

### Il corpo c)

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.

La costruzione è ubicata superiormente alla stalla identificata come corpo b e dispone di accesso autonomo, attraverso una scala in muratura, rilevabile dalla planimetria catastale.

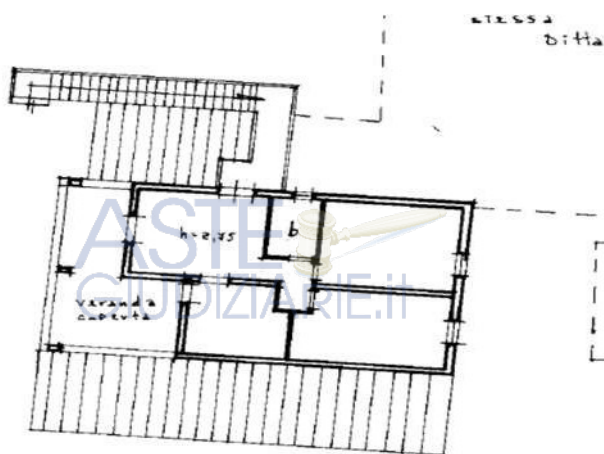
La superficie dell'unità abitativa, rilevabile dalla planimetria catastale, è pari a mq. 78 di fatto sono presenti delle porzioni della costruzione non censite, realizzate in parte all'interno del balcone coperto, ed in parte in aderenza alla scala di accesso, aventi una superficie complessiva di mq. 52.

La superficie complessiva lorda dell'unità immobiliare al piano primo, a destinazione residenziale, ammonta a **mq. 130**

Il grado di finitura interno della costruzione è buono, le pavimentazioni sono di ceramica, gli infissi sono in alluminio profilo termico. Le pareti sono tinteggiate con idropittura da interni. La costruzione non dispone di impianto di riscaldamento. Alcuni ambienti dispongono di impianto di climatizzazione, Il riscaldamento dell'acqua avviene mediante scaldabagno elettrico.

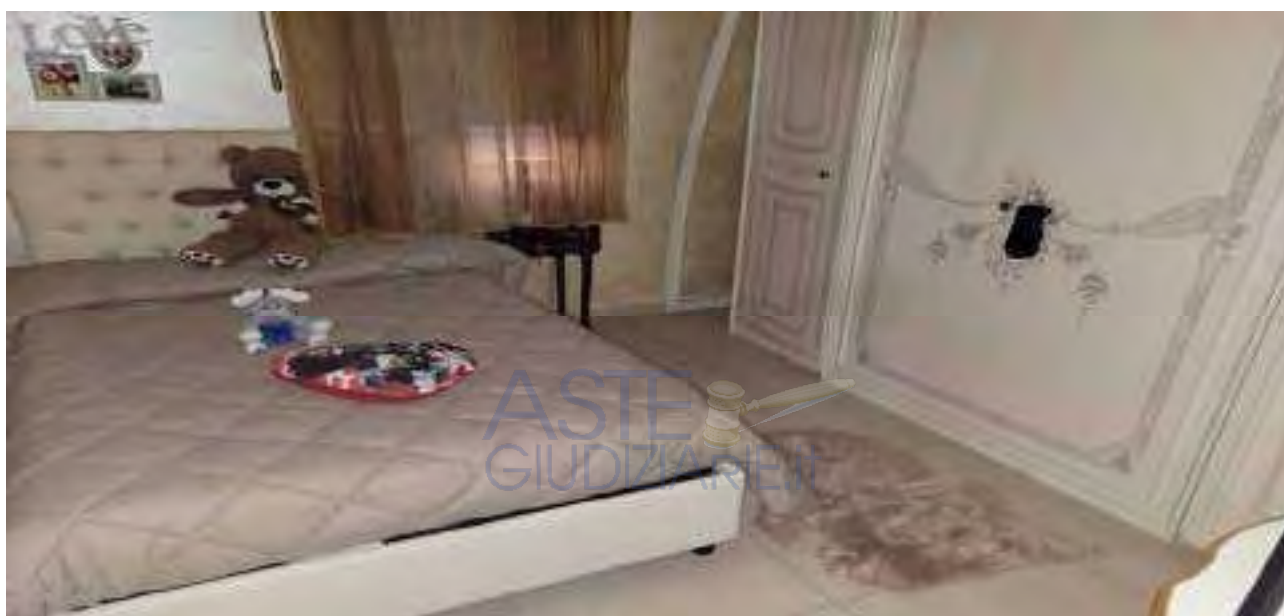
La costruzione risulta essere allacciata alla condotta fognaria comunale.

Segue lo stralcio planimetria catastale (non conforme allo stato dei luoghi):



Seguono alcune foto:



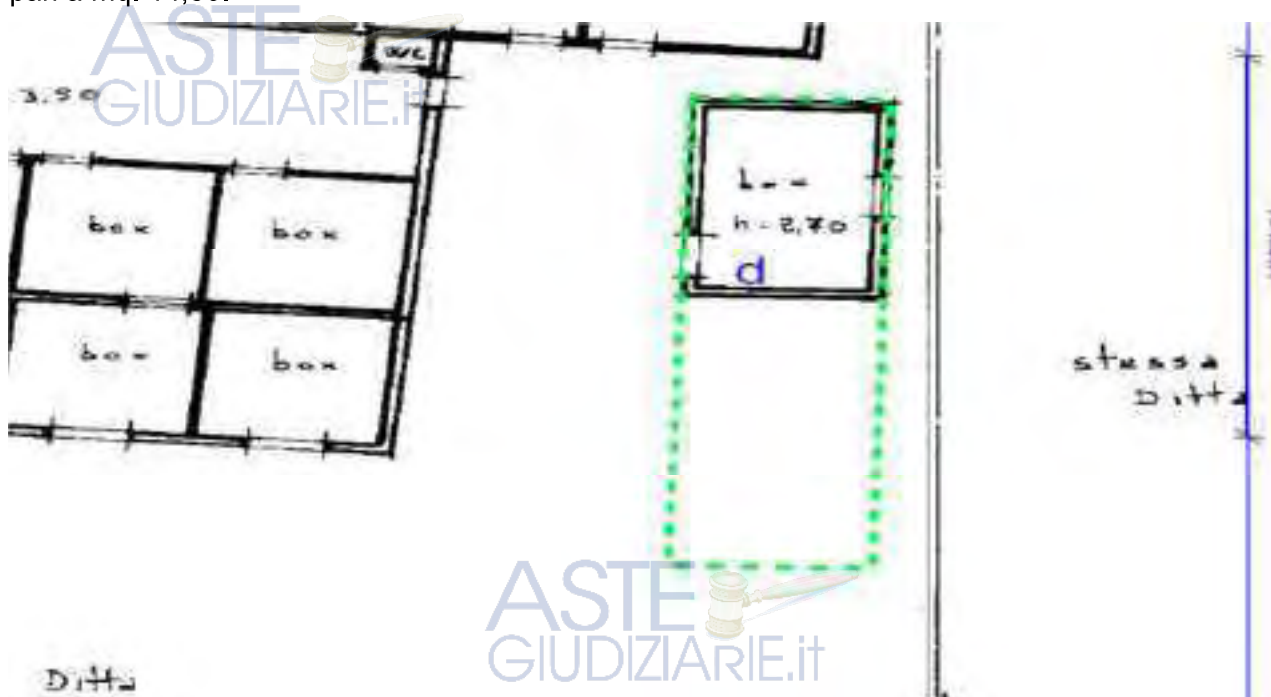




**Il corpo d)**

Box in muratura per la stabulazione di equini, provvisto di copertura in pannelli coibentanti, **mq. 34**, effettivi, in planimetria catastale la porzione censita è di mq. 17. I box sono dotati di cancelli in ferro basculanti, pavimentazione in spianata di malta, pareti allo stato rustico. Inoltre, in aderenza alla descritta costruzione è stata realizzata una tettoia, con struttura portante metallica e copertura in pannelli coibentanti, avente una superficie di **mq. 14,50**.

La planimetria catastale che segue non è coerente con lo stato dei luoghi, non sono rappresentati una porzione dei box in muratura, pari a circa mq.  $(34 - 17) =$  mq. 17 e l'intera superficie della tettoia, pari a mq. 14,50.



Seguono alcune foto del corpo d):





### Il corpo e)

Struttura in muratura di blocchi di calcare tenero e malta, attigua alla stalla identificata come corpo b, in parte adibita ad alloggio operatori ed in parte a box per cavalli.

L'alloggio per l'operatore è accessibile direttamente dalla stalla, il grado di finitura è modesto, la superficie complessiva è pari a **mq. 77**. La parte residua della costruzione è destinata alla stabulazione di equini ed è accessibile dal retro della stalla identificata corpo b.

I box sono provvisti di cancelli scorrevoli in ferro, la pavimentazione è stata realizzata con una spianata di malta, le pareti sono dotate di rivestimento esterno realizzato con intonaco colorato, la copertura è in tegole.

Segue lo stralcio planimetrico catastale, parzialmente conforme allo stato dei luoghi (porta esterna di accesso all'alloggio è indicata in planimetria, sui luoghi è presente una finestra, la porta di accesso allo stesso ambiente è stata realizzata dalla stalla, in planimetria la stessa non è indicata:





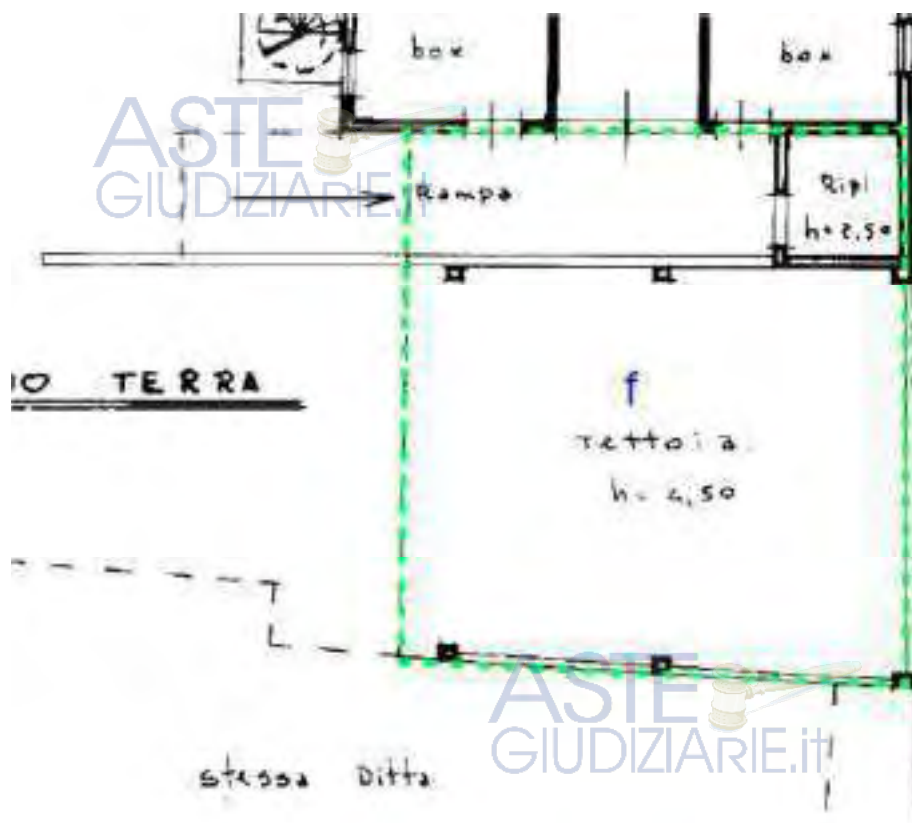
Seguono alcune foto del corpo e:



**Il corpo f)**

tettoia in struttura portante in acciaio su pilastri in cls e copertura in **lastre ondulate di cemento amianto** avente superficie di **mq. 115**. All'interno della tettoia è presente un piccolo magazzino in muratura **mq. 7,50**, al servizio dell'allevamento, dotato di copertura piana in latero cemento. (i costi di smaltimento sono stati quantificati preliminarmente alla determinazione del valore e detratti dallo stesso).

Segue uno stralcio della planimetria catastale:



Seguono alcune foto del corpo f.







### Il corpo g)

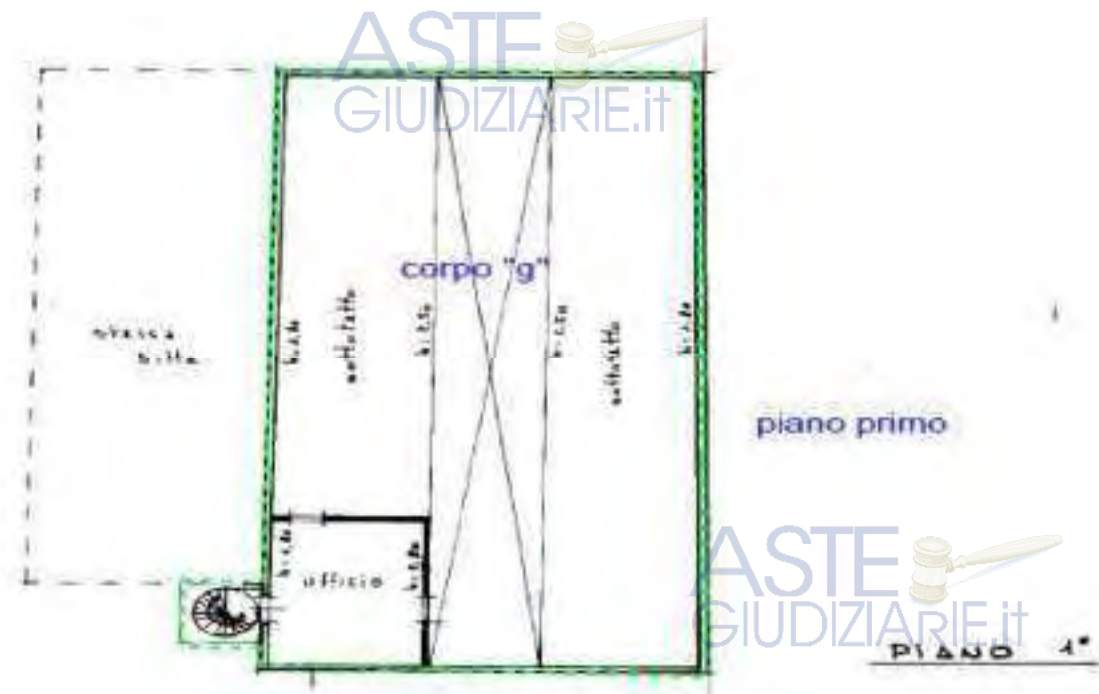
Stalla in muratura, provvista di copertura a doppia falda in **lastre ondulate di cemento amianto**, posizionate su struttura portante in ferro, suddivisa in box destinati alla stabulazione di cavalli. La pavimentazione è stata realizzata con una spianata di malta allo stato fine, le porte esterne ed i cancelli dei box sono in ferro. La costruzione presenta una altezza massima di ml. 6 e altezza minima di ml. 3. All'interno della stessa si rileva la presenza di un solaio intermedio, parziale, che ha consentito la realizzazione di un ambiente a primo piano, destinato ad ufficio, avente altezza massima di ml. 2,50 e superficie di mq. 20. Detto ambiente è accessibile attraverso una scala a chiocciola in metallo, ubicata all'esterno della costruzione.

La dimensione lorda effettiva della stalla è di **mq. 253** (piano terra);

La dimensione lorda effettiva dell'ufficio è di **mq. 20** (piano primo).

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

Segue uno stralcio della planimetria catastale con identificazione del corpo g:





Seguono alcune foto del corpo g:







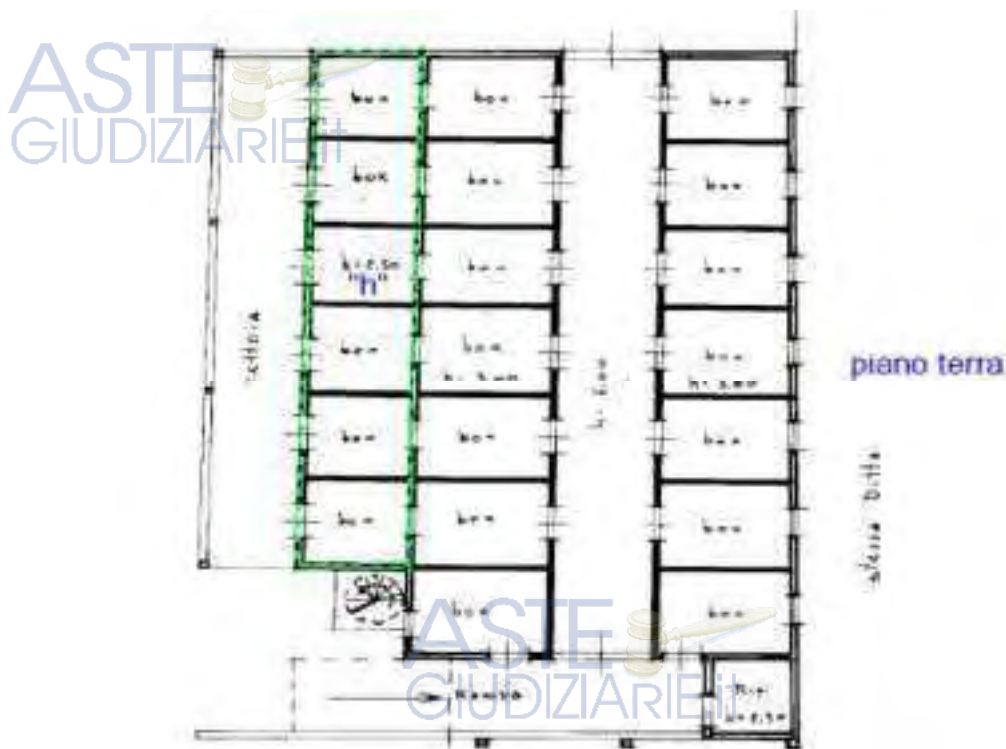
### Il corpo h)

Fabbricati in muratura, realizzati in aderenza al corpo “g” provvisti di copertura in tegole, adibiti a magazzino ed altri locali annessi all’attività agricola.

Il grado di finitura interno è modesto, gli infissi sono in parte in ferro ed in parte in alluminio preverniciato.

La superficie complessiva del corpo “h” è di mq 63.

Segue uno stralcio della planimetria catastale, parzialmente coerente con lo stato dei luoghi, a causa della diversa distribuzione degli ambienti ed una diversa disposizione delle aperture.



Segue una foto esterna del corpo “h”



**Il corpo i)**

Superficie coperta da tettoia realizzata su struttura portante in ferro con copertura in legno. Superficie complessiva dell'area coperta mq. 50. Una porzione di detta superficie, pari a mq. 20, è stata tamponata in muratura e dotata di copertura in pannelli coibentanti. La rimanente porzione, pari a mq. 30 è costituita da tettoia. La destinazione di utilizzo è agricola. Segue lo stralcio della planimetria catastale, parzialmente coerente con lo stato dei luoghi poiché non è stato rappresentato il magazzino in muratura sopra descritto.



Seguono alcune foto del corpo i:







### Il corpo I)

Tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, pavimentazione realizzata con spianata di malta, costruzione adibita a pagliera, avente superficie complessiva lorda di **mq. 75**, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata.

La planimetria catastale non è disponibile, immobile non censito.

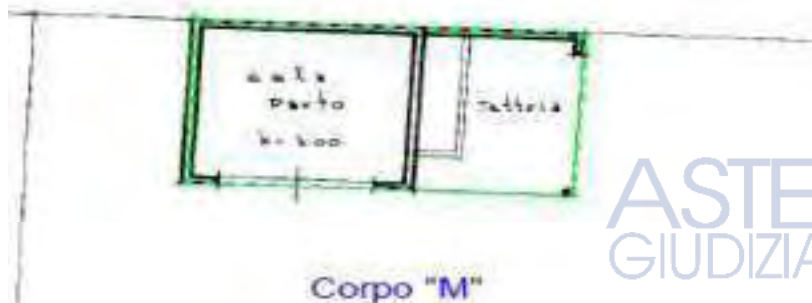
Seguono una foto del corpo l):



### Il corpo m)

Tettoia adiacente al corpo "l", con struttura portante in acciaio e copertura in lamierino e pavimentazione realizzata con spianata di malta. La costruzione adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole, avente superficie complessiva lorda di **mq. 271**, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata. All'interno di detta struttura è presente un fabbricato in muratura, identificato in planimetria "sala parto", con copertura in **lastre ondulate di cemento amianto**, identificato nella planimetria catastale come sala parto, la cui superficie è pari a **mq. 39** lordi.

La planimetria catastale del corpo "m" non è disponibile, si allega uno stralcio della planimetria catastale dalla quale si evince esclusivamente il fabbricato in muratura sopra descritto.





Seguono alcune foto del corpo m:



### Il corpo n)

Tettoia con struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata. Costruzione attigua al corpo “m”. destinazione di utilizzo: pagliera. Superficie lorda **mq. 67**.

Non è disponibile la planimetria catastale, l'immobile non è censito.

Segue una foto del corpo “n”



### Il corpo o)

Tettoia con struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata, adibita a deposito macchine ed attrezzi agricoli. Superficie lorda **mq. 250**.

Non è disponibile la planimetria catastale, l'immobile non è censito.

Seguono una foto del corpo “o”





### Il corpo p)

Box per cavalli, disposti in linea, realizzati con struttura in acciaio, tamponamenti e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac, costruzione realizzata su una base di cls. n. 10 box autonomi, provvisti di tettoia esterna indipendente e recinto comune. La superficie complessiva è di mq. 198.

Non è disponibile la planimetria catastale, l'immobile non è censito.

Seguono alcune foto del corpo "p"



L'area antistante il corpo "p" è costituita da un'area di sgambamento e per il carico del bestiame.

Segue una foto:



### **Destinazione urbanistica**

Le p.lle n. **286, 291, 292, 288, 1313** del foglio n. 68 e la p.la n. **72** del foglio n. 69 ricadono in zona E5, classificate quali aree per le attività agricole.

La particella n. **308**, del fg 68, ricade in parte (mq. 2125) in zona classificata “nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti; inoltre ricade in parte (mq. 4225) 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. 467) in zona agricola E5 del Comune di Comiso.

La particella n. **312**, del fg 68, ricade interamente 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.

La particella n. **313**, del foglio n. 68, ricade interamente 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.

Detta particella risulta essere gravata per mq. 609 del vincolo del piano paesaggistico P.L.4 b, livello di tutela 1.

La particella n. **386**, del foglio n. 68, ricade in parte (mq. 572) in zona classificata “nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti; inoltre ricade in parte (mq. 4977) in sottozona “TR” aree 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.

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>
<b>Totale costo ottenimento CDU</b>	<b>€ 389,65</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 che compongono il lotto 4 sono divenuti di proprietà della signora La [REDACTED] in 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 [REDACTED].

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 4.

Nel rogito si fa menzione delle stalle e del fabbricato per civile abitazione realizzati senza concessione edilizia, in riferimento ai quali è stata presentata richiesta di sanatoria in data 01/03/1995, pratica n. 285, prot. 5788.

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

Immobile nella piena disponibilità del soggetto esecutato, [REDACTED].

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di contratti di affitto o di locazione in essere.

L'unità immobiliare abitativa al momento del sopralluogo era abitata da soggetto diverso del proprietario.

Di seguito la quantificazione di un canone di occupazione mensile, pari a € 350,00, che tiene conto della superficie, delle caratteristiche costruttive, del grado di finitura, della disponibilità di spazio esterno e del range di valori fornito dall'OMI.

Id. Lotto	Descrizione	superficie unità abitativa	canone min. al mq	canone max. al mq	canone di locazione mensile
		mq.	1,6	2,4	€
3 corpo c	Comune di Comiso fg 68 p.lla 1313 sub. 2	130	208,00	312,00	<b>350,00</b>

Inoltre, al fine di quantificare un canone di occupazione riferito all'utilizzo delle strutture di stabulazione destinate all'allevamento dei cavalli, presenti all'interno delle particelle n. 1313 e 288, in parte censiti ed in parte non censiti in catasto, tenuto conto delle potenzialità di allevamento, dei costi di manutenzione e gestione ordinaria delle strutture, ritiene che lo stesso possa oscillare tra i 700 ed i 1200 euro mensili, riservandosi di valutare la possibilità di modificare il range di valori sopra enunciato in base ad ulteriori elementi utili ai fini della valutazione.

**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, lo 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 4 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente** il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità:

**Contro**, *ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2022 ai nn. 5625/555, per un importo di € 266021,61, 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]

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022 € 294,00

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.**

Facendo riferimento a quanto riportato nel rogito di provenienza ed alle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Comiso, il sottoscritto ha constatato che dando seguito alla domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 01/03/1995 dalla signora La [REDACTED] [REDACTED] prot. 5788, prat. 285, in data 24/09/2014, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 12112 relativa alla pratica n. 66 del 2009, trasmessa in allegata copia.

Dal confronto con le planimetrie catastali, relative ad un aggiornamento effettuato in data 20/12/2000, il sottoscritto ha potuto rilevare la coerenza con gli elaborati grafici approvati ed allegati alla sopra menzionata concessione edilizia in sanatoria, ad esclusione di alcuni aspetti di dettaglio relativi ad aperture o a distribuzione interna degli spazi che negli elaborati grafici sono coerenti nella realtà mentre nelle planimetrie catastali andrebbero aggiornati.

Tuttavia, lo scrivente ha rilevato la totale assenza di concessione edilizia e la mancata identificazione nella planimetria catastale per alcuni corpi di fabbrica e la difformità di realizzazione di altri. Nel prospetto che segue sono state messe in evidenza le difformità riscontrate e le superfici delle costruzioni non incluse nella concessione edilizia in sanatoria.

Alcuni dei corpi di fabbrica sotto enunciati, evidenziati con il colore rosso, non rispettano le distanze minime dal confine, disposte dalle NTA del PRG, stabilite in ml 5,00 e pertanto **non possono a priori essere oggetto di regolarizzazione** ai sensi dell'ex art. 13 della L.R. 47/85.

Altri corpi di fabbrica, possiedono potenzialmente i requisiti per una regolarizzazione urbanistica, di seguito, gli stessi sono contrassegnati con il colore giallo e nelle pagine successive si è provveduto a quantificarne i costi di regolarizzazione.

Infine, i corpi identificati nel prospetto con il colore verde, risultano essere in regola sia sotto l'aspetto urbanistico che catastale e pertanto per gli stessi, non appare necessario provvedere ad alcuna regolarizzazione.

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

id in ortofoto	superficie lorda in mq	descrizione	regolarità edilizia	regolarità catastale	Possibilità di regolarizzazione urbanistica
<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



Di seguito la quantificazione delle superfici dei fabbricati che saranno oggetto di regolarizzazione. Una superficie di **mq. 52**, costituiti dall'ampliamento del fabbricato abitativo al piano primo (**corpo c**).

Una superficie complessiva di mq. 50 (**corpo i**), + mq. 75 (**corpo l**) + mq. 271 (**corpo m**) + mq. 67 (**corpo n**), per complessivi **mq. 463**, destinati ad attività agricole.

Tenendo conto della volumetria disponibile nelle superfici delle p.lle n. 291, 286, 292, 288 del fg 68 e p.lla n. 72 del foglio n. 69, estese ha 1.90.80, ricadenti in zona agricola, escludendo le superfici del corpo B poiché ricadenti in zona "TR" costituite da aree a destinazione turistico ricettiva nelle quali le nuove costruzioni sono soggette alla realizzazione di appositi piani attuativi.

Effettuato pertanto l'accertamento di conformità per l'ampliamento della civile abitazione e per le tettoie identificate con i corpi "i, l, m, n" ai sensi dell'ex art. 13 della legge 47/85, sostituito dall'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, ritenuto che le stesse siano regolarizzabili, entro i limiti della volumetria disponibile applicando gli indici volumetrici urbanistici previsti per i fabbricati residenziali: 0,03 mc/mq e per i fabbricati abitativi e 0,10 mc/mq per gli annessi agricoli.

La descritta possibilità di regolarizzazione prevede il pagamento a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, tenendo conto della destinazione d'uso e delle riduzioni previste per i magazzini, e degli oneri di urbanizzazione.

È stato altresì quantificato il costo di presentazione dei calcoli strutturali al fine dell'ottenimento dell'idoneità sismica della costruzione, ipotizzando che le strutture non necessitino di interventi di adeguamento o consolidamento che in questa fase non possono essere quantificati.

Di seguito verranno elencate le varie voci di costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica degli stessi, determinate in via preventiva:

Contributo di costruzione + oneri di urbanizzazione	€	20.564,00
Calcoli da presentare al Genio Civile	€	8.670,00 (tettoie)
	€	4.500,00 (abitazione)
Diritti fissi di deposito calcoli	€	200,00
Costo delle pratiche tecniche	€	<u>3.000,00</u>
Costo complessivo di regolarizzazione	€	<b>36.934,00</b>

Quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale

I costi previsti per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, sia dell'unità abitativa che delle unità destinate ad attività agricole sono stati dal sottoscritto di seguito quantificati.

richiesta EDM n. 1	€	44,00
approvazione TM di aggiornamento	€	65,00
Docfa per aggiornamento planimetrie	€	150,00
Competenze tecniche	€	<u>2.000,00</u>
Totale	€	<b>2.259,00</b>

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

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Per il fabbricato abitativo incluso all'interno del lotto n. 4, attualmente identificato con il mappale n. 1313 sub. 2, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento sarà necessario la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Il costo stimato di predisposizione dell'APE per l'unità abitativa in esame è pari a:

**€ 350,00** (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 dei terreni i parametri utilizzati sono stati i seguenti:*

I 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 produttività 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.

In particolare, per le superfici non occupate dai fabbricati, presenti nel corpo A, estese ha 2.08.26, si è tenuto conto delle opere di miglioramento eseguite costituite da pavimentazioni in cls, recinzioni per la delimitazione dei paddok, stradelle ecc.

Per le superfici destinate a seminativo asciutto, ricadenti nel corpo A, estese ha 1.99.60, il sottoscritto ha tenuto conto della attuale destinazione agricola degli stessi, consapevole che in parte ricadono in zona TR. Le zone così classificate, seppure non a prevalente destinazione agricola, dal punto di vista edificatorio avrebbero delle potenzialità di utilizzo migliori a condizione che vengano depositati ed approvati dei piani attuativi che devono rispettare dei limiti di superficie diversi dalle ordinarie zone agricole.

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 che compongono il corpo A e B.



Corpo	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 Ha	Valore di stima applicato per ettaro	riduzione	Valore di stima
				Max	Min				
A	Seminativo	10.730,00	12.466,44	15000	25000	2,0826	25000,00	///	52065,00
B	Seminativo	10.730,00	12.466,44	15000	25000	1,9960	20000,00	///	39920,00
<b>Valore complessivo dei terreni</b>									<b>91985,00</b>

Relativamente ai fabbricati residenziali sono stati tenuti in considerazione i range forniti dall'OMI per la zona D1, periferica del Comune di Comiso, nei quali per le abitazioni civili i valori oscillano tra € 600 ed € 900 e per ville e villini oscillano tra € 700 e 940. Per l'abitazione, pertanto, il sottoscritto ha ritenuto di applicare un valore medio di € 700 al mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anni (2022 - Semestre 2)

Provincia (VAB):  
Comune (VAB):  
Fascia (VAB):  
Cella (VAB):  
Mensura (VAB):  
Riduzione (VAB):  
Esclusione (VAB):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	1,9	2,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	780	L	1,6	2,4
Autorimesse	NORMALE	260	380	L	1,2	1,7
Box	NORMALE	280	420	L	1,3	1,9
Ville e Villini	NORMALE	700	940	L		

Relativamente alle altre costruzioni sono stati applicati dei valori che tengono conto del costo di ricostruzione delle diverse tipologie di immobili e del rispettivo stato di manutenzione di ciascuno.

id in ortofoto	superficie lorda in mq	descrizione	Valore al mq	Valore lordo	Riduzione applicata per i fabbricati non regolarizzabili 50%	Valore del corpo di fabbrica
<b>a</b>	475	box per cavalli in legno, superficie coperta mq. 257; tettoie in legno interne al cortile mq. 128, cortile mq. 90, la superficie computata ai fini del calcolo del valore è pari a mq 257	400	102800,00	51400,00	51400,00
<b>b</b> (piano terra)	144	stalla in muratura, provvista di copertura piana in laterocemento, suddivisa in box, adibita alla stabulazione di cavalli	300	43200,00		43200,00
<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.	700	91000,00	la quantificazione cumulativa dei costi di regolarizzazione è stata esposta nel paragrafo specifico della presente relazione ed il valore ottenuto è stato portato in deduzione del valore di stima degli immobili.	91000,00

id in ortofoto	superficie lorda in mq	descrizione	Valore al mq	Valore lordo	Riduzione applicata per i fabbricati non regolarizzabili 50%	Valore del corpo di fabbrica
<b>d</b>	Mq 34 box	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	250	8500,00	4250,00	4250,00
	mq 14,5 tettoia		150	2175,00	1087,50	1087,50
<b>e</b>	77	struttura attigua alla stalla, identificata corpo b, in parte adibita ad alloggio operai ed in parte a box per cavalli	350	26950,00		26950,00
<b>f</b>	Mq. 115 tettoia	tettoia in struttura portante in acciaio e <b>copertura in lastre ondulate di cemento amianto</b> più magazzino in muratura da mq. 7,5.	200	23000,00		23000,00
	mq 7,5 magazzino		250	1875,00		1875,00
<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. La superficie computata ai fini del calcolo è pari a mq. 273	300	81900,00		81900,00
<b>h</b>	63	fabbricati in muratura, provvisti di copertura in tegole, adibiti a magazzino	300	18900,00		18900,00
<b>i</b>	20	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).	300	6000,00	la quantificazione cumulativa dei costi di regolarizzazione è stata esposta nel paragrafo specifico della presente relazione ed il valore ottenuto è stato portato in deduzione del valore di stima degli immobili.	6000,00
	30		200	6000,00		6000,00
<b>l</b>	75	tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a pagliera.	200	15000,00		15000,00
<b>m</b>	271	tettoia in struttura 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, <b>con copertura in lastre ondulate di cemento amianto, identificato nella planimetria catastale come sala parto, la cui superficie è pari a mq. 39 lordi</b> . La superficie computata ai fini del calcolo del valore è stata di mq. 271	200	54200,00		54200,00
<b>n</b>	67	tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a pagliera.	200	13400,00		13400,00
<b>o</b>	250	tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole.	200	50000,00	25000,00	25000,00
<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.	300	59400,00	29700,00	29700,00
Valore complessivo lordo dei fabbricati presenti all'interno del lotto 4						492862,50

Considerato che gli immobili identificati con i corpi M (mq. 39), G (mq. 253), F (mq. 115), sono presenti coperture in lastre ondulate di cemento amianto, eternit, per una superficie complessiva di mq. 407, da rimuovere e smaltire. Di seguito il sottoscritto ha quantificato i costi di rimozione e smaltimento della copertura che verrà detratti 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 in discarica.	23,24 €/mq	407 mq	9.458,68
A25136	Costo di smaltimento rifiuti pericolosi presso discariche autorizzate	100,00 €/t.	6,10 t. *	700,00
	<b>costo complessivo dismissione copertura</b>			<b>10.158,68</b>

\*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	identificativo catastale	Valore dell'immobile	
<b>4</b>	Comune di Comiso fg 68 e 69 (terreni)	91.985,00	+
	Comune di Comiso fg 68 (Fabbricati)	492.862,50	+
	Totale valore immobili	<b>584.847,50</b>	-
	Abbattimento forfettario 15 %	87.727,12	=
	Valore al netto dell'abbattimento forfettario	<b>497.120,38</b>	-
	Costi di regolarizzazione urbanistica	36.934,00	-
	Costo regolarizzazione catastale	2.259,00	-
	Costo smaltimento coperture in eternit	10.158,68	-
	Costo predisposizione APE	350,00	=
	<b>Valore di stima netto</b>	<b>447418,70</b>	

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

**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.

33 Elaborato fotografico

34 Stralcio ortofotografico lotto 4

35 Estratti di mappa catastale lotto 4

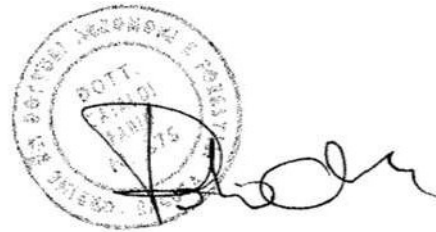
36 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 4 e visura catastale p.Ila 1313 e.u.

37 Concessione in sanatoria ed elaborati relativi ai fabbricati

Tanto si doveva.

Modica, li 15/07/2023

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





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

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

**Lotto 5 Terreno Via De Sanctis snc (c.da Petraro) agro di Comiso (impianto fotovoltaico)**

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 [REDACTED]							

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 [REDACTED]							

Superficie complessiva dei terreni:

**Ha 0.20.61**

Superficie della p.lla n. 1990 al NCT (Ente Urbano)

**Ha 1.01.99**

**Coordinate:**

Lat. 36,951464

Lon. 14,621355

Confini (lotto 5)	
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata la piena proprietà, in capo alla [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili che costituiscono il lotto n. 5.

Premesso che gli immobili che compongono il lotto 5 derivano dalle originarie particelle n. 310 e 299 del fg 68 del Territorio di Comiso sez. D:

Edm storico



Edm attuale



La particella n. 299 è stata acquisita dalla [REDACTED] virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 26/01/1991, rep. 74768, dalla proprietà dei sigg.ri

La particella n. 310 è stata acquisita dalla [REDACTED] virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 10/03/2004, rep. 124267, dalla proprietà dei sigg.ri

Detto immobile è pervenuto al sig. B. [REDACTED] nella quota di 1/3 della piena proprietà, in successione, den. n. 554 vol. 212 U.R. Vittoria, in morte del sig. [REDACTED] miso [REDACTED]. Trascritta presso l'Ag. Delle Entrate uff. Territorio di RG in data 08/01/2000 ai nn. 535/495, giusta accettazione di eredità trascritta presso l'Ag. Delle Entrate uff. Territorio di RG in data 07/10/2008 ai nn. 20362/12549 e atto di divisione del 26/01/2000, rogato dal Notaio Giacchino Riccardo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di RG in data 09/02/2000 ai nn. 2501/2068, da proprietà di [REDACTED]. Alla sig.ra [REDACTED], nella quota di 1/6, detto immobile era pervenuto con la medesima successione, in morte di [REDACTED], sopra descritta.

In origine detto immobile era stata acquistato dai sig.ri [REDACTED], nella quota di 1/3 ciascuno, in virtù dell'atto di compravendita del 10/12/1963, rogato dal Notaio Morello Rosario, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 21/01/1964 ai nn. 1597/1473.

- **descrizione giuridica:**

Terreno destinato alla produzione di energia rinnovabile, p.Ila 1990, all'interno dello stesso è stato installato un impianto fotovoltaico da 325 kWp con potenza nominale di 324,94kW.

Le particelle 1987 e 1989 costituiscono aree di pertinenza e di accesso.



**b) Descrizione del bene**

Il lotto n. 5 è composto da terreni ubicati in agro di Comiso sez. D, c.da Petrarò, identificato al foglio n. 68 p.lle 1990 e 1987 e 1989.

La superficie complessiva delle tre particelle, compresa la superficie della p.lla n. 1190, ente urbano, ammonta a ha 1.22.60.

All'interno della superficie in esame è stato installato un impianto fotovoltaico che è entrato in funzione in data 29/12/2009. L'impianto è di tipo "a terra" ed è collegato in parallelo con il sistema elettrico. I pannelli sono installati su in acciaio zincato, ancorate al terreno con strutture in conglomerato cementizio.

Preliminarmente all'installazione dell'impianto fotovoltaico è stato effettuato un intervento di leggero livellamento al fine di conferire all'area esposizione sud.

Inoltre, l'impianto fotovoltaico si sviluppa su una superficie netta di mq. 6.650 circa, comprensiva degli spazi vuoti lasciati tra i pannelli al fine di garantire la corretta gestione delle ombre. La superficie effettiva occupata dai moduli è pari a mq. 2262 circa, gli stessi sono inclinati di 30° rispetto all'orizzontale al fine di ottimizzarne il rendimento. L'altezza massima dei moduli è di ml. 1,00 dal piano di posa.

All'interno dell'area ed al servizio dell'impianto fotovoltaico sono presenti:

- n. 1 cisterna interrata, realizzata in cls, avente capacità di mc. 27 al fine di garantire la disponibilità idrica necessaria per i lavaggi periodici ai quali i moduli sono soggetti al fine di ottimizzare la produttività.
- n. 2 cabine elettriche realizzate in muratura di blocchi di calcare tenero e malta di cemento e copertura piana di cui una di superficie pari a mq. 15,21 ed una di superficie pari a mq. 7,65;
- cavidotti per il collegamento della cabina;
- recinzione perimetrale realizzata muretto in cls di altezza di ml. 1,20 e recinzione metallica fino all'altezza di ml. 2,50. Segue lo stralcio ortofotografico:

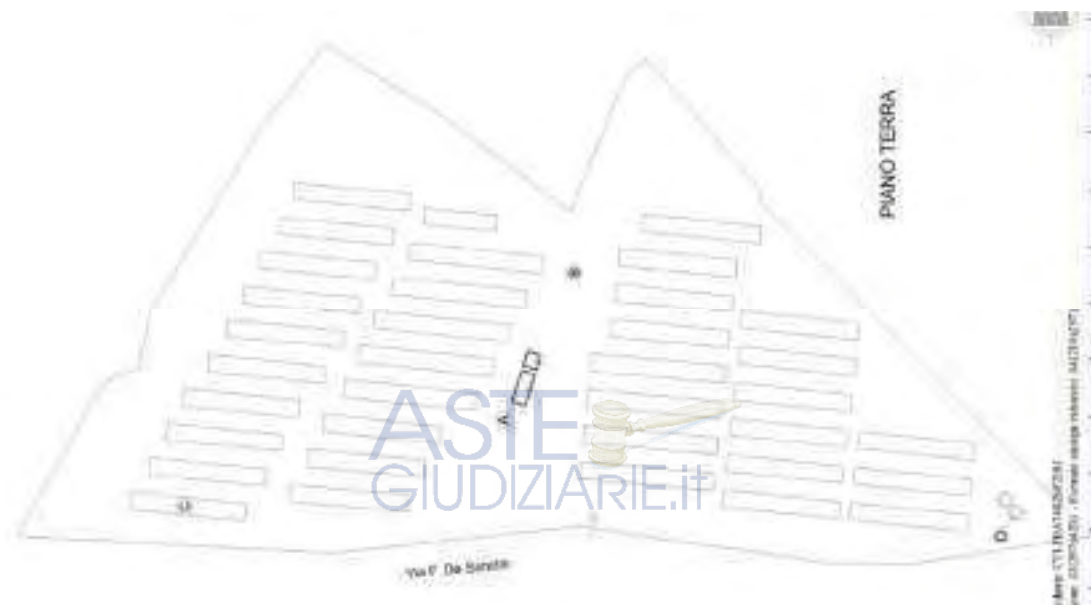
Tribunale di Ragusa  
E.I. 124/2022  
Lotto 5 - c.da Caricario agro di Comiso, (impianto fotovoltaico)  
Consolidi fogli p.lle 1990, 1987, 1989



Segue l'estratto di mappa catastale:



Segue la planimetria dell'impianto fotovoltaico:



Seguono le foto del lotto 5:









Il campo fotovoltaico sviluppa una potenza complessiva massima di 325 kW<sub>p</sub> derivante dalla somma delle potenze massime garantite dal costruttore di ciascun modulo ed una potenza nominale di 324,94 kW.

Dall'esame delle documentazioni prodotta dalla società esecutata, il sottoscritto ha rilevato che è in essere una convenzione tra il [REDACTED] e la società proprietaria [REDACTED], identificata con il n. 113397, in virtù della quale (art. 2 della convenzione), per un periodo di venti anni dal 29/12/2009 è prevista una tariffa incentivante, da riconoscere all'impianto fotovoltaico in oggetto, pari a 0,3530 € kWh.

Inoltre, il sottoscritto ha rilevato che, in data 05/07/2010, è stato sottoscritto un atto di cessione di crediti, numero pratica 407374/impianto 113397, tra [REDACTED] (cedente) a favore di [REDACTED] (cessionario), in virtù del quale il Cedente cede pro solvendo al Cessionario, che accetta tutti i crediti presenti e futuri vantati verso il G [REDACTED] derivanti dalla sopra enunciata Convenzione fino alla scadenza prevista per 29/12/2029. **(non trascritta)**

*Destinazione urbanistica*

**La particella n. 1987** del fg 68 del territorio del Comune di Comiso/D, estesa ha 0.11.01, rientra per mq. 186 in area del PRG di “Viabilità di Progetto” costituita da nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti.

La p.lla rientra integralmente nel vincolo delle regie trazzere, parzialmente per mq. 21,54 in area del PRG di Viabilità esistente.

Detta particella ricade in parte 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).

In piccola parte l’area ricade 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.

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

**La particella n. 1989** del fg 68 del territorio del Comune di Comiso/D, estesa ha 0.09.42, rientra per mq. 4,99 in area del PRG di “Viabilità di Progetto” costituita da nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti.

La p.lla rientra integralmente nel vincolo delle regie trazzere, parzialmente per mq. 0.09.42 in area del PRG di Viabilità esistente.

In gran parte l’area ricade 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.

La particella è altresì gravata per mq. 32,6 dal vincolo idrogeologico e per mq. 16,6 ricade in area del PRG “viabilità esistente”.

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

**La p.lla n. 1990** estesa ha 1.01.99 ricade per mq. 780,90 nel vincolo delle regie trazzere, per mq. 1368,74 è gravata dal vincolo del PRG della “viabilità di progetto” - Nuova viabilità di collegamento e/ o allargamento sede stradale di tracciati esistenti.

Per una superficie di mq. 4318 ricade in “Sottozona TR - Le aree risorsa turistico-ricettive perequate (comprese le attività produttive e direzionali compatibili e la residenza);

Per una superficie di mq. 4328 ricade in “Sottozona E4 -Le aree per le attività agricole a valenza ambientale”;

Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, rientrante nel paesaggio Locale 04, livello di tutela 2. “Paesaggio della Cava Albanello, Torrente Sperlinga, Mandredonna, Torrente Parapara, Fontana Volpe, Cava Porcaro, Costa del Monaco, alto corso del Fiume Ippari. Aree di interesse archeologico comprese.

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	€ 368,00

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.

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

La particella n. 299 è stata acquisita [redacted] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 26/01/1991, rep. 74768, dalla proprietà dei sigg.ri

La particella n. 310 è stata acquisita [redacted] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 10/03/2004, rep. 124267, dalla proprietà dei sigg.ri

Detto immobile è pervenuto al sig. B. [redacted] nella quota di 1/3 della piena proprietà, in successione, den. n. 554 vol. 212 U.R. Vittoria, in morte del sig. [redacted] miso [redacted]. Trascritta presso l'Ag. Delle Entrate uff. Territorio di RG in data 08/01/2000 ai nn. 535/495, giusta accettazione di eredità trascritta presso l'Ag. Delle Entrate uff. Territorio di RG in data 07/10/2008 ai nn. 20362/12549 e atto di divisione del 26/01/2000, rogato dal Notaio Giacchino Riccardo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di RG in data 09/02/2000 ai nn. 2501/2068, da proprietà di [redacted]. Alla sig.ra E. [redacted] nella quota di 1/6, detto immobile era pervenuto con la medesima successione, in morte di [redacted], sopra descritta.

In origine detto immobile era stata acquistato dai sig.ri [redacted], nella quota di 1/3 ciascuno, in virtù dell'atto di compravendita del 10/12/1963, rogato dal Notaio Morello Rosario, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 21/01/1964 ai nn. 1597/1473.



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 5.

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

In base alle risultanze della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, non avendo riscontrato evidenza di titoli di conduzione riferiti agli immobili che compongono il lotto 5 e basandosi sugli esiti del sopralluogo e su quanto dichiarato dalla parte esecutata, il sottoscritto ritiene che il lotto 5 sia nella piena disponibilità della società esecutata denominata

**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 o 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 5 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 03/12/2008 ai nn. 24833/5894, per una somma di euro 2.975.000,00, a favore di Mediocredito Italiano s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 13300400150, contro C [redacted] n sede in Comiso, CF: 00812570885.

***Ipoteca legale***, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21/01/2020 ai nn. 996/107, per un importo di € 1.531.912,52, a favore della Riscossione Sicilia spa, C [redacted] srl, con sede in Comiso, CF: 00812570885.

***Ipoteca Giudiziale***, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/10/2021 ai nn. 16343/1459, per un importo di euro 400.000,00, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede a Ragusa, CF: 00026870881 [redacted] srl, con sede in Comiso, CF: 00812570885.

**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

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

Per l'ipoteca giudiziale e per l'ipoteca legale, 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.**

L'impianto fotovoltaico in esame è stato autorizzato con concessione edilizia n. 234/2006, previo ottenimento del parere favorevole della Commissione edilizia comunale del 17/07/2006, previo ottenimento Nulla Osta rilasciato dalla provincia Regionale di Ragusa in data 03/07/2006 prot. 37796, previo ottenimento del Nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali rilasciato il 27/09/2006 prot. 465.

Sono stati inoltre prodotti dal debitore esecutato le seguenti documentazioni:

- Convenzione per il ritiro dell'energia elettrica di cui all'art. 13 commi 3 e 4 del Decreto Legislativo n. 387/03 e dell'art. 1, comma 41 della Legge n. 239/04, istanza n. RID007977;
- Convenzione n. O07F07887007 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ai sensi del decreto ministeriale del 19/02/2002 e della delibera dell'autorità per l'energia elettrica e il gas n. 90/07;
- Atto di cessione di crediti, rep. 135459, rac. 44957, "imposta sostitutiva DPR 29/09/1973 n. 601, numero di pratica 407374/impianto 113397.

Dal punto di vista catastale l'impianto è stato regolarmente censito in catasto e la situazione riscontrata è coerente con lo stato dei luoghi, pertanto, non necessita di ulteriori aggiornamenti catastali.

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Considerata la tipologia e le caratteristiche degli immobili che compongono il lotto 5 e la tipologia di impianto ivi presente, non è necessaria l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'emissione del Decreto di Trasferimento.

**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:

Al fine di giungere alla determinazione del valore di stima del lotto 5, il sottoscritto ha scartato a priori la possibilità di fare scaturire lo stesso esclusivamente dal valore del terreno, poiché l'impianto risulta essere saldamente infisso al suolo e pertanto da intendere quale parte integrante del fondo. Si è valutato altresì che gli eventuali costi di disinstallazione, trasporto, comunicazione al GSE, ottenimento di una nuova autorizzazione per la installazione dell'impianto in altro sito, avrebbero una incidenza troppo elevata considerati gli anni di produttività residua dell'impianto.

Si è ritenuto pertanto di procedere alla determinazione valore mediante modalità mista che tiene conto del valore del terreno nudo, potenzialmente destinabile ad attività agricola, in seguito alla disinstallazione dell'impianto per fine vita produttiva, al quale è stato aggiunto il valore capitalizzato del reddito netto residuo dell'impianto.

Al fine di procedere alla determinazione del reddito netto il sottoscritto mette in evidenza che, così come precedentemente accennato, le tariffe incentivanti concesse dal ████████ di cui alla convenzione del 06/04/2010, sono state cedute con atto di cessione di crediti, stipulato in data 05/07/2010 dal Notaio Giovanni Demostene, rep. 135459 a "██████████" (**convenzione non trascritta**).

Pertanto, il bilancio produttivo dell'impianto, ai fini della presente valutazione, definita, **quantificazione "A"**, tiene conto esclusivamente della produttività residua in energia elettrica dello stesso che potrebbe essere: scambiata sul posto o venduta poiché immessa nella rete pubblica.

Seguirà una seconda ipotesi, definita "**quantificazione B**" che tiene conto sia della produttività in energia elettrica dell'impianto che delle tariffe incentivanti che matureranno fino al 2029

Pertanto, al fine di determinare il reddito lordo ottenibile dall'impianto si è tenuto conto del valore medio di vendita, derivante da una analisi svolta dal sottoscritto, prendendo in esame i valori spuntati da ciascun Kwh di energia elettrica, negli ultimi 5 anni. Detto valore si è attestato in **€ 0,08 per ciascun Kwh prodotto**. È stato altresì supposto che detto valore, seppure suscettibile di variazioni indotte dalle condizioni di mercato, nei prossimi 12 anni non subisca variazioni consistenti.

Al fine di determinare i Kwh annui di energia, prodotti dall'impianto in esame, il sottoscritto ha effettuata una indagine di mercato, la cui media di produttività di impianti fotovoltaici ubicati nell'areale siciliano con una esposizione ottimale, si attesta intorno **1600 Kwh (chilowatt ora) per ciascun Kwp** (chilowatt picco) dell'impianto.

È stato inoltre tenuto conto che gli impianti fotovoltaici presentano una riduzione di produttività direttamente proporzionale al numero di anni dall'installazione. Effettuata una media ponderata, che prende in esame la sommatoria delle riduzioni di produzione complessive di un impianto fotovoltaico dall'inizio alla fine della vita produttiva, divisa per il numero di anni di vita produttiva si ottiene una riduzione percentuale media alla quale gli impianti sono inevitabilmente assoggettati. Nel caso specifico **la riduzione annua determinata è pari all'1,5 % della produttività iniziale**.

Inoltre, i costi annui di mantenimento e gestione dell'impianto fotovoltaico sono stati determinati dal sottoscritto nella seguente misura:



€ 20,00 annui (comprensivi di manodopera) per ciascun Kwp dell'impianto, riconducibili alle seguenti voci di costo, pulizia semestrale dei moduli fotovoltaici, controllo di tutta la componentistica elettrica ed eventuali ripristini;

€ 15,00 annui (comprensivi di manodopera) per ciascun Kwp dell'impianto, riconducibili alla sostituzione di componenti e/o parti di impianto quali inverter, moduli, quadri e cablaggi che mediamente hanno garanzia non superiore a 10 anni;

€ 2 % sulla produttività lorda annua dell'impianto in Kwh, per i costi di comunicazione delle produzioni all'Agenzia delle dogane e per i costi amministrativi di gestione dell'impianto.

Lo scrivente ritiene inoltre che la vita produttiva dell'impianto, ai fini della valutazione, non possa andare oltre la data di garantita efficienza produttiva dello stesso, stabilità in 25 anni, così come riportato nella relazione tecnica a corredo della pratica autorizzatoria presentata presso il Comune di Comiso.

Si è provveduto infine, a decurtare la sommatoria dei redditi netti ottenibili dalla data di pignoramento al 2034, attualizzata al 2023, del costo di smontaggio (manodopera), disinstallazione, selezione e smaltimento dell'impianto ed infine di bonifica del fondo, quantificato in misura di € 153,00 a Kwp. (€ 50.000,00).

La citata quantificazione tiene conto del costo effettivo da sostenere al netto del valore di "recupero" derivante da tutti i materiali riciclabili che compongono gli impianti stessi (ferro, silicio ecc).

Calcolo del reddito netto residuo, derivante dall'impianto fotovoltaico.

potenza Kwp	anno	produttività potenziale Kwh 1600 per Kwp	Produttività annuale al netto della riduzione annua pari all'1,5% della produttività massima	Ricavo lordo medio annuo derivante dalla vendita dell'energia elettrica (€ 0,08/kwh) (a)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€20,00 x Kwp) (circa il 15 % della produttività iniziale) (b)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€ 15,00 x Kwp) (c)	Costi generali annui di gestione (2% sul valore della produttività lorda annua) (d)	Reddito netto (a - (b + c + d)) (e)	Reddito netto attualizzato al 2023 (e) / (1 + 0,03)^n	n.
325	2009	520000		41600,00	6500,00	4875,00	832,00			
325	2010	520000	512200	40976,00	6500,00	4875,00	819,52			
325	2011	520000	512200	40976,00	6500,00	4875,00	819,52			
325	2012	520000	497800	39824,00	6500,00	4875,00	796,48			
325	2013	520000	490600	39248,00	6500,00	4875,00	784,96			
325	2014	520000	483400	38672,00	6500,00	4875,00	773,44			
325	2015	520000	476200	38096,00	6500,00	4875,00	761,92			
325	2016	520000	469000	37520,00	6500,00	4875,00	750,40			
325	2017	520000	461800	36944,00	6500,00	4875,00	738,88			
325	2018	520000	454600	36368,00	6500,00	4875,00	727,36			
325	2019	520000	447400	35792,00	6500,00	4875,00	715,84			
325	2020	520000	440200	35216,00	6500,00	4875,00	704,32			
325	2021	520000	433000	34640,00	6500,00	4875,00	692,80			
325	2022	520000	425800	34064,00	6500,00	4875,00	681,28			
325	2023	520000	418600	33488,00	6500,00	4875,00	669,76	21443,24	21443,24	
325	2024	520000	411400	32912,00	6500,00	4875,00	658,24	20878,76	19680,23	2
325	2025	520000	404200	32336,00	6500,00	4875,00	646,72	20314,28	18590,44	3

potenza Kwp	anno	produttività potenziale Kwh 1600 per Kwp	Produttività annuale al netto della riduzione annua pari all'1,5% della produttività massima	Ricavo lordo medio annuo derivante dalla vendita dell'energia elettrica (€ 0,08/kwh) (a)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€20,00 x Kwp) (circa il 15 % della produttività iniziale) (b)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€ 15,00 x Kwp) (c)	Costi generali annui di gestione (2% sul valore della produttività lorda annua) (d)	Reddito netto (a - (b + c + d)) (e)	Reddito netto attualizzato al 2023 (e) / (1 + 0,03)^n	n.
325	2026	520000	397000	31760,00	6500,00	4875,00	635,20	19749,80	17547,44	4
325	2027	520000	389800	31184,00	6500,00	4875,00	623,68	19185,32	16549,42	5
325	2028	520000	382600	30608,00	6500,00	4875,00	612,16	18620,84	15593,96	6
325	2029	520000	375400	30032,00	6500,00	4875,00	600,64	18056,36	14681,47	7
325	2030	520000	368200	29456,00	6500,00	4875,00	589,12	17491,88	13808,25	8
325	2031	520000	361000	28880,00	6500,00	4875,00	577,60	16927,40	12973,44	9
325	2032	520000	353800	28304,00	6500,00	4875,00	566,08	16362,92	12175,55	10
325	2033	520000	346600	27728,00	6500,00	4875,00	554,56	15798,44	11406,63	11
325	2034	520000	339400	27152,00	6500,00	4875,00	543,04	15233,96	10684,12	12
								220063,20	<b>185134,19</b>	

In base a quanto sopra esposto, è stato determinato che il reddito netto ottenibile dall'impianto nell'intervallo di tempo intercorrente tra la data di predisposizione dell'elaborato e il 2034, attualizzato alla data di predisposizione dell'elaborato, sarà pari a **€ 185.134,19**.

#### Calcolo del valore del terreno nudo

Al fine dell'attribuzione di un valore di stima al terreno nudo, il sottoscritto ha preso in esame i Valori agricoli medi, riferiti alla zona di Comiso, attualizzati al 2023;

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.

#### Lotto 5 terreni

Corpo	coltura	Valori agricoli medi per 2015 ettaro	Valori agricoli medi attualizzati 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	Seminativo	<b>10.730,00</b>	<b>12.466,44</b>	<b>15000</b>	<b>25000</b>	<b>1,2260</b>	20000,00	///	<b>24520,00</b>
<b>Valore complessivo del terreno nudo</b>									<b>24520,00</b>

Determinazione del valore residuo dell'impianto mediante l'adozione della (quantificazione "A")

Descrizione	Valori di stima	segno
Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 185.134,19	-
Costo smontaggio, disinstallazione e smaltimento	€ 50.000,00	=
Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 135.134,19	+
Valore del terreno nudo	€ 24.520,00	=
<b>Valore complessivo lordo del lotto 5</b>	<b>€ 159.654,19</b>	

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

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
5	Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 185.134,19	-
	Costo smontaggio, disinstallazione e smaltimento	€ 50.000,00	=
	Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 135.134,19	+
	Valore del terreno nudo	€ 24.520,00	=
	<b>Valore complessivo lordo del lotto 5</b>	<b>€ 159.654,19</b>	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	€ 23.948,12	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	€ 368,00	=
	<b>Valore complessivo netto lotto (quantificazione A) (Solo vendita di energia)</b>	<b>€ 135.338,07</b>	

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

#### Quantificazione "B".

Al fine di rimettere al giudice la decisione inerente la possibilità, per il futuro aggiudicatario, di potere percepire le tariffe incentivanti stabilite dal █████, il sottoscritto ha di seguito provveduto alla quantificazione del valore dell'impianto fotovoltaico, se lo stesso potesse percepire, fino alla data del 28/12/2029, le tariffe incentivanti previste dal █████ e nella convenzione stipulata con decorrenza 29/12/2029, seppure le stesse siano state cedute a M █████ in virtù del sopra enunciato atto di cessione di crediti, rep. 135459, rac. 44957, del 05/07/2010.



La citata seconda modalità è stata, dallo scrivente, identificata **quantificazione “B”**.

Nel prospetto che segue sono state quantificate dette componenti positive di reddito che hanno contribuito alla determinazione del reddito netto, attualizzato alla data di predisposizione dell'elaborato, derivante dall'impianto fotovoltaico.

Successivamente alla data del 28/12/2029 le componenti positive derivanti dall'impianto fotovoltaico saranno riconducibili esclusivamente alla vendita di energia elettrica, mentre nell'intervallo di tempo intercorrente tra la data di pignoramento e il 28/12/2029, le componenti positive saranno riconducibili alle seguenti voci di reddito: Tariffe incentivanti previste dal [REDACTED] + provento derivante dalla vendita di energia. Pertanto, si avrà:

potenza Kwp	anno	produttività potenziale Kwh 1600 per Kwp	Produttività annuale al netto della riduzione annua pari all' 1,5% della produttività massima	Ricavo ottenuto dalle tariffe incentivanti previste dal GSE (€ 0,3530 per Kwh prodotto)	Ricavo lordo medio annuo derivante dalla vendita dell'energia elettrica (€ 0,08/kwh) (a)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€20,00 x Kwp) (circa il 15 % della produttività iniziale) (b)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€ 15,00 x Kwp) (c)	Costi generali annui di gestione (2% sul valore della produttività lorda annua) (d)	Reddito netto (a - (b + c + d)) (e)	Reddito netto attualizzato al 2023 (e) / (1 + 0,03) <sup>n</sup>	n.
325	2009	520000			41600,00	6500,00	4875,00	832,00			
325	2010	520000	512200	180806,6	40976,00	6500,00	4875,00	819,52			
325	2011	520000	512200	180806,6	40976,00	6500,00	4875,00	819,52			
325	2012	520000	497800	175723,4	39824,00	6500,00	4875,00	796,48			
325	2013	520000	490600	173181,8	39248,00	6500,00	4875,00	784,96			
325	2014	520000	483400	170640,2	38672,00	6500,00	4875,00	773,44			
325	2015	520000	476200	168098,6	38096,00	6500,00	4875,00	761,92			
325	2016	520000	469000	165557	37520,00	6500,00	4875,00	750,40			
325	2017	520000	461800	163015,4	36944,00	6500,00	4875,00	738,88			
325	2018	520000	454600	160473,8	36368,00	6500,00	4875,00	727,36			
325	2019	520000	447400	157932,2	35792,00	6500,00	4875,00	715,84			
325	2020	520000	440200	155390,6	35216,00	6500,00	4875,00	704,32			
325	2021	520000	433000	152849	34640,00	6500,00	4875,00	692,80			
325	2022	520000	425800	150307,4	34064,00	6500,00	4875,00	681,28			
325	2023	520000	418600	147765,8	33488,00	6500,00	4875,00	669,76	169209,04	164280,62	1
325	2024	520000	411400	145224,2	32912,00	6500,00	4875,00	658,24	166102,96	156567,97	2
325	2025	520000	404200	142682,6	32336,00	6500,00	4875,00	646,72	162996,88	149165,23	3
325	2026	520000	397000	140141	31760,00	6500,00	4875,00	635,20	159890,80	142060,90	4
325	2027	520000	389800	137599,4	31184,00	6500,00	4875,00	623,68	156784,72	135243,88	5
325	2028	520000	382600	135057,8	30608,00	6500,00	4875,00	612,16	153678,64	128703,44	6
325	2029	520000	375400	132516,2	30032,00	6500,00	4875,00	600,64	150572,56	122429,27	7
325	2030	520000	368200	[REDACTED]	29456,00	6500,00	4875,00	589,12	147466,48	116300,00	8
325	2031	520000	361000	[REDACTED]	28880,00	6500,00	4875,00	577,60	144360,88	110160,00	9
325	2032	520000	353800	[REDACTED]	28304,00	6500,00	4875,00	566,08	141255,28	104020,00	10
325	2033	520000	346600	[REDACTED]	27728,00	6500,00	4875,00	554,56	138149,68	97880,00	11
325	2034	520000	339400	[REDACTED]	27152,00	6500,00	4875,00	543,04	135044,08	91740,00	12
									<b>1201050,20</b>	<b>1059499,30</b>	

Al reddito netto ottenuto in seguito alla attualizzazione (€ 1.059.499,30), occorrerà aggiungere il valore del terreno nudo, pari a € 24.520,00:

Corpo	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 Ha	Valore di stima applicato per ettaro	riduzione	Valore di stima
				Max	Min				
A	Seminativo	10.730,00	12.466,44	15000	25000	1,2260	20000,00	///	24520,00
<b>Valore complessivo dei terreni</b>									<b>24520,00</b>

E bisognerà detrarre i costi stimati di smontaggio, selezione e smaltimento dell'impianto a fine vita, quantificati in € 50.000,00.

Segue il prospetto sintetico della quantificazione "B"

Descrizione	Valori di stima	segno
Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 1.059.499,30	-
Costo smontaggio, disinstallazione e smaltimento	€ 50.000,00	=
Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 1.009.499,30	+
Valore del terreno nudo	€ 24.520,00	=
Valore complessivo lordo del lotto 5	<b>€ 1.034.019,30</b>	-
Abbattimento forfettario in misura del 15%	<b>€ 155.102,89</b>	=
Totale valore lordo al netto dell'abbattimento forfettario	<b>€ 878.916,40</b>	-
Costo richiesta CDU	<b>€ 368,00</b>	=
Valore netto lotto 5 ( <b>quantificazione "B"</b> ) (tariffe incentivanti GSE + vendita energia)	<b>€ 878.548,40</b>	

**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.

**Conclusioni:**

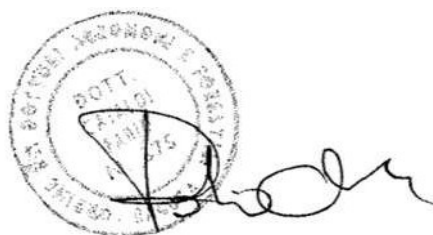
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 5 e di seguito si trasmettono le seguenti documentazioni:

- 38 Elaborato fotografico lotto 5
- 39 Stralcio ortofotografico lotto 5
- 40 Estratto di mappa catastale Lotto 5
- 41 Planimetria catastale p.IIa 1990 e visura al NCT e.u.
- 42 Autorizzazione impianto fotovoltaico
- 43 Convenzioni impianto fotovoltaico.

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 6**.

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

**Lotto 6 Terreni e fabbricati in c.da Monacazzi agro di Comiso**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.la	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
6	Monacazzi	Comiso/B	59	299	uliveto	0,0306	1,26	0,79
6	Monacazzi	Comiso/B	59	300	seminativo	0,1194	3,39	1,05
6	Monacazzi	Comiso/B	59	300	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						<b>5,8995</b>		
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.la	Sup. ente urbano	categ	consistenza	rendita catastale
6	Monacazzi	Comiso	59	316	138	F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	317	42	F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	318	45	F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	319	45	F/2		
Sup. compl. ente urbano					<b>270</b>			
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Superficie complessiva dei terreni agricoli: **ha 5.89.95**

**Coordinate:**

Lat. 37,008885

Lon. 14,589235

Altimetria m. 218 m. s.l.m.



Confini (lotto 6)	
█	█
█	█
█	█
█	█

**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata la piena proprietà, in capo alla sig.ra █ degli immobili che costituiscono il lotto n. 6.

Detti immobili sono pervenuti alla ditta proprietaria, in virtù dell'atto di compravendita del 13/05/2008, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 15/05/2008 ai nn. 10061/6371, rep. 132628, dalla proprietà di █ i █ a █ e █.

**- descrizione giuridica:**

**Terreno agricolo** utilizzato per la coltivazione di seminativi a regime asciutto di foraggiere e/o di cereali da granella. Superficie dei terreni al netto dei fabbricati diruti, censiti al NCT, (ha 0.09.50), è pari a **ha 5.80.45**.

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

fg 59 p.IIa 316 cat. F/2 (unità collabenti), sup. ente urbano mq. 138;

fg 59 p.IIa 317 cat. F/2 (unità collabenti), sup. ente urbano mq. 42;

fg 59 p.IIa 318 cat. F/2 (unità collabenti), sup. ente urbano mq. 45;

fg 59 p.IIa 319 cat. F/2 (unità collabenti), sup. ente urbano mq. 45;

sup. complessiva fabbricati unità collabenti: **mq. 270**

**Fabbricati diruti censiti al N.C.T.**

Fg 59 sez. B p.IIe 201, 202, 203, 204, 205, 206, 231, 8 estesi complessivamente mq. 950

Superficie complessiva dei fabbricati diruti: mq. (950 + 270) = mq. 1.220.

**b) Descrizione del bene**

Il lotto n. 6 è composto da **terreno agricolo**, ubicato in agro di Comiso sez. B, c.da Monacazzi, i cui identificativi catastali sono stati descritti nel prospetto esposto nella pagina precedente.

Le sopra menzionate particelle sono tutte contigue e costituiscono un unico corpo assieme ai fabbricati diruti in parte censiti al **catasto fabbricati** con i mappali n. **316, 317, 318, 319** ed in parte censiti al **Nuovo Catasto Terreni** con i mappali n. **201, 202, 203, 204, 205, 206, 231 e 8**.

Di seguito si espone lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del Lotto 6 e lo stralcio ortofotografico.

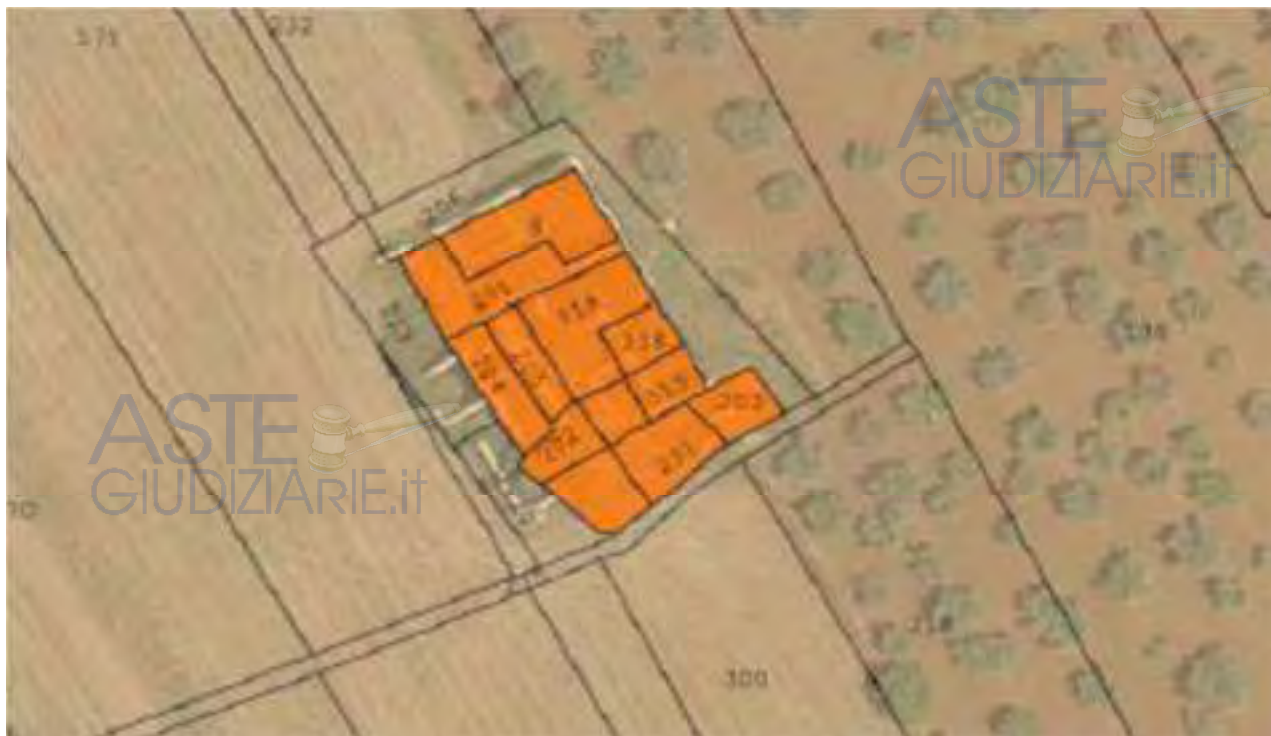


Stralcio ortofotografico lotto 6:





Stralcio ortofotografico fabbricati



L'appezzamento è accessibile percorrendo la strada comunale con la quale lo stesso confina a nord. La giacitura dell'appezzamento è interamente pianeggiante, le superfici agricole presentano uno strato di coltivazione mediamente profondo con composizione di medio impasto e buona dotazione di sostanza organica. Le potenzialità di coltivazione sia per colture erbacee che per colture arboree sono ottimali.

Non si rileva all'interno del fondo la presenza di essenze arboree.

Le delimitazioni di confine sono state realizzate in rete metallica, alta circa ml. 1,80 e paletti di cemento in discrete condizioni di manutenzione. L'ingresso al fondo dispone di un cancello metallico basculante.

Seguono alcune foto dell'appezzamento in esame:











Fabbricati:





I fabbricati sono costituiti da diverse costruzioni tutte contigue e tutte in condizioni di “rudere” costituiti da strutture portanti che mostrano dei cedimenti strutturali marcati, coperture realizzate con tetti in tegole su strutture portanti in legno, prevalentemente crollati. Di conseguenza i fabbricati non sono abitabili. Non si rileva la presenza di infissi, di impianti, di pavimentazioni efficienti.

I corpi di fabbrica, così come precedentemente descritto sono in parte censiti al catasto fabbricati con i mappali n. 316, 317, 318, 319 i quali insistono su una superficie di mq. 270 ed in parte sono censiti al Nuovo Catasto Terreni con i mappali n. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 231 e 8 i quali insistono su una superficie di mq. 950.

La superficie dell'area di sedime dei fabbricati è di ha 0.12.20;

La superficie agricola dei terreni è di ha 5.80.45;

#### *Destinazione urbanistica*

Tutte le particelle che ricadono all'interno del lotto n. 6 ricadono in zona agricola E5 del territorio di Comiso. Limitatamente alle p.lle n. 7 per mq 99,76, p.lla n. 170 per mq. 59,90, 171 per mq. 96,15, p.lla n. 295 per mq. 17,96 sono interessate per le sopra enunciate superfici, del vincolo del PRG per viabilità esistente.

Non si rileva la presenza di ulteriori vincoli.

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 € 300,00

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.**

Gli immobili che compongono il lotto 6 sono pervenuti alla ditta proprietaria, in virtù dell'atto di compravendita del 13/05/2008, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 15/05/2008 ai nn. 10061/6371, rep. 132628, dalla proprietà di [REDACTED].

Ai signori [REDACTED] ha sono divenuti proprietari degli immobili, in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 11/12/2000, rogato dal Notaio Demostene, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Ragusa in data 14/12/2000 ai nn. 16725/13244 dalla signora [REDACTED]lla

Servitù: Dalla lettura del rogito di acquisto del 13/05/2008 è emerso che all'interno della p.lla n. 206 è presente un "pozzo di acqua sorgiva". Lo scrivente ha rilevato che è stata costituita una servitù di passaggio a favore del sig. [REDACTED], confinante, consistente nella possibilità di installazione di una condotta interrata che attraverserà le p.lle n. 7, 170, 171, 295, 232, 299, fino al confine con la p.lla n. 217, il proprietario del fondo dominante avrà inoltre il diritto di attingere acqua dal pozzo ubicato all'interno della p.lla n. 206. Del sopra enunciato pozzo, in seguito agli esiti delle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, non è stata riscontrata evidenza di alcuna pratica di autorizzazione all'utilizzo delle acque.

**Inoltre, dalla lettura del rogito è inoltre emerso che le p.lle n. 170, 209, 7, 20, 12, 213, 295, 297, 298, 299, 300, 232, 171, 210, 296 e 214 sono gravate da vincolo di destinazione ed inedificabilità, costituito con atto di vincolo rogato dal Notaio Demostene il 31/07/2002 trascritto a RG il 06/08/2002 ai nn. 12242/9926.**

**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 la risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di titoli di conduzione in essere, relativi agli immobili che compongono il lotto 6 ha dato esito negativo e pertanto, basandosi sugli esiti del sopralluogo e su quanto dichiarato dalla parte esecutata, il sottoscritto può affermare che il lotto 6 sia nella piena disponibilità del soggetto esecutato: sig. [REDACTED] a a [REDACTED]

**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 6 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente** il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità:

*Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2022 ai nn. 5625/555, per un importo di € 400.000,00 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]

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022 **€ 294,00**

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.**

I fabbricati oggetto di valutazione, considerato quanto dichiarato nell'atto di provenienza e verificate le caratteristiche, si ritiene siano stati realizzati in epoca antecedente il 1967.

Da punto di vista catastale l'immobile non necessita di variazioni sostanziali necessarie ai fini del trasferimento.

g) **attestazione di prestazione energetica;**

I fabbricati compresi all'interno del lotto 6 non rientrano nelle categorie per le quali, al fine della predisposizione del decreto di trasferimento, sia necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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.

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
seminativo	5,8045
Superficie Lotto 1	<b>5,8045</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>14000,00</b>	<b>20000,00</b>	<b>5,8045</b>	<b>18.000,00 *</b>	<b>104.481,00</b>
Totale valore dei terreni del lotto 1							<b>104.481,00</b>

\* Il valore attribuito tiene conto delle favorevoli potenzialità produttive, sotto l'aspetto agronomico, di cui il fondo è in possesso. Nelle aree circostanti si rileva una buona incidenza di superfici coltivate ad arboreti (oliveti, vigneti per uva da tavola) e pertanto l'adozione di tali ordinamenti colturali potrebbe indurre ad un incremento delle potenzialità produttive dallo stesso ottenibili a confronto con l'attuale destinazione a seminativo semplice. Lo scrivente ha parallelamente tenuto conto del vincolo di destinazione e di inedificabilità descritto nelle pagine precedenti, il quale limita le opportunità di utilizzo del fondo ed orienta verso un quasi esclusivo utilizzo sotto l'aspetto agronomico.

Relativamente ai fabbricati, considerato lo stato di vetustà, la superficie e le caratteristiche costruttive originarie, il sottoscritto CTU ha ritenuto di applicare un valore complessivo a corpo.  
(pari a circa 80 € / mq)

determinazione valore dei fabbricati Lotto 6			
identificativo catastale	categoria	superficie lorda	valore a corpo assegnato
Fabbricati censiti al Catasto Fabbricati	F/2	270	<b>97.600,00</b>
Fabbricati diruti censiti al NCT	Fab. diruti	950	
Valore complessivo dei fabbricati		1.220	<b>97.600,00</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
6	Terreno agricolo in C.da Monacazzi agro di Comiso fg 56	104.481,00	+
	Fabbricati in C.da Monacazzi agro di Comiso fg 56	97.600,00	=
	<b>Totale valore del Lotto 6</b>	<b>202.081,00</b>	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	30.312,15	=
	<b>Valore complessivo lotto 6 al netto dell'abbattimento forfettario</b>	<b>171.768,85</b>	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	389,65	=
	<b>Costo complessivo al netto dell'abbattimento forfettario e delle spese.</b>	<b>171.379,20</b>	

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

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

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

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

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

**Conclusioni:**

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 6 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 44 Elaborato fotografico lotto 6
- 45 Stralcio ortofotografico lotto 6
- 46 Estratto di mappa catastale lotto 6

Tanto si doveva.

Modica, li 15/07/2023

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



Professional stamp and signature of Dott. Agr. Cataldi Fabio, with the logo 'ASTE GIUDIZIARIE.it' overlaid.

Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 7**.

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

**Lotto 7 Terreni e fabbricati in c.da Cifali agro di Comiso**

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]						

Superficie lorda del terreno agricolo: ha 0.65.30

**Superficie del piccolo magazzino non censito: mq. 12,00**

**Superficie netta dell'appezzamento: Ha 0.65.18**

**Coordinate:**

Lat. **36,993197**

Lon. **14,624786**

Altimetria m. 230 m. s.l.m.

Confini (lotto 6)	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

**Indicazione del diritto pignorato:**

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

La particella che compone il lotto 7 è pervenuta alla ditta proprietaria, in virtù dell'atto di donazione del 07/10/2013, rogato dal Notaio Francesca Randazzo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio Territorio in data 05/11/2013, ai nn. 14552/9947 da proprietà [REDACTED] e successivo atto di divisione del 07/10/2013, rep. 3335, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territorio di Ragusa in data 05/11/2013 ai nn. 14553/9948 da proprietà di [REDACTED].



- **descrizione giuridica:**

**Terreno agricolo**, adibito ad oliveto, con all'interno una piccola costruzione, in struttura precaria, destinata a magazzino ed una cisterna in cls a sezione circolare. Superficie complessiva del terreno ha 0.65.30.



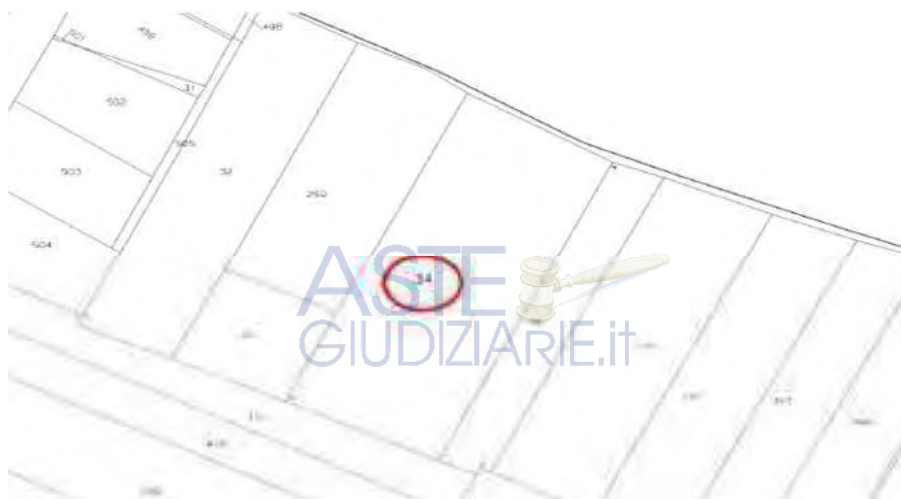
**b) Descrizione del bene**

Il lotto n. 7 è composto da un unico appezzamento di terreno agricolo, ubicato in agro di Comiso sez. A, c.da Cifali, i cui identificativi catastali sono stati descritti nel prospetto esposto nella pagina precedente.

La particella che compone l'appezzamento presenta forma regolare e confina a



Di seguito si espone lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del Lotto 7 e lo stralcio ortofotografico.



Stralcio ortofotografico lotto 7:



L'appezzamento è accessibile percorrendo la strada comunale con la quale lo stesso confina sul lato nord. La giacitura dell'appezzamento è interamente pianeggiante, la superficie agricola

presentano uno strato di coltivazione mediamente profondo con composizione di medio impasto e buona dotazione di sostanza organica. L'attuale destinazione è "oliveto", il fondo è delimitato con una recinzione in rete metallica e paletti di cemento. Il numero di piante approssimativamente presenti si ritiene sia compreso tra n. 140 e 160, appartenenti alle cultivar tipiche del territorio ibleo, messe a dimora da circa 25 anni. Le piante sono disposte in sesto regolare di ml. 5 x 6. Lo stato di coltivazione delle piante si può definire ottimale e le stesse sono pienamente produttive

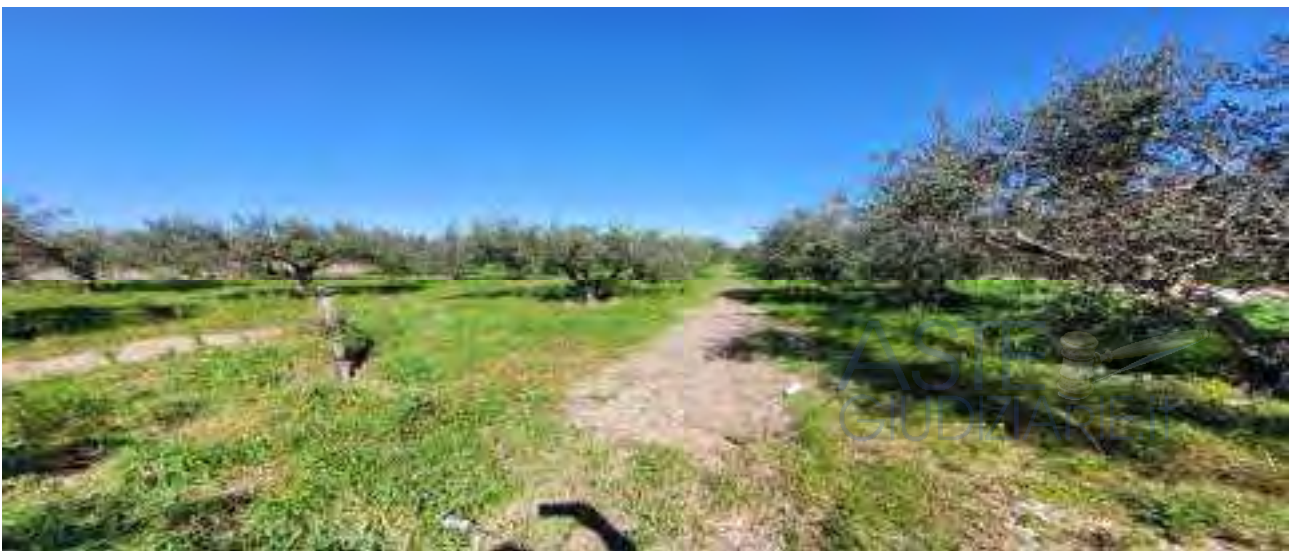
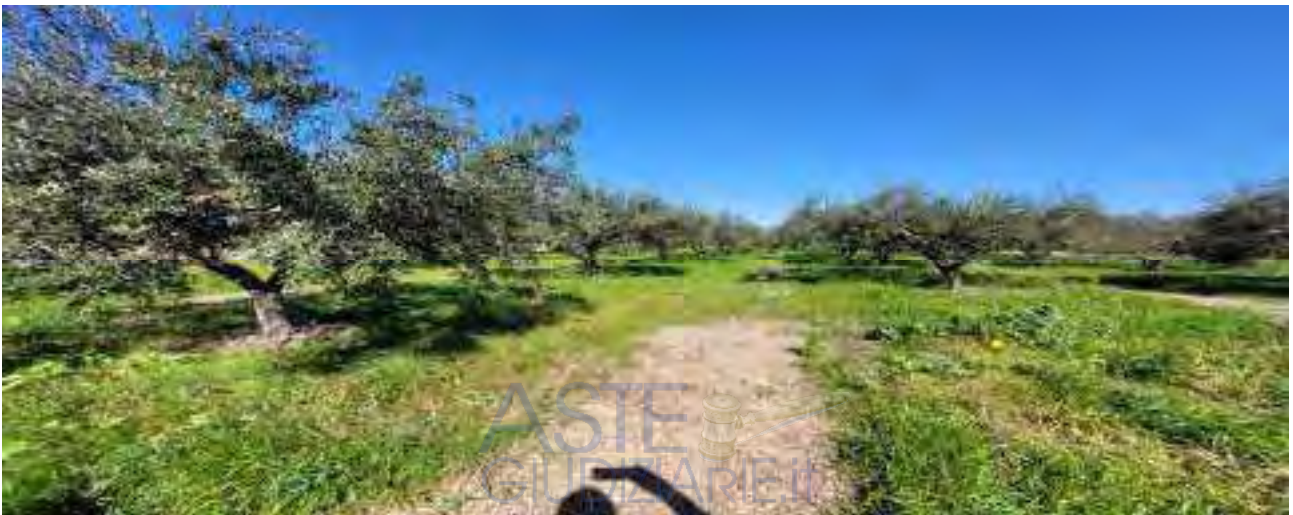
Con andamento longitudinale e per tutta la lunghezza della particella, in posizione centrale, si rileva la presenza di una stradella interna, pavimentata con misto granulometrico che conduce ad una vasca di raccolta fuori terra in cemento armato che consente lo stoccaggio delle risorse idriche necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni di coltivazione.

L'appezzamento non dispone di pozzo trivellato o altra risorsa idrica al proprio interno. Lo stesso, attualmente dispone di una quota di attingimento da un pozzo trivellato, regolarmente autorizzato dal genio Civile di Ragusa, con pratica n. 6335 del 26/09/1974, ricadente sulla particella n. 525 del foglio n. 1, di proprietà della debitrice eseguita in ragione di 1/5 e **non oggetto di pignoramento**. Infine, all'interno dell'appezzamento, in prossimità della cisterna il cemento armato sopra enunciata, è stata rilevata la presenza di un piccolo magazzino, realizzato con struttura precaria, adibito a deposito attrezzi e deposito degli elementi utili per la coltivazione (concimi chimici, prodotti fitosanitari ecc), avente una superficie di **mq. 12,00**.

Seguono alcune foto dell'appezzamento:













#### *Destinazione urbanistica*

La particella n. 34 del foglio n. 1 del territorio di Comiso ricade in zona E/4 definite aree per le attività agricole di valenza ambientale.

La zona risulta gravata dal vincolo imposto dal Piano Paesaggistico, area di interesse archeologico, PL 4, livello di tutela 1 (zona gialla) per l'intera superficie.

Inoltre, per una porzione pari a mq. 72,51, attigua alla strada comunale di ingresso, risulta rientrare nella zona del PRG definita "viabilità esistente".

Non si rileva la presenza di ulteriori vincoli.

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	€ 300,00
Totale costo ottenimento CDU	€ 368,00

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.

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

La particella che compone il lotto 7 è pervenuta alla ditta proprietaria, in virtù dell'atto di donazione del 07/10/2013, rogato dal Notaio Francesca Randazzo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio Territorio in data 05/11/2013, ai nn. 14552/9947 da proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e successivo atto di divisione del 07/10/2013, rep. 3335, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territorio di Ragusa in data 05/11/2013 ai nn. 14553/9948 da proprietà [REDACTED]

Il lotto immobiliare era pervenuto, in ragione di 1/5 ciascuno, in virtù dell'atto di donazione rogato in data 07/10/2013 dal Notaio Randazzo, sopra enunciato, da proprietà di A. Alla signora A. detto immobile, per intero e nella piena proprietà era pervenuto in successione, in morte di . Al signor lo stesso immobile era pervenuto per atto di compravendita del 02/01/1922 rogato dal Notaio Luigi Spada, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 20/02/1922 al n. 2977.

**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 la risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di titoli di conduzione in essere, relativi agli immobili che compongono il lotto 7 ha dato esito negativo e pertanto, basandosi sugli esiti del sopralluogo e su quanto dichiarato dalla parte esecutata, il sottoscritto può affermare che il lotto 7 sia nella piena disponibilità del soggetto esecutato.

**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 7 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente** il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: *Ipoteca giudiziale, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2022 ai nn. 5625/555, per un importo di € 400.000,00 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]

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022 **€ 294,00**

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.**

Considerata la tipologia di struttura, si ritiene che la costruzione, dal punto di vista urbanistico, non sia regolarizzabile poiché non in possesso dei requisiti minimi previsti dalla normativa vigente, pertanto, al momento dell’attribuzione del valore si terrà conto di tale aspetto, attribuendo allo stesso un valore d’uso pari al 50% del valore di mercato effettivo.

Il piccolo deposito necessita di regolarizzazione catastale, i cui costi sono stati quantificati in:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00
Docfa per la predisposizione della planimetria	€ 100,00
Competenze tecniche	€ <u>1.000,00</u>
Totale	€ <b>1.209,00</b>

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Il fabbricato presente all’interno del fondo non è allo stato adibito ad abitazione pertanto, per lo stesso, preliminarmente all’emissione del decreto di trasferimento, non bisognerà procedere alla redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica.

**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.

Il valore della stradella e della cisterna in cls, ubicati all'interno alla particella pignorata, costituiscono parte integrante del valore della superficie agricola.

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
Oliveto	0,6518
Superficie netta Lotto 7	<b>0,6518</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>Oliveto</b>	<b>15.848,00</b>	<b>18.874,97</b>	<b>24.000,00</b>	<b>30.000,00</b>	<b>0,6518</b>	<b>26.000,00 *</b>	<b>16.947,00</b>
Totale valore dei terreni del lotto 1							<b>16.947,00</b>

\* Il valore attribuito tiene conto delle favorevoli potenzialità produttive, sotto l'aspetto agronomico, di cui il fondo è in possesso. Dello stato di coltivazione e delle potenzialità di produzione dell'arboreto, della piena produttività dello stesso. Il valore attribuito si mantiene in prossimità del valore minimo del range di valori acquisite mediante indagine di mercato, poiché il fondo, così come è stato oggetto di pignoramento, non dispone di autonomia idrica. Tuttavia, considerata l'età della coltura, si ritiene che la necessità di irrigazione sia ridotta al minimo e pertanto tale aspetto ha influito nell'attribuzione del valore di stima, in modo marginale.

determinazione valore del fabbricato incluso nel lotto 7				
identificativo catastale	categoria	superficie lorda	Valore al mq	Valore complessivo
Fabbricati non censiti al Catasto Fabbricati	magazzino	12,00	<b>400,00</b>	<b>4.800,00</b>
Valore d'uso dell'immobile (50% del Val. totale)				<b>2.400,00</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
7	Terreno agricolo in C.da Cifali agro di Comiso fg 1	16.947,00	+
	Fabbricato non censito, adibito a magazzino	2.400,00	=
	Totale valore del Lotto 7	<b>19.347,00</b>	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	2.902,05	=
	Valore del Lotto 7 al netto dell'abbattimento forfettario	16.444,95	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	368,00	-
	Costo regolarizzazione catastale	1.209,00	=
	Costo complessivo al netto dell'abbattimento forfettario e delle spese.	<b>14.867,95</b>	

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

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

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

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

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

**Conclusioni:**

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 7 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 47 Elaborato fotografico lotto 7
- 48 Stralcio ortofotografico lotto 7
- 49 Estratto di mappa catastale lotto 7

Tanto si doveva.

Modica, li 15/07/2023

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



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 8**.

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

Lotto 8 Fabbricato residenziale in Comiso, c.da Donna dolce

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]						
		[REDACTED]						
Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
8	c.da Donnadolce	Comiso/D	66	251	vigneto	0,1105	10,84	4,57
	ditta proprietaria	[REDACTED]						
		[REDACTED]						

Si specifica che l'intestazione riportata nella visura catastale della p.lla 251 non è corretta, gli immobili risultano attualmente intestati ai vecchi proprietari, Sigg.ri [REDACTED] (livellario), [REDACTED] (diritto del concedente). Con atto del 09/11/1987 rep. 59594 la ex p.lla 251, all'epoca p.lla 55 / c è stata ceduta agli attuali proprietari, sigg. [REDACTED] a.

**All'interno della p.lla 245 (sup. ente urbano mq. 863):**

Superficie lorda del fabbricato abitativo al piano terra: mq. 221,  
 Superficie lorda del fabbricato abitativo al piano primo: mq. 137,  
 Tettoia: mq. 45,  
 Locale tecnico e area barbecue: mq. 19,  
 Piscina mq. 40  
 Superficie residua particella al netto dell'area di sedime dei fabbricati: mq. 578

**All'interno della p.lla 251:**

Superficie lorda garage: mq. 32,  
 Superficie lorda magazzino annesso al garage mq. 8,  
 Superficie lorda magazzino adibito a deposito attrezzi mq. 13,  
 Superfici lorde piccoli magazzini e cisterna in cls mq. 25,  
 Superficie residua terreno agricolo e area di manovra p.lla 251 mq. 1027.

**Indirizzo:**

C.da Donna dolce – agro di Comiso (RG)

Coordinate:

Lat. 36,979889

Lon. 14,662318

Alt. m. 220 s.l.m.

Segue uno stralcio ortofotografico d'insieme:

Tribunale di Ragusa  
E.I. 124/2022  
Lotto 8 – c.da Donna Julia - Comiso (RG)  
Comune di Comiso Ig. 02 p.lla 251, 245 (fabbricato)



Confini (Lotto n. 8 p.lla 251)	
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]
Confini (lotto 8 p.lla n. 245)	
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]
■	[REDACTED]

**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata la piena proprietà, in capo a [REDACTED] na degli immobili che compongono il lotto n. 8.

La particella n. 245, ex 61/b è pervenuta ai signori [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico rogato dal Notaio Lupo in data 10/03/1981, rep. 2274, reg.to ai nn. 4687/4205.

Detta compravendita prevedeva il trasferimento di proprietà della citata particella estesa ha 0.09.77, con diritto di passaggio dalla stradella di ml. 3,00 che si diparte dalla strada comunale e che attraversa la p.lla dei venditori, all'epoca 61/a, oggi 61, 368, 248.

Successivamente venne rogato un atto di rettifica al sopraenunciato atto del Notaio Lupo, rogato dal Notaio Giacchino in data 19/05/1987, rep. 16102, reg.to ai nn. 7857/6341, finalizzato alla correzione della superficie della p.lla 61/b, oggi 245 (verificata in data 26/06/2023 la superficie dell'ente urbano pari a mq 863), pari a ha 0.08.63 e non ha 0.09.77 come erroneamente indicato nell'atto del Notaio Lupo.

La particella n. 251, derivante dalla p.lla n. 55/c estesa ha 0.11.05, è pervenuta ai signori L [REDACTED] con atto del 09/11/1987 rep. 59594, rogato dal Notaio Demostene trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 11/11/1987 ai nn. 15025/12600.

Costituiva parte integrante della vendita la metà indivisa della stradella di accesso, all'epoca identificata con il mappale 55/b, esteso ha 00.02.95, oggi p.lla 250, in possesso di intestazione catastale non aggiornata e non oggetto di pignoramento.

- **descrizione giuridica:**

Fabbricato abitativo con superficie di pertinenza, ubicati in Comiso, c.da Donna dolce, foglio n. 66, composti da:

Una abitazione identificata in catasto con il mappale n. 245 sub.1, cat. A/2, consistenza catastale mq. 277 con relativa area di pertinenza;

Terreno con annessi corpi di fabbrica non censiti in catasto, identificato con il mappale n. 251 del foglio n. 66 del territorio del Comune di Comiso.

**b) Descrizione del bene**

**L'unità immobiliare ubicata all'interno della particella n. 245**, che compone il lotto 8, è costituita da una unità abitativa a carattere residenziale, essa si sviluppa su due livelli costituiti da piano terra e piano primo e dispone altresì di una sufficiente superficie di pertinenza circostante.

La costruzione consta di un corpo principale, realizzato in muratura tradizionale con pilastri in cemento armato e tamponamenti in blocchi di calcare tenero con copertura superiore in tegole marsigliesi.

Segue uno stralcio ortofotografico:





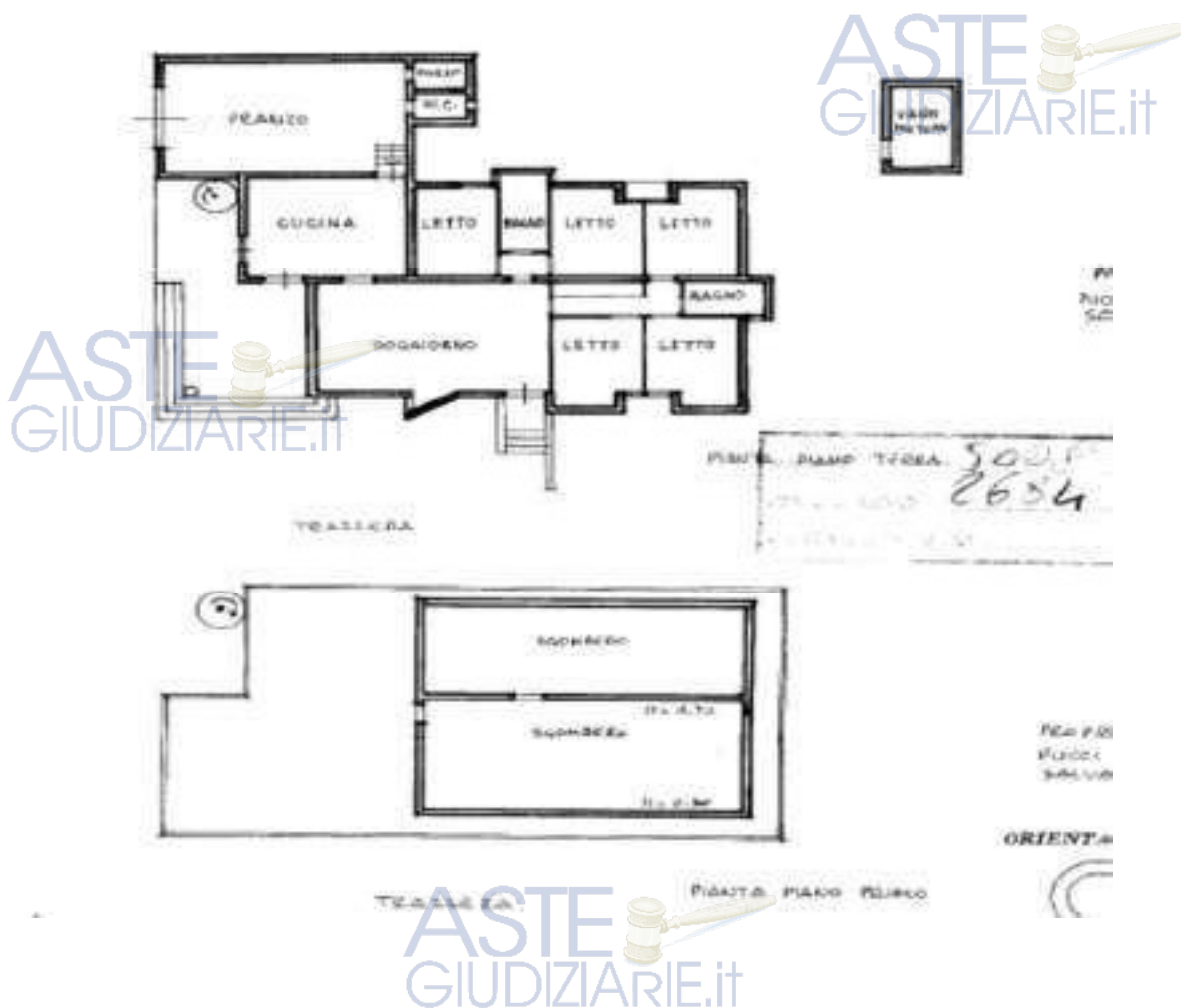


Segue l'estratto di mappa catastale:



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Segue uno stralcio della planimetria catastale:

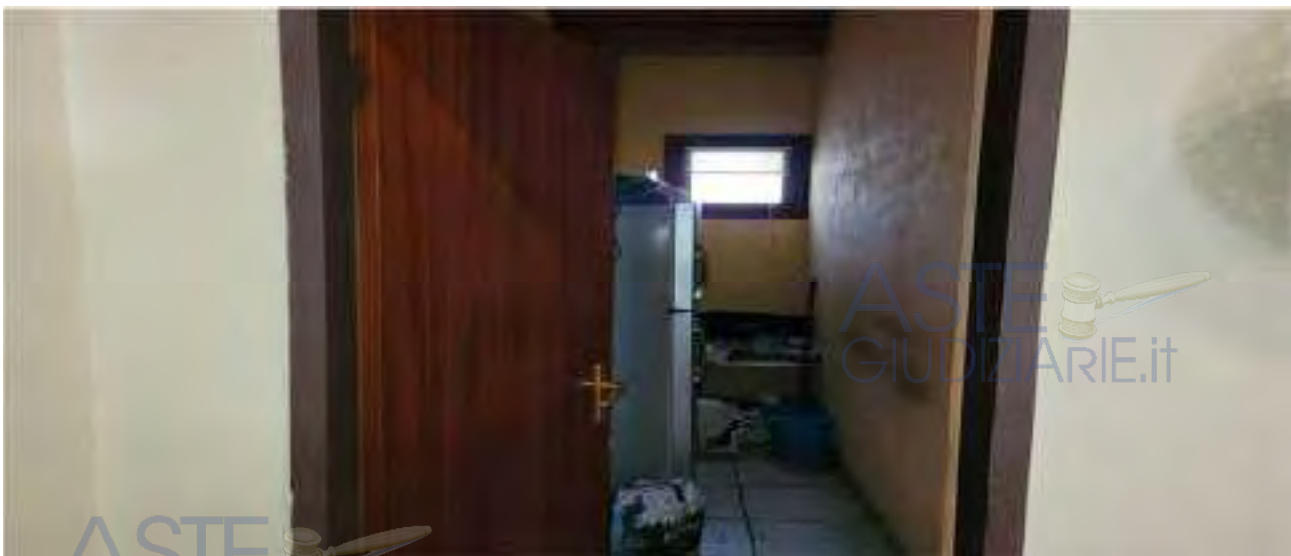


**Al piano terra** (mq. 221) l'unità immobiliare consta di una ampia camera da pranzo (h. max 4,56 – ha min. 3,28) provvista di forno e di cucina in muratura, un servizio ed un ripostiglio, dotata di copertura in legno. Il ripostiglio ed il servizio hanno subito degli ampliamenti non indicati in planimetria. Il corpo di fabbrica principale, ubicato ad una quota superiore del vano appena descritto, presenta una altezza costante di ml. 2,94 ed è composto da una cucina, un soggiorno dotato di scala a chiocciola di collegamento con il piano primo, n. 5 camere da letto, un corridoio e due bagni. Dal soggiorno si diparte una scala a chiocciola che conduce al piano primo.

Il grado di finitura del piano terra è buono, le pavimentazioni sono di ceramica commerciale, le porte sono in legno, gli infissi in alluminio.

Seguono alcune foto del piano terra:





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT















**Il piano primo**, (mq. 137), realizzato quale sopraelevazione del piano terra, in planimetria catastale (non conforme allo stato dei luoghi), viene indicato come locale sgomero, con altezza minima 0,30 e altezza massima 1,70 e terrazza. Di fatto al piano primo è stata realizzata una unità immobiliare indipendente ed abitabile, dotata di scala di accesso esterna, con relativo portone in alluminio preverniciato e scala di servizio di collegamento tra piano terra e piano primo. L'unità abitativa consta di n. 3 camere da letto, una cucina, un ingresso, un soggiorno ed un corridoio dotato di ampia cabina armadio. Il grado di finitura è superiore all'unità immobiliare posta al piano terra, lo stesso presenta pavimentazioni di ceramica, rivestimento alle pareti con idropittura da interni.

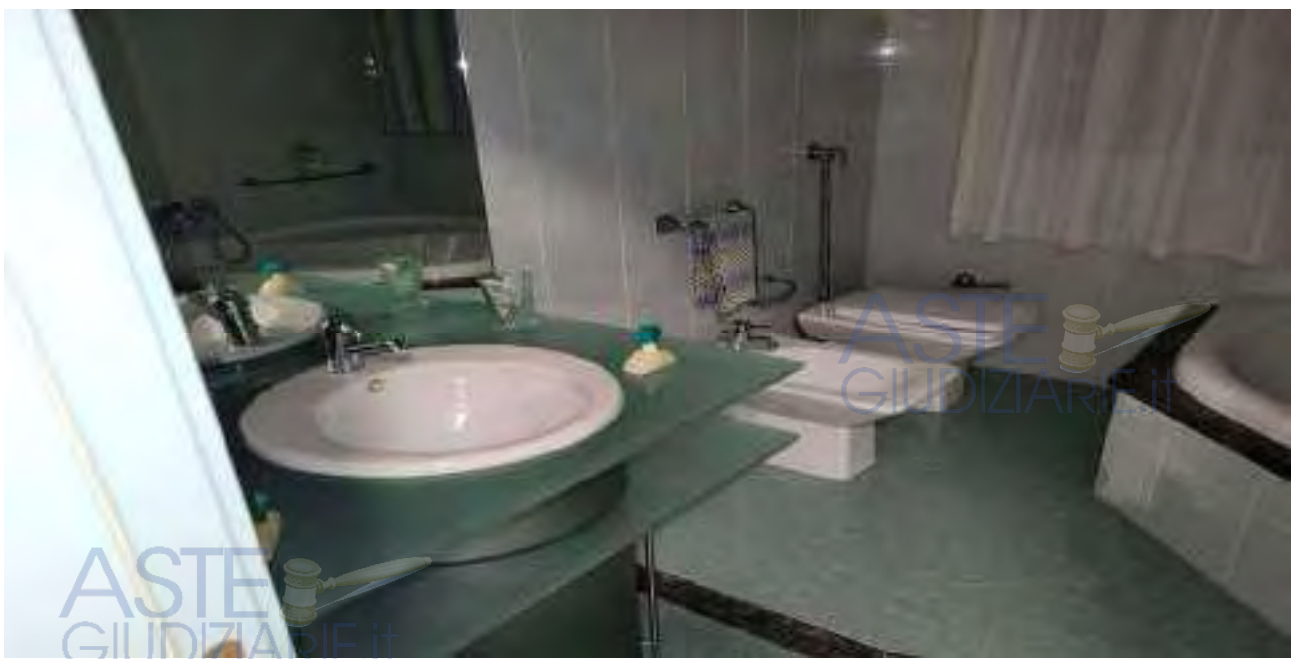
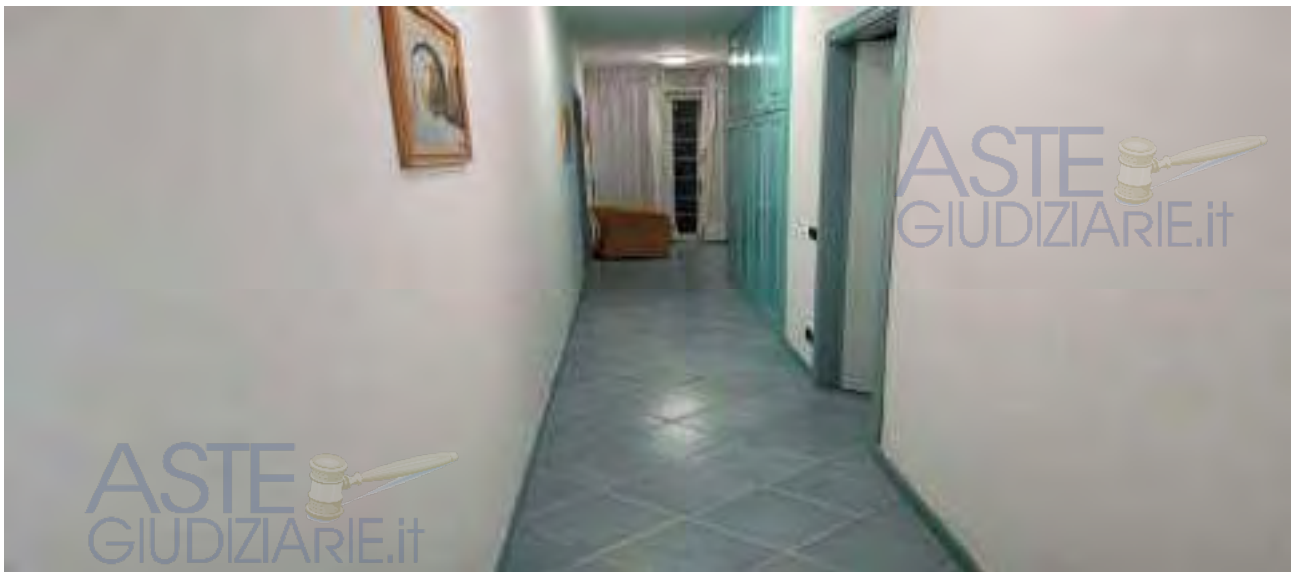
L'immobile dispone di impianto elettrico ed idrico non dispone di impianto di climatizzazione ne di riscaldamento. Al piano primo si rileva la presenza della predisposizione per l'installazione dei termosifoni.

Seguono alcune foto del piano primo:













La copertura della costruzione è stata realizzata tetto in tegole marsigliesi. I terrazzi posti al piano primo, che costituiscono le superfici residue dell'area edificata, sono pavimentati con mattoni di ceramica per esterni e dispongono di ringhiere in alluminio e di muretti perimetrali. Dal terrazzo, mediante una scala a chiocciola esterna si accede alle coperture:









Le aree di pertinenza, poste al piano terra, esterne alla costruzione sono in parte pavimentate con spianata di malta allo stato fine ed in parte con pavimento di cemento stampato e decorato. Le aree a verde ornamentale sono delimitate da muretti a secco di pietra calcarea.

In adiacenza della costruzione principale il sottoscritto ha inoltre rilevato la presenza di **una tettoia** in legno provvista di copertura in tegole con struttura portante in pilastri in cemento armato rivestiti in pietra locale. La superficie lorda di tale manufatto è di **mq. 45** (detto manufatto non è censito nella planimetria catastale), la superficie netta misurata tra i pilastri è di mq. 38.



**Un locale tecnico** al servizio delle aree esterne con annessa zona barbecue, coperta, provvisto di piani di appoggio laterali in muratura, aperto da un lato ed avente una superficie di **mq. 11,0**. I locali tecnici sono due, disposti l'uno di seguito all'altro e presentano una superficie complessiva di **mq. 8** (corpo di fabbrica parzialmente censito nella planimetria catastale):





All'interno di un'area adibita a verde ornamentale è presente una piscina interrata, rivestita con mosaico per piscine. La superficie della piscina è di **mq. 40** circa con profondità media di ml. 1,40.







Le aree calpestabili, esterne alla piscina, sono pavimentate con mattoni da giardino lasciando spazio ad una area a verde ornamentale e ad aiuole delimitate da muretti a secco realizzati in pietra locale. Le rimanenti aree di pertinenza esterne sono pavimentate con pavimento in cemento stampato. Seguono alcune foto degli esterni.









La particella n. 251 del foglio n. 66 del territorio del Comune di Comiso/D è costituita, dal punto di vista catastale, esclusivamente da terreno, attiguo e confinante dal lato est con la p.lla 245.

Segue uno stralcio ortofotografico:



Considerato che, in base a quanto riportato nell'atto di acquisto rep. 59594 del 09/11/1987, costituiva oggetto di compravendita anche la comproprietà della stradina di ingresso identificata con la p.lla n. 250. Considerato altresì che la particella n. 250 non è oggetto di pignoramento. Si ritiene che allo stato attuale detta particella non disponga di accesso autonomo. Tuttavia, è stata verificata dal sottoscritto, e di seguito esposta, la possibilità di realizzazione di un nuovo accesso dalla Strada Provinciale.

Considerato che la p.lla 251 confina a Ovest con la S.P. 7 "Comiso / Chiaramonte Gulfi", acquisite le opportune informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Libero Consorzio Comunale di Ragusa, è emerso che la particella 251 è ubicata al Km 1250 circa della SP 7 Comiso Chiaramonte, rientrante nel perimetro di gestione del Comune di Comiso. In tali casi il Libero Consorzio, al fine dell'autorizzazione di un nuovo accesso, rilascia un nulla osta all'esecuzione delle opere, verificate le caratteristiche del fronte di ingresso. Nel caso specifico, in seguito ad una valutazione preliminare di fattibilità effettuata con l'ufficio preposto, vista la dislocazione in un tratto rettilineo della S.P.7, vista la lunghezza del fronte della particella pari a circa ml. 11, **il nuovo accesso in progetto è potenzialmente autorizzabile** previo pagamento di:

Oneri concessori per il Libero Consorzio	€ 190,00 (prevedendo una luce di apertura di ml. 4,00);
Bolli	€ 48,00 (n. 3 marche da bollo);
Costi Libero Consorzio	€ 238,00

In seguito all'acquisizione del Nulla Osta da parte del libero Consorzio, il Comune di Comiso previa presentazione di richiesta di rilascio di autorizzazione ad un nuovo varco, potrà rilasciare la concessione i cui costi previsti saranno i seguenti:

Oneri e diritti di segreteria	€ 100,00;
Bolli	€ 32,00
Costo di predisposizione della pratica:	€ <u>800,00</u>
Costo complessivo stimato:	€ <b>970,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ai costi sopra enunciati bisognerà aggiungere i costi effettivi per la realizzazione dell'accesso carrabile, consistenti nella eliminazione e rimozione della recinzione esistente (muretto, paletti e rete metallica), nella realizzazione della svasatura di ingresso e nella pavimentazione dell'area di accesso. Nel complesso i costi di realizzazione sono stati stimati in € **1.200,00**

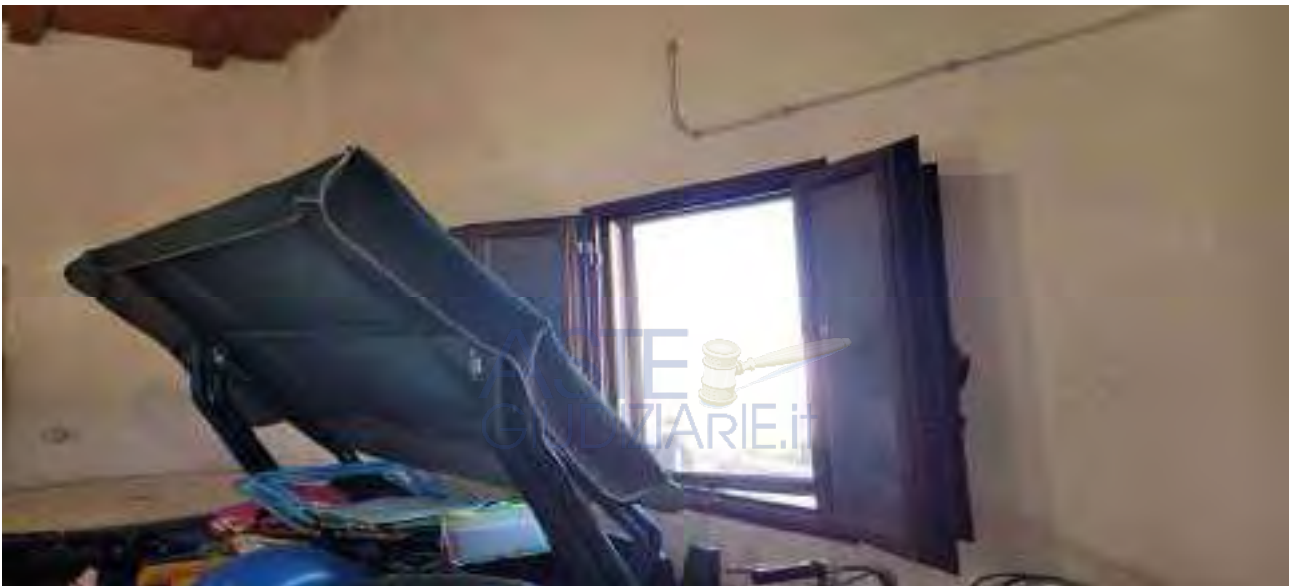
Pertanto, si può desumere che i costi complessivi di realizzazione dell'accesso saranno pari a:

Costo rilascio Nulla Osta Libero Consorzio Comunale di Ragusa:	€ 238,00
Costo rilascio Concessione Comune di Comiso:	€ 132,00
Costo di realizzazione	€ 1.200,00
Spese Tecniche	€ <u>800,00</u>
Costo complessivo:	€ <b>2.370,00</b>

La superficie della particella n. 251 presenta al proprio interno, oltre ad un'area di manovra pavimentata in cemento, anche delle costruzioni, non censite nella planimetria catastale e adibite a magazzino. In particolare, il sottoscritto ha rilevato la presenza di un magazzino realizzato in muratura, con tetto a doppia falda in tegole su struttura portante in legno, provvisto di scossalina e grondaia. Gli infissi sono in alluminio preverniciato profilo termico, il portone di ingresso è in legno, la pavimentazione è stata realizzata con mattoni di ceramica. La superficie lorda della costruzione è di **mq. 32** con altezza massima di m.l. 4,31 e altezza minima di m.l. 3,70. L'immobile dispone di impianto elettrico esterno e di finiture nel complesso idonee all'utilizzo al quale è destinato.









Sul retro della costruzione appena descritta si rileva la presenza di fabbricati agricoli al servizio del terreno, utilizzati per il deposito di attrezzi, concimi e prodotti fitosanitari. Le costruzioni sono costituite da un corpo realizzato con analoghe caratteristiche costruttive del magazzino appena descritto, in aderenza allo stesso, con copertura in pannelli coibentanti di tipo isopac e pavimentazione con spianata di malta, avente superficie lorda di **mq. 8**.



Si rileva altresì, la presenza di ulteriori piccole costruzioni adibite a magazzino, parzialmente rifinite, aventi una superficie di **mq. 13**, realizzati in blocchi di calcare tenero e **copertura in lastre ondulate di cemento amianto**.

Infine, sono presenti altri piccoli annessi agricoli, realizzati con struttura precaria, aventi altezza massima inferiore a 1,80 ml e un serbatoio in cemento armato avente sezione circolare, per lo stoccaggio dell'acqua irrigua, per una superficie complessiva di **mq. 25** circa.

La superficie residua della particella n. 251, costituita da area di manovra e superficie agricola ammonta a complessivi **ha 0.10.27** (mq. 1.105 – mq. 78 (sup edificata))





L'immobile destinato a garage non dispone di impianto di riscaldamento ne di impianto di climatizzazione. Il riscaldamento dell'acqua avviene mediante scaldabagno elettrico.

L'unità immobiliare dispone di allaccio alla rete elettrica.

Infine, esclusivamente l'unità abitativa posta al piano terra dispone dei requisiti minimi per la installazione di dispositivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### *Destinazione urbanistica*

La particella n. 245, estesa ha 0.08.36, e la p.lla 251 estesa ha 0.10.35, ricadono interamente in Zona D, sottozona D2 caratterizzate dalle aree perequate per le attività produttive, commerciali, distributive e di logistica di iniziativa privata;

Inoltre, entrambe le particelle ricadono all'interno del PAI, pericolo SA, rischio R2.

La p.lla n. 251 è gravata, per ha 0.03.90, dal vincolo imposto dal PRG per la realizzazione di pozzi (fasce di rispetto dei pozzi comunali ad uso potabile)

La p.lla n. 251 è gravata, per ha 0.02.35, dal vincolo delle fasce di rispetto stradali.

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>

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

La particella n. 245, ex 61/b è pervenuta ai signori [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico rogato dal Notaio Lupo in data 10/03/1981, rep. 2274, reg.to ai nn. 4687/4205.

Detta compravendita prevedeva il trasferimento di proprietà della citata particella estesa ha 0.09.77, con diritto di passaggio dalla stradella di ml. 3,00 che si diparte dalla strada comunale e che attraversa la p.lla dei venditori, all'epoca 61/a, oggi 61, 368, 248.

Successivamente venne rogato un atto di rettifica al sopraenunciato atto del Notaio Lupo, rogato dal Notaio Giacchino in data 19/05/1987, rep. 16102, reg.to ai nn. 7857/6341, finalizzato alla correzione della superficie della p.lla 61/b, oggi 245 (verificata in data 26/06/2023 la superficie dell'ente urbano pari a mq 863), pari a ha 0.08.63 e non ha 0.09.77 come erroneamente indicato nell'atto del Notaio Lupo.

La particella n. 251, derivante dalla p.lla n. 55/c estesa ha 0.11.05, è pervenuta ai signori L [REDACTED] con atto del 09/11/1987 rep. 59594, rogato dal Notaio Demostene trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 11/11/1987 ai nn. 15025/12600.



Costituiva parte integrante della vendita la metà indivisa della stradella di accesso, all'epoca identificata con il mappale 55/b, esteso ha 00.02.95, oggi p.lla 250, in possesso di intestazione catastale non aggiornata e non oggetto di pignoramento.

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

In data 21/07/2023 la risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di titoli di conduzione in essere, relativi agli immobili che compongono il lotto 8 ha dato esito negativo e pertanto, basandosi sugli esiti del sopralluogo e su quanto dichiarato dalla parte esecutata, il sottoscritto può affermare che il lotto 8 sia nella piena disponibilità dei soggetti esecutati: [REDACTED].

Al fine di determinare l'indennità di occupazione riferita all'unità immobiliare in esame il sottoscritto ha ritenuto di prendere in esame i range di valori forniti dall'OMI per le abitazioni civili, relativamente alla tipologia di costruzione in esame, tenendo conto del grado di finitura e della disponibilità di spazio esterno che ne migliora la fruibilità.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anni 2022 - Semestre 2

Provincia (00103)

Città (00103)

Indirizzo (00103/00103/00103/00103)

Categoria (1)

Microarea (00103/00103/00103/00103)

Tipologia (00103/00103/00103/00103)

Localizzazione (00103/00103/00103/00103)

**Zona D1 (periferica)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	780	L	1,5	2,4	L
Autosmezzate	NORMALE	250	380	L	1,2	1,7	L
Edi	NORMALE	280	420	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	700	940	L			

Di seguito la quantificazione di un canone di occupazione mensile, pari a € 800,00.

Id. Lotto	Descrizione	superficie unità abitativa	canone min. al mq	canone max. al mq	Indennità di occupazione mensile
		mq.	1,9	2,8	€
8	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 (mq. 221 + 137) residenziali	358	680,00	1.002,00	<b>400,00</b>
8	Comune di Comiso fg 66 p.lla 251	Valore a corpo			<b>80,00</b>
	<b>Indennità di occupazione</b>				<b>480,00</b>

Il valore attribuito dell'indennità di occupazione tiene conto dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria e delle condizioni di mercato.

Il sottoscritto si riserva altresì, nel caso in cui venissero rilevati nuovi aspetti in ordine ai costi di gestione e manutenzione, di procedere ad una rideterminazione dell'indennità di occupazione.

**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 8 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente** il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità:

***Ipoteca giudiziale***, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2022 ai nn. 5625/555, per un importo di € 400.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a. contro [REDACTED]

***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]

*Quantificazione dei costi di cancellazione dei gravami:*

Costo di cancellazione del pignoramento del 06/07/2022 trascritto in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375.

**€ 294,00**

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.***

I fabbricati che compongono il lotto n. 8 sono stati interamente realizzati in assenza di concessione edilizia, in base a quanto riportato in una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà a firma del sig. ██████████, una parte delle costruzioni presenti all'interno della oggi p.lla 245, ex p.lla 61/b del foglio n. 66 del Territorio del Comune di Comiso, sono state realizzate nell'anno 1980. Relativamente a detti corpi di fabbrica, in data 31/12/1986 è stata presentata una sanatoria per abuso edilizio ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2166. La citata pratica risultava essere incompleta e in data 13/04/1994 e in data 22/01/2019 sono state inviate due lettere di richiesta documenti alle quali i proprietari della particella non hanno dato seguito.

Allo stato, in seguito alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Comiso è emerso che la porzione di fabbricati inseriti nella sanatoria, pratica n. 2166, sono potenzialmente regolarizzabili dando seguito alla pratica avviata. Tutti gli altri corpi di fabbrica realizzati all'interno della p.lla 245, ex 61/b, e tutti i corpi di fabbrica all'interno della p.lla 251 **non inseriti** nella richiesta di sanatoria, non sono regolarizzabili e pertanto per gli stessi si procederà alla determinazione del valore d'uso, pari al 50% del valore di stima.

Per tutti gli immobili presenti, bisognerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali i cui costi sono stati di seguito quantificati.

**Segue una ortofoto con l'indicazione della lettera di identificazione riportata nel prospetto che segue, nel quale sono indicate una breve descrizione dei corpi di fabbrica e le informazioni rilevate in ordine alla regolarità edilizia e catastale degli immobili:**





## Prospetto sintetico

id in ortofoto	superficie lorda mq	descrizione	regolarità edilizia	regolarità catastale
a p.t.	221	Unità immobiliare abitativa ubicata al piano terra,	parziale corrispondenza con sanatoria per abuso edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata in data 31/12/1986 pratica 2166.	parzialmente rilevabile dalla planimetria
b. p.1	137	Unità immobiliare abitativa ubicata al piano primo,	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	parzialmente rilevabile dalla planimetria
c	45	una tettoia in legno provvista di copertura in tegole con struttura portante in pilastri in cemento armato rivestiti in pietra locale.	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	non rilevabile dalla planimetria
d	19	Un locale tecnico al servizio delle aree esterne con annessa zona barbecue, coperta, provvisto di piani di appoggio laterali in muratura, aperto da un lato ed avente una superficie di mq. 11,0. I locali tecnici sono due, in sequenza e presentano una superficie di mq. 8	parziale corrispondenza con sanatoria per abuso edilizio ai sensi della L. 47/85, presentata in data 31/12/1986 pratica 2166.	parzialmente rilevabile dalla planimetria
e	32	Garage realizzato in muratura, ben rifinito, con tetto a doppia falda in tegole su struttura portante in legno, provvisto di scossalina e grondaia. Gli infissi sono in alluminio preverniciato profilo termico, il portone di ingresso è in legno, la pavimentazione è stata realizzata con mattoni di ceramica.	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	non rilevabile dalla planimetria
f	8	magazzino annesso al corpo di fabbrica principale, destinato a garage, con analoghe caratteristiche costruttive e copertura in pannelli coibentanti.	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	non rilevabile dalla planimetria
g	13	magazzino e deposito attrezzi realizzato in muratura tradizionale e copertura in lastre di cemento amianto su struttura portante in legno	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	non rilevabile dalla planimetria
h	25	Piccoli magazzini in struttura precaria con annessa cisterna in cls a sezione circolare.	non inserita nella sanatoria 47/85, presentata in data 31/12/1986	non rilevabile dalla planimetria
sup. residua p.lla 251	1.027	superficie residua ottenuta sottraendo alla superficie complessiva della p.lla pari a mq. 1.105 la superficie dei corpi di fabbrica, non sensiti, realizzati all'interno (mq. 78)	superficie agricola	

Relativamente alla p.lla n. 245, le difformità riscontrate con la richiesta di concessione edilizia in sanatoria e con la planimetria catastale sono le seguenti:

- ampliamento vano forno e wc al piano terra;
- ampliamento locale tecnico al piano terra;
- tettoia esterna al piano terra da mq. 45 non presente;
- L'intera unità abitativa al piano primo non è rilevabile dalla richiesta di Sanatoria nè dalla planimetria catastale, nella stessa è stata rappresentata al piano primo dei locali sgombero,

sottotetto aventi altezza massima di ml. 1,70 al colmo e una altezza minima di 0,30. Di fatto l'unità abitativa realizzata al piano primo presenta una altezza costante di ml. 2,70 ed una superficie lorda di mq. 137.

Relativamente alla p.lla 251, tutto quanto rilevato sui luoghi, in termini di costruzioni adibite a garage e relativi locali annessi, non è presente nella richiesta di sanatoria nella planimetria catastale.

Le unità immobiliari descritte non dispongono di certificato di agibilità.

Dal punto di vista catastale gli immobili necessitano di un aggiornamento che comporterà la presentazione dei seguenti documenti:

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	€ 200,00
Competenze tecniche	€ <u>1.500,00</u>
Totale	€ <b>1.809,00</b>

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

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Per il fabbricato abitativo incluso all'interno del lotto n. 8, identificato con il mappale n. 245 sub. 1, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento sarà necessario la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Il costo stimato di predisposizione dell'APE per l'unità abitativa in esame è pari a:

**€ 500,00** (cinquecento/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 i seguenti, riferiti alla zona omogenea D1 (zona periferica) e zona R1 (zona agricola):*

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2022 - Semestre 2

Provincia (NUTS)

Comune (COM)

Indirizzo (Periferia/INTERMEDIE)

Codice di zona (Z)

Municipio (MUNICIPIO)

Tipologia (prevista, attuale o in esame)

Destinazione (Intervento)

Zona D1 (periferica)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	780	L
Autorimesse	NORMALE	260	380	L
Box	NORMALE	380	420	L
Ville e Villini	NORMALE	700	940	L

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anno 2022 - Semestre 2

Provincia (NUTS)

Comune (COM)

Indirizzo (Periferia/INTERMEDIE)

Codice di zona (Z)

Municipio (MUNICIPIO)

Tipologia (prevista, in esame)

Destinazione (Intervento)

Zona R1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Il range di valori fornito per le sopra enunciate zone omogenee, in riferimento alla categoria Ville e Villini, prevede un range che oscilla per la zona D1 da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 940,00 al mq. di superficie lorda; Per la zona R1 (all'interno della quale insiste l'immobile in esame), è previsto un range di valori che oscilla da un minimo di € 470 ad un massimo di € 700,00 al mq. di superficie lorda.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive e del grado di finitura, considerata la estrema vicinanza della costruzione con la zona D1, classificata zona periferica del centro urbano, il sottoscritto per l'unità immobiliare abitativa ha ritenuto di applicare il valore di € 800,00 al metro quadrato di superficie lorda previsto per i fabbricati, appartenenti alla categoria "ville e villini", ubicati in zona agricola. Tale valore seppure si discosti dal valore di range fornito per la zona R1, scaturisce da una



personale valutazione sul ricercato grado di finitura che contraddistingue l'unità immobiliare abitativa posta al piano primo.

In ordine ai magazzini, garage, tettoie ed altri fabbricati annessi il sottoscritto si è basato sul potenziale costo di ricostruzione degli stessi tenendo conto altresì dello stato di vetustà attuale.

Infine, la determinazione del valore a corpo delle superfici di pertinenza dei fabbricati, relativamente alla superficie di pertinenza della p.lla 245, si è tenuto conto dei lavori di modifica abbellimento e finitura attuati, nonché dei costi di ricostruzione della piscina al netto del valore del deprezzamento, inversamente proporzionale all'intervallo di tempo intercorso tra la realizzazione e la data dell'accertamento.

Per la superficie residua della p.lla 251 si è ritenuto di attribuire un valore al mq. di circa 5,00 euro, tenendo conto dell'area pavimentata, adibita ad area di manovra, antistante il garage.

terminatoe della estrema vicinanz

determinazione valore dei terreni e fabbricati che compongono il Lotto 8

id. in ortofoto	identificativo catastale	sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile	
				min	max			
<b>a p.t.</b>	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 sub. 1 corrispondente con la sanatoria del 31/12/86 pratica 2166	1	221	A/2	700,00	940,00	<b>800,00</b>	176800,00
<b>d</b>	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 sub. 1 corrispondente con la sanatoria del 31/12/86 pratica 2166	1	19	locale tecnico			<b>300,00</b>	5700,00
<b>b p.1.</b>	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 non in regola e non regolarizzabili Unità abitativa a piano primo		137	abitazione al piano primo	800,00	riduzione 50%	<b>400,00</b>	54800,00
<b>c</b>	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 non in regola e non regolarizzabili Unità abitativa a piano primo		45	tettoia	500,00	riduzione 50%	<b>250,00</b>	11250,00
	Superfici residue p.lla 245, comprensive di aree a verde ornamentale, aree di manovra e piscina (mq. 40).		578	valore a corpo				20000,00
<b>e</b>	Garage in muratura realizzato all'interno della p.lla 251, non censito e non regolarizzabile		32	garage	700,00	riduzione 50%	<b>350,00</b>	11200,00

<b>f - g - h</b>	magazzini		46	magazzini e depositi	350,00	riduzione 50%	<b>175,00</b>	8050,00
	Superfici residue p.lla 251, comprensive di area di manovra e superficie a destinazione agricola		1027	Valore a corpo				5000,00
	Valore complessivo lordo Lotto n. 8							<b>292800,00</b>

Considerato inoltre che all'interno della p.lla 251 è presente un piccolo magazzino, non censito, avente una superficie di mq. 13 e che presenta 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 in discarica.	23,24 €/mq	13 mq	302,12
A25136	Costo di smaltimento rifiuti pericolosi presso discariche autorizzate	100,00 €/t.	1,25 t. *	100,00
	costo complessivo dismissione copertura			402,12

\*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:

determinazione valore dei terreni e fabbricati che compongono il Lotto 8								
id. in ortofoto	identificativo catastale	sup. mq.	cat.	Range OMI *		Valore al mq. assegnato	Valore dell'immobile	
				min	max			
<b>a p.t.</b>	Comune di Comiso fg 66 p.lla 245 sub. 1 corrispondente con la sanatoria del 31/12/86 pratica 2166	1	221	A/2	700,00	940,00	<b>800,00</b>	176800,00

<b>d</b>	Comune di Comiso fg 66 p.IIa 245 sub. 1 corrispondente con la sanatoria del 31/12/86 pratica 2166	1	19	locale tecnico			<b>300,00</b>	5700,00
<b>b p.1.</b>	Comune di Comiso fg 66 p.IIa 245 non in regola e non regolarizzabili Unità abitativa a piano primo		137	abitazione al piano primo	800,00	riduzione 50%	<b>400,00</b>	54800,00
<b>c</b>	Comune di Comiso fg 66 p.IIa 245 non in regola e non regolarizzabili Unità abitativa a piano primo		45	tettoia	500,00	riduzione 50%	<b>250,00</b>	11250,00
	Superfici residue p.IIa 245, comprensive di aree a verde ornamentale, aree di manovra e piscina		578	valore a corpo				20000,00
<b>e</b>	Garage in muratura realizzato all'interno della p.IIa 251, non censito e non regolarizzabile		32	garage	700,00	riduzione 50%	<b>350,00</b>	11200,00
<b>f - g - h</b>	magazzini		46	magazzini e depositi	350,00	riduzione 50%	<b>175,00</b>	8050,00
	Superfici residue p.IIa 251, comprensive di area di manovra e superficie a destinazione agricola		1027	Valore a corpo				5000,00
	Valore complessivo lordo Lotto n. 8							<b>292800,00</b>
	- Abbattimento forfettario del 15 %							43920,00
	= Valore degli immobili al netto dell'abbattimento forfettario							<b>248880,00</b>
	- Costo smaltimento copertura in eternit							402,12
	- Costo APE							500,00
	- Costo aggiornamento Planimetrie							1809,00
	- Costo rilascio CDU							368,00
	= Valore netto degli immobili che compongono il lotto 8							245800,88
	Valore netto arrotondato degli immobili che compongono il lotto 8							<b>245.800,00</b>

Costo complessivo cancellazione formalità

€ 294,00



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

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



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

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

**Conclusioni:**

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 8 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 50 Elaborato fotografico
- 51 Stralcio ortofotografico lotto 8
- 52 Estratto di mappa catastale lotto 8
- 53 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 8
- 54 Richiesta concessione edilizia in sanatoria elab. progettuali.

Tanto si doveva.

Modica, li 15/07/2023

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



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 9**.

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

**Lotto 9 Fabbricato abitativo e garage in Pedalino agro di Comiso**

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]						

Superficie lorda del fabbricato abitativo: mq. 101,00

Superficie lorda del garage: mq. 30,00

**Coordinate:**

lat. 37,023517

lon. 14,588136

Indirizzo: Pedalino Via Tevere snc il fabbricato abitativo a piano terra;

Pedalino Via Amendola snc il garage piano sotto strada;

Confini (lotto 9 abitazione a piano terra)	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Confini (lotto 9 garage piano interrato)	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]