



Identificazione del bene

Le operazioni peritali sono state precedute da una verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, relativamente ai dati catastali e ai confini dell'immobile oggetto della procedura in epigrafe.

L'immobile oggetto di esecuzione, è costituito da un fondo rustico sito in Comiso (RG) nella Contrada Targena. Il fondo è localizzato in prossimità del confine Est del territorio comunale di Comiso, ubicato in Zona Territoriale Omogenea E4 *Aree per le attività agricole a valenza ambientale*, ai sensi dell'art. 68 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Comiso. Al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune



di Comiso è censito al Foglio di Mappa 26 Sezione A, particelle 84, 85, 103 e 277, meglio identificato come segue:

N.C.T. del Comune di Comiso							
Foglio	Particella	porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Dominicale	Agrario
26	84	AA	Vigneto	3	0.00.05	€ 0,03	€ 0,02
		AB	Frutteto irriguo	U	0.84.65	€ 124,60	€ 43,72
30	85	AA	Seminativo	3	0.02.03	€ 0,52	€ 0,26
		AB	Frutteto irriguo	U	0.10.97	€ 16,15	€ 5,67
30	103	AA	Seminativo	3	0.00.88	€ 0,23	€ 0,11
		AB	Frutteto irriguo	U	0.19.89	€ 29,28	€ 10,27
30	277	AA	Frutteto	U	0.03.18	€ 3,28	€ 78,45
		AB	Frutteto irriguo	U	0.53.30	€ 1,31	€ 27,53

Le particelle sopra indicate, risultano di proprietà esclusiva, nella misura di $\frac{1}{4}$, della Sig.ra

debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente.

Il fondo confina in circondario con:

- a Nord con proprietà [REDACTED]
- a Est con proprietà [REDACTED]
- a Sud con proprietà [REDACTED]
- a Ovest con proprietà [REDACTED]

Successivamente alla predetta verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, previa comunicazione predisposta dal custode giudiziario e trasmessa al creditore procedente al debitore esecutato, a mezzo PEC ed a mezzo Raccomandata A/R, in data 15 dicembre 2022, alle ore 09:30, sono state eseguite le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Sommatoria descrizione del bene

In data 15 dicembre 2022 è stato eseguito l'accesso presso il fondo rustico oggetto di pignoramento, sito in Comiso (RG) Contrada Targena, durante il quale sono state effettuate le necessarie indagini e gli opportuni rilievi metrici e fotografici, sono stati esaminati il fondo rustico, i confini, le strutture, gli impianti e lo stato di manutenzione.

Il fondo dista dall'abitato di Comiso circa km 4+400, da cui si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 20 denominata "Comiso – Santa Croce Camerina" in direzione Sudovest per circa km 1+950, quindi si svolta sulla destra percorrendo la Strada Vicinale "Contrada Comuni" in direzione Ovest per km 0+600, all'incrocio si svolta sulla destra percorrendo la strada in direzione Nord per circa km 0+300, dove al successivo incrocio si prosegue dritto sulla Strada vicinale Targena in direzione Nordovest per circa km 1+100, per poi immettersi a sinistra sulla strada interpoderale, la quale si percorre in direzione Sud per ulteriori km 0+160, raggiungendo direttamente il fondo rustico.

Da quanto si evince dalla zonizzazione del territorio, individuata dal Piano Strategico Nazionale e accolta dal Piano di Sviluppo Rurale Sicilia 2014-2022, il territorio comunale di Comiso appartiene alla Macroarea C "Aree rurali ad agricoltura intensiva", in cui rientrano tutte quelle aree di pianura a caratterizzazione significativamente rurale.

Il fondo è costituito da un unico corpo aziendale di forma regolare, avente estensione catastale complessiva di ettari 1.74.95. Sul fondo è presente un frutteto specializzato di albicocco con sesto di impianto di metri 5,00 tra le file e metri 3,00 sulla fila. Questo frutteto, impiantato nell'anno 2010, occupa una superficie totale pari a circa m² 1.57.00. Il frutteto è completo di impianto irriguo con micro portata d'irrigazione. Al momento del sopralluogo, il frutteto si presentava in discrete condizioni vegeto produttive.

In occasione dell'accesso eseguito sul fondo oggetto di pignoramento, dai rilievi di campo effettuati ed in raffronto con le misurazioni WebGIS, è stata riscontrata la seguente ripartizione culturale:



○ Superficie Agraria Totale ha 1.74.95

di cui

○ Frutteto specializzato - albicocco ha 1.57.00

○ Tare e incolti ha 0.17.95

Relativamente alla disponibilità irrigua, sul fondo oggetto di esecuzione non è stata riscontrata alcuna fonte irrigua autonoma e disponibile.

Stato di possesso del bene

Gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 26 Sezione A, particelle 84, 85, 103 e 277, in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Filippo Morello in Rosolini (SR), risultano appartenere interamente, nella misura di $\frac{1}{1}$, alla Sig.ra [REDACTED] debitore della procedura in oggetto, in virtù dei titoli seguenti:

✓ $\frac{1}{2}$ derivante dall'atto di compravendita del 12 febbraio 2010, a rogito Notaio Giovanni

Demostene in Comiso, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 febbraio

20 [REDACTED]

✓ $\frac{1}{2}$ derivante dalla successione in morte di [REDACTED], denuncia n° 491 vol. 9990 U.R.

Vittoria, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20 ottobre 2015 ai nn.

13911/8600, giusto atto [REDACTED]

[REDACTED] con verbale del 22 maggio 2015 del Tribunale Ordinario di Ragusa

repertorio n° 1156/15.

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che al dante causa [REDACTED]

[REDACTED], detti immobili, per la quota di $\frac{1}{2}$, erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 12 febbraio 2010, a rogito Notaio Giovanni Demostene in Comiso, trascritto presso l'Agenzia del Territorio

[REDACTED]



Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che al dante causa [REDACTED], detti immobili, per la quota di $\frac{1}{2}$, erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 18 settembre 1974, a rogito Notaio Vincenzo Ottaviano in Ragusa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 01 ottobre 1974 ai nn. 10393/9612, nonché in virtù dell'atto di compravendita del 24 settembre 1974, a rogito Notaio Vincenzo Ottaviano in Ragusa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 01 ottobre 1974 ai nn. 10396/9615.

In occasione dell'accesso eseguito in data 15 dicembre 2022, è stato accertato che l'immobile, giusto contratto di locazione del 10 luglio 2019 e registrato in data 15 aprile 2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio Territoriale di Vittoria al n° 827 Serie 3T, risulta occupato dalla società [REDACTED]. Il titolo di conduzione, a parere del sottoscritto, risulterebbe opponibile alla procedura poiché stipulato con data certa anteriormente al pignoramento. Considerata la complessiva consistenza e lo stato di conservazione dei fondi oggetto di locazione, la loro localizzazione, posizione e tipologia, nonché i servizi della zona in cui sono ubicati, relativamente al corrispettivo annuo che nel citato contratto di locazione è stato complessivamente fissato in € 2.000,00, è possibile esprimere positivo giudizio di congruità.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso, si evince che il fondo ricade in Zona Territoriale Omogenea E4 *Aree per le attività agricole a valenza ambientale*, ai sensi dell'art. 68 delle N.T.A.. Si tratta di aree extraurbane a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere (Vincolo Idrogeologico ex R.D.L. n° 3267 del 30 dicembre 1923, Vincolo da Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), aree di primo livello ex Piano Regionale Materiali da Cava e Lapidari di Pregio (D.P.R.S. del 05 novembre 2010) aree con "livello di tutela 1" ex Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa adottato con D.A. 1767 del 10 agosto 2010,



etc.). Le zone agricole sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma perseguono anche obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. Sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo). Gli obiettivi sono la conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, recupero paesaggistico – ambientale ed eliminazione dei detrattori, tutela delle formazioni ripariali, miglioramento della fruizione pubblica delle aree archeologiche.

Le Norme Tecniche di Attuazione art. 68, prevedono che il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (Concessione Edilizia), per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione, nonché per interventi finalizzati a 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, nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di densità fondiaria: m^3/m^2 0,03 della superficie fondiaria;
- altezza massima: metri 6,50 e n° 2 piani fuori terra;
- distanza minima tra fabbricati: metri 10,00;
- distanza minima dai confini: metri 5,00;
- distanza minima 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. n° 495 del 16 dicembre 1992, così come modificato dal D.P.R. n° 147 del 26 aprile 1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Esaminata la tavola n° 4 "Regime Normativo" del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa



(Ambiti 15, 16 e 17) e le relative Norme di Attuazione, si evince che l'immobile in esame ricade all'interno del Paesaggio locale 5 "Camarina" sottopaesaggio denominato *5b. Paesaggio Archeologico: aree di interesse archeologico di Camarina e Vittoria (Targena, Casazze)*, in area sottoposta al livello di tutela 1.

Dalla consultazione del WebGis del Sistema Informativo Forestale (S.I.F.) della Regione Siciliana, il fondo ricade all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ✓ Trascrizione ai nn. 13145/8962 del 13 settembre 2018 - domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica, a favore di [REDACTED] gravante sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 26 Sezione A, particelle 84, 85, 103 e 277;
- ✓ Trascrizione ai nn. 11953/8837 del 25 luglio 2022 - verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 26 Sezione A, particelle 84, 85, 103 e 277.

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

All'interno del fondo rustico non sono presenti né fabbricati, né invasi destinati all'accumulo ed al rilancio delle acque ad uso irriguo, né pozzi trivellati. Difatti, come riscontrato presso il competente Ufficio del Genio Civile di Ragusa, è stato verificato che all'interno del fondo non risultano pozzi trivellati denunciati a nome di [REDACTED]. Pertanto, in ragione di quanto esposto, il trasferimento dell'immobile non comprende la disponibilità irrigua.



Attestato di prestazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26 agosto 1993. Secondo la normativa vigente, in particolare nel D.M. 26/06/2015 "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", in conformità alle Direttive comunitarie, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) va realizzato obbligatoriamente dal 01 luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 01 luglio 2010 in caso di locazione. Relativamente al fondo rustico, poiché non sono presenti fabbricati, non trova alcun riscontro l'applicazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il fondo rustico è costituito da un unico corpo aziendale, di forma regolare, avente estensione catastale complessiva di ettari 1.74.95. I terreni, posti ad un'altitudine media di circa 165 mt s.l.m., presentano un andamento del profilo altimetrico con una morfologia pianeggiante e giacitura leggermente inclinata in direzione Sudest. I terreni sono di natura calcareo-umifera, ben strutturati e con strato arabile poco profondo e presenza di roccia affiorante, apparentemente dotati di elementi nutritivi e di sostanza organica, sembrano presentare una buona fertilità.

L'andamento climatico della zona presenta tutte le caratteristiche di quello mediterraneo insulare, mite con estati calde e asciutte ed inverni temperati. Le precipitazioni sono concentrate nel periodo autunno-vernino, con distribuzione irregolare, a cui fanno seguito lunghi periodi di siccità nella stagione estiva. Le precipitazioni medie dell'area in esame vanno mediamente da 550 a 650 mm.

Il fondo rustico è rappresentato un frutteto specializzato di albicocco con sesto di impianto di metri 5,00 tra le file e metri 3,00 sulla fila. Questo frutteto, impiantato nell'anno 2010, occupa una superficie totale pari a circa m² 1.57.00 e risulta completo di impianto irriguo con micro portata d'irrigazione. Il fondo rustico risulta curato e ben pulito, drenato, rinettato da erbe infestanti e privo di sterpaglie.



Relativamente alla disponibilità irrigua, sul fondo oggetto di esecuzione non è stata riscontrata alcuna fonte irrigua autonoma e disponibile.

Metodo di stima – Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, tra i metodi di stima più usati e noti, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che tiene conto del valore dell'immobile nel rapporto domanda-offerta locale di beni con caratteristiche simili a quelli in esame, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, paragonando l'immobile in esame ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte ritenute necessarie per l'uniformità di giudizio. Dette indagini, specificatamente, sono state condotte confrontando gli immobili secondo i parametri raggruppati nelle seguenti categorie:

- ✓ *caratteristiche di localizzazione* (ubicazione del fondo rispetto ai più vicini centri urbani);
- ✓ *caratteristiche di posizione* (esposizione prevalente del fondo);
- ✓ *caratteristiche tipologiche* (potenzialità produttiva).

Il riferimento al valore unitario fondi rustici con caratteristiche simili, secondo i parametri sopradescritti, si è tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare e del periodo considerato. Il parametro tecnico, utilizzato come elemento di confronto tra i beni simili e l'immobile in oggetto con il metodo uniparametrico uniequazionale, è il parametro fisico "unità di misura della superficie" espresso in m², secondo la seguente equazione:

$$V_f : S_f = \sum V_f : \sum S_f$$

dove: V_f = valore dell'immobile oggetto di valutazione;

S_f = superficie dell'immobile in oggetto;

$\sum V_f$ = sommatoria dei valori noti e correnti di immobili simili della zona;

$\sum S_f$ = sommatoria delle superfici degli immobili di cui al precedente punto.

Il valore incognito V_f , dallo sviluppo dell'equazione, sarà

$$V_f = S_f \times (\sum V_f / \sum S_f)$$



in cui il termine $(\sum Vf / \sum Sf)$, da quanto premesso, corrisponde ai prezzi medi noti di beni simili della zona, per localizzazione, posizione, tipologia, etc., che sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati, riferiti all'unità di misura (coefficiente parametrico).

Valore commerciale – Da indagini eseguite su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogenea E4 *Aree per le attività agricole a valenza ambientale*, ai sensi dell'art. 68 delle N.T.A del vigente P.R.G. del Comune di Comiso, nella medesima Contrada Targena e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza del fondo, caratteristiche pedoclimatiche, età del frutteto, destinazione colturale e potenzialità irrigua, il valore unitario medio riferito all'ettaro è pari a € 25.000,00.

Tra i fattori incidenti sul valore dell'immobile in oggetto, si osserva un sufficiente stato manutentivo e ottimo collegamento con la via pubblica. Relativamente allo stato di occupazione del fondo rustico, attualmente questo risulta occupato da un soggetto terzo, con contratto di locazione del 10 luglio 2019 e registrato in data 15 aprile 2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio Territoriale di Vittoria al n° 827 Serie 3T, avente validità sino alla data del 09/07/2025, pertanto da considerarsi di modesta influenza sulla determinazione del valore dell'immobile. Per il terreno agricolo il coefficiente di merito individuato è pari al 90% del valore commerciale sopra determinato. Dunque, in ragione degli anzidetti adeguamenti e correzioni, applicando i coefficienti di merito individuati, i valori commerciali unitari risultano:

$$€ 25.000,00 \times 90\% = \mathbf{€ 22.500,00} \text{ (terreno agricolo)}$$

Per il terreno agricolo, sito in Comiso Contrada Targena e identificato al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 26 Sezione A, particelle 84, 85, 103 e 277, il valore è così determinato:

$$\text{superficie} \times \text{valore unitario} = \text{ettari } 1.74.95 \times \text{€/m}^2 22.500,00 = \mathbf{€ 39.363,75}$$

Pertanto il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare sito in Comiso Contrada Targena, è pari a € 39.363,75.



Si procede, come espressamente richiesto nell'incarico conferito dal G.E., all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto C.T.U., quindi: € 39.363,75 – 15% = € 33.459,19

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 33.459,19 (euro trentatremilaquattrocentocinquantanove/19). A questo valore occorre ancora sottrarre i costi stimati per la predisposizione e l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Indicazione del valore finale del bene

In considerazione dei costi stimati per la predisposizione e l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica, si procede alla correzione del valore precedentemente determinato, con la decurtazione degli anzidetti costi come di seguito riportato:

