



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



N.C.T. del Comune di Comiso							
Foglio	Particella	porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Dominicale	Agrario
30	416	AA	Orto irriguo	1	0.00.13	€ 0,58	€ 0,20
		AB	Serra	U	0.00.07	€ 0,49	€ 0,15
30	587	-	Seminativo	3	0.67.54	€ 17,44	€ 8,72

[REDACTED] debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente.

- a Nord con proprietà [REDACTED]
- a Est con proprietà [REDACTED]
- a Sud con Strada vicinale Targena;
- a Ovest con proprietà [REDACTED]

N.C.E.U. del Comune di Comiso							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
30	583	1	D/10	-	-	-	€ 126,00

Il fabbricato confina in circondario con:

- a Nord, a Ovest ed a Sud con proprietà [REDACTED]
- a Est 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+100, 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 svolta sulla sinistra e si percorre la Strada vicinale Targena in direzione Sudovest per circa km 1+300, per poi immettersi a destra sulla strada interpoderale, la quale si percorre in direzione Nord per ulteriori km 0+190, 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 0.67.74. Sul fondo è presente un apprestamento serricolo destinato alla produzione di fiori recisi. Questo apprestamento serricolo sviluppa una superficie coperta totale pari a m² 6.160. Tale apprestamento serricolo è stato realizzato intorno all'anno 2004, con struttura portante in profilati metallici di acciaio zincato, con tetto ad arco e copertura con in film plastico di polietilene. La struttura è completa di impianto irriguo con micro portata d'irrigazione, impianto di nebulizzazione e impianto di riscaldamento basale. Al momento del sopralluogo, l'apprestamento serricolo si presentava in discrete condizioni d'uso, caratterizzato dalla coltivazione in atto di gerbera. Detto apprestamento serricolo destinato alla produzione di fiori recisi, con attrezzature annesse, come comunicato dal debitore esecutato in occasione dell'accesso eseguito in data 15 dicembre 2022, risulterebbe trasferito all'attuale conduttore del fondo, come da scrittura privata del 01/08/2019 (non registrata). In data 01 marzo 2023, il debitore esecutato, per il tramite dei propri legali, ha provveduto ad inviare al sottoscritto Perito Estimatore la citata scrittura privata, con allegati titoli di pagamento aventi importo congruo alla complessiva superficie degli apprestamenti serricoli e delle attrezzature annesse, nonché riportanti data certa anteriore al pignoramento (02 febbraio 2021 e 06 dicembre 2021).

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 colturale:

- Superficie Agraria Totale ha 0.67.74
- di cui*
- Coltivazione di fiori recisi in ambiente protetto ha 0.61.60
- Tare e incolti ha 0.06.14

Sul fondo è presente un fabbricato localizzato all'interno della particella censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso del Foglio di Mappa 30 particella 583 sub 1, destinato ad ospitare l'impianto di fertirrigazione per l'irrigazione e la concimazione delle colture.

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 30 particelle 416 e 587, 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:

✓ $\frac{1}{1}$ derivante dalla successione in morte di [REDACTED]

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

[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 $\frac{1}{1}$, erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 01 luglio 1987, a rogito Notaio Giovanni Demostene in Comiso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa [REDACTED]

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 [REDACTED] 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.

L'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso del Foglio di Mappa 30 particella 583 sub 1, 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 $\frac{1}{1}$, al Sig. [REDACTED] debitore della procedura in oggetto, in virtù dei titoli seguenti:

- ✓ $\frac{1}{1}$ derivante da atto di donazione del 30 settembre 2002, a rogito Notaio Giovanni Demostene in Comiso, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 02 ottobre 2002 [REDACTED]

In occasione dell'accesso eseguito in data 15 dicembre 2022, è stato accertato che l'immobile, risulta utilizzato direttamente dal Sig. [REDACTED], debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente, pertanto libero da soggetti terzi.

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 Lapidei 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 30 particelle 416 e 587;
- ✓ Trascrizione ai nn. 11953/8837 del 25 luglio 2022 - verbale di pignoramento immobili, a [REDACTED] con sede in Roma (RM), contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 30 particelle 416 e 587, nonché sull'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso del Foglio di Mappa 30 particella 583 sub 1.

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

Sul fondo è presente un modesto fabbricato strumentale all'attività agricola, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 30 particella 583 sub 1. Si tratta di un fabbricato realizzato intorno all'anno 2004, con struttura portante verticale mista in muratura di conci di tufo tenero squadrato da cm 25, solaio con pannelli metallici coibentati. Il fabbricato,

destinato ad ospitare l'impianto di fertirrigazione per l'irrigazione e la concimazione delle colture, presenta un discreto stato manutentivo generale. Questo fabbricato, previa verifica presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, risulta essere stato realizzato in totale assenza di titolo autorizzativo. L'abuso edilizio, in ragione delle ricerche eseguite e degli accertamenti ottenuti, non rientra nella ipotesi di sanabilità del combinato disposto dal comma 5° dell'art. 46 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001 e dal comma 6° dell'art. 40 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, il quale stabilisce che nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge sul condono: Legge n° 326 del 24 Novembre 2003). Per quanto sopra considerato, salvo nuove disposizioni normative in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, riordino urbanistico e sanatoria delle opere abusive, gli abusi riscontrati e precedentemente descritti non risultano sanabili, l'immobile potrà essere trasferito nello stato di fatto in cui si trova, quindi l'aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Pertanto, ai fini della determinazione del valore commerciale del fondo, come espressamente richiesto dal G.E., per questo fabbricato si prenderà in considerazione il **valore d'uso** dello stesso, pari al valore di mercato di un immobile regolare di consimili caratteristiche e abbattuto di una aliquota percentuale pari al 50%.

All'interno del fondo rustico non sono presenti 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 le acque irrigue impiegate per la coltivazione del fondo, da parte dell'attuale conduttore, sono emunte dal pozzo trivellato presente all'interno della particella censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A del Foglio di Mappa 41 particella 171 (ex particella 68). Nonostante detto pozzo trivellato risulta regolarmente denunciato ai sensi dell'art. 103 del T.U. n° 1775 del 11/12/1933 (n° 569/Comiso), nonché autorizzato l'emungimento delle acque per

uso irriguo, giusta autorizzazione all'Attingimento rilasciata dal competente Ufficio del Genio Civile di Ragusa, ai sensi dell'art. 56 del T.U. n° 1775 del 11/12/1933 (Pratica 1074-Comiso), è opportuno osservare che la particella all'interno della quale è presente il citato pozzo trivellato, di proprietà di terzi, non è oggetto della presente procedura esecutiva e, pertanto, 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 fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 30 particella 583 sub 1, poiché non rientra tra le categorie di edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 142 del 26 Agosto 1993, resta escluso dall'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 0.67.74. I terreni, posti ad un'altitudine media di circa 167 mt s.l.m., presentano un andamento del profilo altimetrico con una morfologia pianeggiante e giacitura leggermente inclinata in direzione Ovest. 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 da seminativi con indirizzo produttivo floricolo in ambiente protetto. Il fondo rustico risulta curato e ben pulito, drenato, rinettato da erbe infestanti e privo di sterpaglie.

Sul fondo è presente un apprestamento serricolo destinato alla produzione di fiori recisi. Questo apprestamento serricolo sviluppa una superficie coperta totale pari a m² 6.160. Tale apprestamento serricolo è stato realizzato intorno all'anno 2004, con struttura portante in profilati metallici di acciaio zincato, con tetto ad arco e copertura con in film plastico di polietilene. La struttura è completa di impianto irriguo con micro portata d'irrigazione, impianto di nebulizzazione e impianto di riscaldamento basale. Al momento del sopralluogo, l'apprestamento serricolo si presentava in discrete condizioni d'uso, caratterizzato dalla coltivazione in atto di gerbera. Come anzidetto, detto apprestamento serricolo destinato alla produzione di fiori recisi, con attrezzature annesse, come comunicato dal debitore esecutato in occasione dell'accesso eseguito in data 15 dicembre 2022, risulterebbe trasferito all'attuale conduttore del fondo, come da scrittura privata del 01/08/2019 (non registrata). In data 01 marzo 2023, il debitore esecutato, per il tramite dei propri legali, ha provveduto ad inviare al sottoscritto Perito Estimatore la citata scrittura privata, con allegati titoli di pagamento aventi importo congruo alla complessiva superficie degli apprestamenti serricoli e delle attrezzature annesse, nonché riportanti data certa anteriore al pignoramento (02 febbraio 2021 e 06 dicembre 2021). In ragione di quanto esposto ma anche in relazione alla vetustà dell'apprestamento serricolo, il fondo rustico sarà coerentemente valutato in riferimento al solo terreno agricolo ed alle potenzialità produttive del comprensorio di riferimento.

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

Sul fondo è presente un modesto fabbricato strumentale all'attività agricola, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 30 particella 583 sub 1.

Si tratta di un fabbricato realizzato intorno all'anno 2004, con struttura portante verticale mista in muratura di conci di tufo tenero squadrato da cm 25, solaio misto in laterocemento e copertura con tegole di argilla della tipologia a coppo siciliano. Il fabbricato, destinato ad ospitare l'impianto di fertirrigazione per l'irrigazione e la concimazione delle colture, presenta un discreto stato manutentivo generale. Questo fabbricato si sviluppa interamente al piano terra, per una superficie lorda di m² 40,00 a cui si aggiunge un'area di pertinenza esterna pari a circa m² 229,00.

In ragione di quanto sopraesposto, per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali, sviluppano una superficie coperta lorda pari a m² 40,00.

Determinate le superfici coperte lorde e le superfici scoperte, si procede all'applicazione degli opportuni coefficienti di ragguglio per omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale, al fine di ottenere la superficie commerciale:

- Vani principali e accessori diretti: $(m^2 40,00) \times 100\% = m^2 40,00$

La superficie commerciale, con riferimento al D.P.R. n° 138 del 23 Marzo 1998, è pari alla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, corrispondente a m² 40,00.

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 similari 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, età del fabbricato).

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 $(\sum V_f / \sum S_f)$, 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, destinazione colturale e potenzialità irrigua, il valore unitario medio riferito all'ettaro è pari a € 30.000,00.

Per il fabbricato strumentale all'attività agricola, sempre nella medesima zona di Contrada Targena e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza, destinazione d'uso, data di costruzione, stato di conservazione, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, si è potuto dedurre che i valori unitari medi riferiti al m² di superficie

commerciale è mediamente di € 300,00.

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. Considerato che il fabbricato strumentale all'attività agricola risulta realizzato in totale assenza di titoli autorizzativi e che lo stesso non rientra nelle previsioni di sanabilità, ai fini della determinazione del valore commerciale, come espressamente richiesto dal G.E., si prenderà in considerazione il **valore d'uso** dello stesso, pari al valore di mercato di un immobile regolare di consimili caratteristiche e abbattuto di una aliquota percentuale pari al 50%. 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:

$$€ 300 \times 50\% = \mathbf{€ 150,00} \text{ (fabbricato strumentale)}$$

$$€ 30.000,00 \times 90\% = \mathbf{€ 27.000,00} \text{ (terreno agricolo)}$$

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 30 particelle 416 e 587, il valore è così determinato:

$$\text{superficie} \times \text{valore unitario} = \text{ettari } 0.67.74 \times \text{€/m}^2 27.000,00 = \mathbf{€ 18.289,80}$$

Per il fabbricato strumentale all'attività agricola, presente in Comiso Contrada Targena e identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso del Foglio di Mappa 30 particella 583 sub 1, il valore è così determinato:

$$\text{superficie commerciale} \times \text{valore unitario} = \text{m}^2 40,00 \times \text{€/m}^2 150 = \mathbf{€ 6.000,00}$$

Pertanto il valore complessivo dell'intero compendio immobiliare sito in Comiso Contrada Targena, è pari a € 24.289,80.

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: $€ 24.289,80 - 15\% = € 20.646,33$

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 20.646,33 (euro ventimilaseicentoquarantasei/33). 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:

$$€ 20.646,33 - € 300,00 = € 20.346,33$$

Il valore dell'immobile, al netto degli anzidetti costi di regolarizzazione, è stato determinato pari a **€ 20.500,00** (euro ventimilacinquecento/00, arrotondato per eccesso dal corrispondente importo di € 20.346,33).

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata

L'immobile oggetto di pignoramento, comprende la totalità delle quote di proprietà dei debitori eseguiti, pertanto ai fini della procedura di vendita, non trattandosi di pignoramento di quota, si esclude qualsiasi divisibilità del bene, ovvero l'alienazione separata di quote con rispettiva valutazione commerciale.

Tanto si è ritenuto di precisare.