

Relazione di Consulenza Tecnica D'Ufficio Integrativa

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Di Cataldo Carlo.

Oggetto: esecuzione immobiliare – procedura n. r.g.262/2019.-

1. Premessa

Con provvedimento del 29/10/2019, Ella nominava me sottoscritto dott. Agronomo Francesco Fratantonio, nato a [REDACTED] e con studio in Modica nella via Aldo Moro N° 3, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Ragusa al N° 214, Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. r.g.262/2019 promossa [REDACTED]

Successivamente, con provvedimento del 8/03/2023, Ella disponeva di richiamare il sottoscritto esperto estimatore affinché procedesse a modificare la relazione peritale già depositata al fine di includere ed integrare gli immobili pignorati esclusi in prima istanza.

**2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo aver esaminato attentamente i fascicoli di parte, tutta la documentazione inerente l'atto di pignoramento e la relazione notarile sostitutiva depositati, confrontandomi con il custode nominato, ed avendo, inoltre, effettuato tutte le ricerche catastali, visure ipotecarie ed indagini urbanistiche, ho appurato quanto di seguito indicato.

Al fine di esplicitare le operazioni peritali, in accordo con il custode nominato, sono state convocate le parti interessate per il giorno 10-12-2019 presso l'immobile oggetto di procedimento sito in

Comiso, nella contrada "Frategianni", procedendo a dare inizio alle operazioni peritali, il tutto così come risulta dalla allegata copia del verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti intervenute.

Vista la nota con cui il G.E., a seguito dell'istanza del custode nominato del 22-11-2019, in cui si è evidenziato che non è stato trascritto il pignoramento ne è stata depositata documentazione ipocatastale con riferimento ad una parte dell'intero compendio immobiliare, ha disposto che per tali immobili non si debba procedere ne alla stima e ne alla custodia degli stessi, escludendoli di fatto dal presente procedimento.

Vista la successiva nota del G.E. dell'8-03-2023 in cui si dispone che l'esperto estimatore proceda ad integrare la relazione peritale già depositata al fine di includere gli immobili pignorati esclusi in prima istanza dal procedimento.

Con la presente si è proceduto pertanto a verificare e stimare tutti gli immobili per cui è stato trascritto l'atto di pignoramento, siti nel comune di Comiso, nella contrada "Frategianni", così come di seguito descritti:

Fondo rustico con entrostante Fabbricato riportati in Catasto:

Il terreno

al N.C.T. di Comiso (sezione A di Comiso) al **F° 22:**

(terreno già oggetto delle operazioni peritali in 1° istanza):

particella 558 esteso Ha. 0.80.23, suddivisa in porzioni:

Ha. 0.50.00 - AA - sem. irriguo cl°2 - R.D. € 103,03

Ha. 0.30.23 - AB - pascolo arb. cl°1 - R.D. € 5,46


(terreno oggetto delle operazioni peritali integrative):

particella 100 esteso Ha. 0.41.90 - vigneto cl° 4 - R.D. € 11,90

particella 109 esteso Ha. 0.21.80 - vigneto cl° 4 - R.D. € 6,19

particella 305 esteso Ha. 0.22.80 - vigneto cl° 4 - R.D. € 7,07

Il fabbricato (già oggetto delle operazioni peritali in 1° istanza) al N.C.E.U. di Comiso al **F° 22 particella 559 sub.1** - categoria A/3 Cl.2° vani 7,5 (abitazione) piano terra e primo con relativa area di pertinenza;

- Il sottoscritto si è premurato di acquisire i dati inerenti la provenienza dei beni oggetto di espropriazione, appurando che gli stessi sono pervenuti  giusto il seguente titolo di vendita:

✓ atto di compravendita del 27-06-2003 repertorio n. 1155 ai rogiti del Notaio Dott.ssa Nunziata Parrino da Ragusa;

- In data 10-12-2019, in sede di sopralluogo, si è accertato che non esiste alcun condominio costituito;
 - In data 3-03-2020 si è proceduto ad effettuare ispezione ipotecaria all' Agenzia delle Entrate di Ragusa per verificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene in esame;
 - In data 5-09-2023 si è proceduto ad effettuare ispezione ipotecaria all' Agenzia delle Entrate di Ragusa per verificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento richiesti con nota integrativa;
- Acquisite e verificate tutte le informazioni e/o i dati di cui sopra, ho proceduto alla redazione della presente relazione con il seguente contenuto richiestomi.

a) **Identificazione del bene**

b) **Sommara descrizione del bene**

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono costituiti complessivamente da:

Una azienda agricola con entrostante fabbricato per abitazione, con la comproprietà di un pozzo trivellato, sita nella contrada "Frategianni", tenere di Comiso, confinante da un lato con la strada c.le di cui si ha l'accesso, che risulta essere nell'ultimo

tratto prevalentemente in sterrato ad unica corsia di marcia, con



██████████, salvo altri, riportato il terreno al N.C.T. di Comiso (sezione A di Comiso) al F°22 particelle 558, 100, 109 e 305, per una estensione complessiva di circa Ha. 1.66.73;

Mentre il fabbricato e relativa pertinenza, che occupano una superficie complessiva di mq. 817,00 compresa l'aria di sedime del fabbricato, è riportato al N.C.E.U. di Comiso al F° 22 particella 559 sub.1 - A/3 Cl.2° piano terra e 1° (abitazione di tipo economico);

L'area in oggetto ricade in zona "E" del P.R.G. del comune di Comiso, zona destinata per gli usi agricoli; parte del terreno aziendale, escluso il fabbricato e relativa pertinenza, ricade in zona vincolata dei beni paesaggistici della Soprintendenza, con vincolo di tutela "4C" - livello di tutela 1.

Il terreno aziendale è con giacitura in lieve pendio disposto su due piani altimetrici, l'uno più alto ove è situato il fabbricato e parte del terreno, e l'altro ad una quota più bassa rispetto al precedente, ove si sviluppa la rimanente parte del terreno aziendale, provvisto nell'insieme di aree di transito interne in sterrato e che risulta solo in parte recintato.

L'ordinamento colturale dell'azienda è composto da coltivazioni orticole in pieno campo, in parte a vigneto per uva da tavola, pescheto e seminativo, con impianto di irrigazione con manichette gocciolanti.



Il fondo viene approvvigionato per gli usi necessari con acqua proveniente da un pozzo trivellato ricadente sulla particella 559 (ex particella 69) denunciato al Genio Civile di Ragusa in data 26-06-1996 con pratica N.17841, il tutto come indicato nell'atto di compravendita sopra citato.

L'azienda agricola, escluso il fabbricato e relativa area di pertinenza, a seguito alle indagini espletate e così come appurato in sede di sopralluogo, è condotta in affitto, e che per maggiori approfondimenti in merito a tale fattispecie si rimanda al successivo capitolo "*Stato di possesso del bene*".

Per quanto concerne il fabbricato per abitazione esistente si descrive che:

trattasi di unità immobiliare composta da un piano terra e da un piano primo, accessibile detto piano primo tramite scala scoperta esterna; il fabbricato in oggetto occupa una superficie lorda a piano terra di circa mq. 141,00 ed a piano primo di circa mq.36,00 con una superficie lorda complessiva di circa mq.177,00.

A piano terra il fabbricato è costituito da una zona abitabile, della superficie lorda di circa mq. 112,00, composta da un unico ambiente adibito ad ingresso-soggiorno e cucina-pranzo con altezza media di H.4,50 circa, da un bagno, da una camera da letto matrimoniale ed adiacente vano ripostiglio utilizzato come cameretta con altezza di H.3,15 circa; in aderenza a detti ambienti, con accesso autonomo dall'esterno, sono presenti un ulteriore vano ripostiglio, della superficie lorda di circa mq. 4,00, ed un vano denominato "legnaia", così come descritto in planimetria catastale, della superficie lorda di circa mq. 25,00.

Il piano primo, invece, a cui si accede da scala scoperta esterna, della superficie lorda di circa mq. 36,00, è composto da una

camera da letto matrimoniale con una altezza media di H. 3,60 con wc in camera.

La struttura portante della unità è costituita da muratura portante di blocchi di pietrame in parte con soprastante solaio a tetto a vista a falde inclinate costituito da travi in legno e tavolame ricoperto superiormente con manto di tegole tradizionali ed in parte con solaio in latero cemento.

Esternamente l'unità immobiliare è rifinita con intonaco in malta cementizia;

Internamente, invece, è rifinita con intonaco e strato di tonachina; la pavimentazione della parte dell'unità immobiliare abitabile è con mattoni di ceramica, esclusi il vano ripostiglio e la "legnaia" a piano terra costituiti da pavimento in cls e pareti non rifinite allo stato rustico.

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio e/o ferro e vetri non a taglio termico, obsoleti ed in parte fatiscenti.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'immobile è appena sufficiente, con la presenza di macchie di muffe e di umidità su alcune pareti e/o solai, mentre il vano denominato "legnaia" risulta attualmente staticamente precario con la presenza di puntelli per sostenere il tetto di copertura.

Esternamente al fabbricato, sui due lati con accesso nell'ambiente ingresso-soggiorno e cucina-pranzo, sono realizzate due tettoie in legno in struttura precaria amovibile.

Si è riscontrata, inoltre, la presenza dirimpetto il fabbricato principale di un piccolo vano in muratura di vecchia realizzazione non raffigurato catastalmente.

Retrostante al fabbricato, è stata realizzata una struttura precaria in ferro amovibile, della superficie di circa mq. 56,00, tamponata lateralmente e ricoperta superiormente con pannelli

prefabbricati in lamiera utilizzata principalmente per il ricovero di mezzi ed attrezzi agricoli.

c) **Stato di possesso del bene**

Come anticipato in precedenza, e così come appurato in sede di sopralluogo, escluso il fabbricato e la relativa area di pertinenza in possesso della ditta proprietaria esecutata, il rimanente terreno che costituisce l'azienda agricola è stato concesso in affitto, da parte della ditta proprietaria, in data 1-12-2017 a favore [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], e registrato all'Agenzia delle Entrate di Ragusa – Ufficio Territoriale di Vittoria - in data 28-12-2017 al N° 2908 serie 3T e codice identificativo TYH17T0029080000F (registrato in data antecedente il pignoramento), per la durata di anni nove (9), a partire dal giorno 1-12-2017 fino al 30-11-2026, con un canone di locazione pattuito pari [REDACTED].

Si descrive a tal proposito, che dal sopralluogo effettuato si è appurata la cura, la diligenza e la corretta tenuta, da parte dell'attuale conduttore del fondo, dei terreni aziendali che vengono coerentemente lavorati, coltivati e tenuti in efficienza.

d) **Esistenza di formalità, vincoli, etc, gravanti sul bene.**

Rimarrà a carico dell' acquirente la servitù coattiva di metanodotto gravante sulle particelle 558 e 559 (ex p.la 69) a favore [REDACTED] [REDACTED] giusto atto amministrativo del 19.10.1995 trascritto alla Conservatoria Immobiliare di Ragusa in data 17.11.1995 ai nn.13293/10660, così come indicato nell'atto di compravendita a favore della ditta esecutata [REDACTED] citato in precedenza.

e) **Esistenza di formalità, vincoli, etc., non opponibili all'acquirente**

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni/trascrizioni in essere alla data del 5-09-2023 a nome XXXXXXXXXX:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2003 - Registro Particolare 8084 Registro Generale 10339 - Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 1155 del 27/06/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COMISO(RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2003 - Registro Particolare 8085 Registro Generale 10340 - Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 1155 del 27/06/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COMISO(RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 28/06/2003 - Registro Particolare 1496 Registro Generale 10341 - Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 1156 del 27/06/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in COMISO(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 11 del 17/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

24/04/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 19/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



4. ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2007 - Registro Particolare
2661 Registro Generale 10267 - Pubblico ufficiale PARRINO
NUNZIATA Repertorio 4776/3419 del 18/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in **COMISO(RG)**

SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2019 - Registro
Particolare 9374 Registro Generale 13176

Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI RAGUSA** Repertorio 2674 del
23/07/2019

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in **COMISO(RG)**

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 7/07/2022 - Registro Particolare
8094 Registro Generale 10976

Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI
RAGUSA** Repertorio 1386 del 17/05/2022

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in **COMISO(RG)**

Immobilabile n. 1

Comune C927 - **COMISO (RG)** Catasto **FABBRICATI** Sezione
urbana - Foglio 22 Particella 559 Subalterno 1 Natura A3 -
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7,5 vani

Indirizzo **CONTRADA FRATEJANNI N. civico - Piano T-1**

Immobilabile n. 2

Comune C927 A - **COMISO (RG)** **COMISO** Catasto **TERRENI**

Foglio 22 Particella 558 Subalterno -

Natura T - **TERRENO** Consistenza 80 are 23 centiare

Immobile n. 3

Comune C927 - COMISO (RG) Catasto TERRENI

Foglio 22 Particella 100 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 41 are 90 centiare

Immobile n. 4

Comune C927 - COMISO (RG) Catasto TERRENI

Foglio 22 Particella 109 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 21 are 80 centiare

Immobile n. 5

Comune C927 - COMISO (RG) Catasto TERRENI

Foglio 22 Particella 305 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 22 are 80 centiare

Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica

Per quanto concerne la regolarità edilizia ed urbanistica dei manufatti esistenti si precisa:

- In merito alla unità immobiliare esistente per abitazione, riportata al N.C.E.U. di Comiso al F° 22 particella 559 sub.1 - categoria A/3 - trattasi di fabbricato realizzato in epoca antecedente all'anno 1967, così come descritto nell'atto di compravendita stipulato.

In sede di sopralluogo, eseguito in data 10/12/2019, ho accertato la rispondenza dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali esistenti.

- In merito al piccolo vano in muratura, di fronte all'abitazione, si è appurato che detto corpo non è stato citato nell'atto di compravendita e non è riportato catastalmente, e che comunque, dallo stato dei luoghi si evince che lo stesso è stato realizzato in vecchia data. Pertanto, visto che trattasi di un fabbricato di scarsa consistenza si esula dal considerarlo nella quantificazione della stima aziendale nella eventualità che non

si riesca a dimostrare la reale epoca di realizzazione (se antecedente all'anno 1967) e si renda necessario intraprendere le determinazioni di merito necessarie (ivi compresa eventualmente la sua demolizione).

- In merito alla struttura precaria amovibile in ferro, retrostante all'abitazione, in base ai controlli eseguiti non si è riscontrato alcun titolo abilitativo edilizio rilasciato per la realizzazione della stessa, convenendo pertanto che per la stessa, trattandosi anch'essa di opera di scarsa consistenza, si esula dal considerarla nella quantificazione della stima aziendale, e verranno pertanto indicati in perizia solamente gli eventuali oneri necessari alla eventuale dismissione della stessa, valutandosi non conveniente intraprendere eventuali procedure nella eventualità di voler regolarizzare urbanisticamente l'opera.

f) Attestazione Prestazione Energetica (APE)

Con riferimento al rendimento energetico del fabbricato per abitazione è stato predisposto N°1 attestato di prestazione energetica che è stato trasmesso al CEFA della Regione Sicilia.

La classe energetica globale risulta essere la seguente:

- Unità immobiliare F° 22 particella 559 subalterno 1 categoria A/3 Cl.2° - classe energetica "F".

g) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il C.t.u. sottoscritto analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento, e sulla scorta del sopralluogo effettuato, ha determinato di poter procedere alla valutazione estimativa in oggetto:

- Azienda agricola con comodità di fabbricato per abitazione, utilizzata per la coltivazione di orticole in pieno campo, in

parte a vigneto per uva da tavola, pescheto e seminativo, con la comproprietà di un pozzo trivellato, sita nella contrada "Frategianni", tenere di Comiso.

Il terreno è riportato al N.C.T. di Comiso (sezione A di Comiso) al F°22 particella 558, 100, 109 e 305, per una estensione complessiva di circa Ha. 1.66.73

Il fabbricato e relativa area di pertinenza, è riportato al N.C.E.U. di Comiso al F° 22 particella 559 sub.1 - A/3 Cl.2° piano terra e 1° (abitazione di tipo economico);

Il tutto come già descritto ai paragrafi a) e b) "Identificazione del bene" e "Sommaria descrizione del bene".

Da accertamenti condotti in zona, di vendite di beni simili a quelli oggetto di stima, tenuto conto anche dei valori indicati dall'Ufficio del Territorio di Ragusa per il Comune di Comiso e/o delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, si è proceduto ad effettuare la seguente valutazione:

Valutazione estimativa

Terreni già stimati nella relazione di consulenza depositata:

- Terreno agrario coltivato a viti per uva da tavola
circa mq. 1.300,00 x €/mq. 3,30 = € 4.290,00
- Terreno incolto o destinato alla
viabilità aziendale, etc.
circa mq. 2.500,00 x €/mq. 0,60 = € 1.500,00
- Terreno agrario coltivato a orticole
pieno campo
mq. 4.223,00 x €/mq. 3,78 =€ 15.962,94

Terreni da stimare con la presente relazione integrativa di consulenza:

- Terreno agrario coltivato a pescheto (p.la 100)
circa mq. 4.190,00 x €/mq. 2,10 = € 8.799,00
- Terreno agrario incolto per seminativo (p.le 109-305)
circa mq. 4.460,00 x €/mq. 1,00 = € 4.460,00

sommano in Totale € **35.011,94**

Fabbricati già stimati nella relazione di consulenza depositata:

Unità immobiliari per abitazione:

➤ Rifacendosi ai valori indicati dall' Agenzia delle Entrate - Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) della provincia di Ragusa:

- Periodo di riferimento: 1° semestre - anno 2019
- Provincia: Ragusa
- Comune: Comiso
- Fascia/Zona: R1/extraurbana/zona agricola
- Tipo destinazione: Residenziale
- Tipologia di abitazione: Abitazione di tipo economico
- Valore di mercato (€/mq.) abitazione:
valore min. € 350,00;
valore max. € 500,00;

valore medio € 350,00+ € 500,00/2=€ 425,00

➤ Alla luce, invece, delle indagini condotte e nel rispetto di quanto rilevato, tenendo conto della zona e del contesto esistente, l'esposizione, le rifiniture, lo stato di conservazione, effettuando una comparazione con immobili simili siti nella zona, si è pervenuti nella determinazione di poter attribuire

come il più probabile valore di Mercato per ogni metro quadrato di superficie il seguente valore €/mq. 300,00.

Il valore medio che si ottiene per gli immobili in oggetto è il seguente:

€/mq.425,00 (O.M.I.)+€/mq.300,00 (Val. mercato) : 2 = € 362,50

Che si approssima ad € 360,00 al mq.

Pertanto si ottiene:

“abitazione” e relativa pertinenza, di cui si è proceduto alla descrizione e quantificazione della propria consistenza nei paragrafi a) e b).

Area abitabile:

mq. (112,00+36,00) x €/mq. 360,00 = € 53.280,00

Area rustica:

mq. (4,00+25,00) x €/mq. 150,00 = € 4.650,00

sommano**€ 57.930,00**

Così come in precedenza illustrato, si detraggono gli eventuali oneri per la dismissione della struttura precaria amovibile posta retrostante al fabbricato della superficie lorda complessiva di circa mq. 56,00, imputabili in circa € 5.000,00.

€ 57.930,00 - € 5.000,00 = € 52.930,00

Determinati i valori dell'intero compendio immobiliare si è ottenuto:

Terreno € 35.011,94 + Fabbricato € 52.930,00 = € 87.941,94

Si opera un abbattimento forfettario, pari al 15% del valore venale, dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti e/o per

eventuale esistenza di oneri gravanti sui beni in oggetto e pertanto si determina:

€ 87.941,94 – 15% sul valore venale = € 74.750,65

Che si arrotonda a **€ 74.750,00**

h) **Valore finale del bene**

Dalle precedenti operazioni si è ottenuto un valore finale dell'intera azienda composta dal fabbricato per abitazione con relativa pertinenza e dal terreno agrario coltivato in complessivi €_74.750,00 (euro settantaquattromilasettecentocinquanta/00).-

l) **Motivato parere sulla divisibilità/indivisibilità**

Date le caratteristiche dell'immobile oggetto di procedura, vista la complementarietà tra il fabbricato ed il terreno aziendale, considerata la viabilità aziendale esistente, si ritiene che sia opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

i) **Documentazione Fotografica, etc**

Nell'allegato N°01 "Documentazione Fotografica" - sono riportate le foto dell'immobile in oggetto.

Si allegano:

- Allegato N°01 integrativo "Documentazione Fotografica del terreno aziendale escluso in 1° istanza ed oggetto della presente relazione di consulenza integrativa"
- Allegato N°02 "Visure catastali e estratto di mappa"
- Si procederà ad allegare CDU (certificato di destinazione urbanistica) dei terreni in fase successiva, nel caso di proposta di acquisto, in quanto detto certificato ha validità annuale e pertanto risulterebbe antieconomico produrlo

ASTE GIUDIZIARIE® alla data attuale per poi dover essere presumibilmente rinnovato all'occorrenza in futuro. ASTE GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione integrativa che si compone di n°16 pagine dattiloscritte, compresa la presente, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell' Esecuzione per qualsiasi chiarimento. ASTE GIUDIZIARIE®

Modica, li 15-09-2023

ASTE GIUDIZIARIE® **Il C.T.U.**

(dott. Agronomo FRATANTONIO FRANCESCO)

ASTE GIUDIZIARIE® 


ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®