



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 103/19 R. G. E.**

**ALLEGATO 7  
PERIZIA DI STIMA CON OMISSIONE DEI DATI  
LOTTO 1**



## INDICE

<b>1</b>	<b>GENERALITA'</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CONTENUTO DELLA RELAZIONE</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>SUDDIVISIONE IN LOTTI</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 1</b> .....	<b>8</b>
6.1	Quesito a) .....	8
6.2	Quesito b) .....	11
6.3	Quesito c) .....	14
6.4	Quesito d) .....	15
6.5	Quesito e) .....	17
6.6	Quesito f) .....	19
6.7	Quesito g) .....	28
6.8	Quesito h) .....	29
6.9	Quesito i) .....	35
6.10	Quesito j) .....	36
6.11	Quesito k) .....	37
<b>7</b>	<b>ALLEGATI</b> .....	<b>38</b>





**Immobile n. 5**

Cod. catasto T, foglio 36 p.lla 276, immobile sito a Comiso, della superficie complessiva di 08 are 55 ca, R.D. Euro 1,77 e R.A. Euro 0,57.



### 3 OPERAZIONI PERITALI

Come indicato nel provvedimento del G.E. il CTU ha provveduto a svolgere le operazioni peritali come di seguito riportato:

- A. provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno) al debitore esecutato dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (vedasi allegato n. 1);
- B. esaminare, confrontandosi col custode l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
- la completezza/idoneità dei documenti in atti;
  - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
  - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
  - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
  - la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione;
  - la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- C. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
- la regolarità edilizia e urbanistica;
  - la dichiarazione di agibilità dello stabile;
  - i costi delle eventuali sanatorie;
  - eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);
  - eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

D. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi

- eventuali vincoli paesistici;
- idrogeologici;
- forestali;
- storico-artistici;
- di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

E. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- per accertare lo stato di conservazione;
- per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;
- per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo;

F. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);

G. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia):

H. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
- la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

#### 4 CONTENUTO DELLA RELAZIONE

Il giudice nel provvedimento di nomina ha individuato i seguenti contenuti della relazione:

- a. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- b. *sommatoria descrizione del bene;*
- c. *stato di possesso del bene;*
- d. *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;*
- e. *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f. *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso;*
- g. *attestazione di prestazione energetica;*
- h. *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa;*
- i. *indicazione del valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- j. *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*
- k. *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*

## 5 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Al fine di rispondere ai quesiti relativi ai beni pignorati, gli stessi vengono suddivisi nei seguenti lotti:

1. LOTTO 1:

- *fabbricati siti in Comiso, c.da Crocilla s.n., censiti al NCEU del Comune di Comiso al foglio 36, p.lle 76, 272 sub. 1, 273 sub. 1 e 280 sub. 1;*
- *terreni siti in Comiso, c.da Crocilla s.n., censiti al NCT del Comune di Comiso al foglio 36 p.lle 71, 79, 115, 116, 117, 143, 158, 243 e 244.*

2. LOTTO 2:

- *Immobile sito in Comiso, c.da Crocilla s.n. censito al NCEU del Comune di Comiso al foglio 36, p.lla 279 sub. 1;*
- *terreni siti in Comiso, c.da Crocilla s.n., censiti al NCT del Comune di Comiso al foglio 36 p.lle 111, 120, 275, 276, 278.*

3. LOTTO 3

- *terreni siti in Comiso, c.da Crocilla s.n., censiti al NCT del Comune di Comiso al foglio 38 p.lle 11 e 18.*

4. LOTTO 4:

- *terreni siti in Comiso, c.da Crocilla s.n., censiti al NCT del Comune di Comiso al foglio 36 p.lle 83, 118 e 145.*

5. LOTTO 5:

- *terreno sito in Comiso, c.da Crocilla s.n., censito al NCT del Comune di Comiso al foglio 36 p.lla 80.*

La presente relazione riguarda i beni relativi al **LOTTO 1**

## 6 RISPOSTE AI QUESITI - LOTTO 1

### 6.1 Quesito a)

#### **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

I beni pignorati risultano siti a Comiso (Rg) in c.da Crocilla, s.n.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ragusa, risultano i seguenti dati catastali (vedasi allegato n. 3):

Tabella 1 – Dati catastali degli immobili del foglio 36 di Comiso									
Comune	Foglio	P.IIa	Porz.	Superficie (ha)	Qualità/Categoria	Classe	Rendita (€)	R.D. (€)	R.A. (€)
Comiso	36	76		00.36	Fabb. diruto		--		
		272/1			Unità collabenti	--	--	--	--
		273/1			Unità collabenti	--	--	--	--
		280/1			Unità collabenti	--	--	--	--
		71	AA	09.00	Pascolo Arb.	2	--	1,39	0,88
			AB	01.70	Seminativo Arb.	4	--	0,44	0,31
		79		56.50	Seminativo	4	--	11,67	3,79
		115		02.60	Seminativo Arb.	4	--	0,67	0,47
		116		20.00	Seminativo	4	--	4,13	1,34
		117		73.50	Seminativo	4	--	15,18	4,93
		143		24.00	Seminativo	4	--	4,96	1,61
		158		09.90	Seminativo	4	--	2,05	0,66
		243		27.10	Seminativo	4	--	5,60	1,82
244		14.00	Seminativo	4	--	2,89	0,94		
<b>Totale</b>				<b>2.38.66</b>					

Tabella 2 – Dati catastali degli immobili del foglio 36 di Comiso – Intestatari						
Comune	Foglio	P.IIa	Cognome	Nome	Luogo e data di nascita	Titolo
Comiso	36	76				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
		272/1				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
		273/1				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
		280/1				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
		71				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
		79				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
		115				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
		116				Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

	117		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
	143		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
	158		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
	243		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
	244		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Gli immobili di cui sopra risultano essere interamente di proprietà del sig. [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

- atto di vendita del 18/11/1998 a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19/11/1998 n.ro 14165/11236, relativamente alle p.lle 71, 76, 79 e 244, del foglio 36 di Comiso;
- atto di divisione, per la quota di **6/18**, del 26/10/2009 a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/11/2009 al n.ro 21788/13286 e atto di donazione, per la quota di **12/18**, del 26/10/2009 a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/11/2009 al n.ro 21791/13289 in riferimento alle p.lle 272/1, 273/1, 280/1, 115, 116, 117, 143, 158 e 243 del foglio 36 del Comune di Comiso.

Il fondo è costituito da un unico corpo di forma non regolare e dagli attigui fabbricati e confina:

- a nord con strada comunale c.da Crocilla
- a sud-ovest le p.lle 143, 243, 244, 79 e 117 confinano con la p.lla 84 intestata alla Chiesa [REDACTED] di Comiso per 1/3, a [REDACTED] per 1/3 ed a [REDACTED] di 1/3;
- ad est e sud-est:
  - la p.lla 76 è limitrofa alle altre p.lle oggetto di pignoramento e confina con la p.lla 152 che è intestata per ½ al sig. [REDACTED] e per 1/2 alla sig.ra [REDACTED]
  - la p.lla 272 sub. 1 oltre a confinare con le altre p.lle oggetto di pignoramento confina con la p.lla 77 di [REDACTED], con la p.lla 152 di proprietà per ½ del sig. [REDACTED] e per 1/2 della sig.ra [REDACTED] e con la p.lla 153 del sig. [REDACTED] di cui non sia hanno altri dati;
  - La p.lla 280 sub 1 confina con le p.lle oggetto di pignoramento e con le p.lle :

- [REDACTED]
- 73 di proprietà di [REDACTED] per 4/6, di proprietà di [REDACTED] per 1/6 e di proprietà di [REDACTED] per 1/6;
  - 78 che appartiene alla partita speciale "[REDACTED]"
  - 89 intestata per 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 a [REDACTED]
  - 262 che appartiene alla partita speciale "[REDACTED]"
  - 263 intestata unicamente al sig. [REDACTED]
- Le p.lle 115, 273 sub 1 e 280 sub 1 confinano con la p.lla 241 di proprietà dell'esecutato, ma non presente nel verbale di pignoramento.





## 6.2 Quesito b)

### **Sommatoria descrizione del bene**

Gli immobili ricadenti in c.da Crocilla, s.n. agro di Comiso compongono un unico corpo aziendale formato dalle seguenti particelle:

- 76, 272 sub. 1, 273 sub. 1 e 280 sub. 1, 71, 79, 115, 116, 117, 143, 158, 243 e 244 (vedasi allegati n. 3 e 4);

I terreni si trovano in una delle aree agricole del comune di Comiso destinate al seminativo e al pascolo degli animali. La giacitura è pianeggiante.

La zona del fondo è costituita da seminativi, intervallati da tratti di tipica macchia mediterranea. I fondi pignorati sono visibilmente incolti ed hanno superficie complessiva di 2,3830 ettari.

Sebbene dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Comiso in data 06/02/2020 con prot. n. 10/2020 le p.lle **non risultano** ricadere negli elenchi provvisori dei proprietari dei suoli percorsi dal fuoco, di cui alla L 353/2000 **si rileva** che invece tali terreni nei mesi estivi sono soggetti a notevoli incendi soprattutto se lasciati incolti. Per cui, prima del periodo estivo, sarebbe opportuno eseguire uno sfalcio delle essenze spontanee che si formano nel periodo primaverile-estivo.

Partendo dalla zona ovest di Ragusa occorrono circa 10 minuti per arrivare presso i luoghi. Si giunge ai fondi dirigendosi verso la S.S. n. 115 e la S.P. n. 14, gli immobili si trovano sulla sinistra percorrendo contrada Crocilla.

Arrivando sui luoghi si rilevano i seguenti immobili:

- *fabbricati rurali non occupati ed in stato di abbandono*
- *terreni agricoli non lavorati e non coltivati*

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dei beni costituenti il lotto; ai fabbricati sono stati assegnati dei codici identificativi (vedasi allegato n. 4):

Fabbricati		
Cod. F76-A	Id. catastali	<b>Foglio 36 p.IIa 76</b>
	Ubicazione	C.da Crocilla, comune di Comiso
	Tipologia	Fabbricato diruto
	Sup. coperta	26,67 mq
	Composizione interna	Non rilevabile in quanto il fabbricato ha la porta di ingresso murata.
	Condizioni di manutenzione	Molto scadenti. La struttura orizzontale è assente
	Caratteristiche strutturali	Fabbricato in muratura con pietrame grossolanamente squadrato, con malta di calce. Tipico della zona.
	Caratteristiche interne	--

	<i>Impianti</i>	--
	<i>Barriere architettoniche</i>	--
Cod. F272-B	<i>Id. catastali</i>	<b>Foglio 36 p.IIa 272 sub 1</b>
	<i>Ubicazione</i>	<i>C.da Crocilla, comune di Comiso</i>
	<i>Tipologia</i>	<i>F/2 - Unità collabenti</i>
	<i>Sup. coperta</i>	76,41 mq
	<i>Composizione interna</i>	<i>Fabbricato provvisto di due ingressi. Il primo ingresso denominato ingresso "a" conduce in una zona a piano terra e ad un piano superiore da cui si accede tramite una scala: sotto questo piano ve ne è un altro a cui non si può accedere. L'ingresso "b" porta ad un locale attiguo, a piano terra, non comunicante con l'interno "a".</i>
	<i>Condizioni di manutenzione</i>	<i>Molto scadenti. La copertura del tetto è in legno e coppi siciliani in parte crollata. Muro di divisione interno fra i due ambienti con lesione.</i>
	<i>Caratteristiche strutturali</i>	<i>Fabbricato in muratura con pietrame grossolanamente squadrato, con malta di calce. Tipico della zona.</i>
	<i>Caratteristiche interne</i>	<i>Ingresso a: unico ambiente scala che porta al piano superiore; ingresso b: unico ambiente</i>
	<i>Impianti</i>	Assenti
	<i>Barriere architettoniche</i>	--
Cod. F273-C	<i>Id. catastali</i>	<b>Foglio 36 p.IIa 273 sub 1</b>
	<i>Ubicazione</i>	<i>C.da Crocilla, comune di Comiso</i>
	<i>Tipologia</i>	<i>F/2 - Unità collabenti</i>
	<i>Sup. coperta</i>	76,47 mq
	<i>Composizione interna</i>	<i>Fabbricato composto da un ingresso con porta in ferro. Internamente è suddiviso in 3 stanze.</i>
	<i>Condizioni di manutenzione</i>	Mediocri
	<i>Caratteristiche strutturali</i>	<i>Fabbricato in muratura con pietrame grossolanamente squadrato, con malta di calce. Tipico della zona.</i>
	<i>Caratteristiche interne</i>	<i>Pareti prive di intonaco, pavimenti mattonati, porta in ferro zincato, finestre con grate in ferro, porta murata sul retro. Copertura orizzontale integra in legno e coppi siciliani.</i>
	<i>Impianti</i>	A vista e non a norma
	<i>Barriere architettoniche</i>	--
Cod. F273-D	<i>Sup. coperta</i>	65,28 mq
	<i>Composizione interna</i>	<i>Stalla composta da due ingressi uno con porta in ferro l'altro aperto. Internamente è suddiviso in 2 ambienti di dimensioni diverse.</i>
	<i>Condizioni di manutenzione</i>	Mediocri
	<i>Caratteristiche strutturali</i>	<i>Fabbricato in muratura con pietrame grossolanamente squadrato, con malta di calce. Tipico della zona .</i>
	<i>Caratteristiche interne</i>	<i>Pareti di pietrame e malta di calce; n. 2 ingressi con porta in ferro zincato e l'altro libero. Copertura orizzontale in legno e coppi siciliani integra in parte. Struttura adibita a stalla.</i>
	<i>Impianti</i>	Assenti
	<i>Barriere architettoniche</i>	--
Orto	<i>Superficie</i>	135 di mq



	<i>Tipologia suolo</i>	<i>Seminativo</i>
	<i>Condizioni del suolo</i>	<i>Incolto con presenza di vegetazione spontanea</i>
<i>Cod. F280-E</i>	<i>Id. catastali</i>	<b>Foglio 36 p.IIa 280 sub 1</b>
	<i>Ubicazione</i>	<i>C.da Crocilla, comune di Comiso</i>
	<i>Tipologia</i>	<i>F/2 - Unità collabenti</i>
	<i>Superficie</i>	<i>229,37 mq</i>
	<i>Caratteristiche strutturali</i>	<i>Si tratta di una zona con basole non omogenee che è di pertinenza ai fabbricati limitrofi di cui alle p.IIe 76, 272/1 e 273/1.</i>
<i>Cod. F280-F</i>	<i>Sup. coperta</i>	<i>21 mq</i>
	<i>Composizione interna</i>	<i>Struttura di due fabbricati diruti ex stalle</i>
	<i>Condizioni di manutenzione</i>	<i>Pessime</i>
	<i>Caratteristiche strutturali</i>	<i>Ex stalle in muratura con pietrame grossolanamente squadrato, con malta di calce. Tipici della zona.</i>
	<i>Caratteristiche interne</i>	<i>Bene in buona parte privo di tetto, provvisto di pareti perimetrali, ingresso con porta in ferro.</i>
	<i>Impianti</i>	<i>Assenti</i>
	<i>Barriere architettoniche</i>	<i>--</i>

<b>Terreni</b>	
<i>Ubicazione</i>	<i>C.da Crocilla, comune di Comiso</i>
<i>Id. catastali</i>	<i>Foglio 36 p.IIe 71, 79, 115, 116, 117, 143, 158, 243 e 244</i>
<i>Superficie</i>	<i>2.38.30 ha</i>
<i>Tipologia suolo</i>	<i>Seminativo</i>
<i>Condizioni del suolo</i>	<i>Incolto– essenze spontanee principalmente Brassica Rapa</i>





### 6.3 Quesito c)

#### ***Stato di possesso del bene***

I fabbricati identificati alle p.lle 76, 272/1, 273/1 e 280/1 del foglio 36 di Comiso sono in stato di abbandono. In riferimento ai terreni individuati alle p.lle 71, 79, 115, 116, 117, 143, 158, 243 e 244 non risultano essere stati lavorati e coltivati.



#### 6.4 Quesito d)

***Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente***

L'esame dei titoli di proprietà degli immobili, ha permesso di constatare che il sig. [REDACTED] [REDACTED] è divenuto proprietario per intero delle p.lle 71, 76, 79 e 244, del foglio 36 di Comiso in virtù dell'atto di vendita del 18/11/1998 a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19/11/1998 n.ro n.ro 14165/11236, da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

La vendita degli immobili comprendeva la comproprietà proporzionale delle vie di accesso, degli spazi e delle quattro (4) cisterne.

I venditori hanno venduto e trasferito con ogni garanzia di legge gli immobili e ne hanno assicurato la piena disponibilità e la libertà da ipoteche, pesi o vincoli comunque pregiudizievoli. Inoltre, i sigg. [REDACTED] [REDACTED] hanno dichiarato, ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, che la casa rurale (p.lla 76 foglio 36) è stata edificata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Inoltre è divenuto proprietario delle p.lle 272/1, 273/1, 280/1, 115, 116, 117, 143, 158 e 243 del foglio 36 del Comune di Comiso tramite:

- atto di divisione del 26/10/2009 a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/11/2009 ai nn. 21788/13286 con il quale [REDACTED] ha ricevuto la quota indivisa di **6/18**; la quota rimanente pari a **12/18** risultava attribuita a [REDACTED] Preliminarmente a tale atto di divisione risultavano comproprietari della quota indivisa di 9/18 i sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza della successione, del rispettivo padre e marito, sig. [REDACTED] (giusta denuncia di successione n. 50, vol. 429 dell'Agenda delle Entrate di Ragusa); la restante quota di 9/18 apparteneva già alla sig.ra [REDACTED]
- atto di donazione del 26/10/2009 a rogito notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/11/2009 al 21791/13289 per **12/18**, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

La donante ha dichiarato che quanto donato è esente da ipoteche, oneri trascrizioni e vincoli pregiudizievoli ad eccezione di:

1. Servitù di elettrodotto trascritta il 25 marzo 2008 ai nn. 6104/3898, a favore dell" [REDACTED] [REDACTED] " contro i sigg. [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla p.lla 143 del foglio 36 di Comiso, servitù costituita con atto del 19 marzo 2008, a rogito notaio [REDACTED] da Ragusa , registrato al n. 1055.

Per i beni pervenuti in virtù di diritto ereditario sussiste la continuità delle trascrizioni prevista dall'art. 2650 C.C. ad eccezione del fabbricato di cui alla p.lla 280 sub 1 del foglio 36 di Comiso, non annoverato nell'accettazione tacita di eredità trascritta all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 23/02/2015 ai nn. 2350/1541. Tuttavia il fabbricato di cui sopra, ha costituito oggetto di atti dispositivi posti in essere dagli eredi e, pertanto, la continuità delle trascrizioni per questo immobile è costituibile tramite ulteriore formalità di trascrizione di accettazione tacita di eredità in forza degli atti sopra descritti.



## 6.5 Quesito e)

***Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente***

L'ispezione ipotecaria effettuata dal CTU in data 12/06/2020 e 08/08/2020 ha evidenziato le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

### **Foglio 36 particelle 71, 76, 79, 244,**

- ISCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 2226 Registro Generale 10814  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 562/2011 del 19/05/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 383 del 16/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 18/11/2011 - Registro Particolare 13131 Registro Generale 19825  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1254/2011 del 16/07/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 384 del 16/02/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- TRASCRIZIONE del 15/01/2015 - Registro Particolare 415 Registro Generale 523  
Pubblico ufficiale U.N.E.P C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4908/2014 del 19/11/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 08/04/2019 - Registro Particolare 3591 Registro Generale 5095  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 1110/2019 del 29/03/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Foglio 36 particelle 115, 116, 117, 158, 243, 272/1, 273/1 e 280/1**

- ISCRIZIONE del 16/06/2011 - Registro Particolare 2226 Registro Generale 10814  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 562/2011 del 19/05/2011  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 383 del 16/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 18/11/2011 - Registro Particolare 13131 Registro Generale 19825  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1254/2011 del 16/07/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 384 del 16/02/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
  - TRASCRIZIONE del 15/01/2015 - Registro Particolare 415 Registro Generale 523  
Pubblico ufficiale U.N.E.P C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4908/2014 del 19/11/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  - TRASCRIZIONE del 08/04/2019 - Registro Particolare 3591 Registro Generale 5095  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 1110/2019 del 29/03/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Foglio 36 particella 143**

- TRASCRIZIONE del 15/01/2015 - Registro Particolare 415 Registro Generale 523  
Pubblico ufficiale U.N.E.P C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 4908/2014 del 19/11/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 23/02/2015 - Registro Particolare 1541 Registro Generale 2350  
Pubblico ufficiale VENTURA VALERIA Repertorio 175 del 26/10/2009  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del 08/04/2019 - Registro Particolare 3591 Registro Generale 5095  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 1110/2019 del 29/03/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## 6.6 Quesito f)

### **Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso**

Le ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Comiso hanno evidenziato che i fabbricati presenti all'interno dei fondi agricoli oggetto di esecuzione, risultano essere stati edificati antecedentemente al 1° settembre del 1967 così come descritto anche nei titoli visionati presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa.

Dal punto di vista catastale invece:

- il fabbricato sito nella p.lla 76 (cod. F76-A) è accatastato correttamente come fabbricato diruto e lo stato di fatto dello stesso corrisponde all'estratto di mappa catastale;
- il fabbricato sito nella p.lla 272 sub. 1 (cod. F272-B) è accatastato come unità collabenti (F/2); dal punto di vista grafico, su pianta, non corrisponde perfettamente all'estratto di mappa catastale perchè si presenta leggermente traslato;
- il bene sito nella p.lla 273 sub. 1 (cod. F273-C e F273-D) è accatastato come unità collabenti (F/2); tuttavia il bene di cui al **cod. F273-C** oltre ad avere la copertura totalmente integra non possiede un alto livello di degrado, per cui dovrebbe essere riqualficato da F/2 a C/2 (magazzino e locali di deposito) per dare la giusta rendita catastale.

Invece, il fabbricato di cui al **codice F273-D** (la stalla), può mantenere la stessa categoria catastale (F2), ma dovrebbe essere accatastato con un altro subalterno perché di fatto è separato dall'immobile di cui al cod. F276-C.

Di seguito si indicano le variazioni da fare per questa particella:

### **Stato di fatto**

Comune	Foglio	P.lla	Qualità/Categoria	Rendita (€)
Comiso	36	273 sub 1	Unità collabenti (F/2)	--

### **Adeguamento catastale**

Comune	Foglio	P.lla	Qualità/Categoria	Rendita (€)
Comiso	36	273 sub 1	Magazzini e locali di deposito (C/2)	Assegnata da ufficio
		273 sub 2	Unità collabenti (F/2)	--

Il costo dell'adeguamento catastale tramite denuncia DOCFA, all'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa, sarebbe pari a € 500,00.

L'elaborato planimetrico della p.lla 273/1 corrisponde all'estratto di mappa catastale;

- il bene sito nella p.lla 280 sub. 1 (cod. F280-E) è accatastato come unità collabenti (F/2).

La p.lla comprende una zona che corrisponde alla pertinenza/corte delle p.lle 76, 272 sub.1 e parte della 273 sub. 1 ed inoltre include parte di un fabbricato da cui si accede mediante un cancello in ferro. Il fabbricato presenta per lo più solo muri perimetrali perché sprovvisto in buona parte di copertura orizzontale; probabilmente l'immobile era adibito a stalla perché è presente una mangiatoia in pietra (vedasi allegati nn. 3, 4 e 6).

In fase di restituzione del rilievo si è costato che il rudere descritto catastalmente confina con la p.lla 153 del foglio 36 di Comiso, di proprietà di altra ditta.

Tuttavia, in loco il confine tra le due proprietà non esiste.

Pertanto, l'accesso al bene di cui alla p.lla 153 avviene in maniera impropria (vedasi allegati nn. 4 e 6); di contro il passaggio attraverso la p.lla 280 sub 1 è l'unico varco possibile verso la 153.

Per la definizione del confine in loco e stabilire la dividente fra le due proprietà occorrerebbe eseguire un rilievo topografico avvalendosi del supporto di strumentazioni satellitari e successiva restituzione del rilievo per sovrapposizione su mappa catastale.

Il costo del riconfinamento si stima essere pari a € 1.000,00.

Mediante il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.10/2020 del 06/02/2020, rilasciato dal Comune di Comiso – Area 3 – Tecnologico Urbanistica – Settore 2 – Servizio 1, è stato accertato che i beni oggetto di pignoramento, siti nell'agro di Comiso c.da Crocilla s.n., risultano ricadere nel Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n. 179 del 14/11/2017 e precisamente:

Foglio	Particella	Zona	Art. NTA*	Ricadenza
36	71	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	In parte
		Nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati	Art 82	In parte
	76	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale
	79	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale
	115	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale
	116	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale
	117	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale
	143	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale

		Nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati	Art. 82	In parte
	158	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale
	243	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale
	244	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale
	272	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale
	273	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	Totale
	280	Sottozona E3 – aree agricole tutelate	Art. 67	In parte
		Nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati	Art. 82	In parte

\*NTA= norme tecniche attuative

a) Le p.lle 76, 79, 115,116, 117, 158, 243, 244, 272, 273 ricadono in **Sottozona E3 – aree agricole tutelate** di cui all'art. 67 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale riportato di seguito:

### **Definizione**

*Trattasi delle aree extraurbane di natura agricola, appartenenti al paesaggio del Fiume Ippari e del Torrente Profinni - aree archeologiche comprese, caratterizzate dalla presenza di una o più componenti qualificanti e relativi contesti e quadri paesaggistici ed in quanto tali sottoposte al "livello di tutela 2" dalle norme del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10.08.2010.*

### **Utilizzazioni ammesse**

*In tali aree è consentita la realizzazione di edifici in zona agricola da destinare ad attività a supporto dell'uso agricolo dei fondi nel rispetto del carattere insediativo rurale. Sono vietati usi del territorio, forme dell'edificato e dell'insediamento e opere infrastrutturali incompatibili con la tutela dei valori paesaggistico-percettivi o che comportino varianti di destinazione urbanistica delle aree interessate. Non è, altresì, consentito:*

- *realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 22 l.r. 71/78, nonché in deroga ad esso ai sensi degli artt. 35 l.r. 30/97, art. 89 l.r. 06/01 e s.m.i;*
- *aprire nuove cave, effettuare movimentati di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico.*

### **Obiettivi**

*Conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero paesaggistico – ambientale ed eliminazione dei detrattori, tutela delle formazioni ripariali, miglioramento della fruizione pubblica delle aree archeologiche.*

Le politiche di sostegno all'agricoltura dovranno preferibilmente essere finalizzate ad orientare al recupero delle colture tradizionali, con particolare riferimento a quelle a maggior rischio di estinzione.

#### **Modalità d'intervento:**

- Con concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione;
- Con concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti e l'ampliamento di quelli esistenti.

Tali aree possono essere oggetto di piani particolareggiati, piani quadro o piani strategici finalizzati alla valorizzazione della risorsa paesaggistica, alla valorizzazione degli usi agricoli tradizionali e ad interventi di riforestazione con l'uso di specie autoctone basate anche sullo studio della vegetazione potenziale e/o su eventuali testimonianze storiche.

#### **Indici urbanistici ed edilizi**

- *Indice volumetrico fondiario:*  $lvf = 0.03$  mc/mq;
- *Altezza massima:*  $h. max = 6.50$  mt;
- *Numero di elevazioni fuori terra:*  $n = 2$
- *Distanze:*
  - *a-dai fabbricati:* 10.00 mt
  - *b-dai confini del lotto:* 5.00 mt
  - *c-dai confini stradali:* in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Prescrizioni particolari**

In tali aree è prescritta la previsione di mitigazione degli impatti dei detrattori visivi da sottoporre a studi ed interventi di progettazione paesaggistico ambientale.

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.L. 22 gennaio 2004 n.42 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza. [Omissis]-

**b)** Le p.lle 71, 143 e 280 oltre a ricadere in parte in **Sottozona E3 – aree agricole tutelate** di cui

all'art. 67 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale riportato sopra, ricadono anche in zona **Nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati** di cui all'art. 82 (aree stradali) delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale che si riporta di seguito:

### **Obiettivi e caratteristiche delle previsioni**

*Sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli e dei pedoni. Le previsioni che concernono sia le strade d'interesse sovra comunale (viabilità territoriale) che le strade d'interesse urbano (strade urbane primarie e strade di connettivo) hanno sempre carattere vincolante: il progetto esecutivo delle singole opere potrà tuttavia adeguare il tracciato alla situazione di fatto, ma potrà modificarlo solo attraverso varianti al PRG. Le previsioni che concernono la viabilità locale e/o di lottizzazione e quella pedonale hanno invece carattere indicativo: i successivi PA potranno precisare gli interventi necessari anche in difformità dal PRG, senza che ciò costituisca "variante", solo quando il vincolo di PRG è preordinato all'esproprio dell'area. Per le strade le caratteristiche dovranno essere quelle indicate dal C.N.R. (Norme sulle caratteristiche delle strade extraurbane - anno XIV n. 78 del 28/7/1980 e successive modifiche ed integrazioni e per ultimo dal D.M. 5.11.2001).*

### **Articolazione delle strade**

La rete stradale si articola in:

[Omissis...]

- d) *Strade locali o di lottizzazione; sono le strade di disimpegno delle zone residenziali, produttive e rurali (vicinali e comunali d'interesse locale)*

[Omissis...]

Si specifica che le p.lle del lotto 1, risultano ricadere in **Aree soggette a particolari prescrizioni di tutela e salvaguardia e fasce di rispetto** con riferimento al Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa ai sensi e con le avvertenze previste nel D.Lgs. 42/04 ed esattamente:

- La p.lla 76 del foglio 36 di Comiso risulta ricadere nel **Livello di Tutela n. 2 – Paesaggio Locale 4d e precisamente:**

#### **Art. 24 Paesaggio locale 4 - "Piana di Acate, Vittoria e Comiso"**

##### **Obiettivi di qualità paesaggistica**

- *Conservazione e recupero dei valori paesistici, ambientali, morfologici e percettivi del paesaggio agrario;*
- *riqualificazione ambientale-paesistica dell'insediamento*

- [Omissis]

## **1. Indirizzi**

### **a. Paesaggio agricolo della piana di Vittoria e della vitivinicoltura**

- *Mantenimento dell'attività e dei caratteri agricoli tradizionali del paesaggio;*

- [Omissis]

- *ricostituzione della rete ecologica attualmente carente con l'impianto di fasce boscate nei confini dei lotti e ove possibile all'interno degli stessi mediante impiego di essenze tipiche della vegetazione storicizzata e/o endemica;*

- *riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio architettonico rurale, anche ai fini dello sviluppo del turismo rurale e dell'agricoltura;*

- *le eventuali nuove costruzioni dovranno essere a bassa densità, di dimensioni contenute in rapporto alle superfici dei fondi, tali da non incidere e alterare il contesto generale del paesaggio agropastorale e i caratteri specifici del sito e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale.*

Sono favoriti:

- *gli interventi finalizzati al riuso abitativo, al turismo rurale e al mantenimento dell'attività agropastorale nella dimensione dell'agricoltura multifunzione così come sancito dalle direttive europee e dal PSR. Inoltre è prioritario effettuare interventi di riqualificazione ambientale privilegiando l'uso di tecniche di bioingegneria.*

### **b. Paesaggio del carrubo di Serra S. Bartolo**

- *Miglioramento della fruizione pubblica del parco Serra S. Bartolo;*

- *tutela secondo quanto previsto dalla normativa specificata dalle Norme per la componente "Sistema naturale- sottosistema biotico".*

*Dovranno essere salvaguardate le emergenze biotiche con particolare riferimento alle varietà di carrubo.*

## **2. Prescrizioni relative alle aree individuate ai sensi dell'art. 134 del Codice**

### **4d. Paesaggio del Fiume Ippari, aree archeologiche comprese (vincolo indiretto in C/da Castiglione)**

#### **Livello di Tutela 2**

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

- *recupero paesaggistico - ambientale ed eliminazione dei detrattori;*
- *tutela delle formazioni riparali;*

- garantire che gli impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili conseguano un miglioramento della qualità paesaggistico - ambientale tramite la realizzazione di aree boscate, fasce tampone e potenziamento rete ecologica, favorendo la realizzazione di una fascia di verde, anche con specie arboree, con la finalità di mitigazione e schermatura paesaggistica

- [Omissis]

In queste aree **non è consentito:**

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

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

- aprire nuove cave;

- effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico;

Per le aree archeologiche valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela delle aree archeologiche secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia" e dalle prescrizioni e limitazioni di cui ai rispettivi decreti e dichiarazioni di vincolo;

- miglioramento della fruizione pubblica dell'area archeologica;

- tutela delle relazioni visive e ambientali con la definizione di adeguate aree di filtro nei confronti della trasformazione antropica delle aree. Qualunque scavo dovrà essere eseguito sotto il diretto controllo della Soprintendenza BB.CC.AA.

- Le p.lle 71, 79, 115, 116, 117, 143, 158, 243, 244, 272, 273 e 280 del foglio 36 di Comiso risultano ricadere nel **Livello di Tutela n. 2 - Paesaggio Locale 7d.**

### **Art. 27 Paesaggio Locale 7 "Altipiano Ibleo"**

#### **Obiettivi di qualità paesaggistica**

- Conservazione e recupero dei valori paesistici, ambientali, morfologici e percettivi del paesaggio seminaturale e agricolo;

- fruizione visiva degli scenari e dei panorami;

- promozione di azioni per il riequilibrio naturalistico ed ecosistemico;

- riqualificazione ambientale-paesistica dell'insediamento;

- conservazione del patrimonio storico-culturale (architetture, percorsi storici e aree archeologiche);
- mantenimento e valorizzazione dell'attività agropastorale.

## **1. Indirizzi**

### **a. Città di Ragusa e Modica**

La realizzazione di eventuali nuove aree da urbanizzare dovranno essere previste secondo forme articolate e relazionate al contesto paesaggistico, privilegiando il recupero dell'esistente e l'inserimento di adeguate aree verdi.

### **b. Aree di recupero paesaggistico di Tre Casuzze, Piana Materazzi, Serra Garofalo, Conservatore e Frigintini.**

Si attua quanto previsto nelle norme generali di cui all'art.20 per il regime normativo "aree di recupero".

## **2. Prescrizioni relative alle aree individuate ai sensi dell'art. 134 del Codice**

### **7d. Paesaggio agrario a campi chiusi dei seminativi del tavolato ragusano e dell'altipiano modicano e paesaggio agrario dell'Irminio. Aree di interesse archeologico comprese Livello di**

**Tutela 2** Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- protezione e valorizzazione del sistema strutturante agricolo del tavolato ibleo in quanto elemento principale dell'identità culturale e presidio dell'ecosistema;
- evitare l'eliminazione degli elementi di vegetazione naturale presenti o prossimi alle aree coltivate o boscate (siepi, filari, fasce ed elementi isolati arborei o arbustivi elementi geologici rocce, timponi, pareti rocciose e morfologici scarpate, fossi), in grado di costituire habitat di interesse ai fini della biodiversità;
- garantire che gli interventi tendano alla conservazione dei valori paesistici, al mantenimento degli elementi caratterizzanti l'organizzazione del territorio e dell'insediamento agricolo storico (tessuto agrario, nuclei e fabbricati rurali, viabilità rurale, sentieri);
- garantire che gli eventuali nuovi fabbrica rurali, destinati alla conduzione del fondo agricolo, siano a bassa densità, articolati secondo tipologia rurale tradizionale, con edificato compatto, corti e cortili fuori terra, tali da non incidere e alterare il paesaggio agro-pastorale e i caratteri specifici del sito, e tali da mantenere i caratteri dell'insediamento sparso agricolo e della tipologia edilizia tradizionale. Dovranno rispettare la regola paesaggistica dei luoghi, individuata nella percezione ottico-spaziale dei campi chiusi dai muretti a secco in cui l'elemento costruito acquisisce un peso e valore "puntuale" rispetto alla trama degli spazi aperti

- *mantenendo i caratteri derivati dalle regole della trasformazione enfiteutica che connota l'identità del tavolato ibleo. A tal fine le costruzioni dovranno essere adeguatamente distanziate tra loro, in modo da non alterare la percezione della struttura caratterizzante del bene paesaggistico. Ciò vale anche per le serre, in quanto elementi la cui percezione è comunque assimilabile a quella del costruito;*
- *favorire la realizzazione di una fascia di verde, anche con specie arboree, con la finalità di mitigazione e schermatura paesaggistica;*
- *garantire che tutti gli interventi antropici si inseriscano senza produrre alterazione del paesaggio tutelato;*
- *potenziamento della rete ecologica.*
- *riqualificare la viabilità esistente nei processi di modernizzazione infrastrutturale.*

*In queste aree non è consentito:*

- *realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;*
- *realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;*
- *aprire nuove cave;*
- *realizzare nuove serre;*
- *effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico.*

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

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

Infine si riferisce che le p.lle **non risultano** ricadere negli elenchi provvisori dei proprietari dei suoli percorsi dal fuoco, di cui alla L 353/2000 (aggiornati alle Determinazioni Dirigenziali n.59/14 del 29/11/07, n. 02/14 del 19/02/09, n. 25/V dell'08/02/2010, Delibere Giunta Municipale n. 40 del 29/02/2012, n.7 del 21/01/2013 e n. 15 del 31/01/2014).

**Quantificazione dei costi di accatastamento e regolarizzazione delle difformità rilevate:**

Il costo totale stimato per l'adeguamento catastale dei fabbricati di cui alle p.lle 273 sub 1 e 280 sub 1 è pari a **€ 1.500,00.**



## 6.7 Quesito g)

### ***Attestazione di Prestazione Energetica***

Per i fabbricati oggetto di pignoramento siti in c.da Crocilla di Comiso, gli Attestati di Prestazione Energetica non sono stati redatti perché i beni sono fra i casi esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE ai sensi delle "nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE" (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015) e precisamente i fabbricati si configurano in:

- *edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo).*



## 6.8 Quesito h)

### ***Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa***

Il lotto n. 1 è costituito da un fondo rustico, dai fabbricati e dai terreni a seminativo a servizio del fondo stesso. Il fondo è costituito da un unico corpo di forma pressoché irregolare.

Ad integrazione del paragrafo 6.2 si descrivono analiticamente i beni:

- *fabbricato rurale p.lla 76*
- *fabbricato rurale p.lla 272 sub 1*
- *fabbricati rurale ed orto p.lla 273 sub 1*
- *fabbricato e pertinenza p.lla 280 sub 1*
- *terreni incolti*

#### **6.8.1 Fabbricato p.lla 76**

Il bene identificato alla p.lla 76 del foglio 36 di Comiso allo stato di fatto corrisponde a quanto riportato negli atti catastali. E' il primo in ordine di arrivo sulla sinistra ed oltre a confinare con le altre p.lle di cui al prg 6.1 confina con le p.lle pignorate 272 sub 1 e 280 sub 1.

Si tratta di un vecchio fabbricato in muratura con pietrame grossolanamente squadrato, con malta di calce, tipico della zona, antecedente al 1967. La porta di ingresso è murata e il manto di copertura è del tutto crollato. La sua superficie coperta è pari a 26,67 mq ed ha un'altezza minima di circa 2,80 m.

Il sottoscritto ha identificato l'immobile con codice F76-A (vedasi allegato n. 4).

#### **6.8.2 Fabbricato p.lla 272 sub 1**

Trattasi di un vecchio fabbricato in muratura con pietrame grossolanamente squadrato, con malta di calce, tipico della zona, sicuramente antecedente al 1967 e attualmente in disuso. E' individuato alla p.lla 272/sub 1 (unità collabenti) del foglio 36 di Comiso e rispetto all'elaborato catastale l'edificio è leggermente traslato; il bene nell'elaborato planimetrico è stato identificato con il codice F272-B (vedasi allegato n. 4). Confina a sinistra con la p.lla 76 e 152, a destra con la p.lla 280 sub. 1 e 153 e sul retro con la p.lla 77. Le p.lle 77, 152 e 153 sono di proprietà di terzi.

L'immobile ha una pianta ad L ed una superficie coperta lorda complessiva (piano terra e piano primo) di circa 105,02 mq. E' provvisto di n. 2 entrate. Il primo ingresso (interno a) - vedasi allegato n. 6) ha una porta in legno che conduce in un ambiente unico di forma rettangolare di circa 20,12 mq con un'altezza media di 4,65 m; nel locale vi sono delle scale rudimentali che

portano ad un primo piano anch'esso rettangolare di circa 15,21 mq avente un'altezza media di 2,40 m. Perfettamente sotto questo piano, verosimilmente, vi è un altro ambiente a cui non è stato possibile accedere perché sul retro del fabbricato è presente del materiale franato e perché il passaggio dovrebbe avvenire dalla p.lla 77 di proprietà di terzi; inoltre, dal lato destro della p.lla 272/1, adiacente alla p.lla 280/1, vi è una porta murata che probabilmente portava alla stanza. Il secondo ingresso (interno b) - vedasi allegato n. 6) è fornito di una porta in ferro e conduce in un'altra stanza di forma rettangolare avente una superficie di 14,66 mq e un'altezza di 4,30 m. Tutto l'immobile è in stato di abbandono; i muri perimetrali sebbene molto spessi hanno delle profonde crepe sia interne che esterne; il tetto è formato da travi in legno all'interno e coppi siciliani all'esterno e non è del tutto integro; non ci sono servizi igienici. Lo stato di tenuta della struttura è scadente.

Sebbene il fabbricato non sia in pericolo di crollo, così come suggerito nell'elaborato (Relazione di stima parziale) depositato per via telematica dal sottoscritto CTU in data 02/03/2020, si potrebbero eseguire delle opere di puntellamento esterne che permetterebbero di mantenere il bene nelle condizioni attuali. Per ovviare alle spese delle opere di puntellamento sarebbe possibile apporre degli avvisi mediante cartelli per mantenere il distanziamento di terzi in prossimità del fabbricato.

### 6.8.3 Fabbricato p.lla 273 sub 1

Antistante alla costruzione di cui alla p.lla 76 è presente un fabbricato corrispondente alla p.lla 273 sub. 1 foglio 36 di Comiso. La p.lla include anche un altro edificio precedentemente adibito a stalla. Fra le due strutture è intercluso un piccolo appezzamento di terreno.

Confina a sinistra con le p.lle 115 e 241, di fronte con la p.lla 280 sub 1, a destra con la p.lla 71 e sul retro con la p.lla 143, tutte di proprietà del sig. [REDACTED]. La p.lla 241 pur essendo di proprietà dell'esecutato non è stata pignorata.

Il sottoscritto ha identificato nell'elaborato planimetrico il primo corpo di fabbrica con codice F 273-C, la stalla con codice F273-D e il terreno compreso come "orto" (vedasi allegato n. 4).

Il bene di cui al codice F 273-C presenta, sia esternamente che internamente, delle condizioni strutturali discrete. Il soffitto è rifinito con travi in legno e la copertura esterna, in coppi siciliani, è totalmente integra; inoltre, qualche anno fa, l'esecutato ha ripristinato la porta d'ingresso che è in ferro.

[REDACTED]

L'immobile è formato da n. 3 stanze, le prime due prendono luce diretta dalle rispettive finestre che sono provviste di vetro e grate in ferro, l'ultima stanza è senza finestre. Le pareti non sono intonacate, è presente una pavimentazione deteriorata, un impianto elettrico rudimentale e non ci sono servizi igienici. Il fabbricato aveva una porta sul retro che è stata murata come si può vedere dalla foto della stanza in cui è presente un forno a pietra (vedasi allegato n. 6 foto 22). Questo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di circa 76,47 mq e una superficie al netto dei muri di 51,40 mq così ripartita:

- stanza in ingresso 26,50 mq
- stanza con forno a pietra 15,13 mq
- stanza senza finestre 9,77 mq

Nel complesso le condizioni del fabbricato sono mediocri.

L'altro corpo di fabbrica identificato in planimetria con codice F273-D è una stalla in muratura con pietrame grossolanamente squadrato, con malta di calce. Ha una superficie coperta di circa 65,28 mq e un'altezza media di 2,50 m.

Per accedere al bene si percorre un vialetto adiacente all'edificio con codice F273-C e si attraversa un cancello in ferro ossidato (vedasi allegato n. 6).

La stalla è dotata da n. 2 ingressi: il primo è provvisto di porta in ferro che porta in un ambiente in cui si trova una mangiatoia in pietra che si estende per tutta la lunghezza della stalla.

Il tetto è integro in legno e la copertura esterna è realizzata con coppi siciliani.

L'altro ambiente, ha accesso libero ed è provvisto solo di pareti perimetrali; ha una dimensione di meno della metà rispetto al primo ambiente (vedasi allegato n. 4).

Nell'insieme le condizioni della stalla sono mediocri.

L'orto di pertinenza della p.lla 273 sub.1, intercluso fra i due fabbricati descritti prima, ha una superficie di circa 135 mq. Al momento del secondo sopralluogo (vedasi allegato n. 6) la vegetazione spontanea era molto rigogliosa. L'orto è delimitato anche da tipici muretti a secco in parte crollati.

#### 6.8.4 Fabbricato p.lla 280 sub 1

L'immobile è costituito da una zona in parte con basole non omogenee che percorre gli immobili di cui alle p.lle 71, 76, 272 sub. 1 e 273 sub.1, 115 e 241 di proprietà dell'esecutato ed è contiguo alle p.lle 89, 153, 73, 78, 263 e 262 appartenenti a terzi (vedasi allegato n. 3 e n. 4).

La superficie si estende per 229,37 mq (vedasi allegati n. 4). L'accesso al rudere, invece, avviene attraverso un cancello in ferro che porta in uno spiazzo delimitato a sinistra dalla parete del bene di cui alla p.lla 272 sub 1 e sulla destra dal muro di confine del vicino. Attraversando lo slargo si arriva al rudere da cui si entra da una porta in ferro scardinata verso una vecchia stalla; il bene per buona parte è senza tetto. Subito a sinistra si accede in un altro ambiente privo di copertura. Da questo passaggio probabilmente, tempo addietro, si poteva arrivare alla stanza della p.lla 272/1, che non è stato possibile rilevare perché non praticabile (vedasi prg 6.8.2).

La p.lla 280 sub. 1 catastalmente confina con la p.lla 153 del foglio 36 di Comiso, di proprietà di altra ditta. In seguito al rilievo è stato verificato che in loco il confine tra le due particelle non esiste.

#### 6.8.5 Terreni – uso del suolo

I fabbricati sono circondati da terreni vocati a seminativo che potenzialmente rappresentano le superfici coltivate regolarmente e generalmente sottoposte ad un sistema di rotazione. Sono presenti piante arboree sparse in modo sporadico.

Il paesaggio è tipico della campagna ragusana per la presenza dei muretti a secco e di qualche albero di carrubo.

I terreni oggetto di pignoramento sono identificati nelle p.lle 71, 79, 115, 116, 117, 143, 158, 243 e 244 del foglio 36 di Comiso e si trovano intorno ai fabbricati di cui ai prg 6.7.1, 6.7.2, 6.7.3 e 6.7.4 (vedasi allegato n. 4).

I suoli si presentano incolti e con presenza di vegetazione spontanea (vedasi allegato n. 6). In merito a ciò ogni anno è opportuno sfalciare le essenze spontanee per evitare che nel periodo estivo le stesse si possano incendiare, causando danni ai beni pignorati e agli immobili limitrofi, sebbene, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Comiso in data 06/02/2020 con prot. n. 10/2020 le p.lle **non risultano** ricadere negli elenchi provvisori dei proprietari dei suoli percorsi dal fuoco, di cui alla L. 353/2000.

### Valutazione estimativa

La stima dei beni in esame è stata effettuata per confronto con beni simili di noto prezzo, sulla base di un parametro tecnico di comparazione costituito in questo caso dalla superficie totale del fondo. Al valore così determinato è stato aggiunto il valore dei fabbricati.

I fabbricati, sono stati oggetto di separata valutazione ed il loro valore è stato aggiunto a quello del terreno su cui insistono. Il valore dei fabbricati è stato desunto per stima sintetica comparativa di mercato con beni simili.

In seguito alle ricerche compiute, il C.T.U. è venuto a conoscenza dei prezzi recentemente pagati per alcuni fondi rustici, situati nel comune di Comiso, in prossimità della zona in esame, aventi caratteristiche pedologiche, agronomiche e climatiche simili a quello oggetto di stima.

Ai fini di una comoda vendita del lotto 1 è stata operata una distinzione tra:

- a. fabbricati ricadenti nelle p.lle 76, 272 sub. 1, 273 sub. 1, 280 sub. 1;
- b. terreni ricadenti nelle p.lle 71, 79, 115, 116, 117, 143, 158, 243 e 244.

a. fabbricati ricadenti nelle p.lle 76, 272 sub. 1, 273 sub. 1, 280 sub. 1

Per i fabbricati si è pervenuti ad un valore di mercato pari a:

- 125-300 €/mq per superficie lorda commerciale;

Riferendosi alle superfici commerciali precedentemente individuate, si hanno i seguenti valori commerciali:

Immobili	Sup. coperta (mq)	Coeff. di omogeneizzazione	Sup. omogeneizzata (mq)	Valore (€/mq)	Sub totale
cod. F76-A (p.lla 76)	26,67	1	26,67	150,00	4.000,50
cod. F272-B (p.lla 272/1)	105,02	1	105,02	250,00	26.225,00
cod. F273-C (p.lla 273/1)	76,47	1	76,47	300,00	22.941,00
cod. F273-D (p.lla 273/1)	65,28	1	65,28	150,00	9.792,00
Orto di pertinenza alla p.lla 273	135,00	0,10	13,50	225,00	3.037,50
cod. F280-E (p.lla 280/1) area di pertinenza delle p.lle 76, 272/1 e 273/1 e 280/1	208,37	0,30 (fino a 25 mq) 0,10 (> 25 mq)	25,84	206,25	5.328,88
cod. F280-F (p.lla 280/1)	21,00	1	21,00	125,00	2.625,00
<b>Totale</b>					<b>73.949,88</b>

Il valore complessivo di questo corpo è pari a **€ 73.949,88**

*b. Terreni ricadenti nelle p.lle 71, 79, 80, 115, 116, 117, 143, 158, 243 e 244*

Per i terreni si è pervenuto ad un valore probabile di mercato prendendo in riferimento i Valori Agricoli Medi per i terreni a seminativo asciutto (10.730,00 €/ha) del Comune di Comiso e i prezzi pagati per i fondi della zona:

- 12.000 €/ha;

pertanto si ottiene:

- *terreno destinato a seminativo: ha 2.38.30 x €/ha 12.000,00= € 28.596,00*

Il valore complessivo di questo corpo è pari a **€ 28.596,00**



## 6.9 Quesito i)

### **Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni**

Il valore finale del lotto al netto delle decurtazioni e dei costi calcolati al paragrafo 6.6 sarà:

<b>a) Fabbricati</b>	<b>Valore (€)</b>
F76-A	4.000,50
F272-B	18.500,00
F273-C+F273-D+orto	35.770,50
F280-E +F280-F	7.953,88
<b>subTotale</b>	<b>73.979,88</b>
Costi di adeguamenti catastali	€ 1.500,00
<b>Più probabile valore ordinario di stima.</b>	<b>72.479,88</b>

<b>b) Terreni</b>	<b>Valore (€)</b>
Terreni	28.596,00
<b>Più probabile valore ordinario di stima</b>	<b>28.596,00</b>

Il valore più probabile del lotto 1 è dato da a)+ b) che è pari a **€ 101.075,88**.

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti:

$$101.075,88 \text{ €} \times 0,15 = 15.161,38 \text{ €}$$

Pertanto il valore finale sarà quindi:

Valore lotto	101.075,88 €	-
Abbattimento per assenza di garanzia per vizi occulti	15.161,38 €	=
<b>Valore finale del lotto</b>	<b>85.914,50 €</b>	

**6.10 Quesito j)**

***Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise)***

I beni presenti nel lotto 1 oggetto del procedimento risultano pignorati per intero.



**6.11 Quesito k)**

***Eeguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)***

Si riporta nell'allegato n. 6 una raccolta fotografica dei beni oggetto del procedimento.

***Tanto il sottoscritto doveva in adempimento all'incarico ricevuto.***





## 7 ALLEGATI

- Allegato n. 1 - Comunicazioni alle parti
- Allegato n. 2 - Verbali di sopralluogo
- Allegato n. 3 – Atti catastali (visure, estratti di mappa)
- Allegato n. 4 - Planimetrie dello stato di fatto degli immobili
- Allegato n. 5 - Ispezione ipotecarie
- Allegato n. 6 - Elaborato fotografico
- Allegato n. 7 - Perizia di stima con omissione dati sensibili

Ragusa, 10/08/2020

**IL C.T.U.**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**N. 103/19 R. G. E.**

**ALLEGATO 6**

**ELABORATO FOTOGRAFICO**

**LOTTO 1**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**N. 103/19 R. G. E.**

*Data 10/08/2020*

Firmato Da: TUMINO CONCHITA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 72c886bc8b12b9b7





## INDICE

- 1 ELABORATO FOTOGRAFICO..... ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**



# 1 ELABORATO FOTOGRAFICO



Foto aerea – c.da Crocilla, foglio 36 di Comiso



Foto aerea – c.da Crocilla, Comiso - particolare fabbricati

Foto realizzate in data 28/01/2020



*Foto 1 – vista frontale p.lla 76 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla*



*Foto 2 – vista laterale p.lla 76 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla*



Foto 3 – vista d'insieme p.lle 76 e 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 4 – ingresso a) p.la 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



*Foto 5 – ingresso a) p.lla 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla*



*Foto 6 – piano terra interno a) p.lla 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla*



Foto 7 – piano terra interno a) p.lla 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 8 – scale interno a) p.lla 272 sub 1 fg 36 p.lla 36 Comiso, c.da Crocilla



Foto 9 – piano primo interno a) p.lla 272 sub 1 fg 36 p.lla 36 Comiso, c.da Crocilla



Foto 10 – vista d'insieme p.lla 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 11 – ingresso b) p.lla 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 12 – particolare ingresso b) p.lla 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 13 – interno b) p.lla 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 14 – interno b) particolare crepa e soffitto - p.lla 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



*Foto 15 – interno b) particolare soffitto - p.lla 272 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla*



*Foto 16 – p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla*



Foto 17 – p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla

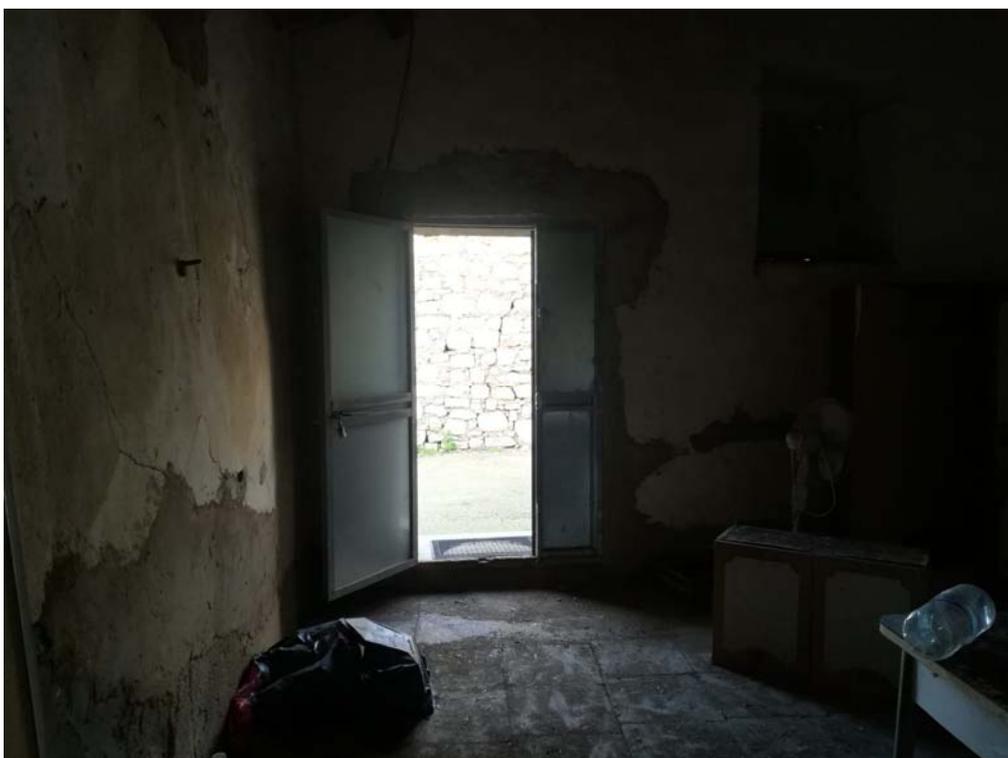


Foto 18 – 1° stanza p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 19 – 1° stanza p.la 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 20 – soffitto p.la 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 103/19 R. G. E.

Data 10/08/2020

Firmato Da: TUMINO CONCHITA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 72c886bc8b12b9b7



Foto 21 – ingresso 2° stanza - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 22 – 2° stanza - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 23 – particolare forno - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 24 – ingresso verso la 3° stanza - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 25 – vialetto verso il retro, l'orto e la stalla - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 26 – cancello verso l'orto e la stalla - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 27 – retro - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 28 – stalla - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 29 – **ingresso stalla** - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 30 – **interno stalla** - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 31 – interno stalla - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 32 – interno stalla - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 33 – **tetto** - p.lla 273 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 34 – **vialeto** - p.lla 280 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 35 – cancello verso il rudere - p.lla 280 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 36 – ingresso rudere - p.lla 280 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



Foto 37 – interno rudere - p.lla 280 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla

ASTAlegale.net



Foto 38 – interno rudere - p.lla 280 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla



*Foto 39 – ingresso 2° stanza - p.la 280 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla*



*Foto 40 – particolare porta murata - p.la 280 sub 1 fg 36 di Comiso – c.da Crocilla*



Foto realizzata in data 18/11/2019



Foto 41 -- p.lla 143 sub 1 fg 36 di Comiso -- c.da Crocilla

Firmato Da: TUMINO CONCHITA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 72c886bc8b12b9b7