



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 Ragusa (RG) nella Contrada Piombo. Il fondo è localizzato in prossimità del confine Ovest del territorio comunale di Ragusa, ubicato in Zona Territoriale Omogena *Agricolo produttivo con muri a secco*, ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Ragusa. Al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di

Ragusa è censito al Foglio di Mappa 105 Sezione A, particelle 174 e 294, meglio identificato come segue:

N.C.T. del Comune di Ragusa							
Foglio	Particella	porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Dominicale	Agrario
105	174	-	Pascolo	2	0.41.50	€ 4,29	€ 1,07
105	294	-	Seminativo arb.	3	0.23.10	€ 10,74	€ 5,97

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

[REDACTED], debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente.

Il fondo confina in circondario con:

- a Nord con proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

- a Est ed 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, è stato tentato un primo accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione. Successivamente, previa comunicazione predisposta dal sottoscritto Perito Estimatore e trasmessa al creditore procedente al debitore esecutato a mezzo PEC, in data 07 marzo 2023, alle ore 09:30, sono state eseguite le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Sommatoria descrizione del bene

In data 07 marzo 2023 è stato eseguito l'accesso presso il fondo rustico oggetto di pignoramento, sito in Ragusa (RG) Contrada Piombo, 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 Ragusa circa km 21+000, da cui si raggiunge percorrendo la S.S. 115 in direzione Ovest, per poi immettersi sulla sinistra sulla S.P. 14 "Castiglione – Tresauro", percorrendola in direzione Sudovest per circa km 4+600, e proseguire sulla S.P.13 "Beddio – Tresauro – Piombo", sempre in direzione Sudovest, fino ad incrociare la S.P. 20 "Comiso – Santa Croce", quindi si prosegue sulla S.P. 15 "Piombo – Pace – Cammarana", sempre in direzione Sudovest per circa km 0+500 quindi si svolta a destra sulla strada interpoderale che si percorre in direzione Nordest per circa km 0+700, quindi si svolta sulla sinistra percorrendo un'altra strada interpoderale che si percorre in direzione Nordovest per circa km 0+350, conducendo direttamente al fondo in oggetto.

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 Ragusa appartiene alla Macroarea C "Aree rurali intermedie", in cui rientrano territori di collina significativamente rurali con una certa diversificazione delle attività economiche.

Il fondo è costituito da un unico corpo aziendale di forma regolare, avente estensione catastale complessiva di ettari 0.64.60. Il fondo si identifica come un seminativo semplice, destinato a coltivazioni cerealicole-foraggere.

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 Ragusa Foglio di Mappa 105 Sezione A, particelle 174 e 294, 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] del 22 maggio 2015 del Tribunale Ordinario di Ragusa
[REDACTED]

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 in data 07 luglio 1987 ai [REDACTED]
[REDACTED]

In occasione dell'accesso eseguito in data 07 marzo 2023, è stato accertato che l'immobile risulta libero, cioè non occupato né dal debitore esecutato né da soggetti terzi, pertanto libero al decreto di trasferimento.

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 Ragusa, si evince che il fondo ricade in Zona Territoriale Omogena *Agricolo produttivo con muri a secco*, ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A.. Si tratta di aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado. Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo, quelle previste dall'art.22 della L.R. 71/78 e ss.mm.ii..

Le Norme Tecniche di Attuazione art. 48, prevedono che il P.R.G. si attua per intervento edilizio

diretto (Concessione Edilizia), nel rispetto dei seguenti indici:

Per le abitazioni a servizio del fondo

- indice di densità fondiaria: m^3/m^2 0,03 della superficie fondiaria;
- altezza massima: metri 7,00 e n° 2 piani fuori terra;
- distanza minima tra abitazioni: metri 15,00;
- distanza minima dai confini: metri 7,50;
- parcheggi: almeno 1/5 della superficie coperta.

Per i fabbricati a servizio dell'agricoltura (ricovero materiali, attrezzi, macchinari, automobili, conservazione dei prodotti agricoli, ecc.)

- rapporto di copertura: m^2/m^2 5/100 della superficie fondiaria con l'utilizzazione di tipologie a corte per corpi di fabbrica superiore a m^2 1.000;
- distanza minima dai fabbricati residenziali: metri 15,00.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori agricoli a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della L.R. n° 71/78, destinare parti di fabbricati, adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale. A tal fine i predetti fabbricati possono, nel rispetto tipologico e delle tecniche costruttive locali, essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 (trecento) mc. secondo le previsioni della L.R. n.25 del 1994.

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dall'art. 26 del D.P.R. n° 495 del 16 Dicembre 1992.

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 di Cava Catauro, Passolato, Cava Giumente. Aree archeologiche comprese*, 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. 11953/8837 del 25 luglio 2022 - verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED] gravante sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa Foglio di Mappa 105 Sezione A, particelle 174 e 294.

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], 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 0.64.60. I terreni, posti ad un'altitudine media di circa 105 mt s.l.m., presentano un andamento del profilo altimetrico con una morfologia pianeggiante e giacitura leggermente inclinata in direzione Nordovest. 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 si identifica come un seminativo semplice, curato e ben pulito, drenato, rinettato da erbe infestanti e privo di sterpaglie destinato a coltivazioni cerealicole-foraggiere.

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 similari, 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 Omogena *Agricolo produttivo con muri a secco*, ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Ragusa, nella medesima zona di Contrada Piombo 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 € 16.000,00.

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, è stato accertato che l'immobile risulta libero, cioè non occupato né dal debitore esecutato

né da soggetti terzi, pertanto libero al decreto di trasferimento. Dunque, in ragione degli anzidetti fattori incidenti, il coefficiente di merito individuato è pari al 100%, il valore commerciale unitario risulta:

$$€ 16.000,00 \times 100\% = \mathbf{€ 16.000,00}$$

Per il fondo rustico, sito in Ragusa Contrada Piombo e identificato al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ragusa Foglio di Mappa 105 Sezione A, particelle 174 e 294, il valore è così determinato:

$$\text{superficie} \times \text{valore unitario} = \text{ettari } 0.64.60 \times \text{€/m}^2 16.000,00 = € 10.336,00$$

Pertanto il valore complessivo del fondo rustico sito in Ragusa Contrada Piombo, è pari a € 10.336,00.

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: € 10.336,00 – 15% = € 8.785,60

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 8.785,60 (euro ottomilasettecentoottantacinque/60). 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:

$$€ 8.785,60 - € 315,00 = € 8.470,60$$

Il valore dell'immobile, al netto degli anzidetti costi di regolarizzazione, è stato determinato pari a **€ 8.500,00** (euro ottomilacinquecento/00, arrotondato per eccesso dal corrispondente importo di € 8.470,60).