

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 261/2022 R.G.E.I. - Tribunale di Ragusa

- XXXXXXXXXXXX in danno di XXXXXXXXXXXX.

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### 1. **PREMESSA**

Con ordinanza del 1/5/2023, la S.V. nominava lo scrivente Dott. Agr. Orazio LICITRA da Modica, con studio nella Via Carlo Papa 121, iscritto all'albo degli Agronomi della Provincia di Ragusa al n. 218, Perito Estimatore per l'esecuzione immobiliare in oggetto, con l'incarico meglio precisato nel citato atto di nomina. Il termine per la consegna della relazione fu stabilito dalla S.V.I. almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il 25/1/2024. L'incarico fu accettato da chi scrive con nota del 2/05/2023.

### 2. **VERIFICHE PRELIMINARI DI CUI AL PUNTO B) DEL MANDATO.**

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della documentazione ipocatastale prodotta dal Notaio Filippo Morello di Rosolini e grazie alle verifiche effettuate presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Ragusa si è constatato:

- a. che i documenti in atti sono completi;
- b. che i beni oggetto dell'espropriazione immobiliare sono correttamente individuati in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari consultati;
- c. che i dati catastali effettivamente risultanti corrispondono alle certificazioni catastali e ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Si sono, inoltre, presi in considerazione e valutati:

- a. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare gli atti di provenienza)

con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- b. l'eventuale sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
- c. la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il pignoramento.

### 3. OPERAZIONI PRELIMINARI

Per dar corso alle operazioni peritali, il Custode, dopo aver preso accordi con lo scrivente, convocò a mezzo PEC inviata al procuratore costituito della creditrice procedente, Avv.to Francesco Baglieri, e da questi ricevuta il 9/5/2023, e tramite raccomandata A.R. all'esecutato, ricevuta il 15/5/2023, fissando il primo accesso giudiziario per le ore 15,30 del 29/5/2023 sui luoghi in Contrada Playa Grande a Scicli.

Il sopralluogo si tenne regolarmente alla data e all'ora fissata. Nessuno presenziò all'accesso. Dopo l'accesso alle terre ricadenti in tenere di Scicli gli ausiliari del G.E. si recarono nei beni staggiti ubicati nel comune di Vittoria. Anche in questo secondo sito non riscontrarono la presenza di alcuna delle parti.

Grazie agli accessi telematici effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa si ottennero tutte le informazioni necessarie per accertare la provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il loro pignoramento (avvenuto il 17/11/2022), nonché i gravami ipotecari esistenti a carico degli immobili oggetto della corrente procedura.

Si sono anche acquisite le copie degli atti di provenienza presso il Notaio Maria Di Matteo da Vittoria.

Per l'accertamento del regime patrimoniale dell'esecutato si è chiesto e ottenuto l'estratto dell'atto di matrimonio presso gli Uffici Servizi Demografici dei Comuni di Scicli e di Modica che hanno fornito rispettivamente lo stato di famiglia con residenza



del debitore e l'estratto dell'atto di matrimonio.

L'accertamento di eventuali contenziosi pendenti riguardanti l'esecutato è stato esperito presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Ragusa.

All'Agenzia delle Entrate è stata chiesta la sussistenza di eventuali contatti di cessione (affitto, comodato, ecc.) a qualunque titolo del possesso degli immobili indagati.

Al temine delle suddette operazioni, lo scrivente è in grado di riferire alla S.V.I. quanto segue.

#### **4. LA PROCEDURA ESECUTIVA: L'ESECUTATO E IL COMPENDIO STAGGITO**

Il debitore esecutato è il Sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXX). L'esecutato si trova in regime patrimoniale di separazione dei beni e il suo nucleo familiare, composto da 2 persone, risiede a XXXXXXXXXXX in V XXXXXXXXXXX, giusti i certificati rilasciati dai Comuni di Scicli e di Modica in allegato n. '1'.

Gli immobili pignorati sono distribuiti su due Comuni:

- Scicli: foglio 73, particelle 1142, 1465, 1533, 1536, 1680, 1682, 2138 riunite nel lotto di vendita 'A';
- Vittoria: foglio 41 della Sezione A "Vittoria" con le particelle 317 e 351 incluse nel lotto di vendita 'B'.

#### **5. LOTTO 'A'**

##### **5.1. Identificazione e descrizione sintetica ed analitica [punto I), alinea a), b) e prima parte dell'alinea h) del mandato]**

I cespiti staggiti inclusi nel primo lotto ricadono nel foglio 73 del Catasto Terreni di Scicli e sono ubicati in Contrada Playa Grande a ridosso dell'omonima frazione balneare del citato comune.

In particolare, il carico catastale afferente al primo lotto è il seguente:



Proprietà e rispettiva quota di possesso	Foglio	P.Ile	Qualità	Classe	Super. mq.	R.D. €	R.A. €
XXXXXXXXXX proprietà per 1000/1000	73	1142	Semin. Irrig.	4	2.205	22,66	9,68
		1465	Semin. Irrig.	4	372	3,82	1,63
		1533	Semin. Irrig.	4	474	4,87	2,08
		1536	Semin. Irrig.	4	65	0,67	0,29
		1680	Semin. Irrig.	4	270	2,77	1,19
		1682	Semin. Irrig.	4	120	1,23	0,53
		2138	Semin. Irrig.	4	2.559	26,3	11,23
<b>Totali</b>					<b>6.065</b>	<b>62,32</b>	<b>26,63</b>

Tanto risulta dalla visura catastale allegato n. '2'. L'estratto di mappa, comprensivo dello sviluppo "Z" riguardante le particelle 1682 e 1536 (non contigua alle altre), è riportato nell'allegato n. '3', mentre l'aerofotografia è inclusa nell'elaborato grafico n. '1'.

Lo stacco principale (foto n. 1 e n. 2), esteso mq. 6.000 e costituito dalle particelle 1142, 1465, 1533, 1680, 1682 e 2138, confina per tutto il fronte a nordest con la Strada Provinciale n. 89 "Marina di Ragusa-Donnalucata" (Viale della Repubblica), con il canale di bonifica a nordovest, con terre di XXXXXXXXXXXX ad ovest, con il Viale dei Gelsomini (centro abitato di Playa Grande) a sud e con immobile intestato alla XXXXXXXXXXXX ad est.

L'accesso risulta difficile in quanto il fronte confinante con la strada provinciale, oltre ad essere a quota sensibilmente inferiore a quella stradale, è privo di qualunque varco e difficilmente potrà essere autorizzata l'apertura di uno nuovo. Più verosimile l'ingresso dal Viale dei Gelsomini (coordinate: 36,77334153605936 N - 14,60840963648343 E) che, al momento, resta fortemente ostacolato dalla folta siepe

ornamentale presente lungo tale confine.

Si fa rilevare che, secondo la mappa catastale, tra le particelle 1682 e 1533 ricadrebbero le particelle 729 e 730 estese complessivamente mq. 93 e intestate a soli usufruttuari terzi (nell'intestazione catastale manca il/i titolare/i della nuda proprietà). Tale situazione scaturisce sicuramente da un errore nella redazione dello sviluppo "Z" del foglio di mappa 73.

La particella 1536 isolata e non contigua alle altre del precedente stacco (foto n. 3), estesa mq. 65, è ubicata all'incrocio fra la Via delle Mimose e il Viale della Concordia da cui ha accesso (coordinate: 36,77302306412832 N - 14,60877824886569 E) ed è addossata ad ovest ad immobile di XXXXXXXXXX.

L'intero cespite dista circa km. 11+700 dal centro abitato di Scicli. Si appartiene per 1000/1000 all'esecutato.

Solo lungo il confine con la strada pubblica la proprietà è delimitata dal terrapieno della stessa strada, la siepe ornamentale le separa dal Viale dei Gelsomini, mentre più precari risultano i confini con le proprietà private ad est e ad ovest.

Il terreno presenta una lievissima pendenza (intorno al 3%) che lo espone a sud-ovest. L'altitudine media si attesta intorno ai m. 10 s.l.m. È di medio impasto tendente allo sciolto e appare di discreta fertilità. Il clima è quello tipico della fascia costiera (c.d. "trasformata"), caratterizzato da estati calde ed asciutte e da inverni miti e poco piovosi. Dal punto di vista colturale, il fondo è un seminativo irriguo coerentemente con il classamento catastale. L'acqua viene fornita dal Consorzio di Bonifica n. 8 di Ragusa.

In base alle ricerche effettuate, nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Scicli (approvato con Decreto Dirigenziale n. 168 del 12/04/2002 del Dipartimento Regionale Urbanistica) lo stacco principale ricade nella sottozona "E1" ai sensi dell'art. 35.E.1 delle N.T.A. Secondo tali norme rientrano in questa sottozona le aree che



contengono prevalentemente i “beni diffusi” come individuati dalla legge 431/85, le aree intercluse e di rispetto del sistema stesso, nonché altre aree di particolare valenza ambientale e paesaggistica. In questa sottozona l’edificabilità è consentita in base alle seguenti prescrizioni:

- per gli annessi agricoli: indice di densità fondiaria: mc/mq 0,03; altezza massima: ml 4,50; distanza fabbricati: ml 10,00; distanza confini: ml 20,00; distanza strade: ml 20,00; superficie minima d’intervento: mq 50.000;
- per le residenze: indice di densità fondiaria: mc/mq 0,001; altezza massima: ml 4,50; distanza fabbricati: ml 10,00; distanza confini: ml 20,00; distanza strade: ml 20,00; superficie minima d’intervento: mq 150.000.

Alla luce di tali norme

La piccola aiuola ricade, invece, nella sottozona “**B7**” ai sensi dell’art. 35.B.7 delle

N.T.A. Secondo tali norme questa sottozona:

1. comprende le zone totalmente edificate limitrofe alla costa, generalmente definite “zone B sature”. L’attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni o autorizzazioni edilizie nel rispetto delle disposizioni della L.R. del 27/12/78 N. 71, o attraverso la redazione del P.P o P.C. esteso all’intero comparto di attuazione, formato secondo le procedure previste dall’ art. 11 della L.R. 71/78, o attraverso Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell’art. 11 della Legge n. 493/93.
2. In questa sottozona oltre alle variazioni di destinazioni d’uso, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d), di cui all’ art. 20 L.R. del 27/12/78 n. 71 (interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia).
3. È fatto salvo quanto previsto dalla L. n. 64/74 e dal D.M. del 16/01/1996 e le ulteriori

6



prescrizioni previste nelle schede-norma e/o piani particolareggiati. (Del. 127/98)

4. Le fasce adiacenti ai viali sono destinate a verde privato e per dette aree si ammettono esclusivamente recinzioni realizzate con siepi fatte di essenze arbustive.

Nel piano paesaggistico approvato con decreto n. 1346 del 5/4/2016 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e confermato con decreto dello stesso Assessorato del 12/6/2019 (in GURS n. 30 del 28/6/2019) l'intero cespite è compreso nel Paesaggio Locale 9 ("Irminio") dal quale risulta un livello di tutela 1 per la particella 1536 e un livello di tutela 2 per tutto lo stacco principale.

Il fondo è, inoltre, interessato dal regime vincolistico previsto dalla Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali, approvato con Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 in vigore dal 01/05/2004 (art.142, comma 1, lett. C: vincolo fiumi, torrenti e corsi d'acqua per una fascia di ml. 150).

Tutte queste informazioni sono confermate dal certificato di destinazione urbanistica accluso all'atto di provenienza rogato dal Notaio Maria Di Matteo di Vittoria (allegato n. '4').

Alla luce delle previsioni del PRG del Comune di Scicli e dei vincoli sopra esposti tutte le particelle pignorate non godono di alcuna possibilità edificatoria.

#### **5.2. Proprietà e stato di possesso [punto I), alinea c) del mandato]**

Giusta la consultazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa in data 1° dicembre 2023 il debitore ha stipulato nel 2023 due contratti di affitto che riguardano i beni costituenti il presente lotto:

- con XXXXXXXXXXXX contratto n. TJH22T964 del 1°/3/2022, reg.to a Ragusa il 7/3/2022;

- con XXXXXXXXXXXX contratto n. TJH22T2846 del 1°/12/2022, reg.to a Vittoria il 21/12/2022, valido fino al 2032.

#### **5.3. Vincoli ed obbligazioni verso terzi [punto I), alinea d) del mandato]**

Non sono stati rilevati particolari vincoli o oneri gravanti sui beni, oltre a quelli di cui si dirà successivamente.

Per tutti gli immobili non sono stati individuati atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura e/o altri vincoli derivanti da contratti specifici che ne possano limitare l'attitudine edificatoria, se non quelli imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Ruolo Generale della Cancelleria del Tribunale di Ragusa non è emerso alcunché di rilevante ad eccezione di numerosi sfratti e decreti ingiuntivi.

Allo stato, quindi, nessun contenzioso riguardante l'esecutato e relativo ai beni pignorati risulta pendente.

In definitiva, non sono stati riscontrati oneri, vincoli, pesi o limitazioni d'uso a carico dei beni in parola.

**5.4. Provenienza, continuità ventennale e gravami [punto I), alinea e) del mandato e compiti del Perito Estimatore]**

L'intero fondo in Contrada Playa Grande di Scicli pervenne all'esecutato, che ne è proprietario per 1000/1000 coniugato in separazione dei beni, in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 27/01/2022 (allegato n. '4') ricevuto dal Notaio Maria Di Matteo di Vittoria, Rep. n. 82543, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare l'8/2/2022 ai nn. 2013/1524 da potere XXXXXXXXXX.

Alla dante causa, l'immobile pervenne in forza del decreto di trasferimento immobili del 25/4/2021 del Tribunale di Ragusa, Rep. 20368/2021, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare il 22/6/2021 ai nn. 9903/6983, da proprietà XXXXXXXXXX, cfr. allegato n. '5'.

XXXXXXXXXX aveva ottenuto la proprietà dell'intero immobile grazie all'atto di compravendita rogato dal Notaio Alessandro Marino in data 2/10/2009, Rep. 9407,



trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare il 14/10/2009 ai nn. 20330/12355, da proprietà della XXXXXXXXXX, cfr. allegato n. '6'. Si fa rilevare che non è presente la particella 2138 che, tuttavia, deriva dalla 1540 come da visura storica (allegato n. '7').

Le particelle 1142 (ex 605, cfr. visura storica allegato n. '8'), 1465 (ex 1142, ex 605), 1680 (ex 606, cfr. visura storica allegato n. '9') e 2138 (ex 2124, ex 1540, ex 1466, ex 605, cfr. visura storica allegato '7') del foglio 73 di Scicli pervennero alla XXXXXXXXXX per atto pubblico di compravendita del 27/12/2006 rogato dal notaio Santa Manenti di Scicli, Rep. 23258, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare il 9/1/2007 ai nn. 709/463 da potere di XXXXXXXXXX (allegato n. '10').

Alla dante causa XXXXXXXXXX, inizialmente come nuda proprietà e successivamente -alla morte del XXXXXXXXXX - come piena proprietà, le particelle 605 (ex 112/b) e 606 (ex 212/b) del foglio 73 giunsero in forza dell'atto di compravendita del 22/1/1971 rogato dal Notaio Tommaso Cartia da Scicli, Rep. 10721, reg.to a Scicli il 1°/2/1971 al n. 61 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 10/2/1971 ai nn. 4234/3543 da potere di XXXXXXXXXX, e per ricongiungimento di usufrutto in morte di XXXXXXXXXX (denuncia di successione del 13/01/1988, reg.to a Modica n. 67 - Volume 75 (cfr. visure storiche sopra richiamate).

Le particelle 1533 (ex 677), 1536 (ex 986) e 1682 (ex 682) del foglio 73 di Scicli giunsero nella proprietà alla XXXXXXXXXX in forza dell'atto pubblico di compravendita del 24/5/2007 a rogito del notaio Massimo Marota di Modica, Rep. 21756, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare l'8/6/2007 ai nn. 13942/8308 da potere di XXXXXXXXXX come da allegato n. '11'. La continuità storica delle particelle è stata ricostruita in base alle visure storiche (allegati n. '12', n. '13' e n. '14').

A XXXXXXXXXXX le particelle 677, 682 e 986 giunsero per la successione di XXXXXXXXXXX denuncia di successione n. 923, volume 381 (Ufficio del Registro di Ragusa) trascritta all'Agenda del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare, il 7/5/2002 ai nn. 6893/5630 (allegato n. '15') e della successiva nota di rettifica del 1°/6/2006 trascritta ai nn. 21171/12603 (allegato n. '16'). L'accettazione tacita dell'eredità avvenne per atto pubblico a rogito del Notaio Marota da Modica il 24/5/2007, rep. 21756, trascritto il 21/2/2020 ai nn. 2557/1779 (allegato n. '17').

A XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, per ½ ciascuno, detti mappali giunsero in virtù dei seguenti rogiti:

- i mappali 677 e 682, in forza dell'atto di compravendita del 29/3/1982 ricevuto dal Notaio Maria Giuseppa Nicosia di Ragusa, Rep. 4804, reg.to a Ragusa il 19/4/1982 al n. 1132, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 3/4/1982 ai nn. 4574/3952 da potere di XXXXXXXXXXX;
- il mappale 986, in forza dell'atto di compravendita del 28/4/1998 stipulato dal Notaio Guglielmo Ferro, Rep. 20748, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 7/5/1998 ai nn. 5781/4730 da potere di XXXXXXXXXXX (allegato n. '18').

Per individuare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati si è effettuata l'ispezione immobiliare riguardante l'esecutato (cfr. allegato n. '19') da cui sono state espunte le formalità sicurament non pertinenti (trascrizioni/iscrizioni a favore, compravendite, trascrizioni/iscrizioni contro riguardanti cespiti non pignorati nell'ambito della corrente procedura o estinte perché non rinnovate o cancellate, ecc.).

Quindi, sono acquisite telematicamente le note delle formalità rimaste in quanto presumibilmente riferibili agli immobili pignorati in forza dell'esecuzione che ci occupa.

A seguito degli accertamenti esperiti, a carico dei cespiti indagati sono stati rilevati i seguenti gravami.



1. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale del Giudice di Pace di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 24/01/2019, rep. 37, a favore di XXXXXXXXXXXX, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Servizio di pubblicità immobiliare, il 28/03/2022 ai nn. 5080/481 per € 3.500,00 (capitale € 1.248,93 e interessi € 251,07) contro l'esecutato relativa a tutti i cespiti pignorati compresi nel lotto 'A' - Scicli (allegato n. '20').

2. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale del Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 28/4/2022, rep. 542, a favore di XXXXXXXXXXXX, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Servizio di pubblicità immobiliare, il 9/05/2022 ai nn. 7410/766 per € 12.000,00 (capitale € 5.605,24 e interessi 1.000,00) contro l'esecutato per tutti i cespiti pignorati (allegato n. '21').

3. Trascrizione contro per verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa, Rep. 2928 del 17/11/2022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa l'8/2/2023 ai nn. 2074/1525 a favore di XXXXXXXXXXXX contro l'esecutato (allegato n. '22').

Si ricorda che il trasferimento non è soggetto ad IVA e si confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento che ha effettivamente interessato immobili di proprietà del debitore.

**5.5. *Regolarità urbanistica, catastale ed energetica [punto l), alinea f) e g) del mandato]***

La classificazione catastale delle particelle dei terreni corrisponde al loro stato di fatto rilevato.

**5.6. *Stima del valore del lotto [punto l), seconda parte dell'alinea h) e alinea i) del mandato]***

Per la stima degli immobili pignorati si sono esperite le consuete ricerche di mercato

attingendo notizie attraverso i canali di solito utilizzati dai professionisti estimatori. In particolare, in prima battuta sono stati consultati agenti immobiliari ed intermediari fondiari di fiducia dello scrivente. Sono stati, quindi, compulsati atti notarili riguardanti immobili simili a quelli oggetto di stima, nonché i periodici dépliant pubblicati dalle agenzie immobiliari e i siti web delle stesse. Sono stati, quindi, acquisiti i valori agricoli medi (cfr. allegato n. '23') elaborati dalla Commissione Provinciale all'uopo preposta. Tuttavia, giacché tali valori risalgono al 2015, si è individuata un'altra fonte attendibile nel "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Ragusa" (listino 2021, rilevazione 2020) pubblicato da Exeo Edizioni (cfr. stralcio in allegato n. '24').

Tutte le notizie assunte sono state, poi, 'calate' nella realtà degli immobili indagati di cui sono state soppesate tutte le caratteristiche estrinseche (quali il clima, le vie di accesso ed il loro collegamento con la viabilità principale, l'ubicazione rispetto al centro urbano, la tranquillità sociale, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la disponibilità di servizi pubblici, ecc.) ed intrinseche (quali la conformazione, la giacitura, le dimensioni, la natura, la fertilità del terreno, nonché la disponibilità di pertinenze, di comodità rurali e di dipendenze, la facilità di meccanizzazione, la potenzialità edificatoria, il regime vincolistico, la presenza di eventuali servitù, la tipologia edilizia e l'epoca di costruzione dei fabbricati). Infine, grazie alla sensibilità e all'esperienza professionale dello scrivente, alla luce della crisi pandemica, nonché della crisi economica conseguente alla guerra russo-ucraina con annessi fenomeni inflazionistici che molto hanno depresso i prezzi e limitato parecchio le compravendite determinando una stagnazione del mercato e tenendo, altresì, conto delle finalità per cui la valutazione viene formulata (asta giudiziaria con offerta minima in rialzo), si è emesso il giudizio di stima sotteso all'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite in esame.



Tutto ciò premesso e precisato, come già anticipato nella descrizione della proprietà e stanti le loro caratteristiche e la loro dotazione di pozzi, di una vasca di accumulo e di un laghetto artificiale, i terreni staggiti possono essere considerati seminativo irriguo. In merito ai paletti prefabbricati in calcestruzzo vibrato presenti sul fondo, si stima che il loro valore residuo (scaturente da un possibile riutilizzo) compensi la spesa per la loro rimozione (o per un eventuale messa in pristino delle serre).

Partendo, quindi, dal presupposto che l'intero lotto può ritenersi un seminativo irriguo, considerati i VAM di cui all'allegato n. '23' (che, tuttavia, risalgono al 2015) e i valori del listino Exeo in allegato n. '24' (risalenti al 2020), nonché l'atto di provenienza risalente al gennaio 2022 (allegato n. '4') che attesta un prezzo di vendita pari ad € 7.500,00, per esso si ritiene congruo un valore unitario di € 1,50/mq. che, applicato ad una superficie di mq. 6.065, ne fa ascendere il valore commerciale ad € 9.097,50 (= € 1,50/mq x mq. 6.065).

Dai valori sopra ottenuti, va decurtato l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente. Non sono stati calcolati costi per eventuali regolarizzazioni in quanto non richieste. Sinotticamente si ha:

Immobile	Valore commerciale	Abbattimento del 15%	Costi di regolarizzazione	Valore a base d'asta
Lotto 'A'	€ 9.097,50	€ 1.364,63	€ 0,00	€ 7.732,87

che, in cifra tonda, si fissano ad € 7.700,00 (diconsi euro settemilasettecento/00).

## 6. LOTTO 'B'

### 6.1. **Identificazione e descrizione sintetica ed analitica [punto I), alinea a), b) e prima parte dell'alinea h) del mandato]**



Al secondo lotto (lotto 'B') appartiene il seguente immobile rustico allibrato al foglio 41 della sezione "A" del comune di Vittoria e, precisamente, in Contrada Rinazzi:

Proprietà e rispettiva quota di possesso	Foglio	P.Ile	Qualità	Classe	Superficie mq.	R.D. €	R.A. €
XXXXXXXXXX proprietà per 1000/1000	41	317	Vigneto	4	53	0,19	0,18
	41	351	Semin. Irrig.	2	1.255	17,82	6,81
<b>Totali</b>					<b>1.308</b>	<b>18,01</b>	<b>6,99</b>

Tanto risulta dalla visura catastale allegato n. '2'. L'estratto di mappa è riportato nell'allegato n. '25'. L'aerofotografia è riportata nell'elaborato grafico n. '2'.

Lo stacco di terreno, esteso mq. 1.308, confina per tutto il fronte a nordest con potere di XXXXXXXXXXXX, a nordovest e parzialmente a sudovest con terre XXXXXXXXXXXX, per la restante porzione a sudovest con proprietà di XXXXXXXXXXXX e a sudest con proprietà di XXXXXXXXXXXX attraverso la quale dovrebbe avere accesso dalla ex Strada Provinciale n. 98 "Salmè-Favaraggi" (coordinate: 36,99040636194234 N - 14,56619920517859 E).

In effetti tale accesso non è normato da alcun titolo in quanto il cespite staggito è residuo di una più estesa proprietà (si veda il titolo di provenienza, allegato n. '26') che aveva accesso diretto dalla pubblica via.

Il terreno dista circa km. 8+000 dal centro di Vittoria. Si appartiene per 1000/1000 all'esecutato.

Non materializzato è il confine a nordovest e a sudovest, mentre a nordest è definito da una stradella poderale e a sudovest da una folta vegetazione spontanea (foto n. '4').

Il terreno è pianeggiante con un'altitudine media intorno ai m. 198 s.l.m. È di medio impasto tendente allo sciolto e appare di discreta fertilità. Il clima è quello caratteristico della piana di Vittoria, caratterizzato da estati calde ed asciutte e da inverni perlopiù miti e non molto piovosi. Dal punto di vista colturale, il fondo è un seminativo asciutto in quanto non si sono rilevate fonti idriche, mentre catastalmente risulta

irriguo (probabilmente in quanto, come già argomentato, originariamente incluso in una più vasta proprietà dotata di risorse idriche).

In base alle ricerche effettuate, nelle previsioni del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria (approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente) il terreno in parola è ricompreso nella zona **"E - Zona prevalentemente destinata agli usi agricoli"** ai sensi dell'art. 44 delle N.T.A. Tali informazioni si possono leggere sul certificato di destinazione urbanistica informale rilasciato telematicamente dal S.I.T. del Comune di Vittoria e allegato con il n. '27' che riporta anche l'estratto delle N.T.A. da cui si possono anche desumere le tipologie di interventi possibili e i relativi parametri costruttivi.

Nel piano paesaggistico approvato con decreto n. 1346 del 5/4/2016 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana e confermato con decreto dello stesso Assessorato del 12/6/2019 (in GURS n. 30 del 28/6/2019) lo stacco ricade nel Paesaggio Locale 4 ("Piana di Acate - Vittoria - Comiso") in zona per la quale è prevista alcun livello di tutela.

Il fondo non è, altresì, interessato dai regimi vincolistici previsti dalla Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali, approvato con Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42 in vigore dal 01/05/2004.

Alla luce delle previsioni del PRG del Comune di Vittoria e pure in assenza di vincoli, tutte le particelle pignorata non godono di alcuna possibilità edificatoria.

#### **6.2. Proprietà e stato di possesso [punto 1), alinea c) del mandato]**

Giusta la consultazione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa in data 1° dicembre 2023 il debitore non ha stipulato alcun contratto di affitto che riguardano i beni costituenti il presente lotto.

#### **6.3. Vincoli ed obbligazioni verso terzi [punto 1), alinea d) del mandato]**

Non sono stati rilevati particolari vincoli o oneri gravanti sui beni, oltre a quelli di cui si dirà successivamente.

Per tutti gli immobili non sono stati individuati atti di asservimento urbanistico e/o cessioni di cubatura e/o altri vincoli derivanti da contratti specifici che ne possano limitare l'attitudine edificatoria, se non quelli imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Ruolo Generale della Cancelleria del Tribunale di Ragusa non è emerso alcunché di rilevante ad eccezione di numerosi sfratti e decreti ingiuntivi.

Allo stato, quindi, nessun contenzioso riguardante l'esecutato e relativo ai beni pignorati risulta pendente.

In definitiva, non sono stati riscontrati oneri, vincoli, pesi o limitazioni d'uso a carico dei beni in parola.

**6.4. Provenienza, continuità ventennale e gravami [punto I), alinea e) del mandato e compiti del Perito Estimatore]**

Il terreno di Contrada Rinazzi a Vittoria pervenne all'esecutato, che ne è proprietario per 1000/1000 coniugato in separazione dei beni, in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 30/06/2008 (allegato n. '26') ricevuto dal Notaio Maria Di Matteo di Vittoria, Rep. n. 65962, registrato a Vittoria il 30/6/2008 al n. 2328 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare il 2/7/2008 ai nn. 13750/8553 da potere di XXXXXXXXXXXX.

Al dante causa, l'immobile pervenne in forza dell'atto di compravendita del 6/5/2000 rogato dal Notaio Giovanni Demostene di Comiso, Rep. 112498, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa, servizio Pubblicità immobiliare l'8/5/2000 ai nn. 7154/5795, da proprietà di XXXXXXXXXXXX, cfr. allegato n. '28'.

Per individuare le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati si è effettuata

l'ispezione immobiliare riguardante l'esecutato (cfr. allegato n. '19') da cui sono state espunte le formalità sicuramente non pertinenti (trascrizioni/iscrizioni a favore, compravendite, trascrizioni/iscrizioni contro riguardanti cespiti non pignorati nell'ambito della corrente procedura o estinte perché non rinnovate o cancellate, ecc.).

Quindi, sono acquisite telematicamente le note delle formalità rimaste in quanto presumibilmente riferibili agli immobili pignorati in forza dell'esecuzione che ci occupa.

A seguito degli accertamenti esperiti, a carico dei cespiti indagati sono stati rilevati

i seguenti gravami.

1. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale del Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 6/08/2017, rep. 1389, a favore di XXXXXXXXXX iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Servizio di pubblicità immobiliare, il 24/08/2017 ai nn. 12326/2056 per € 500.000,00 (capitale € 280.421,24, interessi € 199.578,76 e spese 20.000,00) contro l'esecutato relativa a tutti i cespiti pignorati compresi nel lotto 'B' - Vittoria (allegato n. '29').
2. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale del Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 1/03/2019, rep. 503, a favore di XXXXXXXXXX, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Servizio di pubblicità immobiliare, il 10/12/2019 ai nn. 17976/2411 per € 20.000,00 (capitale € 13.237,63, interessi € 4.262,37 e spese 2.500,00) contro l'esecutato relativa a tutti i cespiti pignorati compresi nel lotto 'B' - Vittoria (allegato n. '30').
3. Iscrizione contro per ipoteca giudiziale effettuata dal Tribunale di Ragusa a seguito di decreto ingiuntivo del 28/4/2022, rep. 542, a favore di XXXXXXXXXX, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, Servizio di pubblicità immobiliare, il 9/05/2022 ai nn. 7410/766 per € 12.000,00 (capitale € 5.605,24 e interessi 1.000,00) contro l'esecutato per tutti i cespiti pignorati (allegato n. '21').

4. Trascrizione contro per verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa, Rep. 2928 del 17/11/2022, trascritto presso l'Agenda del Territorio di Ragusa l'8/2/2023 ai nn. 2074/1525 a favore di XXXXXXXXXX contro l'esecutato (allegato n. '22').

Si ricorda che il trasferimento non è soggetto ad IVA e si confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento che ha effettivamente interessato immobili di proprietà del debitore.

**6.5. *Regolarità urbanistica, catastale ed energetica [punto l), alinea f) e g) del mandato]***

La classificazione catastale delle particelle dei terreni non corrisponde al loro stato di fatto rilevato.

**6.6. *Stima del valore del lotto [punto l), seconda parte dell'alinea h) e alinea i) del mandato]***

Per la stima degli immobili pignorati si sono esperite le consuete ricerche di mercato attingendo notizie attraverso i canali di solito utilizzati dai professionisti estimatori. In particolare, in prima battuta sono stati consultati agenti immobiliari ed intermediari fondiari di fiducia dello scrivente. Sono stati, quindi, compulsati atti notarili riguardanti immobili simili a quelli oggetto di stima, nonché i periodici dépliant pubblicati dalle agenzie immobiliari e i siti web delle stesse. Sono stati, quindi, acquisiti i valori agricoli medi (cfr. allegato n. '23') elaborati dalla Commissione Provinciale all'uopo preposta. Tuttavia, giacché tali valori risalgono al 2015, si è individuata un'altra fonte attendibile nel "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Ragusa" (listino 2021, rilevazione 2020) pubblicato da Exeo Edizioni (cfr. stralcio in allegato n. '31').

Tutte le notizie assunte sono state, poi, 'calate' nella realtà degli immobili indagati di cui sono state soppesate tutte le caratteristiche estrinseche (quali il clima, le vie di



acceso ed il loro collegamento con la viabilità principale, l'ubicazione rispetto al centro urbano, la tranquillità sociale, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la disponibilità di servizi pubblici, ecc.) ed intrinseche (quali la conformazione, la giacitura, le dimensioni, la natura, la fertilità del terreno, nonché la disponibilità di pertinenze, di comodità rurali e di dipendenze, la facilità di meccanizzazione, la potenzialità edificatoria, il regime vincolistico, la presenza di eventuali servitù, la tipologia edilizia e l'epoca di costruzione dei fabbricati). Infine, grazie alla sensibilità e all'esperienza professionale dello scrivente, alla luce della crisi pandemica, nonché della crisi economica conseguente alla guerra russo-ucraina con annessi fenomeni inflazionistici che molto hanno depresso i prezzi e limitato parecchio le compravendite determinando una stagnazione del mercato e tenendo, altresì, conto delle finalità per cui la valutazione viene formulata (asta giudiziaria con offerta minima in rialzo), si è emesso il giudizio di stima sotteso all'individuazione del più probabile valore di mercato del cespite in esame.

Tutto ciò premesso e precisato, come già anticipato nella descrizione della proprietà e stanti le loro caratteristiche e la loro dotazione di pozzi, di una vasca di accumulo e di un laghetto artificiale, i terreni staggiti possono essere considerati seminativo irriguo. In merito ai paletti prefabbricati in calcestruzzo vibrato presenti sul fondo, si stima che il loro valore residuo (scaturente da un possibile riutilizzo) compensi la spesa per la loro rimozione (o per un eventuale messa in pristino delle serre).

Partendo, quindi, dal presupposto che l'intero lotto può ritenersi un seminativo semplice, considerati i VAM di cui all'allegato n. '23' (che, tuttavia, risalgono al 2015) e i valori del listino Exeo in allegato n. '31' (risalenti al 2020), per esso si ritiene congruo un valore unitario di € 1,00/mq. che, applicato ad una superficie di mq. 1.308, ne fa ascendere il valore commerciale ad € 1.308,00 (= € 1,00/mq x mq. 1.308).

Per le regolarizzazioni catastali (aggiornamento della classificazione catastale delle particelle di terreno) si prevede un costo, per oneri catastali e spese tecnico-professionali, di circa € 400,00.

Dai valori sopra ottenuti, va decurtato l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente. Non sono stati calcolati costi per eventuali regolarizzazioni in quanto non richieste. Sintoticamente si ha:

Immobile	Valore commerciale	Abbattimento del 15%	Costi di regolarizzazione	Valore a base d'asta
Lotto 'B'	€ 1.308,00	€ 196,20	€ 400,00	€ 711,80

che, in cifra tonda, si fissano ad € 700,00 (diconsi euro settecento/00).

## 7. CONCLUSIONI

È stata verificata la corrispondenza fra l'atto di pignoramento, la relativa nota di trascrizione e i beni pignorati, tutti risultati appartenere per l'intero all'esecutato.

Si è potuta ricostruire la provenienza degli immobili oggetto della procedura e la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il pignoramento, nonché tutte le formalità gravanti sui cespiti in esame.

In base alle ricerche effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Ragusa, l'esecutato non risulta avere contenziosi ad eccezione di un'opposizione a decreto ingiuntivo in corso di definizione.

Al termine delle operazioni di stima sono stati formati i seguenti due lotti:

Lotti	Valore a base d'asta
Lotto 'A' - Terreni in Scicli	€ 7.700,00
Lotto 'B' - Terreni in Vittoria	€ 700,00
<b>Totale</b>	<b>€ 8.400,00</b>





Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modica, 20 dicembre 2023



Il Perito Estimatore  
*Dott. Agr. Orazio LICITRA*





Foto n. 1 – Vista dall’accesso principale lungo la Strada Provinciale n. 89 “Marina di Ragusa-Donnalucata” ai terreni di cui al foglio 73 di Scicli

Modica, 20 dicembre 2023

Il Perito Estimatore  
Dott. Agr. Orazio LICITRA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA ORAZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 90e1776615a9a23





Foto n. 2 –Idem (ravvicinata)

Modica, 20 dicembre 2023

Il Perito Estimatore  
Dott. Agr. Orazio LICITRA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA ORAZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 90e1776615a9a23





Foto n. 3 - Aiuola a verde (foglio 73, particella 1536, Scicli)

Modica, 20 dicembre 2023

Il Perito Estimatore  
Dott. Agr. Orazio LICITRA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA ORAZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 90e1776615a9a23



Foto n. 4 - Vista dei terreni di cui al foglio 41 di Vittoria

Modica, 20 dicembre 2023

Il Perito Estimatore  
Dott. Agr. Orazio LICITRA

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA ORAZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 90e1776615a9a23





Modica, 20 dicembre 2023

ASTE  
GIUDIZIARIA

Elaborato grafico n. 1 - Scala 1:1.000

Aerofotografia - Scikli - Foglio 73

ASTE  
GIUDIZIARIA

Il Perito Estimatore  
Dott. Agr. Orazio Licitra

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA ORAZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 90e1776615a9a23





Modica, 20 dicembre 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Elaborato grafico n. 2 - Scala 1:1.000

Aerofotografia - Vittoria - Foglio 41

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Perito Estimatore  
Dott. Agr. Orazio Licitra

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

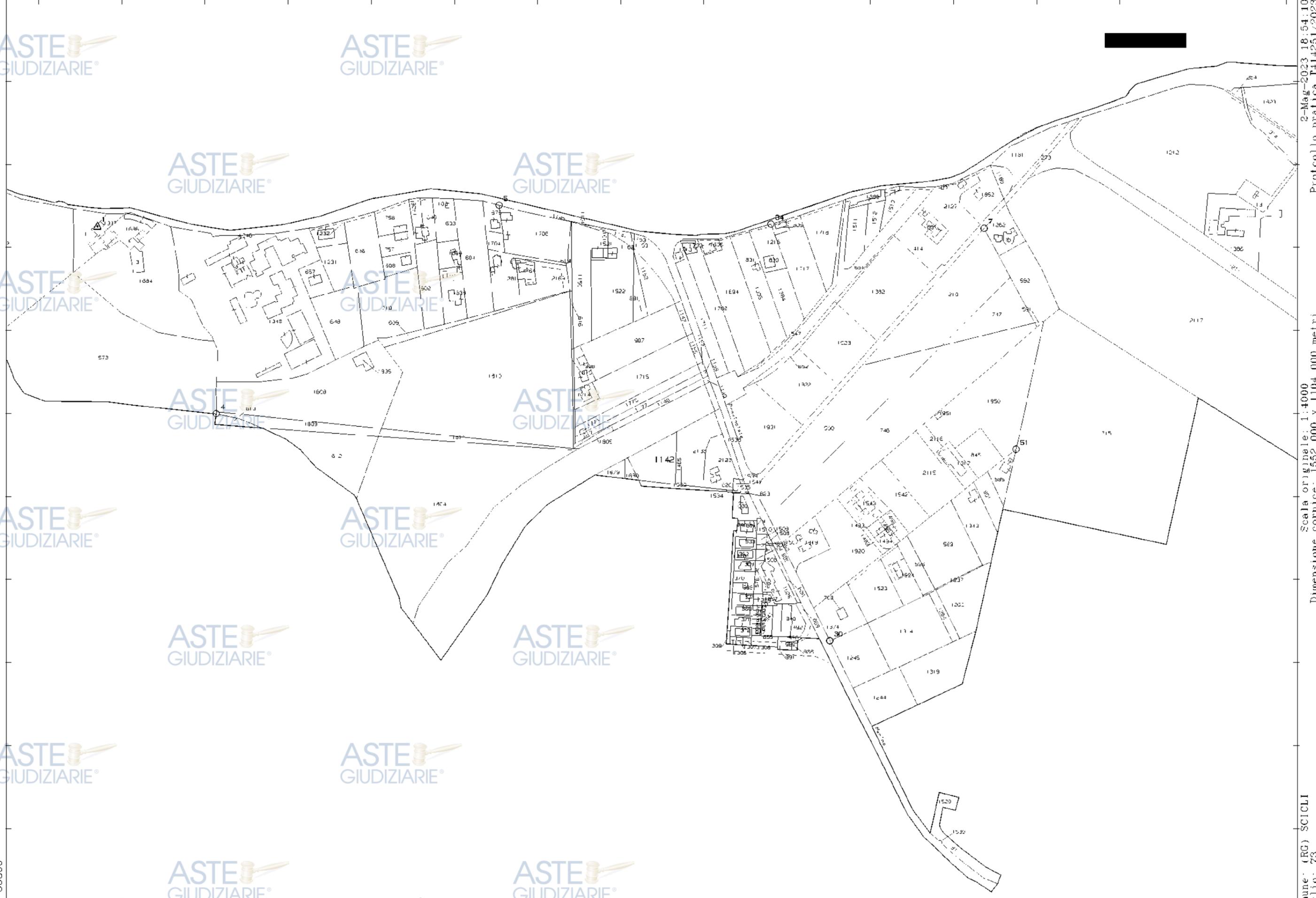
Firmato Da: LICITRA ORAZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 90e1776615a9a23





N= 55300

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
Firmato Da: LICITRA ORAZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 90e1776615a9a23



2-Mag-2023 18:54:10  
Protocollo pratica T41251/2023  
Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri  
Comune: (RG) SCICLI  
Foglio: 73  
1 Particella: 1142



N=4069600



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA ORAZIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 90e1776615a9a23

1 Particella: 1536

Comune: (RG) SCICLI  
Foglio: 73 Svi: Z  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Protocollo pratica T32644/2023  
28-Mag-2023 18:33:55

## Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2015

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.495 del 28/01/2015

n.- del -

		REGIONE AGRARIA N°: 3				REGIONE AGRARIA N°: 4			
		REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<COLLINE LITORANEE DI MODICA>>				REGIONE AGRARIA DENOMINATA <<PIANURA DI VITTORIA>>			
		Comuni di: ISPICA, MODICA, POZZALLO, SCICLI				Comuni di: ACATE, COMISO, VITTORIA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
AGRUMETO	25574,00				27836,00	SI			
CANNETO	6671,00				7764,00				
CARRUBETO	8978,00				9436,00				
CHIUSA	8925,00								
FICODINDIETO	9325,00				9325,00				
INCOLTO PRODUTTIVO	1986,00				1986,00				
MANDORLETO	10746,00				8049,00				
ORTO IRRIGUO	37892,00				37892,00				
PASCOLO	4116,00				4116,00				
PASCOLO ARBORATO	5167,00	SI			5167,00				
SEMINATIVO	11240,00	SI			10730,00	SI			
SEMINATIVO ARBORATO	9758,00	SI			8781,00	SI			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	21358,00				21358,00				
SEMINATIVO IRRIGUO	22218,00				21358,00	SI			
SERRA	46226,00	SI	SI		46226,00	SI	SI		

# LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

PROVINCIA DI  
**RAGUSA**

**LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020**

quotazioni dei valori di mercato  
dei terreni agricoli  
entro un minimo e un massimo  
per le principali colture  
in ciascun comune

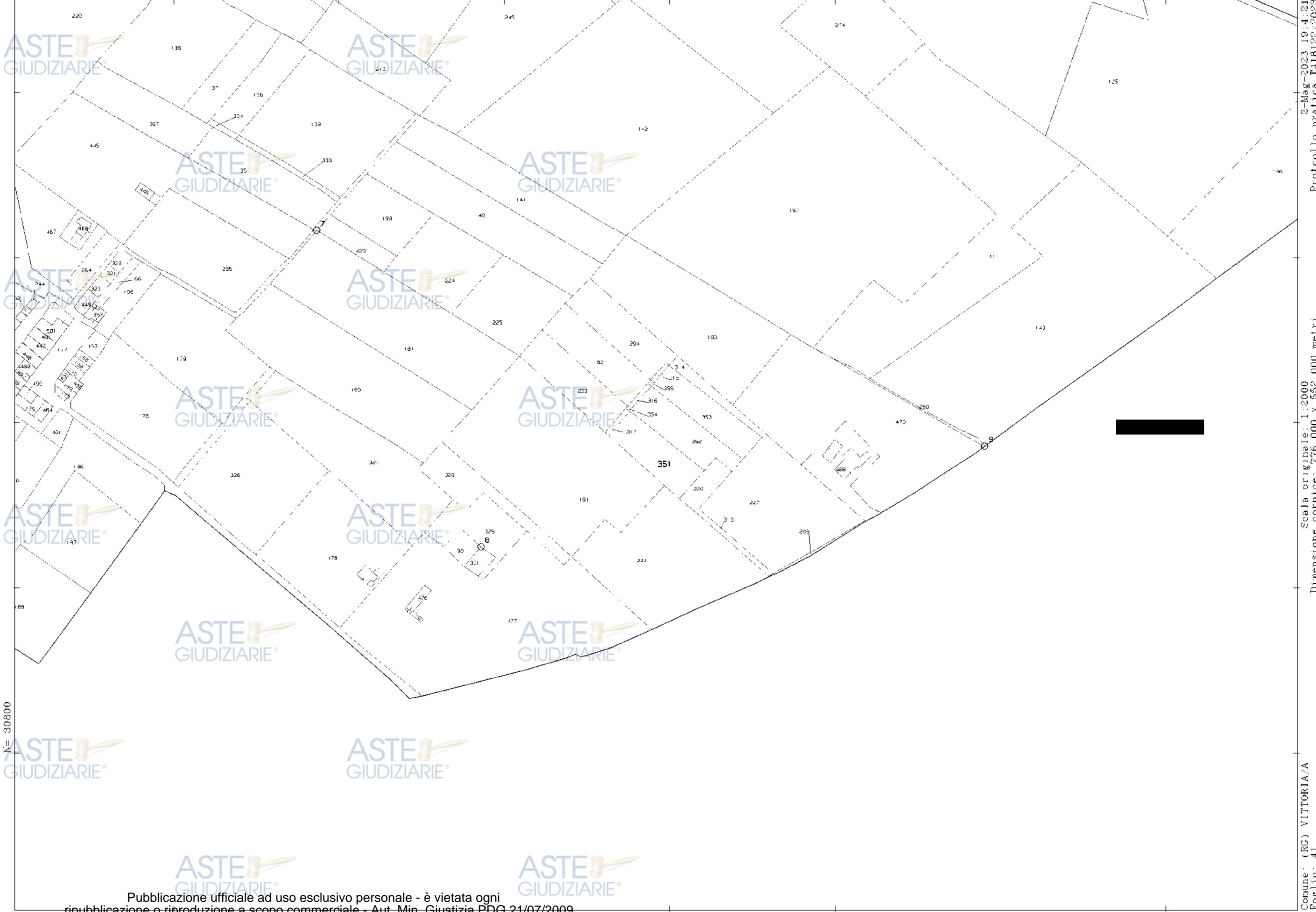


Abitanti: 26.496  
Superficie: kmq 137,57  
Altitudine: m106  
Classificazione climatica:  
zona B, 899 GG



L'economia di Scicli è basata quasi esclusivamente sull'agricoltura intensiva. È sviluppata la coltivazione in serre. Dista circa 24 km da Ragusa.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I178A	7.000	14.000
Seminativo irriguo	I178A	14.000	29.000
Orto irriguo	I178A	24.000	50.000
Vigneto	I178B	15.000	50.000
Uliveto	I178G	11.000	25.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	I178A	28.000	60.000
Agrumeto	I178I	17.000	37.000
Mandorleto	I178H	9.000	16.000
Carrubeto	I178D	8.000	15.500
Ficodindieto	I178D	7.000	14.000
Incolto sterile	I178D	800	1.500



2-Mag-2023 19:4:21  
 Protocollo pratica T418122/2023  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
 Comune: (RG) VITTORIA/A  
 Foglio: 41

N= 30800



# COMUNE DI VITTORIA

Provincia di Ragusa



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel presente documento sono indicate le informazioni riferite all'area richiesta (di cui si riporta di seguito un estratto).

Si evidenzia che il presente documento non ha valore legale, ma esclusivamente informativo e può contenere imprecisioni causate dall'utilizzo di basi cartografiche rappresentate con diversi sistemi di coordinate.

### STRUMENTO URBANISTICO

**Comune: M088 Foglio: A/41 Numero: 351 (Area: 1230,46 mq)**

**PRG - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

- Zone Territoriali Omogenee
  - o E - le parti del territorio prevalentemente destinate agli usi agricoli - Intersezione completa per circa 1230,46 mq pari al 100,00% dell'area
    - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Artt: Art.44 ZTO - E) (Pg: 49)

**Comune: M088 Foglio: A/41 Numero: 317 (Area: 55,58 mq)**

**PRG - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

- Zone Territoriali Omogenee
  - o E - le parti del territorio prevalentemente destinate agli usi agricoli - Intersezione completa per circa 55,58 mq pari al 100,00% dell'area
    - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Artt: Art.44 ZTO - E) (Pg: 49)



# ESTRATTO PLANIMETRICO

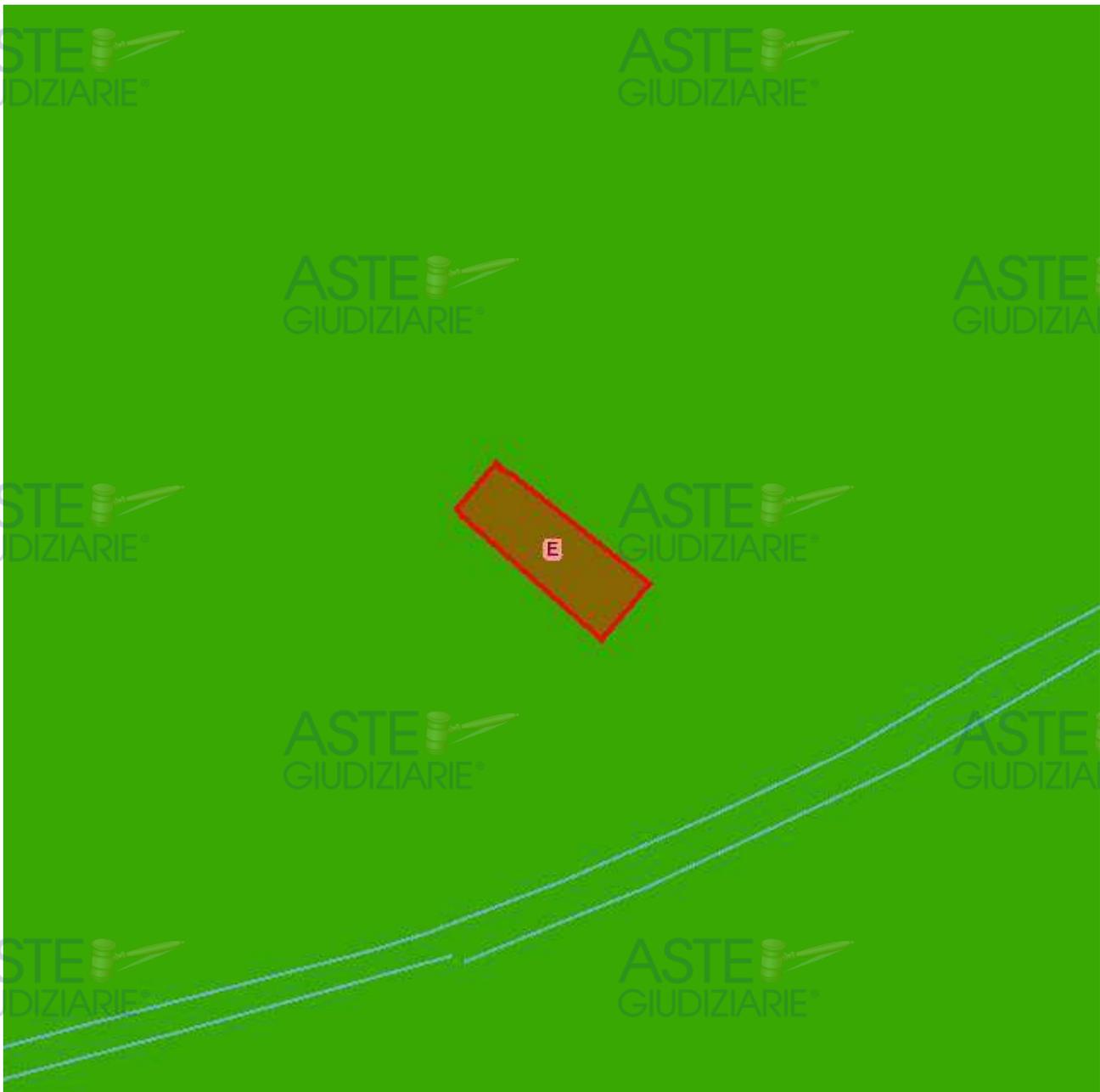


Catasto

Comune: M088 Foglio: A/41 Numero: 351 (Area: 1230,46 mq)

Comune: M088 Foglio: A/41 Numero: 317 (Area: 55,58 mq)





PRG  
Comune: M088 Foglio: A/41 Numero: 351 (Area: 1230,46 mq)  
Comune: M088 Foglio: A/41 Numero: 317 (Area: 55,58 mq)



**ART. 44 Z.T.O E****ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI**

La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nella zone "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

- a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;
- b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;
- c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:
  - rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
  - distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00;
  - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495;
  - parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
  - rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15;
- d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità.

Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi;

- nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;
- per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.
- per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.
-

# LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI

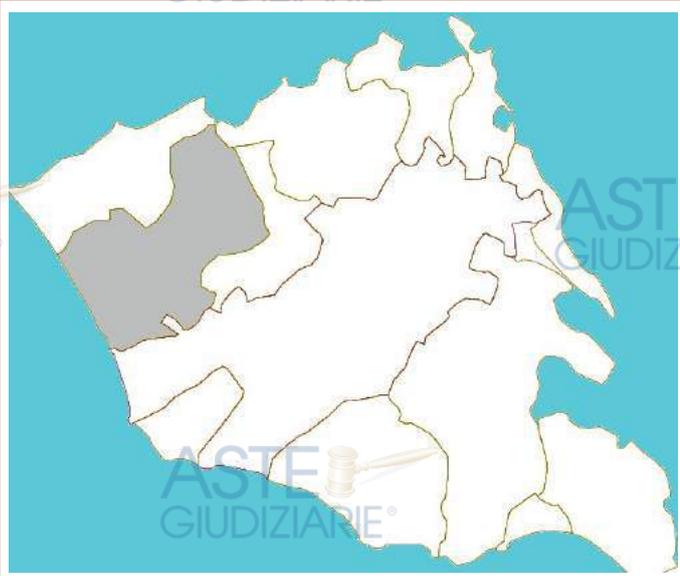
PROVINCIA DI  
**RAGUSA**

**LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020**

quotazioni dei valori di mercato  
dei terreni agricoli  
entro un minimo e un massimo  
per le principali colture  
in ciascun comune



Abitanti: 63.559  
Superficie: kmq 181,31  
Altitudine: m 168  
Classificazione climatica:  
zona C, 965 GG



Dista circa 27 km da Ragusa. L'attività principale è quella agricola e molto diffusa è anche la coltura in serra. È un importante centro di produzione ortofrutticola, di vini e di olio. Famoso è il vino DOCG "Cerasuolo di Vittoria". Rilevante è anche la floricoltura.

VALORI UNITARI IN EURO PER ETTARO, MINIMO E MASSIMO ORDINARIAMENTE RICONTRABILI

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	I178A	7.000	14.000
Seminativo irriguo	I178A	13.000	27.000
Orto irriguo	I178A	24.000	50.000
Vigneto	I178B	19.000	60.000
Vigneto in zona a D.O.C.G.	I178M	37.000	84.000
Vigneto D.O.C. IGP	I178M	31.000	70.000
Uliveto	I178G	10.000	23.000
Pascolo	I178F	2.600	5.000
Bosco alto fusto	I178C	3.900	10.000
Bosco misto	I178I	3.400	7.500
Colture floro vivaistiche -Vivaio	I178A	28.000	60.000
Agrumeto	I178I	18.000	40.000
Mandarleto	I178H	7.000	12.000
Carrubeto	I178D	7.000	13.500
Ficodindieto	I178D	7.000	14.000
Incolto sterile	I178D	800	1.500