore di seguito enunciato.



Inoltre, nel caso specifico dei terreni che costituiscono il **corpo B**, area adibita a deposito di inerti, regolarmente autorizzata e strettamente correlata all'impianto di frantumazione e betonaggio, si è ritenuto di applicare un valore per ha di 40.000 poiché la stessa dispone oltre che delle autorizzazioni anche di opere interne e di delimitazione che ne migliorano la fruibilità e la possibilità di utilizzo. Relativamente al **corpo C**, costituito da un'area di estrazione di materiale calcareo, in possesso di regolare autorizzazione e ceduta in affitto alla ██████████, in virtù di un contratto registrato, non trascritto. Considerato che nel caso in cui il contratto non avesse valore poiché scaduto e non opponibile, l'autorizzazione all'estrazione di materiale calcareo perderebbe i propri effetti e bisognerebbe richiedere la voltura o il nuovo rilascio a favore dell'azienda proprietaria. Considerato inoltre che la cava di estrazione, in base a quanto riferito dal distretto minerario e confermato dal debitore eseguito è attualmente sospesa e non sono stati prodotti al distretto minerario i report annuali di prelievo ed utilizzo del materiale estratto.

Ai fini della valutazione il sottoscritto ha ritenuto di applicare, per i terreni destinati ad attività agricola, pari a ha 6.40.90, il valore di stima ottenuto prendendo in esame i valori agricoli medi relativi alla coltura di seminativo asciutto nella zona in esame e le informazioni acquisite presso mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona. In ordine alla porzione del corpo C adibita a attività estrattiva, pari a ha 7.34.78, si è ritenuto di decurtare il valore di stima delle superfici agricole del 50% quale quantificazione dei costi degli interventi di ripristino che consentiranno una possibilità di utilizzo agronomico dell'area.

Relativamente al **corpo D**, costituito da un'area di estrazione di materiale calcareo, non in possesso di autorizzazione alla estrazione, ritenuto che la stessa, al fine dell'utilizzo per fini agronomici, dovrà essere soggetta a interventi di bonifica. A tal fine il sottoscritto ha ritenuto di applicare, al valore di stima ottenuto prendendo in esame i valori agricoli medi relativi alla coltura di seminativo asciutto e le informazioni acquisite presso mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, decurtando lo stesso del 50% quale costo degli interventi di ripristino e che consentiranno una possibilità di utilizzo agronomico dell'area.

Indicazione analitica dei terreni superfici ai fini della valutazione

IDENTIFICATIVO CORPO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE ha	Sup fabbricati e tettoie	Superficie netta
CORPO A	P.LLA 468 + superfici di pertinenza dell'impianto di frantumazione e betonaggio (p.lla 23 sub. 2)	3.27.64	0.04.90	<b>3.22.74</b>
	Quota Superficie netta trasformata	3.22.74		<u>2.81.07</u>
	Quota Superficie netta a pascolo			<u>0.41.67</u>
CORPO B	Area destinata a deposito di inerti	0.54.90	//	<u>0.54.90</u>
CORPO C	Superficie a seminativo	13.75.68	//	<u>6.40.90</u>
	Cava di estrazione autorizzata. In affitto			<u>7.34.78</u>
CORPO D	Cava di estrazione dismessa	0.94.30	//	<u>0.94.30</u>

Corpo	coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi atualizzati a giugno 2022	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione Ha	Valore di stima applicato per ettaro	riduzione	Valore di stima
				Max	Min				
A	Area al servizio dell'imp. di farmtumazione e betonaggio			60000	40000	<u>2,8107</u>	50000,00	///	140535,00
	Pascolo arb	5.167,00	6.164,00			<u>0,4167</u>	10000,00		4167,00
B	Area adibita a deposito di inerti (autorizzata)			60000	40000	<u>0,5490</u>	40000,00	///	21960,00
C	Seminativo	10.730,00	12.466,44	12000	15000	<u>6,4090</u>	15.000,00	///	96135,00
	attività estrattiva	10.730,00	12.466,44	12000	15000	<u>7,3478</u>	15.000,00	7.500,00	55108,50
D	Seminativo	10.730,00	12.466,44	12000	15000	<u>0,9430</u>	15.000,00	7.500,00	7072,50
Valore complessivo dei terreni									324978,00

Determinazione del valore dei fabbricati:

Al fine di attribuire un valore di stima ai fabbricati il sottoscritto ha consultato le quotazioni OMI, riferite al secondo semestre 2022, riferite alle zone agricole del Comune di Comiso:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provinda: 180128

Comune: (COMO)

Facoltà/Area: (C/STRUTTORIA/COMI AGRICOLE)

Codice di zona: (1)

Microzona catastale n.:

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: (Industria)



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	480	L
Ville e Villini	NORMALE	470	700	L

Tenendo conto delle caratteristiche costruttive degli immobili e della destinazione d'uso il sottoscritto ha di seguito determinato i valori di stima di ciascuno dei corpi di fabbrica ivi presenti.

Relativamente ai fabbricati non in regola, sotto l'aspetto urbanistico e non regolarizzabili, è stata applicata una riduzione al valore di stima ottenuto, pari al 50% dello stesso, al fine di determinarne il valore d'uso.



Fabbricati al servizio dell'impianto di frantumazione e betonaggio ed uffici					
descrizione	sup.	valore al mq. attribuito	Valore di stima lordo	riduzione applicata ai fabbricati non sanabili	Valore di stima netto
Ufficio p.1	100	400	40000,00		40000,00
magazzino p.t.	95	250	23750,00		23750,00
magazzino	35	250	8750,00		8750,00
silos	51,12	200	10224,00		10240,00
centralina di comando	5,5	200	1100,00		1100,00
cabina elettrica (sub. 4)	13,4	200	2680,00		2680,00
tettoie al servizio dell'imp. di betonaggio	240	200	48000,00	24000,00	24000,00
tettoie di copertura cabina di comando	50	300	15000,00	7500,00	7500,00
locale tecnico	14	200	2800,00	1400,00	1400,00
<b>sup. complessiva fabbricati</b>	<b>604,02</b>				<b>119.420,00</b>

Considerato che il magazzino avente superficie lorda di mq. 35 presenta la copertura realizzata in lastre ondulate di cemento amianto (eternit), di seguito il sottoscritto ha determinato i costi asportazione e smaltimento della copertura, che verranno detratti dal valore di stima sopra determinato.

voce	descrizione	costo unitario	quantità	valore
A25097	Rimozione coperture in eternit, incapsulamento, carico e trasporto in discarica.	23,24 €/mq	35 mq	813,40
A25136	Costo di smaltimento rifiuti pericolosi presso discariche autorizzate	100,00 €/t.	0,52 t. *	100,00
	costo complessivo dismissione copertura			<b>913,40</b>

Il peso della copertura è stato determinato applicando un peso medio al mq. di Kg 15.

### Descrizione del metodo di stima adottato per gli impianti industriali di frantumazione e betonaggio

La stima di uno stabilimento industriale, nel suo complesso, non può prescindere dall'attività nello stesso svolta in quanto la destinazione d'uso degli immobili è allo stato attuale, indissolubilmente legata all'attività produttiva e anche i terreni nel corso degli anni hanno perso la loro destinazione agricola. Tuttavia, nel paragrafo precedente il sottoscritto ha già provveduto, mediante l'adozione dei sopra enunciati metodi, ad attribuire un valore ai fabbricati ed alle superfici al servizio di detti impianti.



Il metodo di stima applicato limitatamente all'impianto di frantumazione ed all'impianto di betonaggio, si basa sulla comparazione tra il bene da stimare e una serie di altri beni che sono simili allo stesso per caratteristiche intrinseche, estrinseche e di ubicazione.

È stata scartata a priori l'ipotesi di una valutazione che potesse scaturire da metodi di stima reddituali poiché ritenuti dallo scrivente, visto il periodo immediatamente successivo all'emergenza COVID e alla situazione generale del settore edilizio che ha subito notevoli influenze in seguito alla erogazione di contributi per la ristrutturazione o per la nuova edificazione di fabbricati, poco attendibile o comunque non coerente con la realtà.

Inoltre, il sottoscritto ha richiesto presso la CCIAA di Ragusa i bilanci depositati dalla società esecutata. Gli stessi erano disponibili fino al 2019 e pertanto lo scrivente non avrebbe nemmeno potuto utilizzare, ai fini della stima, uno strumento ufficiale aggiornato del reddito netto prodotto dall'azienda.

Infine, una eventuale quantificazione basata sulle potenzialità produttive massime dell'impianto, considerata la eterogeneità dei prodotti ottenuti, costituiti da inerti di vario genere e di innumerevoli tipologie di miscele di cls, con prezzi al mc oscillanti tra i 90 € ed i 170 € per le tipologie addizionate di polistirolo, non avrebbe reso possibile la formulazione di una ipotesi di stima attendibile e dotata di un sufficiente grado di aderenza alla realtà.

Per tali motivi il sottoscritto si è basato sulla osservazione diretta degli impianti, sui rilievi e sulle foto scattate al fine di formulare un'idea sullo stato di conservazione degli stessi e delle caratteristiche. Sono state inoltre consultate personalmente ditte specializzate operanti nel settore, dalle quali sono state acquisite informazioni in merito alle potenziali quotazioni di mercato di impianti funzionanti e dotati di un livello di adeguamento tecnologico ordinario.

Si è tenuto conto altresì, in fase di valutazione, dell'utilizzo in loco degli impianti di frantumazione e betonaggio, poiché l'eventuale spostamento, comporterebbe una elevatissima incidenza dei costi di disinstallazione, trasporto e riallocazione. L'intervento sarebbe da realizzare mediante l'ausilio di personale specializzato, gru di sollevamento, automezzi per il trasporto, ed inoltre predisposizione del sito di installazione, comprensiva di realizzazione di tutte le opere murarie a corredo, e successiva reinstallazione ed allocazione. L'eventuale aggiudicazione ed utilizzo in loco sarebbe da preferire al fine di ottimizzare le attuali potenzialità produttive massime dell'impianto che sono pari a circa 700/800 mc al giorno.

Tuttavia, il sottoscritto di seguito espone una valutazione complessiva del lotto 3, identificata "**Quantificazione A**", che tiene conto dei valori dei corpi A + B + C + D e degli impianti di frantumazione e betonaggio presenti all'interno del corpo A.

Seguirà la "**Quantificazione B**" che non terrà conto dei valori dell'impianto di frantumazione e betonaggio ma di tutte le superfici e di tutti i fabbricati e manufatti presenti all'interno dei corpi A + B + C + D.

Mediante l'acquisizione di tali informazioni, si è pertanto giunti alle seguenti quantificazioni:

**Impianto di frantumazione (frantoio fisso)**

Le macrovoci che hanno interessato l'indagine sono state le seguenti:

1. alimentatore vibrante,
2. frantoio,
3. nastri trasportatori,
4. mulino,
5. vaglio vibrante e sgrossatore,
6. serie di vagli vibranti di diverso diametro.

I costi di nuova acquisizione sono stati quantificati in **€ 800.000,00**, con (le possibili variazioni in difetto o in eccesso sono determinate dagli accessori, e dalla casa produttrice delle attrezzature), comprensivi di trasporto e montaggio.

Sono state inoltre quantificati i costi per la creazione delle aree di posa e dei basamenti complementari in cemento armato che allocano i macchinari, quali le torrette, i muri di contenimento e una struttura per l'abbattimento delle polveri realizzata con pannelli prefabbricati ecc. quantificabili nella misura del 10 % del valore dell'impianto (€ 80.000,00).

Infine, sono state quantificate le spese tecniche di progettazione dell'impianto che viene adattato alle esigenze specifiche del sito di ubicazione così come sono incluse tutte le certificazioni relative ai macchinari forniti. La voce "spese progettuali", si riferisce alle spese tecniche sostenute per l'ottenimento delle Concessioni e i Nulla Osta necessari presso gli Enti locali, quali il Comune, il Genio Civile, la Soprintendenza, l'Asl e tutti gli organi preposti al rilascio delle autorizzazioni di legge. Le spese tecniche in oggetto comprendono altresì la progettazione esecutiva, la direzione lavori, la contabilità e il collaudo delle strutture in cemento armato a corredo dell'impianto.

Queste spese tecniche sono state forfettariamente determinate nella misura di € 20.000,00.

Riepilogo voci di spesa per impianto di frantumazione di inerti	
1. Costo attrezzature che compongono l'impianto a corpo	€ 800.000,00
2. Opere a corredo in cemento armato	€ 80.000,00
3. Spese tecniche a corpo	€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 900.000,00</b>

**Impianto di betonaggio**

Confermando la descrizione dell'impianto di betonaggio, riportata nel paragrafo specifico, per lo stesso valgono le stesse considerazioni fatte per l'impianto di frantumazione, l'impianto infatti appare obsoleto e basta semplicemente fare una ricerca di mercato per rendersi conto delle differenze che sussistono tra gli impianti attuali e l'impianto di betonaggio in esame.

Quest'ultimo appare inoltre funzionante ma sprovvisto di tutti gli accorgimenti tecnologici e funzionali di cui dispongono i recenti impianti disponibili sul mercato.

Un impianto di nuova realizzazione full optional con caratteristiche simili a quello in oggetto quindi con quattro silos, e doppio punto di carico, ha una quotazione di mercato pari a **€ 500.000,00** circa, comprensivo di trasporto e montaggio.

Risulta estremamente difficile comparare il vecchio col nuovo poiché nel caso specifico mancano totalmente una serie di accessori, in quanto probabilmente alla data di acquisto alcune dotazioni non erano necessarie.

Sono stati inoltre quantificati i costi delle opere in cemento armato a corredo delle macchine e delle attrezzature che compongono l'impianto, che nello specifico consistenti in:

- 1) Muri di contenimento
- 2) Pavimentazione industriale
- 3) Scavi di fondazione

Queste opere se fossero realizzate alla data attuale con caratteristiche simili a quelle in esame avrebbero un costo complessivo pari a **€ 50.000,00**.

Infine, sono stati aggiunte le spese di progettazione esecutiva delle opere murarie a corredo delle attrezzature fornite, e le spese tecniche sostenute per l'ottenimento delle Concessioni e i Nulla Osta necessari presso gli Enti locali, quali il Comune, il Genio Civile, la Soprintendenza, l'Asl e tutti gli organi preposti al rilascio delle autorizzazioni di legge, quantificati nella misura di **€ 20.000,00**.

Riepilogo voci di spesa per l'impianto di betonaggio	
1. Costo attrezzature che compongono l'impianto a corpo	€ 500.000,00
2. Opere a corredo in cemento armato	€ 50.000,00
3. Spese tecniche a corpo	€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 570.000,00</b>

Considerate le caratteristiche costruttive, l'epoca di installazione, lo stato di vetustà degli impianti, il sottoscritto, al fine della determinazione del valore di stima attuale ha ritenuto congrua l'applicazione di una riduzione sul valore a nuovo pari al 50% per l'impianto di frantumazione e pari al 40% per l'impianto di betonaggio. Nel prospetto che segue sono sintetizzati i valori di ciascuno degli impianti in esame al netto delle riduzioni, ove applicabili:

Riepilogo voci di spesa <b>impianto frantumazione</b>	Valore a nuovo	riduzione del 50%	Valore di stima attuale
1. Costo attrezzature che compongono l'impianto a corpo	€ 800.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00
2. Opere a corredo in cemento armato	€ 80.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
3. Spese tecniche a corpo	€ 20.000,00		€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 900.000,00</b>	€ 350.000,00	<b>€ 460.000,00</b>



Riepilogo voci di spesa <b>impianto di betonaggio</b>	Valore a nuovo	riduzione del 40%	Valore di stima attuale
1.Costo attrezzature che compongono l'impianto a corpo	€ 500.000,00	€ 200.000,00	€ 300.000,00
3. Opere a corredo in cemento armato	€ 50.000,00	€ 20.000,00	€ 30.000,00
4. Spese tecniche a corpo	€ 20.000,00		€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 570.000,00</b>	<b>€ 220.000,00</b>	<b>€ 350.000,00</b>

Riepilogo voci di spesa Cabina Elettrica	Valore a nuovo	riduzione del 50%	Valore di stima attuale
1.Costo a nuovo impianto cabina elettrica	€ 20.000,00	€ 10.000,00	<b>€ 10.000,00</b>

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

La valutazione finale del bene è la seguente:

### Quantificazione A

LOTTO	Corpo	descrizione	valore	segno
<b>3</b>	A	Terreni annessi all'impianto di frantumazione e betonaggio	140.535,00	+
	A	Terreni annessi all'impianto di frantumazione e betonaggio (pascolo)	4.167,00	+
	A	Fabbricati al servizio dell'impianto di betonaggio	119.420,00	+
	A	Impianto di frantumazione	460.000,00	+
	A	Impianto di betonaggio	350.000,00	+
	A	Cabina elettrica - impianto	10.000,00	+
	B	Terreni adibiti a deposito inerti	21.960,00	+
	C	Cava di estrazione c.da Muraglia (seminativo)	96.135,00	+
		Cava di estrazione c.da Muraglia (attività estrattiva)	55.108,50	+
	D	Cava di estrazione dismessa c.da Manco	7.072,50	=
		Totale valore lordo corpi A, B, C, D	<b>1.264.398,00</b>	-
		abbattimento forfettario in misura del 15 %	189.659,70	=
		Totale valore netto corpi A, B, C, D al netto dell'abbattimento forfettario	1.074.738,30	-
		Costo rimozione e smaltimento copertura in eternit magazzino	913,40	-
		Costo regolarizzazione catastale	1.759,00	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	458,00	-	
	<b>Valore complessivo netto lotto 3</b> <b>Quantificazione A</b>	<b>1.071.607,90</b>		

**Costo complessivo cancellazione formalità € 329,00**

Al fine di rimettere al G.E. la decisione di potere non includere nel valore complessivo del lotto 3, corpo A, gli impianti di frantumazione e betonaggio, il sottoscritto ha formulato la "Quantificazione B" che di seguito viene esposta:

## Quantificazione B

LOTTO	Corpo	descrizione	valore	segno
<b>3</b>	A	Terreni annessi all'impianto di frantumazione e betonaggio	140.535,00	+
	A	Terreni annessi all'impianto di frantumazione e betonaggio (pascolo)	4.167,00	+
	A	Fabbricati al servizio dell'impianto di betonaggio	119.420,00	+
	A	Cabina elettrica - impianto	10.000,00	+
	B	Terreni adibiti a deposito inerti	21.960,00	+
	C	Cava di estrazione c.da Muraglia (seminativo)	96.135,00	+
		Cava di estrazione c.da Muraglia (attività estrattiva)	55.108,50	+
	D	Cava di estrazione dismessa c.da Manco	7.072,50	=
		Totale valore lordo corpi A, B, C, D	<b>454.398,00</b>	-
		abbattimento forfettario in misura del 15 %	68.159,70	=
		Totale valore netto corpi A, B, C, D al netto dell'abbattimento forfettario	<b>386.238,30</b>	-
		Costo rimozione e smaltimento copertura in eternit magazzino	913,40	-
		Costo regolarizzazione catastale	1.759,00	-
		Costo richiesta ed ottenimento CDU	458,00	-
	<b>Valore complessivo netto lotto 3</b>	<b>383.107,90</b>		

**j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene**  
L'immobile non insiste in un contesto condominiale, pertanto, non si ritiene necessario procedere alla descrizione della 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 del Lotto 3 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

15 Elaborato fotografico corpi A – B – C – D;

16 Stralcio ortofotografico corpo A

17 Estratto di mappa catastale corpo A

18 elab. Planimetrico corpo A

- 19 Planimetrie Catastali corpo A
- 20 Concessioni ed autorizzazioni relative ai fabbricati (corpo A)
- 21 Autorizzazione impianto di betonaggio (corpo A)
- 22 D.R. Autorizzazione pozzo (corpo A)
- 23 Ortofoto (corpo B)
- 24 Estratto di mappa catastale (corpo B)
- 25 Autorizzazione area stoccaggio (corpo B)
- 26 Ortofoto (corpo C)
- 27 Estratto di mappa catastale (corpo C)
- 28 Autorizzazione attività di estrazione materiale calcareo e titolo di conduzione (corpo C)
- 29 Contratto di affitto (corpo C)
- 30 Ortofoto (corpo D)
- 31 Autorizzazione scaduta attività di estraz. mat. calcareo e titolo di conduzione (corpo D)
- 32 Estratto di mappa catastale (corpo D)

Tanto si doveva.

Modica, li 22/07/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



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

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:**

**Lotto 4 Terreni e fabbricati in c.da Canicarao agro di Comiso**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	286	sem arb	0,3700	21,98	14,33
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	288	sem arb	0,1850	10,99	7,17
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	291	sem arb	0,3700	21,98	14,33
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	292	sem arb	0,4110	30,78	15,92
4/B	Canicarao	Comiso/D	68	308	sem arb	0,6800	21,07	14,05
4/B	Canicarao	Comiso/D	68	312	sem arb	0,5250	39,32	20,34
4/B	Canicarao	Comiso/D	68	313	sem arb	0,2890	21,64	11,19
4/B	Canicarao	Comiso/D	68	386	sem arb	0,5020	29,82	19,44
4/A	Canicarao	Comiso/D	69	72	sem arb	0,5720	14,77	5,91
Superficie complessiva						<b>3,9040</b>		
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	1313	1	D/10		2014,18
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	1313	2	A/3	4,5 vani	195,22
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Superficie complessiva dei terreni: **ha 3.90.40**

Superficie lorda fabbricati censiti al C.F.

Superficie lorda fabbricati non censiti al C.F.

Superficie al NCT della p.lla 1313 (ente urbano) **ha 0.38.40**

Superficie complessiva dei terreni: (corpo A + B) **Ha 4.28.80**

Superficie **Corpo A** Ha 1.90.80 +

p.lla 1313 (ente urbano) Ha 0.38.40 =

**Superficie dei terreni** **Ha 2.29.20** -

Superficie dei fabbricati Ha 0.20.94 =

**Superficie netta terreni corpo A** **Ha 2.08.26**

Superficie **corpo B** **Ha 1.99.60**

**Coordinate: (p.lla 1313 – corpo A)**

Lat. 36,954656

lon. 14,619553

altimetria: m. 249 s.l.m.

**Coordinate: (p.IIa 308 – corpo B)**

Lat. 36,952446

Lon. 14,620039

altimetria: m. 263 s.l.m.

Sono state indicate le coordinate di due particelle, incluse nel lotto 4, che rappresentano i due corpi, non contigui, nei quali il lotto è suddiviso. Detti corpi sono ubicati ad una distanza di circa 50 ml. l'uno dall'altro, quanto descritto è rilevabile dallo stralcio dell'edm catastale e dallo stralcio ortofotografico esposti nei paragrafi successivi.

Di seguito si procederà alla descrizione dei confini del corpo A, composto dalle p.IIe 1313, 286, 288, 291, 292 del foglio n. 68 e dalla p.IIa n. 72 del foglio n. 69.

Confini (corpo A)	
Nord:	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Di seguito si procederà alla descrizione dei confini del corpo B, composto dalle p.IIe 308, 386, 312, 313 del foglio n. 68.

Confini (corpo B)	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata la piena proprietà, in capo alla sig.ra [REDACTED] degli immobili che costituiscono il lotto n. 4.

Gli immobili che compongono il lotto 4 sono divenuti di proprietà della signora L. [REDACTED] virtù dell'atto di compravendita, rogato dal Notaio Demostene, il 23/06/2001, rep. 116881, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 26/06/2001 ai nn. 10738/8891, da proprietà della [REDACTED].

**- descrizione giuridica:**

Terreno agricolo suddiviso in due separati corpi ubicati a breve distanza l'uno dall'altro. Destinazione agronomica:

Corpo A: Fabbricati a destinazione residenziale (in parte censiti al Catasto fabbricati), fabbricati agricoli strumentali al servizio del fondo destinati ad attività di stabulazione del bestiame, di deposito materie prime, deposito attrezzi strutture di stabulazione e relativi paddok utilizzati per l'allevamento di cavalli (in parte censiti al Catasto Fabbricati);

Corpo B: superfici agricole destinate alla coltivazione di seminativi a regime asciutto;

**b) Descrizione del bene**

Il lotto n. 4 è composto da due separati corpi posti a breve distanza l'uno dall'altro. Al fine della descrizione il sottoscritto ha provveduto a suddividere lo stesso in:

**Corpo A**, composto da terreni identificati in catasto con i mappali n. 286, 288, 291, 292 del foglio n. 68 e p.lla n. 72 del foglio n. 69, e dai fabbricati ubicati all'interno della particella n. 1313 del foglio n. 68 del territorio del Comune di Comiso.

**Corpo B**, composto da terreni identificati in catasto con i mappali n. 308, 386, 312, 313 del foglio n. 68 del Comune di Comiso.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale:



Segue uno stralcio ortofotografico del Lotto 4





I terreni che compongono il corpo A, attigui ai fabbricati a destinazione agricola ubicati all'interno della particella n. 1313 e all'interno della p.lla n. 288. I terreni sono riconducibili ai mappali n. 286, 291, 292 del foglio n. 68 ed alla p.lla n. 72 del foglio n. 69. La destinazione agronomica delle p.lle 286, 291, 292 del fg 68 e 72 del fg 69 e delle porzioni di terreno non occupate dai fabbricati delle p.lle 1313 e 288 sono destinati a: aree di manovra, paddok ed aree di sgambamento per cavalli. La pavimentazione dei paddok e delle aree di sgambamento sono in terra naturale, le separazioni dei diversi ambienti sono state realizzate in parte con staccionate, realizzate in parte con elementi metallici tubolari ed in parte con muretti in blocchi di calcare tenero, superiormente ai quali sono stati posizionati paletti e rete metallica. I paddok dispongono inoltre di mangiatoie e punti di abbeveraggio. Seguono alcune foto del corpo A:











I terreni che compongono il corpo B) identificati con i mappali n. 308, 386, 312, 313 del foglio n. 68, sono destinati interamente ad attività agricola di coltivazione di cereali da granella o si foraggiere a regime asciutto. La giacitura è pianeggiante con porzioni che manifestano una lieve pendenza in direzione Ovest. Il substrato di coltivazione è di medio impasto con buona dotazione di sostanza organica e strato coltivabile medio pari a circa 30 cm. Non si rileva la presenza, all'interno del corpo B, di essenze arboree ad esclusione che in prossimità dei confini con le proprietà limitrofe, lungo i quali si rileva la presenza di alberi di carrubo, in condizioni di coltivazione ordinarie.

Seguono alcune foto del corpo B:







I fabbricati inclusi all'interno del lotto 4, sono ubicati all'interno delle particelle n. 1313 e n. 288 e gli stessi risultano essere parzialmente censiti al Catasto fabbricati.

Segue un particolare ortofotografico dei fabbricati nel quale il sottoscritto ha provveduto ad assegnare delle lettere di identificazione a ciascun corpo di fabbrica:



Nel prospetto che segue il sottoscritto ha provveduto ad elencare oltre alle superfici di ciascuno dei corpi di fabbrica, che sono stati rilevati all'interno delle due particelle in esame, una sintetica descrizione delle caratteristiche di destinazione.

Nello stesso prospetto è stato riportato se detti immobili sono conformi alla c.e. in sanatoria rilasciata, se sono correttamente identificati al C.F. e se ciascun corpo, possiede i requisiti essenziali per la regolarizzazione urbanistica.

id in ortofoto	superficie lorda in mq	descrizione	regolarità edilizia	regolarità catastale	Possibilità di regolarizzazione urbanistica
<b>a</b>	475	box per cavalli in legno, superficie coperta mq. 257; tettoie in legno interne al cortile mq. 128, cortile mq. 90	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini
<b>b</b> (piano terra)	144	stalla in muratura, provvista di copertura piana in laterocemento, suddivisa in box, adibita alla stabulazione di cavalli	costruzione conforme alla c.e. 12112	planimetria conforme	
<b>c</b> (piano primo)	130	fabbricato abitativo provvisto di struttura portante in muratura di blocchi di calcare tenero e malta e copertura in parte in tegole ed in parte in pannelli coibentanti.	costruzione conforme alla c.e. 12112 in parte, insiste un ampl. non autorizzato	parziale conformità della rappresentazione planimetrica + mq. 52	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>d</b>	Mq 34 box mq 14,5 tettoia	Box in muratura per la stabulazione di equini, provvisto di copertura in pannelli coibentanti. Con annessa attigua tettoia, in struttura metallica e copertura in pannelli coibentanti mq. 14,50	costruzione conforme alla c.e. 12112 in parte, insiste un ampl. non autorizzato.	parziale conformità della rappresentazione planimetrica + mq. 17 box + mq. 14,50 tettoia	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini
<b>e</b>	77	struttura attigua alla stalla, identificata corpo b, in parte adibita ad alloggio operai ed in parte a box per cavalli	Costruzione conforme alla c.e. 12112	immobile presente in planimetria catastale, da aggiornare le aperture	
<b>f</b>	Mq. 115 tettoia mq 7,5 magazzino.	tettoia in struttura portante in acciaio e <b>copertura in lastre ondulate di cemento amianto</b> più magazzino in muratura da mq. 7,5.	Costruzione conforme alla c.e. 12112	planimetria conforme	
<b>g</b>	Mq. 253 stalla mq. 20 ufficio p.1.	stalla in muratura, provvista di copertura in <b>lastre ondulate di cemento amianto</b> , suddivisa in box destinati alla stabulazione di cavalli. Incluso ufficio a piano primo da mq. 20	Costruzione conforme alla c.e. 12112	planimetria conforme	
<b>h</b>	63	fabbricati in muratura, provvisti di copertura in tegole, adibiti a magazzino	Costruzione conforme alla c.e. 12112 in parte. diversa la distribuzione degli spazi interni	immobile presente in planimetria catastale, da aggiornare le aperture e la distribuzione degli spazi.	
<b>i</b>	50	superficie adibita a deposito, coperta in pannelli coibentanti, in parte perimetralmente chiusa in muratura con copertura in pannelli coibentanti (mq. 20) ed in parte dotata solo di copertura in legno su struttura portante in elementi curvi e piantoni metallici (tettoia) (mq. 30).	costruzione parzialmente conforme alla c.e. n. 12112	Planimetria catastale non coerente. Corpo identificato interamente come tettoia	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>l</b>	75	tettoia in strutta portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a pagliera.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>m</b>	271	tettoia in strutta portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole. All'interno di detta struttura è presente un fabbricato in muratura, con copertura in lastre ondulate di cemento amianto, identificato nella planimetria catastale come sala parto, la cui superficie è pari a mq. 39 lordi.	immobile realizzato senza concessione edilizia. In regola solo il locale in muratura interno identificato come "sala parto"	immobile non censito ad esclusione della sala parto, già presente in planimetria	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>n</b>	67	tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a pagliera.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>o</b>	250	tettoia in strutta portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini
<b>p</b>	198	box disposti in linea, per cavalli, realizzati con struttura in acciaio, tamponamenti e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac. N. 10 box provvisti di tettoia esterna indipendente.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini



(**colore verde**: fabbricati in regola; **colore giallo**: fabbricati non in regola per i quali è possibile la regolarizzazione; **colore rosso**: fabbricati non in regola e non regolarizzabili)

Di seguito per ciascun corpo di fabbrica il sottoscritto ha provveduto ad una più completa descrizione ed all'inserimento di alcuni scatti fotografici effettuati in occasione dell'accesso:

#### Il corpo a)

Costituito da una serie di box per cavalli, con disposizione "a corte chiusa", realizzati con struttura portante, copertura e tamponamenti in legno pretrattato, disposti lungo il perimetro di una superficie rettangolare, in modo da lasciare all'interno una superficie scoperta, adibita a cortile interno, anch'essa di forma rettangolare.

L'intera superficie dell'area è pavimentata con una spianata di cemento allo stato fine.

La costruzione presenta copertura di rivestimento superiore in tegole canadesi, i box dispongono di porte di accesso in legno, provviste di grata metallica, di rivestimento interno alle pareti, fino all'altezza di circa 1,40, realizzato in lamierino, e grondaie e pluviali metallici. Le finestre sono di tipo scorrevole. Nel complesso le strutture dispongono di impianto elettrico esterno.

Le strutture portanti della costruzione, realizzate in legno, sono ancorate al suolo con piastre in acciaio.

La superficie complessiva occupata dalla costruzione è di mq. 475 di cui mq. 257 è costituita dalla superficie lorda dei box di stabulazione (n. 21). La superficie interna è pari a mq. 218 di cui mq. 128 provvisti di tettoia in legno e mq. 90 costituiti dalla porzione centrale del cortile, scoperta. La superficie netta media dei box oscilla tra i 9 e gli 11 mq.

Seguono alcune foto:













### Il corpo b)

stalla in muratura, avente superficie lorda di **mq. 144**, provvista in parte da copertura piana in laterocemento ed in parte con copertura in pannelli coibentanti, suddivisa in box, adibiti alla stabulazione di cavalli.

La costruzione dispone di pavimentazione realizzata con spianata di malta allo stato fine, inoltre i box interni sono dotati di cancelli scorrevoli in ferro, dotati di grata. I box accessibili dall'esterno, presentano analoghe caratteristiche costruttive e sono dotati di cancelli in ferro, basculanti.

L'immobile è composto da un unico corpo di fabbrica con disposizione dei box per l'allevamento degli equini, in due file parallele e contigue. I box ubicati nella porzione esterna alla struttura (lato nord) sono accessibili dall'esterno, mentre i box ubicati nella porzione più interna sono accessibili da un'area comune di transito dotata di due aperture poste a est e a ovest della costruzione.

Segue lo stralcio planimetrico catastale con evidenziata la struttura di stabulazione descritta.





Seguono alcune foto del corpo b:



