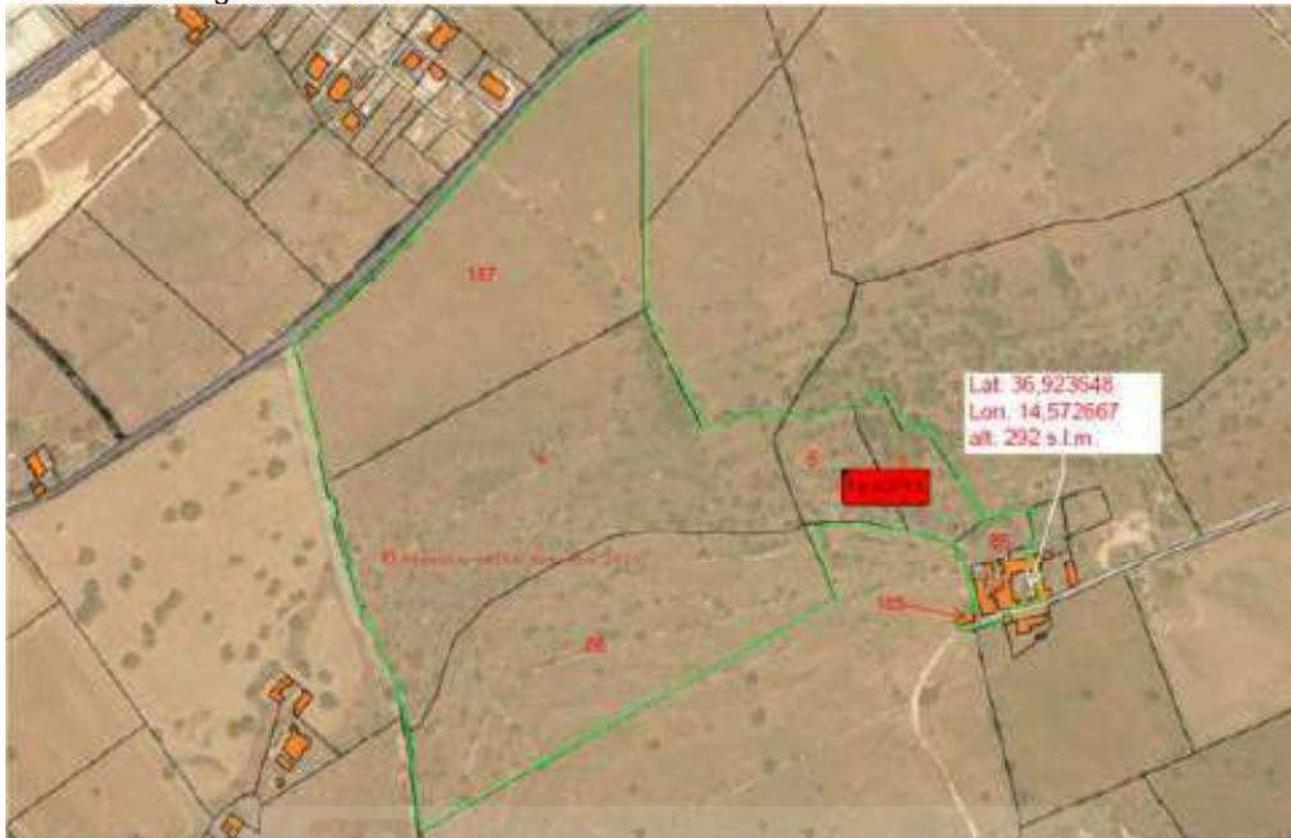


Stralcio ortofotografico lotto 1:



La giacitura dell'appezzamento presenta una leggera pendenza in direzione Nord. Le superficie dell'appezzamento non sono interamente coltivabili. In particolare, in coincidenza delle particelle n. 86, 4, 5, 6 si rileva una marcata presenza di roccia affiorante e di macchia mediterranea, prevalentemente costituita da olivastri e carrubi.

La rimanente superficie che compone l'appezzamento è rappresentata dalla particella n. 187 che presenta una giacitura quasi pianeggiante ed uno strato coltivabile sufficiente per la coltivazione di cereali da granella e di foraggere a regime asciutto.

La superficie ritenuta dallo scrivente, coltivabile, ammonta a circa ha 6.00.00, la superficie a pascolo ammonta a ha 5.29.22.

Seguono alcune foto dei terreni che costituiscono il lotto in esame:





I fabbricati, presenti all'interno del lotto 1, sono raggruppati in unico corpo e sono confinanti con altre costruzioni di proprietà di altra ditta.

Il fabbricato a destinazione abitativa insiste su una superficie di **mq 156** e risulta essere identificato al C.F. con il **mappale n. 9 sub. 1 del foglio n. 42**;

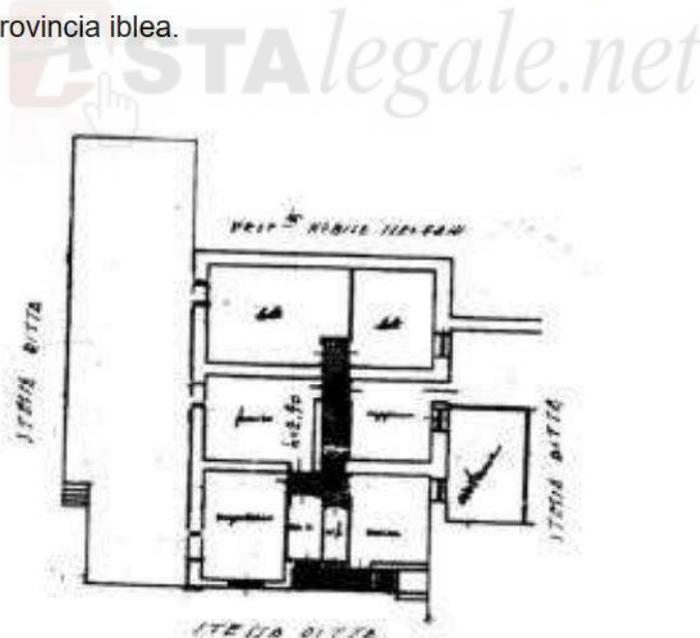
I fabbricati strumentali a destinazione agricola, presentano una superficie complessiva di **mq. 232** ed è identificato **mappale n. 9 sub. 2**;

Infine, costituisce parte integrante dei fabbricati strumentali a destinazione agricola un deposito, avente superficie complessiva di **mq. 82**, identificato con il **mappale n. 185 sub. 1**.

Gli immobili presentano una prevalenza di strutture portanti in muratura tradizionale con copertura in tegole tradizionali su struttura portante in legno. In occasione dell'accesso lo scrivente non ha avuto evidenza di corpi di fabbrica realizzati di recente.

Dalla consultazione del rogito di provenienza è emerso che i precedenti proprietari hanno dichiarato che le costruzioni fossero risalenti ad epoca antecedente il 1967.

Il fabbricato residenziale identificato con la p.lla 9 sub. 1, sul lato est si affaccia in una corte interna che costituisce parte integrante dei fabbricati inclusi all'interno del lotto 1 e confina nord con la corte di proprietà di terzi dalla cui risulta essere separata mediante un muro alto circa 2 metri. Sul lato ovest la costruzione dispone di un ampio balcone, con un'ottima prospettiva sul litorale sudoccidentale della provincia iblea.



Le caratteristiche strutturali sono quelle dei fabbricati residenziali tipici del territorio ibleo. La Struttura portante è stata realizzata in pietra locale, le coperture sono in tegole tradizionali su struttura portante in legno. Gli infissi sono in legno e le pavimentazioni sono di tipo economico.

Seguono alcune foto del fabbricato residenziale, al fine di rendere evidenza delle caratteristiche costruttive e dello stato di vetustà: (prospetto est)



Prospetto ovest:





(foto degli interni)





Le condizioni di manutenzione del fabbricato residenziale sono pessime, nello stesso si evidenziano dei cedimenti di alcune strutture portanti delle coperture, infissi in parte divelti ed in parte notevolmente deteriorati dal tempo e dagli agenti atmosferici, pavimenti, intonaci interni ed esterni sono in pessime condizioni di manutenzione. La costruzione disponeva di impianto elettrico esterno, attualmente non funzionante e di impianto idrico essenziale, di antica realizzazione.

La costruzione si può pertanto definire non abitabile.

Dal confronto con la planimetria catastale, depositata presso l'U.T.E. di Ragusa in data 23/11/1998, si rileva la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

I fabbricati strumentali identificati con il mappale n. 9 sub. 2, sono attigui al fabbricato residenziale.

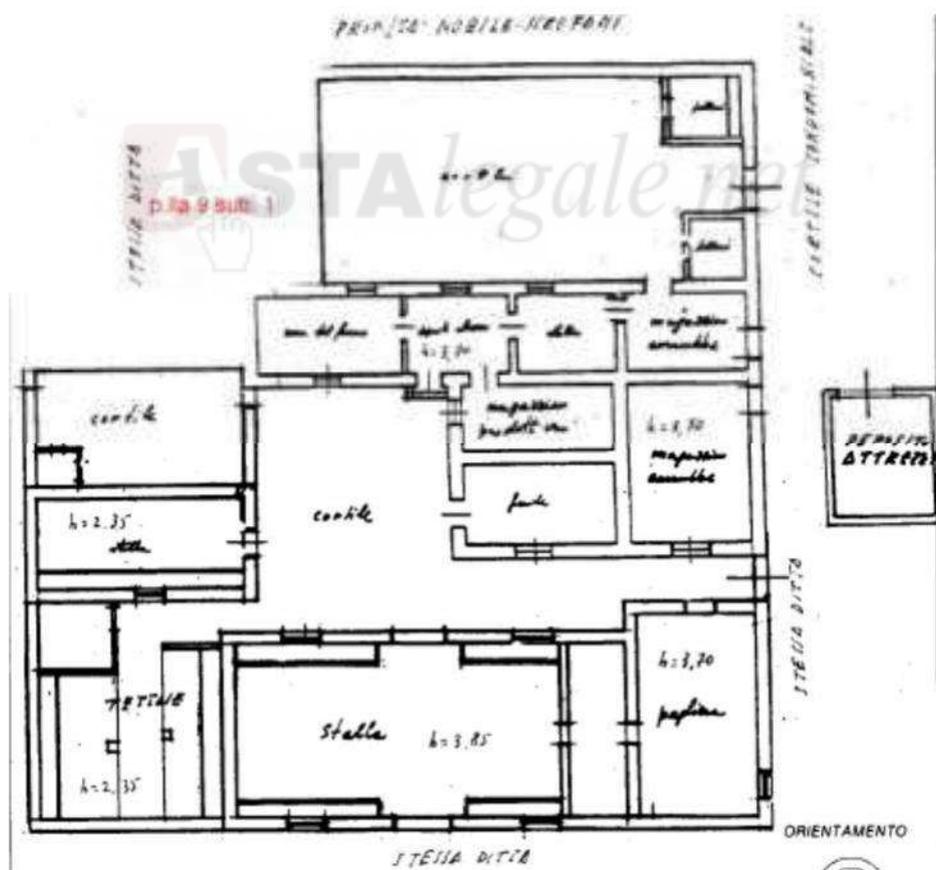
Si compongono di:

- due piccoli corpi di fabbrica costruiti a destra e a sinistra dell'ingresso al cortile di accesso al fabbricato residenziale oltre che di altre costruzioni realizzate sul lato sud della corte afferente al fabbricato residenziale, identificato con il mappale n. 9 sub. 1.

La porzione più consistente di tali fabbricati è costituita da ambienti, adibiti a stalle, magazzini, pagliere e depositi, che dispongono di una corte comune all'interno della quale si espletavano tutte le operazioni tradizionali che caratterizzavano le aziende agricole ad indirizzo zootecnico in attività intorno agli anni 60 – 70.

A tale conclusione il sottoscritto è giunto analizzando le dimensioni delle aperture delle singole costruzioni e degli spazi di accesso al cortile comune che rendono evidenza delle prevalenti modalità di svolgimento delle operazioni di conduzione giornaliera dell'azienda, effettuate manualmente, facendo ridotto ricorso all'ausilio di macchine agricole.

Segue uno stralcio planimetrico dal quale si può evincere la distribuzione degli spazi e dei locali connessi con l'attività agricola.



Le caratteristiche costruttive degli ambienti destinati all'attività agricola sono quelle tipiche della zona. Strutture portanti in muratura tradizionale, copertura in tegole tipo coppo siciliano su struttura portante in legno. Gli infissi sono in parte non presenti ed in parte sono in legno in pessime condizioni di manutenzione. Le coperture evidenziano cedimenti e crolli delle strutture portanti.

Dallo stralcio planimetrico si evidenzia altresì la presenza di loggiati (tettoie), realizzate con struttura portante in muratura tradizionale e copertura in tegole tradizionali su struttura portante in legno anch'essi in condizioni pessime e non utilizzabili.

Seguono alcune foto dei fabbricati agricoli:







Così come rilevabile dalle foto si può affermare che i fabbricati descritti non sono in condizioni ottimali e non possono essere definiti utilizzabili nello stato attuale; tuttavia, si rileva che gran parte delle strutture portanti delle costruzioni sono, sotto l'aspetto statico, in discrete condizioni e non si evidenziano marcate lesioni strutturali.

Dal confronto con la planimetria catastale, depositata presso l'U.T.E. di Ragusa in data 23/11/1998, si rileva che del deposito attrezzi posto a est, distaccato dal corpo di fabbrica principale, sono presenti solo due dei cantonali ed una parete. Probabilmente il piccolo fabbricato, essendo posto ad una distanza, dal corpo di fabbrica principale, di circa 2,5 ml, ha ostacolato il transito dei mezzi agricoli e delle macchine operatrici, per tale ragione, in seguito alla esigenza di fruire della stradina attigua ai fabbricati con i mezzi agricoli, è stato parzialmente demolito.

Segue una foto del deposito attrezzi parzialmente demolito:

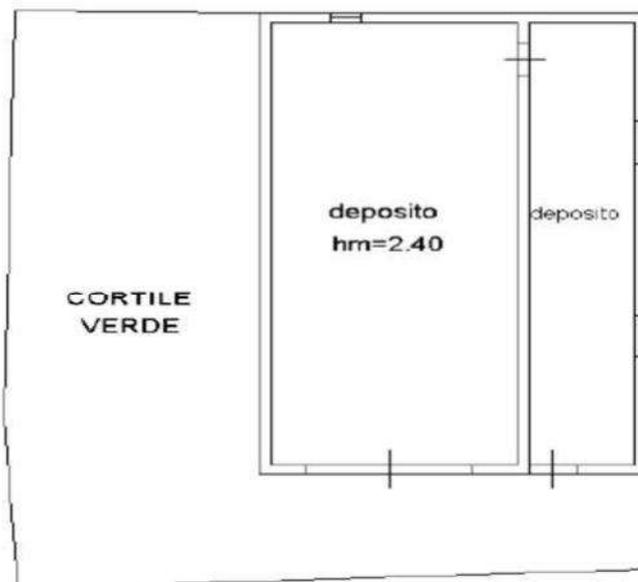


Il fabbricato strumentale identificato con il mappale n. 185 sub. 1 è costituito da un magazzino avente superficie di mq 82. Lo stesso presenta struttura portante in blocchi di calcare tenero, copertura in **lastre ondulate di cemento amianto (eternit)** su struttura portante in legno.



(i costi di smaltimento della copertura sono stati quantificati preliminarmente alla determinazione del valore e detratti dallo stesso).

Segue uno stralcio planimetrico del fabbricato:



Dal punto di vista catastale, l'immobile è stato accatastato in data 21/10/2010 in seguito alla soppressione della particella n. 38, successivamente all'acquisto dell'intero compendio immobiliare, (p.lla 38 compresa) di c.da Muraglia, avvenuto in virtù dell'atto pubblico rogato dal Notaio Demostene in data 19/03/2009, rep. 133871, nel quale i fabbricati compresi nella compravendita sono stati dichiarati dai venditori, realizzati in epoca antecedente il 1967.

Pertanto, è da valutare la possibilità che detto fabbricato sia stato realizzato, in assenza di concessione edilizia, tra il mese di marzo 2009 ed il mese di ottobre 2010 (epoca dell'accatastamento).

Analizzando le ortofoto storiche disponibili dal portale di google heart, il sottoscritto ha potuto desumere che la costruzione, già dalla prima ortofoto disponibile, risalente al 2002, era presente e pertanto, essendo al momento della compravendita già stata realizzata, ma non censita in catasto, è verosimile che la stessa sia stata realizzata in epoca antecedente il 1967, così come dichiarato dai venditori.

Seguono le ortofoto storiche della p.lla 185 sub. 1:





Le condizioni generali attuali di manutenzione del fabbricato sono pessime, la copertura è in parte crollata e pertanto la costruzione non può essere definita utilizzabile.

Segue uno stralcio ortofotografico recente della costruzione in esame:



In data 21/04/2023 istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquista al prot. n. 33208;

In data 01/06/2023 sollecito alla richiesta di accesso agli atti, via e-mail;

In data 26/06/2023 secondo sollecito alla richiesta di accesso agli atti, acquisito al prot. 53745.

In data 21/07/2023 l'Agenzia delle Entrate di Vittoria ha reso noto allo scrivente che, l'intera superficie di proprietà [REDACTED] di cui il lotto in esame ne rappresenta una porzione di ha 11.29.22 più la superficie dei fabbricati, è stata ceduta in affitto alla ditta denominata: [REDACTED] in virtù di un contratto di affitto, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 29/08/2012 al n. 2468 serie 3, non trascritto presso la Conservatoria del Registro, avente decorrenza 29/08/2012 e durata 9 anni dalla data di stipula (28/08/2021). Nel contratto è stato previsto il tacito rinnovo in assenza di disdetta del titolo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa evidenza di disdetta reg.ta presso l'Agenzia delle Entrate.

Al momento del sopralluogo i terreni ed i fabbricati non mostravano segni di coltivazione o utilizzo.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, so stesso risulta essere autonomo ed indipendente.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto 1 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: ***ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6293/1644, per una somma di euro 540.000,00, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a.***

Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/10/2021 ai nn. 16343/1459, per un importo di € 400.000, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a.

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro: [REDACTED]

Il costo di cancellazione dell'ipoteca volontari ammonta a	€ 35,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022	€ <u>294,00</u>
	€ 329,00

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

I fabbricati oggetto di valutazione, considerato quanto dichiarato nell'atto di provenienza, verificate le caratteristiche costruttive e l'assenza di corpi di fabbrica realizzati successivamente al 2009, si ritiene siano stati interamente realizzati in epoca antecedente il 1967.

I fabbricati non dispongono di agibilità.

Da punto di vista catastale l'immobile non necessita di variazioni sostanziali necessarie ai fini del trasferimento. Si ritiene tuttavia necessario procedere alla pratica catastale di demolizione del deposito attrezzi che non è più presente sui luoghi e per tale adempimento sarà necessario procedere alla "rideterminazione" delle superfici edificate dell'intero subalterno 2 ed al deposito della nuova planimetria di tutti i fabbricati strumentali. Al fine di procedere a tale aggiornamento sarà necessario il sostenimento dei seguenti costi:

I costi previsti di regolarizzazione catastale sono riconducibili alle seguenti voci:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00
Docfa per aggiornamento planimetrie	€ 100,00
Competenze tecniche	€ <u>1.500,00</u>
Totale	€ 1.709,00

g) attestazione di prestazione energetica;

Il fabbricato abitativo non è allo stato attuale abitabile, la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, preliminarmente all'emissione del Decreto di Trasferimento costituisce un adempimento obbligatorio limitatamente all'unità immobiliare abitativa.

Considerata la superficie complessiva della struttura, la totale assenza di impianti di climatizzazione e riscaldamento, si ritiene che il costo previsto per la redazione dell'attestato di Prestazione Energetica sarà pari a: **€ 350,00** (euro trecentocinquanta/00).

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato verrà sottratto al valore di stima dell'immobile.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti agli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati presi in considerazione:

Valori agricoli medi aggiornati al 2022 formulati dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate nell'ultima seduta del 2015;

Sono state inoltre acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona;

È stata presa visione dei rogiti di compravendita, stipulati in tempi recenti, riferiti a proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, tenendo conto delle potenzialità di produttive e di utilizzo e della destinazione attuale del fondo, delle caratteristiche paesaggistiche di particolare rilievo, dell'assenza di vincoli di carattere ambientale che sullo stesso insistono, il sottoscritto inoltre ha provveduto alla ripartizione delle qualità catastali effettive ed alla quantificazione delle relative superfici. Il tutto è stato esposto nel prospetto di valutazione che segue. Si specifica inoltre che il valore applicato non costituisce la media tra i valori agricoli medi e i valori acquisiti dal mercato immobiliare ma è stato determinato dal sottoscritto tenendo conto dei diversi aspetti presi in esame.

Lotto 1 terreni

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
seminativo	6,0000
Pascolo	5,2922
Superficie Lotto 1	11,2922

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi aggiornati a giugno 2022	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Max	Min			
Seminativo	10.730,00	12.466,44	12000,00	15000,00	6,0000	14.000,00	84.000,00
Pascolo	4.116,00	4.783,00	6.000,00	10.000,00	5,2922	8.000,00	42.337,60
Totale valore dei terreni del lotto 1							126.337,60

Relativamente ai fabbricati, il sottoscritto ha preso in esame i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare in riferimento ai fabbricati abitativi in zona rurale del territorio del Comune di Comiso, alla media dei valori di range è stato applicato un coefficiente di correzione, compreso tra 0 e 1 attribuito dal sottoscritto in base alle caratteristiche costruttive, allo stato di vetustà ed alla destinazione dei fabbricati oggetto di valutazione. Mediante l'applicazione di detto coefficiente è stato determinato il valore al mq di superficie lorda di ciascuna unità immobiliare.

Lotto 1 fabbricati			range valori OMI						
Comune	fg	p.lla	superficie lorda	Min €/mq	Min €/mq	Valore medio	coeff. Di correzione	valore di stima al mq. applicato	valore di stima dell'immobile in esame
Comiso	42	9 sub. 1	156	340,00	480,00	410,00	0,90	369,00	57.564,00
Comiso	42	9 sub. 2	232	340,00	480,00	410,00	0,60	246,00	57.072,00
Comiso	42	185 sub. 1	82	340,00	480,00	410,00	0,60	246,00	20.172,00
Valore dei fabbricati presenti all'interno del Lotto 1									134.808,00

Considerato che l'immobile, identificato con il mappale n. 185 sub. 1, presenta una copertura in eternit, di seguito il sottoscritto ha quantificato i costi di rimozione e smaltimento della copertura che verrà detratto dal valore di stima sopra determinato.

La quantificazione è stata effettuata mediante l'adozione delle voci di spesa previste dal prezzario regionale L.P. vigente:

voce	descrizione	costo unitario	quantità	valore
A25097	Rimozione coperture in eternit, incapsulamento, carico e trasporto discarica.	n 23,24 €/mq	82 mq	1.905,68
A25136	Costo di smaltimento rifiuti pericolosi presso discariche autorizzate	100,00 €/t.	1,25 t. *	200,00
	costo complessivo dismissione copertura			2.105,68

*quantificazione effettuata tenendo conto del peso medio al mq. delle lastre di eternit, pari a circa 15 Kg/mq.

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	Valore €	segno
1	Terreno agricolo in C.da Muraglia agro di Comiso fg 42 p.lla 5, 85, 4, 86, 187, 6	126.337,60	+
	Fabbricati in c.da Muraglia agro di Comiso fg 42 p.lla 9 sub. 1	57.564,00	+
	Fabbricati in c.da Muraglia agro di Comiso fg 42 p.lla 9 sub. 2	57.072,00	+
	Fabbricati in c.da Muraglia agro di Comiso fg 42 p.lla 185 sub. 1	20.172,00	=
	Totale valore lordo del Lotto 1	261.145,60	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	39.171,84	-
	Totale valore del Lotto 1 al netto dell'abbattimento forfettario	221.973,76	-
	Costo smaltimento copertura in eternit (p.lla 185 sub. 1)	2.105,68	-
	Costo regolarizzazione catastale	1.709,00	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	389,65	-
	Costo predisposizione APE	350,00	=
	Valore complessivo netto lotto 1	217.419,43	

Costo complessivo cancellazione formalità € 329,00

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene
Considerato che la quota di proprietà oggetto di pignoramento è rappresentata da immobili in piena proprietà della società esecutata si ritiene non necessario di procedere alla valutazione della comoda divisibilità dell'immobile.

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione del rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso, di cui nel corso della relazione specifica di lotto si è data evidenza.

Conclusioni:

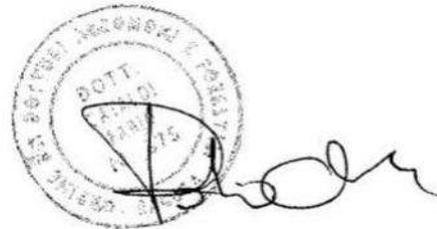
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 1 e si allegano di seguito documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 5 Elaborato fotografico
- 6 Stralcio ortofotografico lotto 1
- 7 Estratto di mappa catastale lotto 1
- 8 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 1
- 9 Contratto di affitto

Tanto si doveva.

Modica, lì 22/07/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO DUE**.

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:**

Lotto 2 Terreni in c.da Muraglia agro di Comiso

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
2	Muraglia	Comiso/A	42	43	sem arb	4,6452	119,95	83,97
					uliveto	0,0178	0,51	0,37
2	Muraglia	Comiso/A	42	184 (ex p.lla 38)	sem arb	10,2270	396,14	237,68
Superficie catastale						14,8900		
ditta proprietaria			[REDACTED]					

Superficie complessiva dei terreni agricoli: **ha 14.89.00**

Coordinate:

Lat. 36,922488

Lon. 14,572111

Altimetria m. 292 s.l.m.

Confini (lotto 1)	
[REDACTED]	[REDACTED]

Indicazione del diritto pignorato:

Pignorata la piena proprietà, in capo [REDACTED]
[REDACTED] degli immobili che costituiscono il lotto n. 2.

Gli immobili che compongono il lotto 2 sono pervenuti alla società proprietaria, in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2009, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6292/3702, dalla proprietà di

- **descrizione giuridica:**

Terreno agricolo utilizzato per la coltivazione di seminativi a regime asciutto di foraggiere.

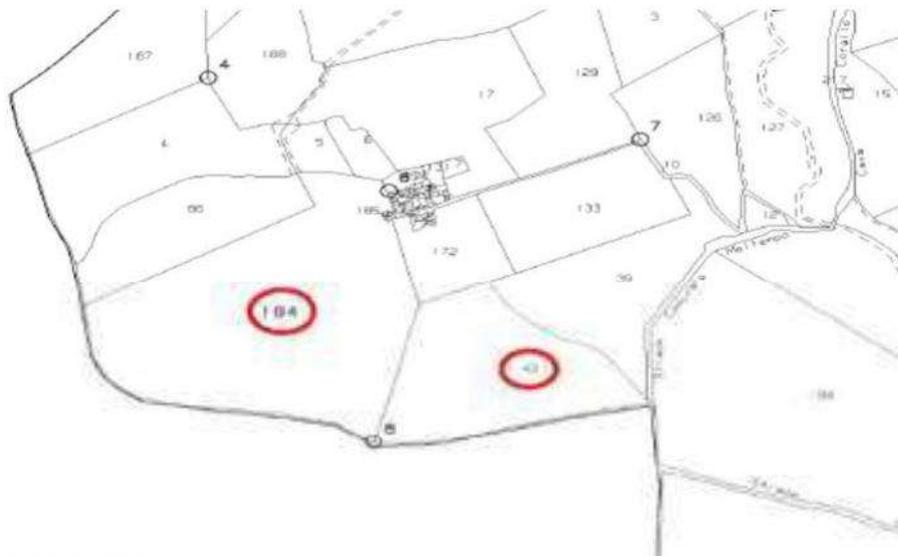
La superficie che compone il lotto in esame, pari a ha 14.89.00, è stata in parte soggetta ad interventi di estrazione di materiale calcareo, per una superficie di circa ha 9.00.00.

La rimanente superficie, pari ad ha 5.89.00, presenta la destinazione colturale originaria di seminativo asciutto.

b) Descrizione del bene

Il lotto n. 2 è composto da terreni ubicati in agro di Comiso sez. A, c.da Muraglia, identificati al foglio n. 42 p.lle n. 184 e 43 e presenta una estensione complessiva di ha 14.89.00.

Le sopra menzionate particelle sono contigue e costituiscono un unico appezzamento, di seguito si espone lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del Lotto 2 e lo stralcio ortofotografico.



Stralcio ortofotografico lotto 2:

Tribunale di Ragusa
E.I. 124/2022
Lotto 2
C.da Muraglia agro di Comiso (RG)
Fg 42 p.lle 184 e 43.



La giacitura dell'appezzamento presenta una leggera pendenza in direzione Nord.

La porzione del lotto che non è stata oggetto degli interventi di estrazione di materiale calcareo, pari a ha 5.89.00, presenta caratteristiche agronomiche di composizione del substrato di coltivazione, di giacitura e di esposizione ottimali.

All'interno dello stesso si rileva la presenza di poche essenze arboree, nell'ordine di circa 10, prevalentemente costituite da carrubi, distribuiti in prevalenza lungo il muro a secco di confine con la proprietà ad est. (prop. eredi ██████)

La porzione di terreno che è stata oggetto di interventi di estrazione di materiale calcareo, estesa circa ha 9.00.00, ha subito delle modifiche dell'andamento geomorfologico del profilo pedologico, con modifiche delle pendenze originarie. Dal punto di vista agronomico, allo stato attuale, tale porzione di terreno non è utilizzabile considerate le sopra enunciate modifiche apportate e considerata l'assenza di strato coltivabile. Si rileva altresì, nelle aree circostanti le zone di prelievo, sempre all'interno dell'appezzamento, la presenza di cumuli di materiale terroso, derivanti dallo spostamento dello strato coltivabile preliminare alla estrazione del materiale calcareo.

In occasione dell'accesso, il sottoscritto è stato inoltre messo a conoscenza da parte del legale rappresentante della società proprietaria, che entrambe le particelle che compongono il lotto 2, sono state oggetto di un sequestro preventivo risalente al 5 aprile 2019, effettuato ai sensi dell'art. 321 del C.P.P., da parte del Comando Carabinieri per la Tutela Ambientale, Nucleo Operativo Ecologico di Catania, poiché gli interventi di estrazione di materiale calcareo sono stati effettuati senza le necessarie autorizzazioni rilasciate dall'Amministrazione competente costituita dal Distretto Minerario di Catania. Del verbale di sequestro preventivo è stata acquisita evidenza e lo stesso costituisce allegato alla presente relazione specifica di lotto.

Seguono alcune foto dei terreni che costituiscono il lotto in esame
superfici seminabili (porzione paria ha 5.89.00)





Porzione delle superficie che sono state oggetto dei lavori di estrazione non autorizzati.



Destinazione urbanistica

le p.lle n. 184 e 43 ricadono in zona E4 del territorio di Comiso, aree per le attività agricole a valenza ambientale.

Tutte le citate particelle sono gravate dal vincolo del Piano Paesaggistico, livello di tutela 1 "Paesaggio archeologico aree di interesse archeologico di Camarina e Vittoria (Targena - Casazze), PL 05. Inoltre, le sopra descritte particelle sono state quasi totalmente percorse da fuoco nel 2019. La particella n. 184, limitatamente ad una superficie di mq. 1317,73, è stata percorsa dal fuoco nel 2019.

Il costo stimato di richiesta ed ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica necessario per la predisposizione del decreto di trasferimento sarà il seguente:

Diritti di segreteria	€ 30,00
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 38,00
Competenze tecniche	€ 300,00
Totale costo ottenimento CDU	€ 368,00

Così come previsto dalla circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, l'importo sopra determinato verrà sottratto dal valore di stima dell'immobile.

Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Immobili in piena proprietà della [REDACTED] 85, acquistato con atto di compravendita del 19/03/2009, rep. 133871, acquistato da [REDACTED] o [REDACTED].

Le particelle del lotto 2 sono pervenute in quota di 1/3 ciascuna alle venditrici in successione in morte del sig. [REDACTED] n. 334 vol. n. 361 Ufficio Registro di Ragusa.

Dalla lettura del rogito di provenienza non si rileva menzione di servitù né di diritti di terzi in capo ai cespiti che compongono il lotto 2.

c) Stato di possesso del bene.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di affitto, inerenti il lotto in esame, lo scrivente ha inoltrato:

In data 21/04/2023 istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquista al prot. n. 33208;

In data 01/06/2023 sollecito alla richiesta di accesso agli atti, via e-mail;

In data 21/07/2023 l'Agenzia delle Entrate di Vittoria ha reso noto allo scrivente che, l'intera superficie di proprietà della [REDACTED] ubicata in c.da Muraglia agro di Comiso fg. n. 42, estesa ha 40.13.80, di cui il lotto in esame ne rappresenta una porzione di ha 14.89.00, è stata ceduta in affitto alla ditta denominata: "[REDACTED]" in virtù di un contratto di affitto,

reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Vittoria in data 29/08/2012 al n. 2468 serie 3, non trascritto presso la Conservatoria del Registro, avente decorrenza 29/08/2012 e durata 9 anni dalla data di stipula (28/08/2021). Nel contratto è stato previsto il tacito rinnovo in assenza di disdetta del titolo. Al momento del sopralluogo i terreni non mostravano segni di coltivazione o utilizzo.

Si evidenzia altresì, che il verbale di sequestro preventivo, ai sensi dell'art. 321 del C.P.P., non è trascritto e dunque non è opponibile alla procedura esecutiva

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul fondo, oltre quanto già descritto.

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, so stesso risulta essere autonomo ed indipendente.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto 2 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: *ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6293/1644, per una somma di euro 540.000,00, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a.*

ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/10/2021 ai nn. 16343/1459, per un importo di € 400.000, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a.

Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, di Ragusa in data 03/08/2022 ai nn. 12625/9375, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro: [REDACTED]

<i>Il costo di cancellazione dell'ipoteca volontari ammonta a</i>	€ 35,00
<i>Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022</i>	€ 294,00
	€ 329,00

Per l'ipoteca giudiziaria, non volontaria, il costo di cancellazione sarà commisurato in base al minor valore tra il prezzo di vendita del bene gravato ed il montante iscritto, pertanto non sono preventivamente quantificabili.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

All'interno del lotto in esame non sono presenti fabbricati pertanto non sono state acquisite informazioni in merito alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei fabbricati.

g) attestazione di prestazione energetica;

Considerata l'assenza di fabbricati, all'interno del lotto in esame, si ritiene che la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, non costituisce documentazione necessaria da acquisire.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti agli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione. Al fine della determinazione del valore di stima i parametri utilizzati sono stati i seguenti:

Valori agricoli medi aggiornati al 2022;

Sono state inoltre acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, presa visione dei rogiti di compravendita in tempi recenti riferiti a proprietà ubicate in zone limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, tenendo conto delle potenzialità di produttive e di utilizzo e della destinazione attuale del fondo, delle caratteristiche paesaggistiche di particolare rilievo, dell'assenza di vincoli di carattere ambientale che sullo stesso insistono, il sottoscritto inoltre ha provveduto alla ripartizione delle qualità catastali effettive ed alla quantificazione delle relative superfici. Il tutto è stato esposto nel prospetto di valutazione che segue.

Si specifica inoltre che il valore applicato non costituisce la media tra i valori agricoli medi e i valori acquisiti dal mercato immobiliare ma è stato determinato dal sottoscritto tenendo conto dei diversi aspetti presi in esame.

Considerata la presenza della porzione di terreno oggetto di sequestro preventivo, il sottoscritto ritiene che la suddetta area, pur possedendo caratteristiche di esposizione, clima e altimetria analoghe alla porzione che non ha subito interventi di trasformazione, al fine di poterla rendere utilizzabile ai fini agronomici, debba essere sottoposta ad interventi di recupero e di ripristino dello strato coltivabile i cui costi sono in questa fase preliminare, difficilmente quantificabili. Al fine, tuttavia, di giungere all'attribuzione di un valore complessivo delle superfici che compongono il lotto 2, il sottoscritto ha ritenuto di applicare, alla superficie che è stata oggetto di trasformazione agraria, una riduzione di valore, per ettaro, quantificata in misura del 50% del valore per ettaro attribuito al terreno coltivabile (€ 14.000,00/ha).

Segue la quantificazione del valore del lotto 2:

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
Seminativo	Ha 5,8900
Area trasformata	Ha 9,0000
Superficie Lotto 2	14,8900

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attualizzati a giugno 2022	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Max	Min			
Seminativo	10.730,00	12.466,44	12000,00	15000,00	5,8900	14.000,00	82.460,00
Area oggetto di sequestro	10.730,00	12.466,44	12000,00	15000,00	9,0000	7.000,00	63.000,00
Totale valore dei terreni del lotto 1							145.460,00

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
2	Terreno agricolo in C.da Muraglia agro di Comiso fg 42 p.lle 43 e 184, superficie residua non oggetto di sequestro. Ha 14.89.00	145.460,00	=
	Valore lordo del Lotto 2	145.460,00	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	21.819,00	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	368,00	=
	Valore netto del Lotto 2	123.273,00	

Costo complessivo cancellazione formalità € 329,00

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

Considerato che la quota di proprietà oggetto di pignoramento è rappresentata da immobili in piena proprietà della società esecutata, si ritiene non necessario procedere alla valutazione della comoda divisibilità del bene

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree

L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione di un rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso.

Conclusioni:

Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 2 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 10 Elaborato fotografico
- 11 Stralcio ortofotografico lotto 2
- 12 Estratto di mappa catastale lotto 2
- 13 Verbale di sequestro preventivo
- 14 Contratto di affitto

Tanto si doveva.

Modica, li 22/07/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio - Dott. Agr. Cataldi Fabio



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO TRE**.

a) **identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, indicazione del diritto pignorato:**

Lotto 3 Terreni e fabbricati in c.da Petrarò e Canicarao, terreni in c.da Muraglia e Manco agro di Comiso.

C.da Petrarò – Comiso (corpo A)

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
3	Petrarò	Comiso	20	23	4	D/1		232,41
3	Petrarò	Comiso	20	23	2	D/7		2107,14
ditta proprietaria								
Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3	Petrarò	Comiso	20	468	carrubeto	0,8680	49,31	29,14
ditta proprietaria								

C.da Canicarao – Comiso (corpo B)

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3	Canicarao	Comiso/D	68	297	sem arb	0,5490	41,11	21,27
ditta proprietaria								

C.da Muraglie C.da Manco - Comiso (cave di estrazione di materiale calcareo) (corpi C - D)

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
3	Muraglia	Comiso/A	42	186	sem arb	1,0012	38,78	23,27
3	Muraglia	Comiso/A	42	188	sem arb	2,1235	82,25	49,35
					pascolo	0,0311	0,26	0,08
3	Muraglia	Comiso/A	42	189 (ex p.lla 2)	sem arb	2,4553	95,10	57,06
					pascolo	0,0114	0,09	0,03
3	Muraglia	Comiso/A	42	190 (ex p.lla 2)	sem arb	8,0865	313,22	187,93
					pascolo	0,0478	0,39	0,12
3	Manco	Comiso/A	33	108	sem arb	0,7290	28,24	16,94
3	Manco	Comiso/A	33	110	sem arb	0,2140	8,29	4,97
Superficie catastale						14,6998		
ditta proprietaria								

Corpo A

Superficie complessiva dei terreni c.da Petraro: ha **0.86.80** + superficie lorda dei sub. 2 della particella n. 23, pari a ha **2.40.84** di proprietà.

Pari a complessivi ha **3.27.64**;

La cui consistenza, non rilevabile dalla documentazione catastale, è stata desunta graficamente dal CTU dall'elaborato planimetrico e dagli elaborati progettuali rinvenuti presso il Comune di Comiso.

Superficie fabbricati c.da Petraro, **censiti al C.F.** con il mappale p.lla 23 sub. 2

Ufficio: mq. 100,
 magazzino: mq. 95, (piano terra dell'ufficio)
 magazzino: mq. 35,
 Silos: mq. 51,12,
 Centralina di comando: mq. 5,50,
 Superficie complessiva dei fabbricati censiti al C.F.: **mq. 286,62**

I fabbricati in c.da Petraro, **non censiti al C.F.**, e ricadenti all'interno del mappale n. 23 sub. 2, al servizio dell'impianto di betonaggio sono i seguenti:

Tettoie al servizio dell'impianto di betonaggio e container adibiti ad officina: mq. 240;
 Tettoia di copertura cabina di comando dell'impianto di betonaggio: mq. 50;
 Locale tecnico in muratura al servizio dell'impianto di betonaggio: mq. 14;
 Superficie complessiva dei fabbricati censiti al C.F.: **mq. 304**

Superficie complessiva dei fabbricati: mq. 590,62

Superficie dell'area di sedime dei fabbricati,

al netto della superficie dell'ufficio al piano primo mq. 100: **mq. 490,92**

Superficie netta di terreno al servizio dell'impianto di frantumazione e betonaggio:

Ha 0.86.80 + Ha 2.40.84 = Ha 3.27.64 -

Ha 0.04.90

Ha 3.22.74 Superficie netta di terreno Corpo A.

Superficie fabbricati c.da Petraro, censiti al C.F.

con il mappale n. 23 sub. 4: Cabina elettrica: **mq. 13,40**

(fabbricato che non dispone di area di pertinenza)

Corpo B

Superficie complessiva terreni c.da Canicarao: ha 0.54.90

Corpo C

Superficie terreni c.da Muraglie: ha 13.75.68

Corpo D

Superficie terreni c.da Manco: ha 0.94.30

Coordinate: (c.da Petrarò, p.lle 23 e 468 del fg 20 – corpo A)

Lat. 36,950508

lon. 14,621445

Coordinate: (c.da Canicarao, p.la 297 del fg 68 – corpo B)

Lat. 36,952163

lon. 14,621144

Coordinate: (c.da Muraglie, p.lle 186, 188, 189, 190 del fg 42 – corpo C)

Lat. 36,929273

lon. 14,572852

Coordinate: (c.da Manco, p.lle 108, 110 del fg 33 – corpo D)

Lat. 36,927857

lon. 14,580461



Di seguito si procederà alla descrizione dei confini del corpo A, composto dalle p.lle 23 sub 4 e sub 2, e della p.la 468 tutte all'interno del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso.

Confini (corpo A)	
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

Di seguito si procederà alla descrizione dei confini del corpo B, composto dalla p.la 297 del foglio n. 68 del territorio del Comune di Comiso

Confini (corpo B)	
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

Di seguito si procederà alla descrizione dei confini del corpo C, composto dalle p.lle 186, 188, 189, 190 del foglio n. 42 del territorio del Comune di Comiso

Confini fg 42 (lotto 3/C)	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]

Di seguito si procederà alla descrizione dei confini del corpo D, composto dalla p.lle 108, 110 del foglio n. 33 del territorio del Comune di Comiso

Confini fg 33 (lotto 3/D)	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]

Indicazione del diritto pignorato:

Pignorata la piena proprietà, in capo alla società denominata: [REDACTED] degli immobili che costituiscono il lotto n. 3. Corpi: A, B, C, D.

Gli immobili di cui al Corpo A, composto dalle p.lle 23 sub 4 e sub 2, e della p.la 468 tutte all'interno del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso, sono divenuti di proprietà [REDACTED] ana [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giacchino Riccardo in data 29/07/1999, rep. 54338, trascritto presso l'agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 06/08/1999 ai nn. 12077/9374, da proprietà di [REDACTED], con sede in Comiso, CF: 00639490887.

Gli immobili di cui al Corpo B, composto dalla p.la 297 del foglio n. 68 del territorio del Comune di Comiso, pervenuta in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 21/12/2010, rep. 135802, trascritto presso l'agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 05/01/2011 ai nn. 103/70, da proprietà di [REDACTED] no [REDACTED] ia [REDACTED].

Ai danti causa l'immobile è pervenuto in successione del sig. [REDACTED] il [REDACTED]. Den. n. 487 vol. 201 U.R.Vittoria.

Gli immobili di cui al corpo C, composto dalle p.lle 186, 188, 189, 190 del foglio n. 42 del territorio del Comune di Comiso, sono pervenuti alla società esecutata, in virtù dell'atto di compravendita del 19/03/2009, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 20/03/2009 ai nn. 6292/3702, dalla proprietà di [REDACTED] a [REDACTED];

Gli immobili di cui al corpo D, composto dalle particelle n. 108 e 110 del foglio n. 33 del Territorio del Comune di Comiso, sono pervenuti alla società esecutata in virtù dei seguenti rogiti:

La particella 108, per atto di compravendita rogato in data 19/04/2001, dal Notaio Giacchino Riccardo, rep. 59122, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 02/05/2001 ai nn. 7381/6214 da proprietà di [REDACTED].

La particella 110, per atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene, il data 27/10/2003, rep. 123077, trascritto presso l'agenzia delle Entrate ufficio Territorio di Ragusa in data 04/11/2003 ai nn. 17216/13254 da proprietà della [REDACTED] Detto immobile era pervenuto alla [REDACTED] in virtù dell'atto di Compravendita del 16/03/1994, rogato dal Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 17/03/1994 ai nn. 3251/2573 da proprietà di P [REDACTED] [REDACTED].

- **descrizione giuridica:**

- Corpo A: Fabbricati adibiti ad attività industriali a piano terra e piano primo, costituiti da magazzino e ufficio, fabbricati al servizio dell'impianto di frantumazione (identificati con il mappale 23 sub. 2); fabbricato adibito a cabina elettrica.
Superfici di pertinenza dell'impianto di frantumazione e di betonaggio identificati con i mappali n. 23 sub 2 (ente urbano) e con il mappale n. 468 entrambe del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso;
- Corpo B: Superficie adibita ad area di stoccaggio di inerti, identificata con la p.lla 297 del fg 68 del territorio del Comune di Comiso;
- Corpo C: Cava, provvista di autorizzazione valida, per l'estrazione di materiale calcareo composto dalle p.lle 186, 188, 189, 190 del foglio n. 42 del territorio del Comune di Comiso, sono pervenuti alla società esecutata,
- Corpo D: Cava, per l'estrazione di materiale calcareo composto dalle p.lle n. 108 e 110 del foglio n. 33 del Territorio del Comune di Comiso, (autorizzazione scaduta);

b) Descrizione del bene

Il lotto n. 3 è composto da quattro separati corpi i cui identificativi catastali sono stati già descritti. Al fine della descrizione il sottoscritto ha provveduto separatamente per ciascun Corpo:

Corpo A, corpo A, composto dalle p.lle 23 sub 4 e sub 2, e della p.lla 468 tutte all'interno del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale del corpo A:



Segue uno stralcio ortofotografico del corpo A



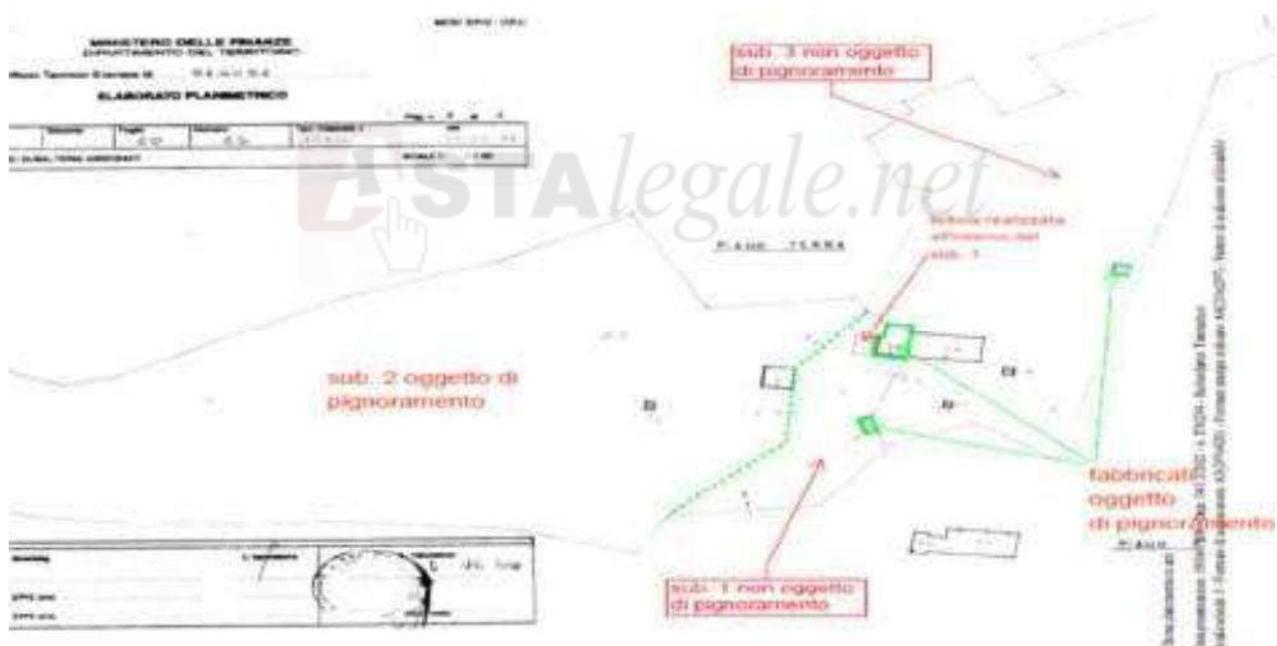
Il corpo in esame è costituito da una porzione della p.lla n. 23, identificata con i subalterni 2 e 4, di proprietà della società esecutata. I rimanenti subalterni 1 e 3 sono di proprietà di altra ditta. La particella n. 23 sub. 4 è costituita da un piccolo fabbricato destinato all'alloggiamento della cabina elettrica, privo di area di pertinenza e lo stesso verrà separatamente descritto e valutato. La particella 23 sub 2 con annessa attigua p.lla n. 468, costituiscono il complesso produttivo di frantumazione e di produzione di calcestruzzo preconfezionato. La superficie complessiva di terreno riconducibile alla p.lla 23 sub. 2 e alla p.lla 468, ammonta a ha 3.27.64, sottraendo le aree di sedime

dei fabbricati, pari a mq. 490, la superficie netta è pari a ha 3.22.74 che verrà separatamente descritta e valutata. Detta superficie si compone di un'area interamente trasformata, al servizio degli impianti di frantumazione e betonaggio, pari a ha 2.81.07, alla quale è stato attribuito un valore che tiene conto di tutti i manufatti fissi ivi presenti, costituiti da (vasche in cls, condutture, cavidotti, pavimentazioni ecc.) e di un'area residua della p.lla n. 468, estesa ha 0.41.67 che, seppure strettamente correlata con la prima, non ha subito alcun intervento di modifica o trasformazione. A quest'ultima è stato attribuito un valore di stima per ettaro che tiene conto di quanto appena descritto e rappresentato. I valori attribuiti a ciascuna delle superfici verranno enunciati nello specifico paragrafo di seguito esposto.

Il corpo in esame viene interamente destinato alla frantumazione, stoccaggio e lavorazione di inerti che miscelati a cemento danno luogo alla produzione di calcestruzzo, destinato alla vendita.

L'impianto di betonaggio dispone di autorizzazione rilasciata dalla Provincia Regionale di Ragusa in data 20/07/1999.

I fabbricati presenti sono in parte rappresentati nell'elaborato planimetrico di seguito esposto:



Di seguito si procederà alla descrizione dei fabbricati censiti al CF all'interno del sub. 2 della p.lla n. 23

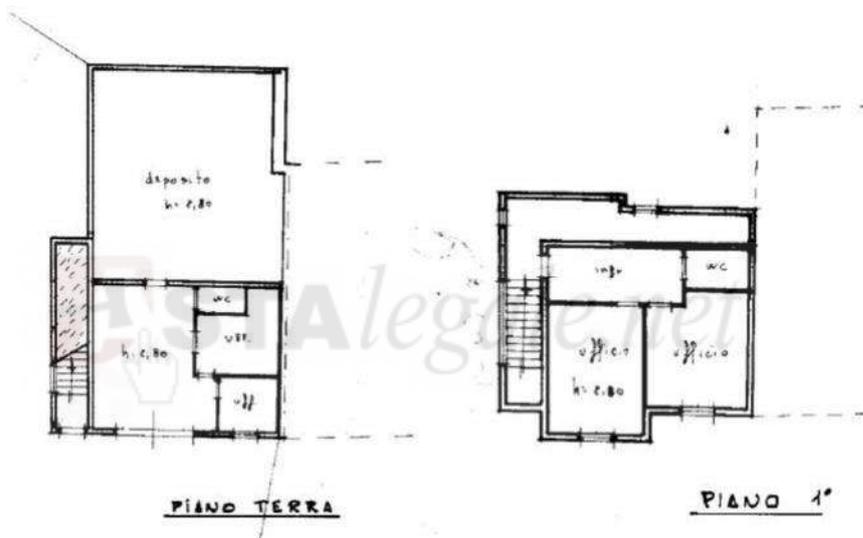
Una costruzione a piano terra e piano primo, realizzata in muratura tradizionale con copertura piana. La costruzione occupa una superficie di mq. 100 di cui **mq. 95** al piano terra, adibita a **magazzino e deposito attrezzi**, e **mq. 100**, al piano primo, adibita a **uffici** con annesso il vano scala. Gli ambienti adibiti ad ufficio, aventi una superficie di mq. 100, sono perfettamente rifiniti e dotati di pavimentazioni in mattoni di ceramica, porte interne in legno ed infissi in alluminio preverniciato profilo termico. La costruzione dispone di impianto di climatizzazione, di impianto elettrico, di impianto idrico e di scarico.

Il magazzino si presenta allo stato rustico con pavimentazione realizzata con una spianata di malta.

Relativamente alla coerenza con le planimetrie catastali, il sottoscritto ha rilevato quanto segue: Il magazzino al piano terra + vano scala + una porzione del fabbricato adibito ad ufficio al piano primo (esteso complessivamente mq. 100), avente superficie di mq. 53, sono regolarmente rappresentati nella planimetria catastale e costituiscono parte integrante del sub. 2 della p.lla n. 23. La porzione residua del piano primo, pari a mq. 47, adibita ad ufficio, non è rilevabile dalla planimetria catastale.

Inoltre, esaminando lo stato dei luoghi, effettuato un confronto con l'elaborato planimetrico, il sottoscritto ha rilevato che in aderenza alla descritta costruzione è stata realizzata una tettoia, in struttura portante in acciaio e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac, costruita all'interno del sub. 1 non oggetto di pignoramento. Per tale ragione il sopra enunciato manufatto non verrà descritto e valutato.

Planimetrie magazzino ed ufficio:



Seguono alcune foto:





Interni magazzino al piano terra:





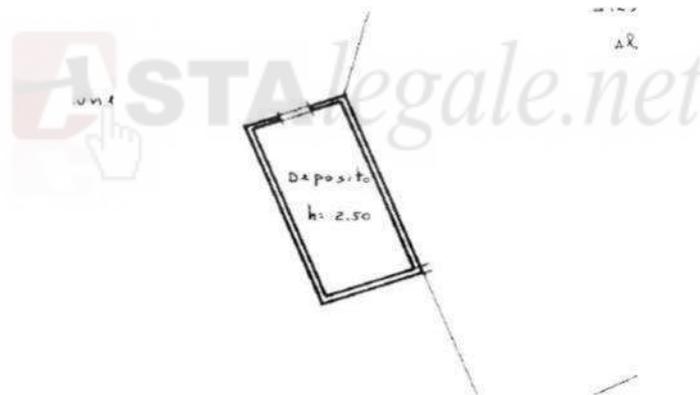
Uffici al piano primo:







Un locale deposito, avente struttura portante in muratura e copertura in lastre ondulate di cemento amianto, in pessime condizioni, avente una superficie di mq. 35, censito e parzialmente rappresentato nella planimetria, costituisce parte integrante del **sub. 2** della p.lla n. 23. (i costi di smaltimento sono stati quantificati preliminarmente alla determinazione del valore e detratti dallo stesso)

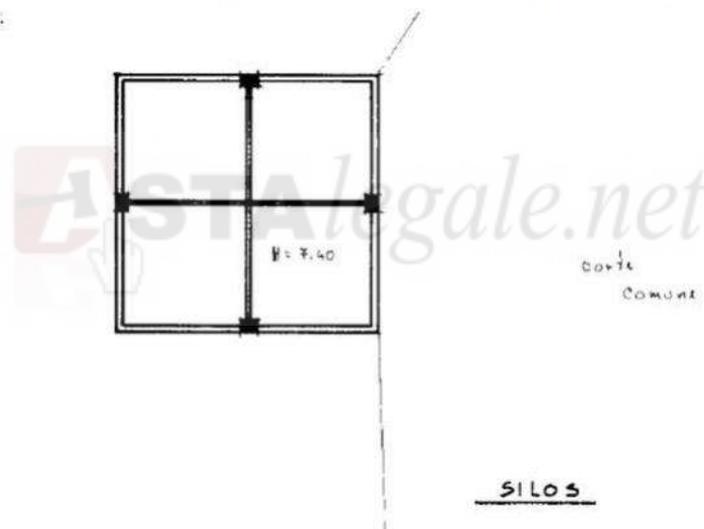


Seguono le foto del deposito:





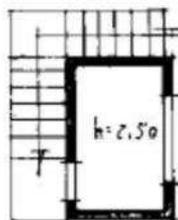
Un silos per lo stoccaggio dei materiali calcarei, avente struttura portante in muratura e le strutture di contenimento realizzate struttura metallica, avente una superficie di mq. 51,12, censito e rappresentato nella planimetria quale parte integrante del **sub. 2** della p.lla n. 23.



Segue la foto dei silos:



Una centralina di comando avente struttura portante in muratura ed in parte in struttura metallica, provvista di scala esterna in struttura metallica, avente superficie di mq. 5,50, censito e rappresentato nella planimetria catastale quale parte integrante del **sub. 2** della p.lla n. 23.

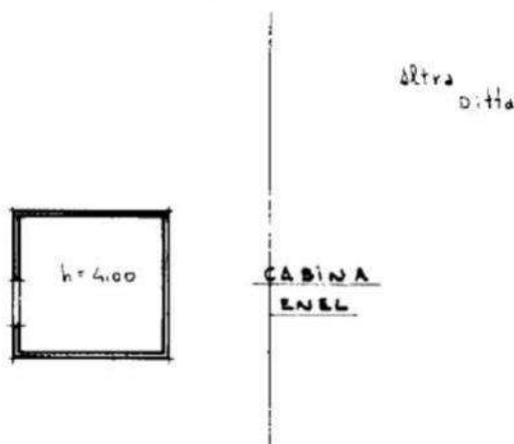


CENTRALINA
DI COMANDO

Seguono le foto della centralina:



Una cabina elettrica avente struttura portante in muratura e copertura piana in laterocemento, avente superficie di mq. 13,40, all'interno della quale è installato l'impianto di trasformazione di energia elettrica. La costruzione è censita nella planimetria catastale con il **sub. 4** della p.lla n. 23;





Il sottoscritto ha inoltre rilevato la presenza di altre costruzioni, al servizio dell'impianto di betonaggio, realizzate all'interno del sub. 2, non censite negli elaborati planimetrici catastali e non in regola sotto l'aspetto urbanistico.

Segue uno stralcio ortofotografico con identificazione dei fabbricati non censiti.



Le costruzioni al servizio dell'impianto di betonaggio, non censite al C.F., sono le seguenti:

Tettoie al servizio dell'impianto di betonaggio e container adibiti ad officina: mq. 240.

Costruzione realizzata al fine di creare una zona coperta al servizio dell'impianto di miscelazione e betonaggio, costituita da una tettoia in struttura metallica con copertura in pannelli coibentanti tipo isopac.

All'interno della tettoia sono allocati n. 2 container adibiti a deposito attrezzi e ad officina al servizio dell'impianto.



Tettoia di copertura di protezione alla cabina di comando dell'impianto di betonaggio: **mq. 50**.
La cabina di comando dell'impianto di betonaggio è costituita da una costruzione prefabbricata in pannelli coibentanti e struttura portante in acciaio, avente superficie di mq. 14, realizzata all'interno di una tettoia in struttura metallica dotata di copertura in pannelli coibentanti tipo isopac, avente superficie complessiva di mq. 50.

Foto cabina di comando impianto di betonaggio.



Locale tecnico in muratura al servizio dell'impianto di betonaggio, realizzato in laterizi forati e dotato di copertura piana in laterocemento, avente una superficie lorda di mq. 14.



Sono inoltre presenti dei manufatti al servizio degli impianti di frantumazione e betonaggio, costituiti da vasche di decantazione, muri di contenimento, silos verticali per lo stoccaggio del cemento ed altre attrezzature correlate con l'impianto di betonaggio.



Infine, in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio del genio Civile di Ragusa, il sottoscritto ha rilevato che all'interno del sub. 2 della p.lla n. 23 del fg 20 insiste un pozzo trivellato, con pratica n. 1358/Comiso, istanza del 10/07/1998 con denuncia di rinvenimento acque in corso di definizione. Il pozzo è al servizio dell'impianto industriale.

Descrizione dell'impianto di produzione di inerti e dell'impianto di betonaggio:

Effettuata la preliminare descrizione delle strutture fisse presenti all'interno della p.lla n. 23 sub. 2 e 4 oggetto di pignoramento, di seguito si procederà alla descrizione dell'impianto di produzione di inerti e di betonaggio.

L'inclusione tra i beni oggetto di valutazione dei sopra enunciati impianti fissi rappresenta una condizione necessaria al fine di potere esprimere una valutazione complessiva del lotto 3 corpo A. La disciplina estimativa impone che la valutazione degli immobili si estenda anche agli accessori ed alle pertinenze intesi nel loro significato civilistico e dunque con riferimento a tutto ciò che sia stabilmente incorporato al suolo e ai fabbricati.

Condizione ben diversa rivestono i beni mobili che sono agevolmente asportabili e che non possiedono caratteristiche di inamovibilità.

L'impianto di frantumazione per la produzione di inerti consta di tramogge di carico, nastri trasportatori, frantoi, mulini, vagli.

Nello specifico l'impianto di frantumazione, della D [REDACTED] costituito da un vaglio vibrante, dal frantoio primario, da alimentatori a carrello, da un vaglio sgrossatore, da un secondo mulino, da un sistema di vagli di diverso diametro, e da altri macchinari necessari al funzionamento dell'impianto stesso. I vari macchinari alcuni dei quali sono corredati da strutture in cemento armato, sono collegati tra loro da nastri trasportatori di diverse dimensioni e lunghezza.

Si possono frantumare due tipi di materiale: calcare duro e calcare tenero.

Il ciclo produttivo avviene nel modo seguente. Il materiale da frantumare viene scaricato sull'alimentatore vibrante, il cui compito è quello di separare la terra vegetale presente nel prodotto da macinare dalla pietra. Da questa prima fase si ottiene la cosiddetta "Terra di Frantoio". Il materiale così ripulito e vagliato passa attraverso il mulino il quale frantuma il materiale ad una pezzatura del diametro di circa 40-50 mm che viene chiamato "misto grosso" e a mezzo di un nastro trasportatore viene depositato a cumulo. Questo materiale attraverso un alimentatore ed un nastro viene trasportato ad un vaglio vibrante ubicato in una torretta in cemento armato, il quale separa le parti grosse dal materiale fino, ottenendo un secondo prodotto denominato "sabbione".

Il materiale grosso viene convogliato attraverso un canale metallico ad un mulino a martelli per essere ulteriormente frantumato e ridotto ad una pezzatura massima di 30 mm.

Attraverso una serie di nastri il materiale frantumato viene portato ad un'altra torretta dove è ubicato un vaglio che setaccia ulteriormente il materiale da cui si ottiene il "misto fino".

Da tale torretta attraverso dei nastri trasportatori viene trasferito ad una serie di vagli vibranti e qui lavato e separato secondo diverse pezzature da cui si ottiene il pietrisco di diversa gradazione.

Tali materiali vengono stoccati all'aperto nel piazzale al fine di consentire il carico sui camion per il trasporto nelle aree di stoccaggio al servizio dell'impianto di betonaggio o destinati alla vendita. Il materiale più fine viene convogliato alla macchina recuperatrice che ha la funzione di recuperare anche le parti più fine, cioè sotto lo 0.075 di diametro. Da ciò si ottiene la sabbia lavata che segue lo stesso percorso di stoccaggio e di destinazione della ghiaia.

L'impianto nel suo complesso appare obsoleto, e sia le macchine che le parti strutturali a corredo di esse appaiono molto usurate e logore. Le lamiere dei nastri trasportatori in alcuni punti si presentano vistosamente corrose. Le strutture in cemento armato sono fortemente deteriorate, e versano in un cattivo stato di conservazione che denuncia una mancata recente manutenzione. Inoltre, si osserva che l'impianto nel suo insieme, non è trasferibile in un'altra ubicazione. A parte alcune macchine, che potrebbero essere suscettibili al trasferimento, per il resto le strutture in cemento armato, i nastri trasportatori e le torrette non possono essere smontate trasportate e rimontate in un altro sito.

L'impianto di betonaggio per la produzione di calcestruzzo consta di silos verticali per il cemento, delle tramogge per gli inerti e relativi nastri trasportatori che si approvvigionano tramite delle coclee e due punti di carico. Gli impianti sono corredati da tutte le opere in c.a. che sono state realizzate

per il collocamento fisso di tutti gli elementi. Il ciclo produttivo di quest'ultimo impianto è computerizzato in quanto gestito da un software che coordina la realizzazione della "ricetta di composizione" del calcestruzzo che è stato ordinato e che successivamente alla produzione viene caricato nelle betoniere per la consegna.

Di seguito si sintetizzano le fasi della produzione del calcestruzzo:

ricevuto l'ordinativo a seconda della tipologia di calcestruzzo da produrre si sceglie la miscela, da cui si ricavano i quantitativi in peso delle materie prime. Impostate le varie quantità di materiale da immettere in betoniera si procede con la miscelazione di acqua e cemento. In particolare, il cemento proviene da silos di stoccaggio tramite una coclea che lo immette nella bilancia per la pesatura. Ottenuta la pesata che si desidera, dalle bilance, il cemento viene immesso in betoniera assieme all'acqua per la miscelazione, che viene inserita nella betoniera tramite dei doccioni posti sulla bocca di carico. Terminato il caricamento dell'acqua e del cemento, si procede all'immissione degli inerti in betoniera. Questi si trovano stoccati su delle tramogge da cui vengono convogliate nelle bilance per la pesata. Effettuata la pesata impostata per l'ottenimento della tipologia di calcestruzzo richiesto, gli inerti vengono convogliati e immessi in betoniera. I componenti così immessi all'interno della betoniera vengono miscelati e quindi il prodotto trasportato presso il cantiere per la messa in opera. Entrambe gli impianti sono pienamente funzionanti ma, da un esame visivo, appaiono obsoleti e in base a quanto dichiarato dal responsabile dell'azienda le macchine principali risalgono all'epoca di prima installazione (1999).

Cabina elettrica al servizio dell'impianto di frantumazione e betonaggio con relativo impianto di trasformazione elettrica.

Corpo B, composto da un terreno identificati in catasto con il mappale n. 297 del foglio n. 68 del Comune di Comiso. L'immobile dista circa 170 ml. dal corpo A, lo stesso è destinato allo stoccaggio di inerti, in particolare di cumuli di pietrisco.

Area di deposito di inerti, prevista quale ampliamento delle superfici già al servizio del vicino impianto di betonaggio, è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Comiso, in seguito al rilascio del parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia n. 37 del 17/02/2019. Le particelle oggetto di autorizzazione sono la 297 (oggetto di pignoramento) e la p.lla 298 condotta dalla Cor [REDACTED] [REDACTED] in affitto e non oggetto di pignoramento.

Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale: