

### **Destinazione urbanistica**

**Le particelle che compongono il Corpo A sono ubicate in c.da Petrarò ed identificate con i mappali n. 23 e 468 del fg 20 del territorio di Comiso/A, presentano la seguente destinazione urbanistica:**

**La p.lla n. 23** (mq. 39.951) è in parte (mq 4.135) interessata dalle “regie trazzere”; la stessa è in parte (mq. 2.100,93) interessata da viabilità esistente ed in parte (mq. 374,85) da Viabilità di progetto prevista dal PRG del Comune di Comiso.

La particella è interamente gravata dal vincolo idrogeologico.

Inoltre, la particella ricade in parte (mq. 22.306), in sottozona E2 del PRG del Comune di Comiso “aree naturali per la tutela” (trattasi di aree di rispetto dei boschi di cui alla L.R. 16/96 e s.m.i. ove si applicano le disposizioni di cui al “livello di tutela 2” delle norme del Piano Paesaggistico). Ed in parte (mq. 15.161), in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso “aree per le attività agricole a valenza ambientale” (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere.

Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

La particella in esame per mq. 17812 è gravata dal vincolo delle cave dismesse e per mq. 11823 è gravata dal vincolo acque “incisioni e corsi d’acqua”.

Per una superficie di mq. 36576 la p.lla è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, rientrante nel paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

Infine, detta particella per mq. 211,02 è a rischio di pericolosità idrogeologica (PAI) e per mq. 666,56 è stata, nel 2019, percorsa dal fuoco.

**La p.lla n. 468** (mq. 8.591,36) è in parte (mq 84,17) interessata dalle “regie trazzere”;

La particella è interamente gravata dal vincolo idrogeologico.

Inoltre, la particella ricade interamente in sottozona E2 del PRG del Comune di Comiso “aree naturali per la tutela” (trattasi di aree di rispetto dei boschi di cui alla L.R. 16/96 e s.m.i. ove si applicano le disposizioni di cui al “livello di tutela 2” delle norme del Piano Paesaggistico).

La particella in esame per mq. 3.136 è gravata dal vincolo delle cave dismesse e per mq. 375,72 è gravata dal vincolo acque “incisioni e corsi d’acqua”.

Per l’intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, rientrante nel paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

Infine, detta particella è stata nel 2014, percorsa dal fuoco per mq. 1233,77.

**La particella che compone il Corpo B, ubicata in c.da Canicarao ed identificate con il mappale n. 297 del fg 68 del Territorio di Comiso/D, presenta la seguente destinazione urbanistica:**

La particella n. 297 (mq. 5485), ricade in parte (mq. 1123) in zona classificata “nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti; Ricade inoltre in parte in zona definita di “viabilità esistente” per mq. 280.

La particella ricade in parte (mq. 224,67) in sottozona “TR” aree risorsa turistico – ricettive perequate, costituite da aree individuate oltre che per la residenza anche per attività turistiche. La realizzazione di qualsiasi nuova costruzione è subordinata all’approvazione di appositi piani attuativi da redigere secondo i parametri previsti dal PRG. Inoltre, la particella ricade in parte (mq. 2157,87) in zona agricola E5 del PRG del Comune di Comiso art. 69 N.T.A. ed in parte (mq. 1698) in zona E4 del PRG del Comune di Comiso art. 68 N.T.A.

**Le particelle che compongono il Corpo C, ubicate c.da Muraglie ed identificate con i mappali n. 186, 188, 189, 190 del fg 42 del Territorio del Comune di Comiso/A presentano la seguente destinazione urbanistica:**

**La p.lla 186** (mq. 9.957) è gravata per mq. 361,89 da Viabilità di progetto prevista dal PRG del Comune di Comiso. Inoltre, la particella ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso “aree per le attività agricole a valenza ambientale” (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

La particella n. 186 ricade per una superficie di mq. 7280 nel “vincolo strade” imposto dal PRG del Comune di Comiso, fasce di rispetto stradali.

Per l’intera superficie di mq. 9.953,82 la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1. Inoltre, la particella è stata interamente percorsa dal fuoco nel 2019.

**La p.lla n. 188** (mq. 21.628) ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso “aree per le attività agricole a valenza ambientale” (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

Per l’intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1.

Inoltre, la particella è stata interamente percorsa dal fuoco nel 2019.

**La p.lla n. 189** (mq. 24.736) ricade in parte, per mq. 187,20, nel vincolo Viabilità esistente, inoltre ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso “aree per le attività agricole a valenza ambientale” (territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

Detta particella è gravata dal vincolo strade, vincoli di rispetto stradale, per mq. 3925,19.

Per l’intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1.

Inoltre, la particella è stata in parte percorsa dal fuoco nel 2019.

**La p.lla n. 190** (mq. 81361) ricade interamente in sottozona E4 del PRG del Comune di Comiso “aree per le attività agricole a valenza ambientale” (territorio extraurbano a destinazione agricola

dove ricadono vincoli di vario genere. Nelle stesse si applicano le disposizioni di cui al livello di tutela 1 delle norme del Piano Paesaggistico).

Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 05/b, livello di tutela 1.

Inoltre, la particella è stata parzialmente, per ha 3.76.18 percorsa dal fuoco nel 2019.

**Le particelle che compongono il Corpo D, ubicate c.da Manco ed identificate con i mappali n. 108, 110 del fg 33 del Territorio del Comune di Comiso/A, presentano la seguente destinazione urbanistica:**

**La p.IIa n. 108** (mq. 7204) è in parte (mq. 7056,5) gravata dal vincolo idrogeologico.

Inoltre, la particella ricade in parte (mq. 6975), in sottozona E3 del PRG del Comune di Comiso "aree agricole tutelate".

La particella in esame è interessata da vincolo del PRG "viabilità esistente" per mq. 228,75.

La particella in esame per mq. 6.596 è gravata dal vincolo delle cave attive.

Per una superficie di mq. 6.226,54 la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

**La p.IIa n. 110** (mq. 2106) è interamente gravata dal vincolo idrogeologico.

Inoltre, la particella ricade interamente, in sottozona E3 del PRG del Comune di Comiso "aree agricole tutelate".

La particella in esame per mq. 2.106,02 è gravata dal vincolo delle cave attive.

Per una superficie di mq. 2.106,02 la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, Paesaggio Locale 04, livello di tutela 2.

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	€ 120,00 (€ 30,00 x 4) diritti di segreteria
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 38,00
Competenze tecniche	€ <u>300,00</u>
<b>Totale costo ottenimento CDU</b>	<b>€ 458,00</b>

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.

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

*Gli immobili di cui al Corpo A*, composto dalle p.IIe 23 sub 4 e sub 2, e della p.IIa 468 tutte all'interno del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso, sono divenuti di proprietà di [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]:

Nel citato atto si fa menzione dei seguenti diritti e servitù:

- diritto di passaggio che viene ceduto alla C. [redacted] attraverso la proprietà della Ragusana Calcestruzzi (sub. 3 della p.lla 23), al fine di giungere alla cabina elettrica (sub. 4 della p.lla n. 23).
- diritto di attingimento dal pozzo irriguo realizzato all'interno della proprietà della F. [redacted]
- La proprietà indivisa del piazzale, esteso ha 0.23.20, identificato con la p.lla n. 23 sub. 1, estesa ha 0.23.20, quale area di accesso alle aziende. Stessa spazio è altresì gravata da una servitù di passaggio a favore della Anic s.p.a., giusto atto di vendita rogato dal Notaio Demostene in data 08/02/1984 rep. 43708.

*Gli immobili di cui al Corpo B*, composto dalla p.lla 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].

Dalla lettura del rogito di provenienza non si rileva la presenza di servitù o diritti gravanti sul fondo oggetto di compravendita.

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 rep. 133871, 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] [redacted];

Dalla lettura del rogito di provenienza non si rileva la presenza di servitù o diritti gravanti sul fondo oggetto di compravendita.

*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] 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].

Dalla lettura dei sopra enunciati rogiti di provenienza non si rileva la presenza di servitù o diritti gravanti sul fondo oggetto di compravendita.

**c) Stato di possesso del bene.**

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che gli immobili identificati come corpo A, corpo B, corpo D risultano essere nella piena disponibilità della società proprietaria, eseguita poiché non è stata rinvenuta evidenza di nessun contratto di affitto.

Relativamente al corpo C, denominato "Cava Muraglie", lo stesso risulta essere in possesso di autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva di materiale calcareo.

L'autorizzazione all'esercizio delle attività di cava, n. 12/12 del 14/12/2012, è stata rilasciata dal Distretto Minerario di Catania alla ditta denominata: [REDACTED] la quale, al momento del rilascio dell'autorizzazione, risultava essere conduttrice dei terreni identificati con il corpo C, 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.

La parte eseguita ha altresì dichiarato che la cava di estrazione da diversi anni non viene utilizzata.

**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.

Gli immobili che compongono il lotto 3 non insistono in un contesto condominiale. Gli stessi risultano essere autonomi ed indipendenti.

**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 3 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente** il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: **sul corpo A** grava una ipoteca volontaria iscritta presso l'Ag. Delle Entrate ufficio territorio in data 26/07/2005 ai nn. 17519/7190 per un importo di € 200.000,00 a favore di Credito Siciliano s.p.a. CF: 04226470823.

**Su tutti gli immobili che compongono il lotto 3, composti dai corpi A, B, C, D** grava una ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/10/2021 ai nn. 16343/1459 per un importo di € 400.000,00 a favore della banca Agricola Popolare di Rg, CF: 00026870881;

**Su tutti gli immobili che compongono il lotto 3, grava un 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: C [REDACTED]

Costo di cancellazione dell'ipoteca volontaria	€ 35,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022	€ <u>294,00</u>
<b>Costo complessivo di cancellazione delle formalità</b>	<b>€ 329,00</b>

Per l'ipoteca giudiziale, 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.**

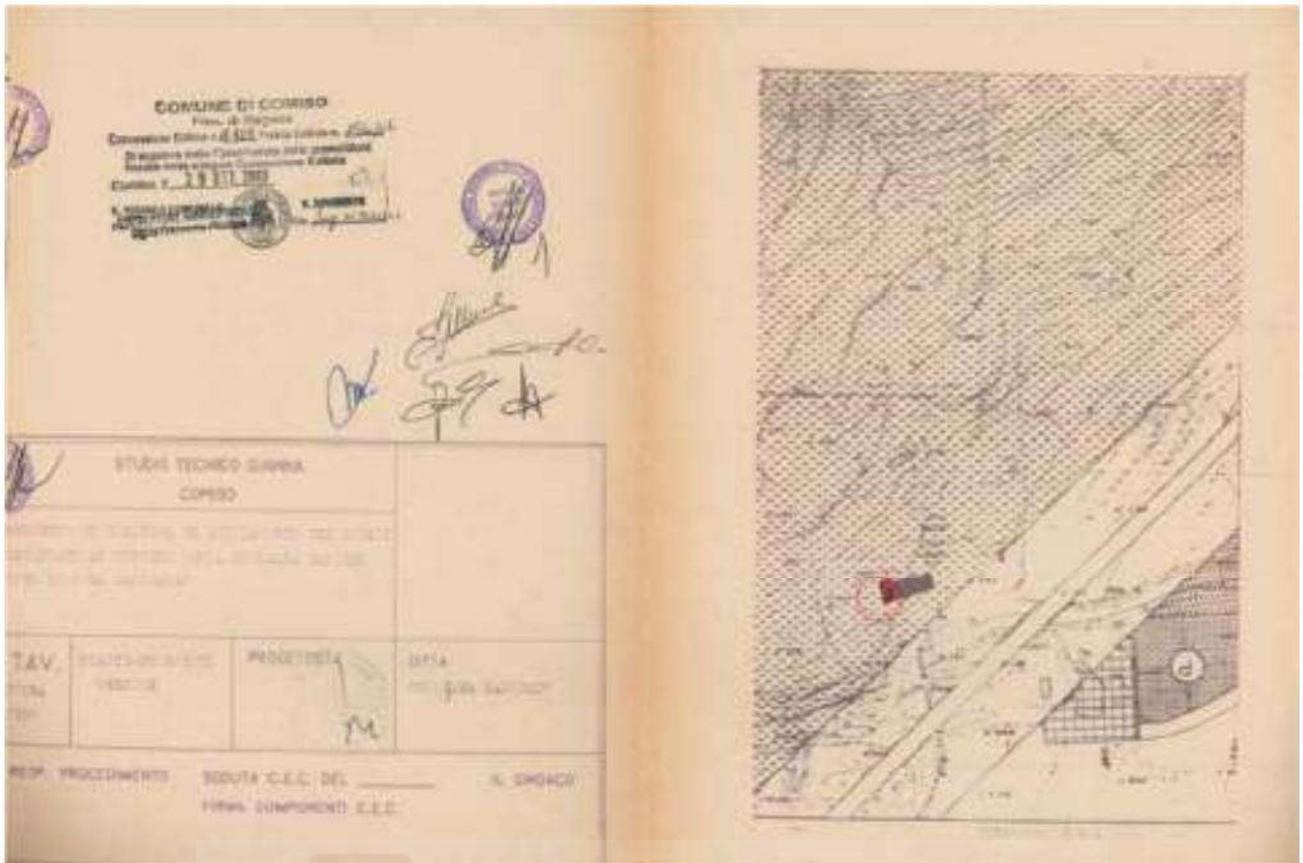
**Relativamente al corpo A**, costituito dall'impianto di betonaggio con annessi fabbricati, dalla lettura del rogito di provenienza è emerso che le costruzioni acquisite dalla C [REDACTED] sono state realizzate con una concessione edilizia in sanatoria n. 4742, pratica 85 del 02/05/1989, rilasciata il 11/10/1991.

L'impianto di betonaggio dispone di autorizzazione, rilasciata dalla Provincia Regionale di Ragusa in data 20/07/1999, prot. 40090.

Successivamente, con concessione edilizia n. 7345 pratica n. 262 del 1999 è stato autorizzato un "progetto di miglioramento ambientale di un centro di betonaggio esistente" di cui agli elaborati progettuali allegati.

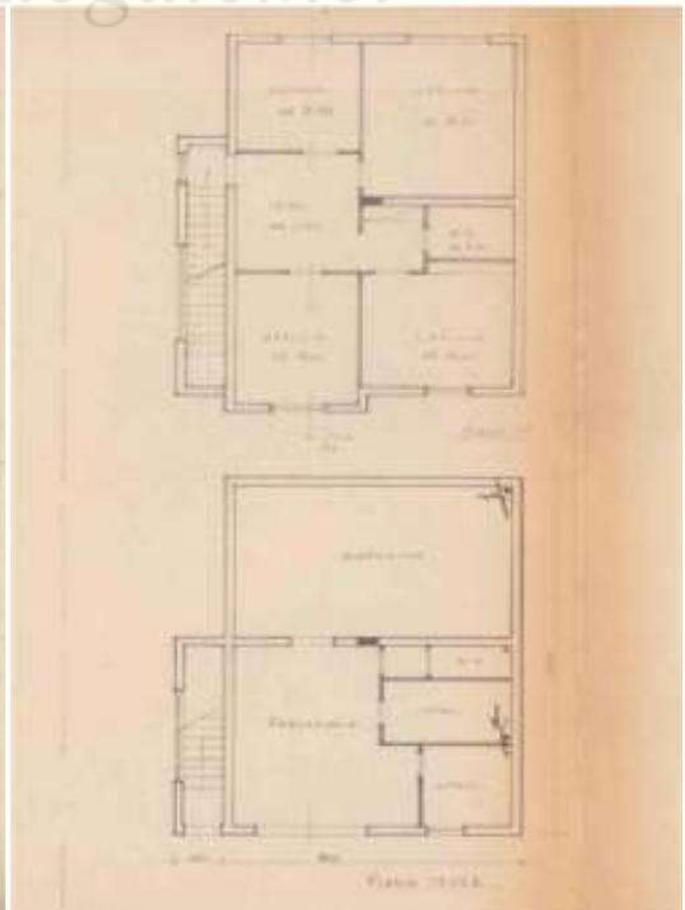
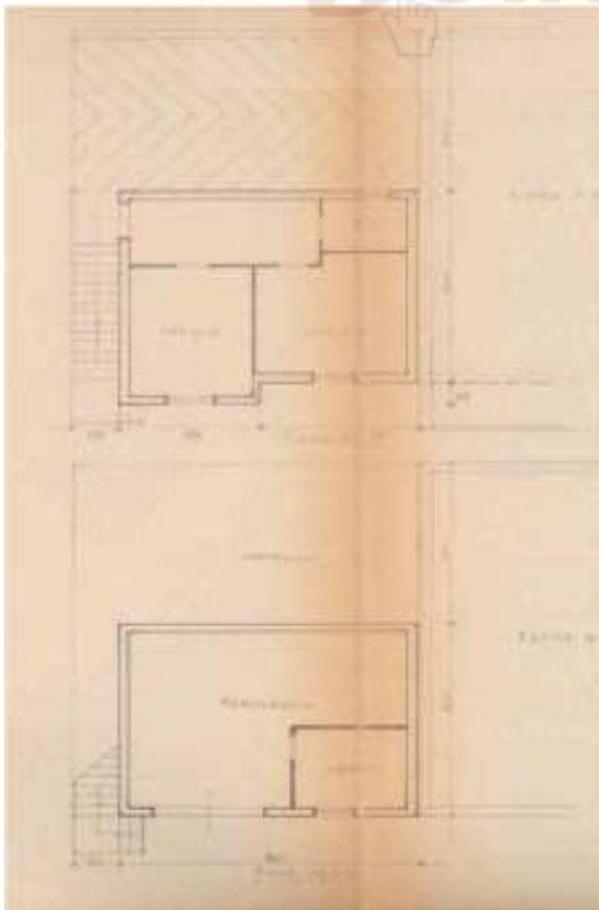
Successivamente, con concessione edilizia n. 8728 pratica n. 256 del 2002, sono stati regolarizzati la porzione a piano terra, adibita a magazzino e la porzione a piano primo adibita a ufficio.

Segue uno stralcio degli elaborati progettuali autorizzati:



stato di fatto:

stato di progetto:



In ordine ai fabbricati di seguito esposti si ritiene che la regolarizzazione non sia attuabile:

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

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

Tettoia di copertura 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 e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac, avente superficie complessiva di mq. 50.

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.**

Considerato che la p.lla n. 23 del foglio n. 20 del Territorio del Comune di Comiso ricade in zona E2 ed E3 del PRG del Comune di Comiso, in base a quanto previsto agli art. 66 e 68 delle N.T.A., **non è consentito** in tali aree la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 22 l.r. 71/78, nonché in deroga ad esso ai sensi dell'art. 35 della l.r. 30/97 art. 89 l.r. 06/01 e s.m.i., in base agli elementi in possesso dello scrivente **si ritiene che tali costruzioni**, dal punto di vista urbanistico, **non siano regolarizzabili.**

**Relativamente al corpo B**, costituito dall'area di deposito di inerti prevista quale ampliamento delle superfici già al servizio del vicino impianto di betonaggio, dall'esame del fascicolo edilizio depositato presso il Comune di Comiso, è emerso che la stessa 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 [REDACTED] in affitto e non oggetto di pignoramento.

**Relativamente al corpo C**, costituito dalla cava di estrazione di materiale calcareo, dall'esame dei fascicoli edilizi depositati presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Comiso, è emerso che la stessa è in possesso di autorizzazione rilasciata dall'Ente Minerario con prot. 8964 del 20/12/2012, cava n. 585 autorizzazione n. 12/12 del 14/02/2012, valida fino al 13/12/2027, alla F [REDACTED], nella qualità di conduttrice di detti fondi in virtù di un contratto di affitto enunciato nel paragrafo relativo alla descrizione degli immobili.

**Relativamente al corpo D**, costituito dalla cava di estrazione, non più utilizzata, dall'esame dei fascicoli edilizi depositati presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Comiso, è emerso che per la stessa è stata rilasciata autorizzazione dal Distretto Minerario in data 19/07/2004, prot. 5733, cava n. 521, autorizzazione n. 15/04 dell'08/07/2004, avente durata di 9 anni, scaduta in data 18/07/2013.

I costi previsti di regolarizzazione catastale dei fabbricati presenti all'interno del Corpo A sono riconducibili alle seguenti voci:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00

Docfa per aggiornamento planimetrie	€ 150,00
Competenze tecniche	€ <u>1.500,00</u>
Totale	€ <b>1.759,00</b>

I costi di regolarizzazione catastale saranno dedotti dal valore complessivo dell'immobile.

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Considerate le caratteristiche dei fabbricati presenti all'interno del lotto 3 corpo A, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento, non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e per tale ragione non sono stati quantificati i costi di ottenimento. All'interno dei corpi B, C, D del lotto 3 non sono presenti fabbricati.

**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:**

*Le informazioni inerenti agli immobili oggetto di valutazione sono inserite nel paragrafo b) della presente relazione.*

*Di seguito si procederà alla valutazione dei singoli beni che compongono il lotto in esame.*

*Determinazione del valore dei terreni:*

*Per i terreni è stato adottato il metodo comparativo che ha tenuto conto dei Valori agricoli medi aggiornati al 2022 e di informazioni acquisite 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.*

**Relativamente alle superfici residue del Corpo A**, non occupate da costruzioni o fabbricati che saranno separatamente valutati, pari ad ha 3.22.74, il sottoscritto ha tenuto conto che all'interno delle stesse insistono delle aree pavimentate in cls, delle vasche in cls, delle canalizzazioni interrato, dei cavidotti per gli impianti elettrici, un pozzo trivellato destinato all'approvvigionamento idrico degli impianti, ed altri manufatti al servizio degli impianti di betonaggio e frantumazione che anch'essi verranno separatamente valutati. Si sottolinea altresì che costituisce parte integrante della superficie non occupata dai fabbricati, pari a ha 3.22.74 anche una porzione della p.lla 468 che non ha subito interventi di modifica, pari a mq. 4.1.67, ma che rimane comunque strettamente correlata, sia come destinazione attuale che futura, con il resto della superficie. Pertanto, il valore per ettaro applicato per la superficie trasformata è stato limitato esclusivamente alla superficie di ha (3,2274 – 0,4167) = **ha 2.81.07**. Alla superficie residua, estesa ha 0.41.67 è stato applicato un valore inferiore di seguito enunciato.

Inoltre, nel caso specifico dei terreni che costituiscono il **corpo B**, area adibita a deposito di inerti, regolarmente autorizzata e strettamente correlata all'impianto di frantumazione e betonaggio, si è ritenuto di applicare un valore per ha di 40.000 poiché la stessa dispone oltre che delle autorizzazioni anche di opere interne e di delimitazione che ne migliorano la fruibilità e la possibilità di utilizzo.

Relativamente al **corpo C**, costituito da un'area di estrazione di materiale calcareo, in possesso di regolare autorizzazione e ceduta in affitto alla ██████████, in virtù di un contratto registrato, non trascritto. Considerato che nel caso in cui il contratto non avesse valore poiché scaduto e non opponibile, l'autorizzazione all'estrazione di materiale calcareo perderebbe i propri effetti e bisognerebbe richiedere la voltura o il nuovo rilascio a favore dell'azienda proprietaria.

Considerato inoltre che la cava di estrazione, in base a quanto riferito dal distretto minerario e confermato dal debitore esecutato è attualmente sospesa e non sono stati prodotti al distretto minerario i report annuali di prelievo ed utilizzo del materiale estratto.

Ai fini della valutazione il sottoscritto ha ritenuto di applicare, per i terreni destinati ad attività agricola, pari a ha 6.40.90, il valore di stima ottenuto prendendo in esame i valori agricoli medi relativi alla coltura di seminativo asciutto nella zona in esame e le informazioni acquisite presso mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona. In ordine alla porzione del corpo C adibita a attività estrattiva, pari a ha 7.34.78, si è ritenuto di decurtare il valore di stima delle superfici agricole del 50% quale quantificazione dei costi degli interventi di ripristino che consentiranno una possibilità di utilizzo agronomico dell'area.

Relativamente al **corpo D**, costituito da un'area di estrazione di materiale calcareo, non in possesso di autorizzazione alla estrazione, ritenuto che la stessa, al fine dell'utilizzo per fini agronomici, dovrà essere soggetta a interventi di bonifica. A tal fine il sottoscritto ha ritenuto di applicare, al valore di stima ottenuto prendendo in esame i valori agricoli medi relativi alla coltura di seminativo asciutto e le informazioni acquisite presso mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, decurtando lo stesso del 50% quale costo degli interventi di ripristino e che consentiranno una possibilità di utilizzo agronomico dell'area.

Indicazione analitica dei terreni superfici ai fini della valutazione

IDENTIFICATIVO CORPO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE ha	Sup fabbricati e tettoie	Superficie netta
CORPO A	P.LLA 468 + superfici di pertinenza dell'impianto di frantumazione e betonaggio (p.lla 23 sub. 2)	3.27.64	0.04.90	<b>3.22.74</b>
	Quota Superficie netta trasformata	3.22.74		<u>2.81.07</u>
	Quota Superficie netta a pascolo			<u>0.41.67</u>
CORPO B	Area destinata a deposito di inerti	0.54.90	//	<u>0.54.90</u>
CORPO C	Superficie a seminativo	13.75.68	//	<u>6.40.90</u>
	Cava di estrazione autorizzata. In affitto			<u>7.34.78</u>
CORPO D	Cava di estrazione dismessa	0.94.30	//	<u>0.94.30</u>

Corpo	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 Ha	Valore di stima applicato per ettaro	riduzione	Valore di stima
				Max	Min				
A	Area al servizio dell'imp. di farmtumazione e betonaggio			60000	40000	<u>2,8107</u>	50000,00	///	140535,00
	Pascolo arb	5.167,00	6.164,00			<u>0,4167</u>	10000,00		4167,00
B	Area adibita a deposito di inerti (autorizzata)			60000	40000	<u>0,5490</u>	40000,00	///	21960,00
C	Seminativo	10.730,00	12.466,44	12000	15000	<u>6,4090</u>	15.000,00	///	96135,00
	attività estrattiva	10.730,00	12.466,44	12000	15000	<u>7,3478</u>	15.000,00	7.500,00	55108,50
D	Seminativo	10.730,00	12.466,44	12000	15000	<u>0,9430</u>	15.000,00	7.500,00	7072,50
Valore complessivo dei terreni									324978,00

Determinazione del valore dei fabbricati:

Al fine di attribuire un valore di stima ai fabbricati il sottoscritto ha consultato le quotazioni OMI, riferite al secondo semestre 2022, riferite alle zone agricole del Comune di Comiso:

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: 1402/14

Comune: 020402

Località/zone: Estrattiva/COMO AGRICOLA

Codice di zona: 01

Microzona censibile n. 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	480	L
Ville e Villini	NORMALE	470	700	L

Tenendo conto delle caratteristiche costruttive degli immobili e della destinazione d'uso il sottoscritto ha di seguito determinato i valori di stima di ciascuno dei corpi di fabbrica ivi presenti.

Relativamente ai fabbricati non in regola, sotto l'aspetto urbanistico e non regolarizzabili, è stata applicata una riduzione al valore di stima ottenuto, pari al 50% dello stesso, al fine di determinarne il valore d'uso.

Fabbricati al servizio dell'impianto di frantumazione e betonaggio ed uffici					
descrizione	sup.	valore al mq. attribuito	Valore di stima lordo	riduzione applicata ai fabbricati non sanabili	Valore di stima netto
Ufficio p.1	100	400	40000,00		40000,00
magazzino p.t.	95	250	23750,00		23750,00
magazzino	35	250	8750,00		8750,00
silos	51,12	200	10224,00		10240,00
centralina di comando	5,5	200	1100,00		1100,00
cabina elettrica (sub. 4)	13,4	200	2680,00		2680,00
tettoie al servizio dell'imp. di betonaggio	240	200	48000,00	24000,00	24000,00
tettoie di copertura cabina di comando	50	300	15000,00	7500,00	7500,00
locale tecnico	14	200	2800,00	1400,00	1400,00
<b>sup. complessiva fabbricati</b>	<b>604,02</b>				<b>119.420,00</b>

Considerato che il magazzino avente superficie lorda di mq. 35 presenta la copertura realizzata in lastre ondulate di cemento amianto (eternit), di seguito il sottoscritto ha determinato i costi asportazione e smaltimento della copertura, che verranno detratti dal valore di stima sopra determinato.

voce	descrizione	costo unitario	quantità	valore
A25097	Rimozione coperture in eternit, incapsulamento, carico e trasporto in discarica.	23,24 €/mq	35 mq	813,40
A25136	Costo di smaltimento rifiuti pericolosi presso discariche autorizzate	100,00 €/t.	0,52 t. *	100,00
	costo complessivo dismissione copertura			<b>913,40</b>

Il peso della copertura è stato determinato applicando un peso medio al mq. di Kg 15.

### **Descrizione del metodo di stima adottato per gli impianti industriali di frantumazione e betonaggio**

La stima di uno stabilimento industriale, nel suo complesso, non può prescindere dall'attività nello stesso svolta in quanto la destinazione d'uso degli immobili è allo stato attuale, indissolubilmente legata all'attività produttiva e anche i terreni nel corso degli anni hanno perso la loro destinazione agricola. Tuttavia, nel paragrafo precedente il sottoscritto ha già provveduto, mediante l'adozione dei sopra enunciati metodi, ad attribuire un valore ai fabbricati ed alle superfici al servizio di detti impianti.

Il metodo di stima applicato limitatamente all'impianto di frantumazione ed all'impianto di betonaggio, si basa sulla comparazione tra il bene da stimare e una serie di altri beni che sono simili allo stesso per caratteristiche intrinseche, estrinseche e di ubicazione.

È stata scartata a priori l'ipotesi di una valutazione che potesse scaturire da metodi di stima reddituali poiché ritenuti dallo scrivente, visto il periodo immediatamente successivo all'emergenza COVID e alla situazione generale del settore edilizio che ha subito notevoli influenze in seguito alla erogazione di contributi per la ristrutturazione o per la nuova edificazione di fabbricati, poco attendibile o comunque non coerente con la realtà.

Inoltre, il sottoscritto ha richiesto presso la CCIAA di Ragusa i bilanci depositati dalla società eseguita. Gli stessi erano disponibili fino al 2019 e pertanto lo scrivente non avrebbe nemmeno potuto utilizzare, ai fini della stima, uno strumento ufficiale aggiornato del reddito netto prodotto dall'azienda.

Infine, una eventuale quantificazione basata sulle potenzialità produttive massime dell'impianto, considerata la eterogeneità dei prodotti ottenuti, costituiti da inerti di vario genere e di innumerevoli tipologie di miscele di cls, con prezzi al mc oscillanti tra i 90 € ed i 170 € per le tipologie addizionate di polistirolo, non avrebbe reso possibile la formulazione di una ipotesi di stima attendibile e dotata di un sufficiente grado di aderenza alla realtà.

Per tali motivi il sottoscritto si è basato sulla osservazione diretta degli impianti, sui rilievi e sulle foto scattate al fine di formulare un'idea sullo stato di conservazione degli stessi e delle caratteristiche. Sono state inoltre consultate personalmente ditte specializzate operanti nel settore, dalle quali sono state acquisite informazioni in merito alle potenziali quotazioni di mercato di impianti funzionanti e dotati di un livello di adeguamento tecnologico ordinario.

Si è tenuto conto altresì, in fase di valutazione, dell'utilizzo in loco degli impianti di frantumazione e betonaggio, poiché l'eventuale spostamento, comporterebbe una elevatissima incidenza dei costi di disinstallazione, trasporto e riallocazione. L'intervento sarebbe da realizzare mediante l'ausilio di personale specializzato, gru di sollevamento, automezzi per il trasporto, ed inoltre predisposizione del sito di installazione, comprensiva di realizzazione di tutte le opere murarie a corredo, e successiva reinstallazione ed allocazione. L'eventuale aggiudicazione ed utilizzo in loco sarebbe da preferire al fine di ottimizzare le attuali potenzialità produttive massime dell'impianto che sono pari a circa 700/800 mc al giorno.

Tuttavia, il sottoscritto di seguito espone una valutazione complessiva del lotto 3, identificata "**Quantificazione A**", che tiene conto dei valori dei corpi A + B + C + D e degli impianti di frantumazione e betonaggio presenti all'interno del corpo A.

Seguirà la "**Quantificazione B**" che non terrà conto dei valori dell'impianto di frantumazione e betonaggio ma di tutte le superfici e di tutti i fabbricati e manufatti presenti all'interno dei corpi A + B + C + D.

Mediante l'acquisizione di tali informazioni, si è pertanto giunti alle seguenti quantificazioni:

**Impianto di frantumazione (frantoio fisso)**

Le macrovoci che hanno interessato l'indagine sono state le seguenti:

1. alimentatore vibrante,
2. frantoio,
3. nastri trasportatori,
4. mulino,
5. vaglio vibrante e sgrossatore,
6. serie di vagli vibranti di diverso diametro.

I costi di nuova acquisizione sono stati quantificati in **€ 800.000,00**, con (le possibili variazioni in difetto o in eccesso sono determinate dagli accessori, e dalla casa produttrice delle attrezzature), comprensivi di trasporto e montaggio.

Sono state inoltre quantificati i costi per la creazione delle aree di posa e dei basamenti complementari in cemento armato che allocano i macchinari, quali le torrette, i muri di contenimento e una struttura per l'abbattimento delle polveri realizzata con pannelli prefabbricati ecc. quantificabili nella misura del 10 % del valore dell'impianto (€ 80.000,00).

Infine, sono state quantificate le spese tecniche di progettazione dell'impianto che viene adattato alle esigenze specifiche del sito di ubicazione così come sono incluse tutte le certificazioni relative ai macchinari forniti. La voce "spese progettuali", si riferisce alle spese tecniche sostenute per l'ottenimento delle Concessioni e i Nulla Osta necessari presso gli Enti locali, quali il Comune, il Genio Civile, la Soprintendenza, l'Asl e tutti gli organi preposti al rilascio delle autorizzazioni di legge. Le spese tecniche in oggetto comprendono altresì la progettazione esecutiva, la direzione lavori, la contabilità e il collaudo delle strutture in cemento armato a corredo dell'impianto.

Queste spese tecniche sono state forfettariamente determinate nella misura di € 20.000,00.

Riepilogo voci di spesa per impianto di frantumazione di inerti	
1. Costo attrezzature che compongono l'impianto a corpo	€ 800.000,00
2. Opere a corredo in cemento armato	€ 80.000,00
3. Spese tecniche a corpo	€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 900.000,00</b>

**Impianto di betonaggio**

Confermando la descrizione dell'impianto di betonaggio, riportata nel paragrafo specifico, per lo stesso valgono le stesse considerazioni fatte per l'impianto di frantumazione, l'impianto infatti appare obsoleto e basta semplicemente fare una ricerca di mercato per rendersi conto delle differenze che sussistono tra gli impianti attuali e l'impianto di betonaggio in esame.

Quest'ultimo appare inoltre funzionante ma sprovvisto di tutti gli accorgimenti tecnologici e funzionali di cui dispongono i recenti impianti disponibili sul mercato.

Un impianto di nuova realizzazione full optional con caratteristiche simili a quello in oggetto quindi con quattro silos, e doppio punto di carico, ha una quotazione di mercato pari a **€ 500.000,00** circa, comprensivo di trasporto e montaggio.

Risulta estremamente difficile comparare il vecchio col nuovo poiché nel caso specifico mancano totalmente una serie di accessori, in quanto probabilmente alla data di acquisto alcune dotazioni non erano necessarie.

Sono stati inoltre quantificati i costi delle opere in cemento armato a corredo delle macchine e delle attrezzature che compongono l'impianto, che nello specifico consistenti in:

- 1) Muri di contenimento
- 2) Pavimentazione industriale
- 3) Scavi di fondazione

Queste opere se fossero realizzate alla data attuale con caratteristiche simili a quelle in esame avrebbero un costo complessivo pari a **€ 50.000,00**.

Infine, sono stati aggiunte le spese di progettazione esecutiva delle opere murarie a corredo delle attrezzature fornite, e le spese tecniche sostenute per l'ottenimento delle Concessioni e i Nulla Osta necessari presso gli Enti locali, quali il Comune, il Genio Civile, la Soprintendenza, l'Asl e tutti gli organi preposti al rilascio delle autorizzazioni di legge, quantificati nella misura di **€ 20.000,00**.

Riepilogo voci di spesa per l'impianto di betonaggio	
1. Costo attrezzature che compongono l'impianto a corpo	€ 500.000,00
2. Opere a corredo in cemento armato	€ 50.000,00
3. Spese tecniche a corpo	€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 570.000,00</b>

Considerate le caratteristiche costruttive, l'epoca di installazione, lo stato di vetustà degli impianti, il sottoscritto, al fine della determinazione del valore di stima attuale ha ritenuto congrua l'applicazione di una riduzione sul valore a nuovo pari al 50% per l'impianto di frantumazione e pari al 40% per l'impianto di betonaggio. Nel prospetto che segue sono sintetizzati i valori di ciascuno degli impianti in esame al netto delle riduzioni, ove applicabili:

Riepilogo voci di spesa <b>impianto frantumazione</b>	Valore a nuovo	riduzione del 50%	Valore di stima attuale
1. Costo attrezzature che compongono l'impianto a corpo	€ 800.000,00	€ 400.000,00	€ 400.000,00
2. Opere a corredo in cemento armato	€ 80.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
3. Spese tecniche a corpo	€ 20.000,00		€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 900.000,00</b>	€ 350.000,00	<b>€ 460.000,00</b>

Riepilogo voci di spesa impianto di betonaggio	Valore a nuovo	riduzione del 40%	Valore di stima attuale
1.Costo attrezzature che compongono l'impianto a corpo	€ 500.000,00	€ 200.000,00	€ 300.000,00
3. Opere a corredo in cemento armato	€ 50.000,00	€ 20.000,00	€ 30.000,00
4. Spese tecniche a corpo	€ 20.000,00		€ 20.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 570.000,00</b>	<b>€ 220.000,00</b>	<b>€ 350.000,00</b>

Riepilogo voci di spesa Cabina Elettrica	Valore a nuovo	riduzione del 50%	Valore di stima attuale
1.Costo a nuovo impianto cabina elettrica	€ 20.000,00	€ 10.000,00	<b>€ 10.000,00</b>

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

La valutazione finale del bene è la seguente:

### Quantificazione A

LOTTO	Corpo	descrizione	valore	segno
<b>3</b>	A	Terreni annessi all'impianto di frantumazione e betonaggio	140.535,00	+
	A	Terreni annessi all'impianto di frantumazione e betonaggio (pascolo)	4.167,00	+
	A	Fabbricati al servizio dell'impianto di betonaggio	119.420,00	+
	A	Impianto di frantumazione	460.000,00	+
	A	Impianto di betonaggio	350.000,00	+
	A	Cabina elettrica - impianto	10.000,00	+
	B	Terreni adibiti a deposito inerti	21.960,00	+
	C	Cava di estrazione c.da Muraglia (seminativo)	96.135,00	+
		Cava di estrazione c.da Muraglia (attività estrattiva)	55.108,50	+
	D	Cava di estrazione dismessa c.da Manco	7.072,50	=
		Totale valore lordo corpi A, B, C, D	<b>1.264.398,00</b>	-
		abbattimento forfettario in misura del 15 %	189.659,70	=
		Totale valore netto corpi A, B, C, D al netto dell'abbattimento forfettario	1.074.738,30	-
		Costo rimozione e smaltimento copertura in eternit magazzino	913,40	-
		Costo regolarizzazione catastale	1.759,00	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	458,00	-	
	<b>Valore complessivo netto lotto 3 Quantificazione A</b>	<b>1.071.607,90</b>		

**Costo complessivo cancellazione formalità € 329,00**

Al fine di rimettere al G.E. la decisione di potere non includere nel valore complessivo del lotto 3, corpo A, gli impianti di frantumazione e betonaggio, il sottoscritto ha formulato la "Quantificazione B" che di seguito viene esposta:

**Quantificazione B**

LOTTO	Corpo	descrizione	valore	segno
<b>3</b>	A	Terreni annessi all'impianto di frantumazione e betonaggio	140.535,00	+
	A	Terreni annessi all'impianto di frantumazione e betonaggio (pascolo)	4.167,00	+
	A	Fabbricati al servizio dell'impianto di betonaggio	119.420,00	+
	A	Cabina elettrica - impianto	10.000,00	+
	B	Terreni adibiti a deposito inerti	21.960,00	+
	C	Cava di estrazione c.da Muraglia (seminativo)	96.135,00	+
		Cava di estrazione c.da Muraglia (attività estrattiva)	55.108,50	+
	D	Cava di estrazione dismessa c.da Manco	7.072,50	=
		Totale valore lordo corpi A, B, C, D	<b>454.398,00</b>	-
		abbattimento forfettario in misura del 15 %	68.159,70	=
		Totale valore netto corpi A, B, C, D al netto dell'abbattimento forfettario	<b>386.238,30</b>	-
		Costo rimozione e smaltimento copertura in eternit magazzino	913,40	-
		Costo regolarizzazione catastale	1.759,00	-
		Costo richiesta ed ottenimento CDU	458,00	-
	<b>Valore complessivo netto lotto 3</b>	<b>383.107,90</b>		

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

L'immobile non insiste in un contesto condominiale, pertanto, non si ritiene necessario procedere alla descrizione 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 3 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

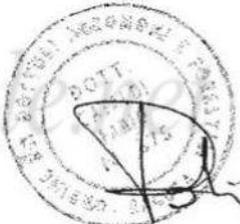
- 15 Elaborato fotografico corpi A – B – C – D;
- 16 Stralcio ortofotografico corpo A
- 17 Estratto di mappa catastale corpo A
- 18 elab. Planimetrico corpo A

- 19 Planimetrie Catastali corpo A
- 20 Concessioni ed autorizzazioni relative ai fabbricati (corpo A)
- 21 Autorizzazione impianto di betonaggio (corpo A)
- 22 D.R. Autorizzazione pozzo (corpo A)
- 23 Ortofoto (corpo B)
- 24 Estratto di mappa catastale (corpo B)
- 25 Autorizzazione area stoccaggio (corpo B)
- 26 Ortofoto (corpo C)
- 27 Estratto di mappa catastale (corpo C)
- 28 Autorizzazione attività di estrazione materiale calcareo e titolo di conduzione (corpo C)
- 29 Contratto di affitto (corpo C)
- 30 Ortofoto (corpo D)
- 31 Autorizzazione scaduta attività di estraz. mat. calcareo e titolo di conduzione (corpo D)
- 32 Estratto di mappa catastale (corpo D)

Tanto si doveva.

Modica, lì 22/07/2023

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

 **ASTA**lega  
  


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

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

**Lotto 4 Terreni e fabbricati in c.da Canicarao agro di Comiso**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	286	sem arb	0,3700	21,98	14,33
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	288	sem arb	0,1850	10,99	7,17
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	291	sem arb	0,3700	21,98	14,33
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	292	sem arb	0,4110	30,78	15,92
4/B	Canicarao	Comiso/D	68	308	sem arb	0,6800	21,07	14,05
4/B	Canicarao	Comiso/D	68	312	sem arb	0,5250	39,32	20,34
4/B	Canicarao	Comiso/D	68	313	sem arb	0,2890	21,64	11,19
4/B	Canicarao	Comiso/D	68	386	sem arb	0,5020	29,82	19,44
4/A	Canicarao	Comiso/D	69	72	sem arb	0,5720	14,77	5,91
Superficie complessiva						<b>3,9040</b>		
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	1313	1	D/10		2014,18
4/A	Canicarao	Comiso/D	68	1313	2	A/3	4,5 vani	195,22
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Superficie complessiva dei terreni: **ha 3.90.40**

Superficie lorda fabbricati censiti al C.F.

Superficie lorda fabbricati non censiti al C.F.

Superficie al NCT della p.lla 1313 (ente urbano) **ha 0.38.40**

Superficie complessiva dei terreni: (corpo A + B) **Ha 4.28.80**

Superficie **Corpo A** Ha 1.90.80 +

p.lla 1313 (ente urbano) Ha 0.38.40 =

**Superficie dei terreni** **Ha 2.29.20** -

Superficie dei fabbricati Ha 0.20.94 =

**Superficie netta terreni corpo A** **Ha 2.08.26**

Superficie **corpo B** **Ha 1.99.60**

**Coordinate: (p.lla 1313 – corpo A)**

Lat. 36,954656

lon. 14,619553

altimetria: m. 249 s.l.m.

**Coordinate: (p.IIa 308 – corpo B)**

Lat. 36,952446

lon. 14,620039

altimetria: m. 263 s.l.m.

Sono state indicate le coordinate di due particelle, incluse nel lotto 4, che rappresentano i due corpi, non contigui, nei quali il lotto è suddiviso. Detti corpi sono ubicati ad una distanza di circa 50 ml.

l'uno dall'altro, quanto descritto è rilevabile dallo stralcio dell'edm catastale e dallo stralcio ortofotografico esposti nei paragrafi successivi.

Di seguito si procederà alla descrizione dei confini del corpo A, composto dalle p.IIe 1313, 286, 288, 291, 292 del foglio n. 68 e dalla p.IIa n. 72 del foglio n. 69.

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

Di seguito si procederà alla descrizione dei confini del corpo B, composto dalle p.IIe 308, 386, 312, 313 del foglio n. 68.

Confini (corpo B)	
[REDACTED]	[REDACTED]

**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata la piena proprietà, in capo alla sig.ra [REDACTED] degli immobili che costituiscono il lotto n. 4.

Gli immobili che compongono il lotto 4 sono divenuti di proprietà della signora L. [REDACTED] virtù dell'atto di compravendita, rogato dal Notaio Demostene, il 23/06/2001, rep. 116881, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 26/06/2001 ai nn. 10738/8891, da proprietà della [REDACTED].

**- descrizione giuridica:**

Terreno agricolo suddiviso in due separati corpi ubicati a breve distanza l'uno dall'altro. Destinazione agronomica:

Corpo A: Fabbricati a destinazione residenziale (in parte censiti al Catasto fabbricati), fabbricati agricoli strumentali al servizio del fondo destinati ad attività di stabulazione del bestiame, di deposito materie prime, deposito attrezzi strutture di stabulazione e relativi paddok utilizzati per l'allevamento di cavalli (in parte censiti al Catasto Fabbricati);

Corpo B: superfici agricole destinate alla coltivazione di seminativi a regime asciutto;

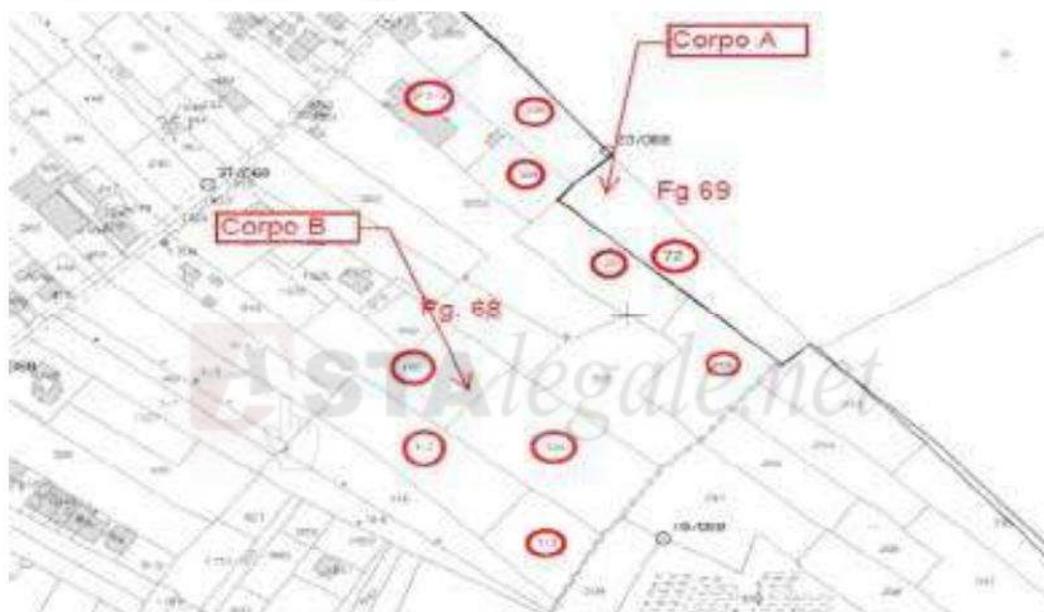
**b) Descrizione del bene**

Il lotto n. 4 è composto da due separati corpi posti a breve distanza l'uno dall'altro. Al fine della descrizione il sottoscritto ha provveduto a suddividere lo stesso in:

**Corpo A**, composto da terreni identificati in catasto con i mappali n. 286, 288, 291, 292 del foglio n. 68 e p.l.la n. 72 del foglio n. 69, e dai fabbricati ubicati all'interno della particella n. 1313 del foglio n. 68 del territorio del Comune di Comiso.

**Corpo B**, composto da terreni identificati in catasto con i mappali n. 308, 386, 312, 313 del foglio n. 68 del Comune di Comiso.

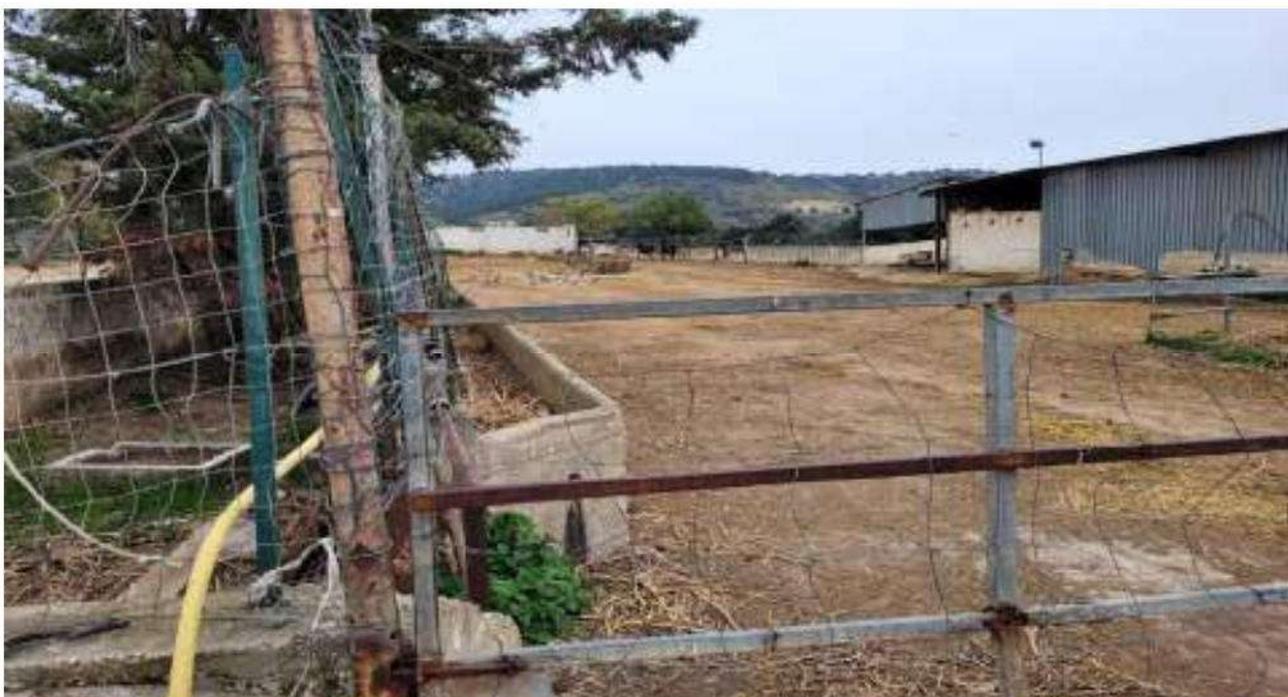
Segue uno stralcio dell'estratto di mappa catastale:



Segue uno stralcio ortofotografico del Lotto 4



I terreni che compongono il corpo A, attigui ai fabbricati a destinazione agricola ubicati all'interno della particella n. 1313 e all'interno della p.lla n. 288. I terreni sono riconducibili ai mappali n. 286, 291, 292 del foglio n. 68 ed alla p.lla n. 72 del foglio n. 69. La destinazione agronomica delle p.lle 286, 291, 292 del fg 68 e 72 del fg 69 e delle porzioni di terreno non occupate dai fabbricati delle p.lle 1313 e 288 sono destinati a: aree di manovra, paddok ed aree di sgambamento per cavalli. La pavimentazione dei paddok e delle aree di sgambamento sono in terra naturale, le separazioni dei diversi ambienti sono state realizzate in parte con staccionate, realizzate in parte con elementi metallici tubolari ed in parte con muretti in blocchi di calcare tenero, superiormente ai quali sono stati posizionati paletti e rete metallica. I paddok dispongono inoltre di mangiatoie e punti di abbeveraggio. Seguono alcune foto del corpo A:

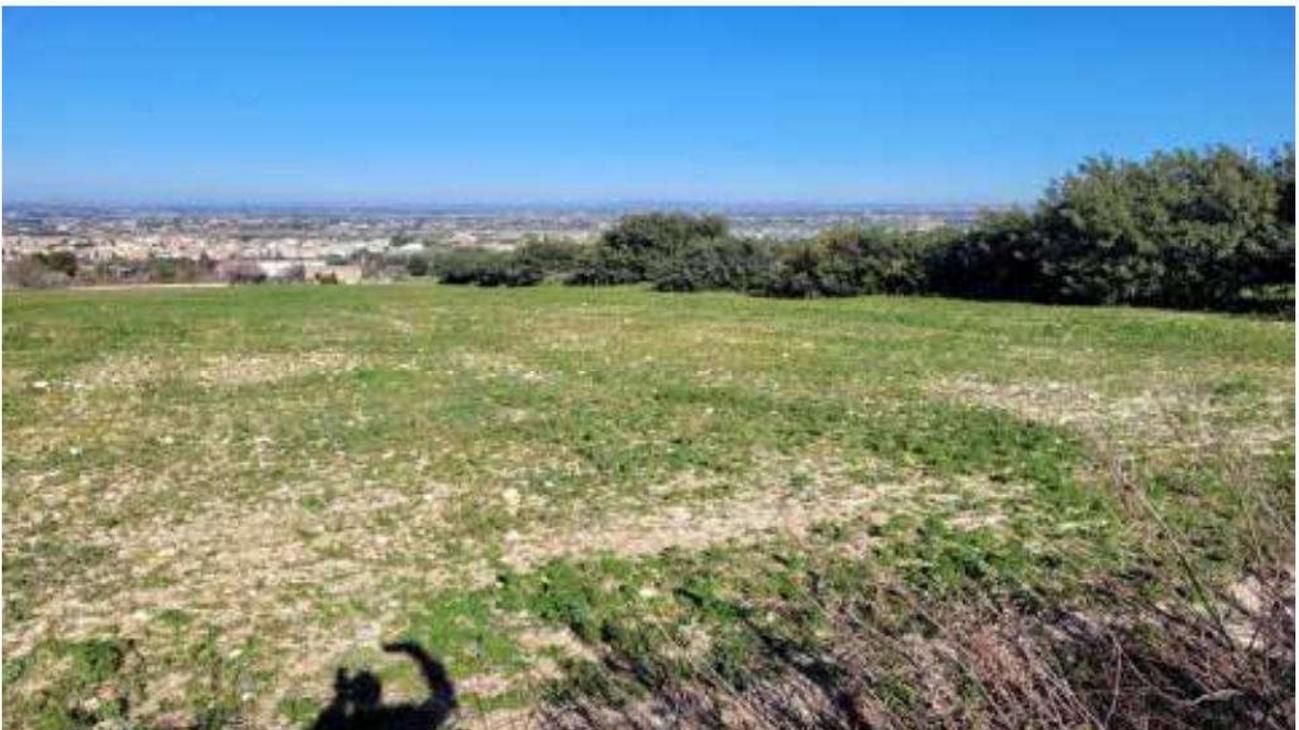






I terreni che compongono il corpo B) identificati con i mappali n. 308, 386, 312, 313 del foglio n. 68, sono destinati interamente ad attività agricola di coltivazione di cereali da granella o si foraggiere a regime asciutto. La giacitura è pianeggiante con porzioni che manifestano una lieve pendenza in direzione Ovest. Il substrato di coltivazione è di medio impasto con buona dotazione di sostanza organica e strato coltivabile medio pari a circa 30 cm. Non si rileva la presenza, all'interno del corpo B, di essenze arboree ad esclusione che in prossimità dei confini con le proprietà limitrofe, lungo i quali si rileva la presenza di alberi di carrubo, in condizioni di coltivazione ordinarie.

Seguono alcune foto del corpo B:





I fabbricati inclusi all'interno del lotto 4, sono ubicati all'interno delle particelle n. 1313 e n. 288 e gli stessi risultano essere parzialmente censiti al Catasto fabbricati.

Segue un particolare ortofotografico dei fabbricati nel quale il sottoscritto ha provveduto ad assegnare delle lettere di identificazione a ciascun corpo di fabbrica:



Nel prospetto che segue il sottoscritto ha provveduto ad elencare oltre alle superfici di ciascuno dei corpi di fabbrica, che sono stati rilevati all'interno delle due particelle in esame, una sintetica descrizione delle caratteristiche di destinazione.

Nello stesso prospetto è stato riportato se detti immobili sono conformi alla c.e. in sanatoria rilasciata, se sono correttamente identificati al C.F. e se ciascun corpo, possiede i requisiti essenziali per la regolarizzazione urbanistica.

id in ortofoto	superficie lorda in mq	descrizione	regolarità edilizia	regolarità catastale	Possibilità di regolarizzazione urbanistica
<b>a</b>	475	box per cavalli in legno, superficie coperta mq. 257; tettoie in legno interne al cortile mq. 128, cortile mq. 90	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini
<b>b</b> (piano terra)	144	stalla in muratura, provvista di copertura piana in laterocemento, suddivisa in box, adibita alla stabulazione di cavalli	costruzione conforme alla c.e. 12112	planimetria conforme	
<b>c</b> (piano primo)	130	fabbricato abitativo provvisto di struttura portante in muratura di blocchi di calcare tenero e malta e copertura in parte in tegole ed in parte in pannelli coibentanti.	costruzione conforme alla c.e. 12112 in parte, insiste un ampl. non autorizzato	parziale conformità della rappresentazione planimetrica + mq. 52	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>d</b>	Mq 34 box mq 14,5 tettoia	Box in muratura per la stabulazione di equini, provvisto di copertura in pannelli coibentanti. Con annessa attigua tettoia, in struttura metallica e copertura in pannelli coibentanti mq. 14,50	costruzione conforme alla c.e. 12112 in parte, insiste un ampl. non autorizzato.	parziale conformità della rappresentazione planimetrica + mq. 17 box + mq. 14,50 tettoia	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini
<b>e</b>	77	struttura attigua alla stalla, identificata corpo b, in parte adibita ad alloggio operai ed in parte a box per cavalli	Costruzione conforme alla c.e. 12112	immobile presente in planimetria catastale, da aggiornare le aperture	
<b>f</b>	Mq. 115 tettoia mq 7,5 magazzino.	tettoia in struttura portante in acciaio e <b>copertura in lastre ondulate di cemento amianto</b> più magazzino in muratura da mq. 7,5.	Costruzione conforme alla c.e. 12112	planimetria conforme	
<b>g</b>	Mq. 253 stalla mq. 20 ufficio p.1.	stalla in muratura, provvista di copertura in <b>lastre ondulate di cemento amianto</b> , suddivisa in box destinati alla stabulazione di cavalli. Incluso ufficio a piano primo da mq. 20	Costruzione conforme alla c.e. 12112	planimetria conforme	
<b>h</b>	63	fabbricati in muratura, provvisti di copertura in tegole, adibiti a magazzino	Costruzione conforme alla c.e. 12112 in parte. diversa la distribuzione degli spazi interni	immobile presente in planimetria catastale, da aggiornare le aperture e la distribuzione degli spazi.	
<b>i</b>	50	superficie adibita a deposito, coperta in pannelli coibentanti, in parte perimetralmente chiusa in muratura con copertura in pannelli coibentanti (mq. 20) ed in parte dotata solo di copertura in legno su struttura portante in elementi curvi e piantoni metallici (tettoia) (mq. 30).	costruzione parzialmente conforme alla c.e. n. 12112	Planimetria catastale non coerente. Corpo identificato interamente come tettoia	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>l</b>	75	tettoia in strutta portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a pagliera.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>m</b>	271	tettoia in strutta portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole. All'interno di detta struttura è presente un fabbricato in muratura, con copertura in lastre ondulate di cemento amianto, identificato nella planimetria catastale come sala parto, la cui superficie è pari a mq. 39 lordi.	immobile realizzato senza concessione edilizia. In regola solo il locale in muratura interno identificato come "sala parto"	immobile non censito ad esclusione della sala parto, già presente in planimetria	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>n</b>	67	tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a pagliera.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>o</b>	250	tettoia in strutta portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini
<b>p</b>	198	box disposti in linea, per cavalli, realizzati con struttura in acciaio, tamponamenti e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac. N. 10 box provvisti di tettoia esterna indipendente.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini

(**colore verde**: fabbricati in regola; **colore giallo**: fabbricati non in regola per i quali è possibile la regolarizzazione; **colore rosso**: fabbricati non in regola e non regolarizzabili)

Di seguito per ciascun corpo di fabbrica il sottoscritto ha provveduto ad una più completa descrizione ed all'inserimento di alcuni scatti fotografici effettuati in occasione dell'accesso:

#### **Il corpo a)**

Costituito da una serie di box per cavalli, con disposizione "a corte chiusa", realizzati con struttura portante, copertura e tamponamenti in legno pretrattato, disposti lungo il perimetro di una superficie rettangolare, in modo da lasciare all'interno una superficie scoperta, adibita a cortile interno, anch'essa di forma rettangolare.

L'intera superficie dell'area è pavimentata con una spianata di cemento allo stato fine.

La costruzione presenta copertura di rivestimento superiore in tegole canadesi, i box dispongono di porte di accesso in legno, provviste di grata metallica, di rivestimento interno alle pareti, fino all'altezza di circa 1,40, realizzato in lamierino, e grondaie e pluviali metallici. Le finestre sono di tipo scorrevole. Nel complesso le strutture dispongono di impianto elettrico esterno.

Le strutture portanti della costruzione, realizzate in legno, sono ancorate al suolo con piastre in acciaio.

La superficie complessiva occupata dalla costruzione è di mq. 475 di cui mq. 257 è costituita dalla superficie lorda dei box di stabulazione (n. 21). La superficie interna è pari a mq. 218 di cui mq. 128 provvisti di tettoia in legno e mq. 90 costituiti dalla porzione centrale del cortile, scoperta. La superficie netta media dei box oscilla tra i 9 e gli 11 mq.

Seguono alcune foto:









### Il corpo b)

stalla in muratura, avente superficie lorda di **mq. 144**, provvista in parte da copertura piana in laterocemento ed in parte con copertura in pannelli coibentanti, suddivisa in box, adibiti alla stabulazione di cavalli.

La costruzione dispone di pavimentazione realizzata con spianata di malta allo stato fine, inoltre i box interni sono dotati di cancelli scorrevoli in ferro, dotati di grata. I box accessibili dall'esterno, presentano analoghe caratteristiche costruttive e sono dotati di cancelli in ferro, basculanti.

L'immobile è composto da un unico corpo di fabbrica con disposizione dei box per l'allevamento degli equini, in due file parallele e contigue. I box ubicati nella porzione esterna alla struttura (lato nord) sono accessibili dall'esterno, mentre i box ubicati nella porzione più interna sono accessibili da un'area comune di transito dotata di due aperture poste a est e a ovest della costruzione.

Segue lo stralcio planimetrico catastale con evidenziata la struttura di stabulazione descritta.



Seguono alcune foto del corpo b:





### Il corpo c)

fabbricato abitativo provvisto di struttura portante in muratura di blocchi di calcare tenero e malta e copertura in parte in tegole ed in parte in pannelli coibentanti.

La costruzione è ubicata superiormente alla stalla identificata come corpo b e dispone di accesso autonomo, attraverso una scala in muratura, rilevabile dalla planimetria catastale.

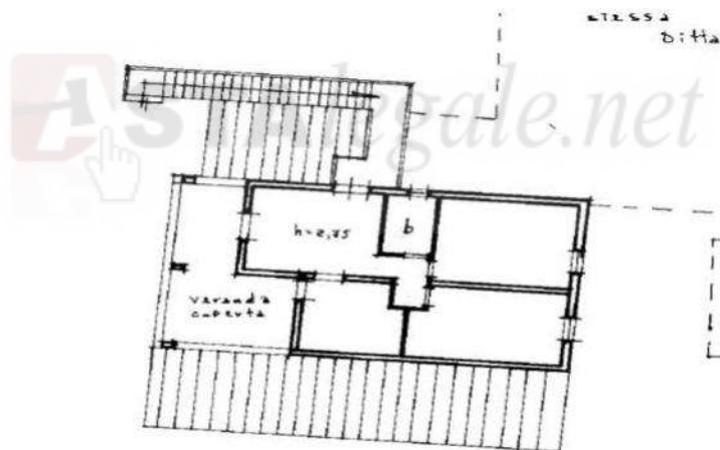
La superficie dell'unità abitativa, rilevabile dalla planimetria catastale, è pari a mq. 78 di fatto sono presenti delle porzioni della costruzione non censite, realizzate in parte all'interno del balcone coperto, ed in parte in aderenza alla scala di accesso, aventi una superficie complessiva di mq. 52.

La superficie complessiva lorda dell'unità immobiliare al piano primo, a destinazione residenziale, ammonta a **mq. 130**

Il grado di finitura interno della costruzione è buono, le pavimentazioni sono di ceramica, gli infissi sono in alluminio profilo termico. Le pareti sono tinteggiate con idropittura da interni. La costruzione non dispone di impianto di riscaldamento. Alcuni ambienti dispongono di impianto di climatizzazione, Il riscaldamento dell'acqua avviene mediante scaldabagno elettrico.

La costruzione risulta essere allacciata alla condotta fognaria comunale.

Segue lo stralcio planimetria catastale (non conforme allo stato dei luoghi):



Seguono alcune foto:









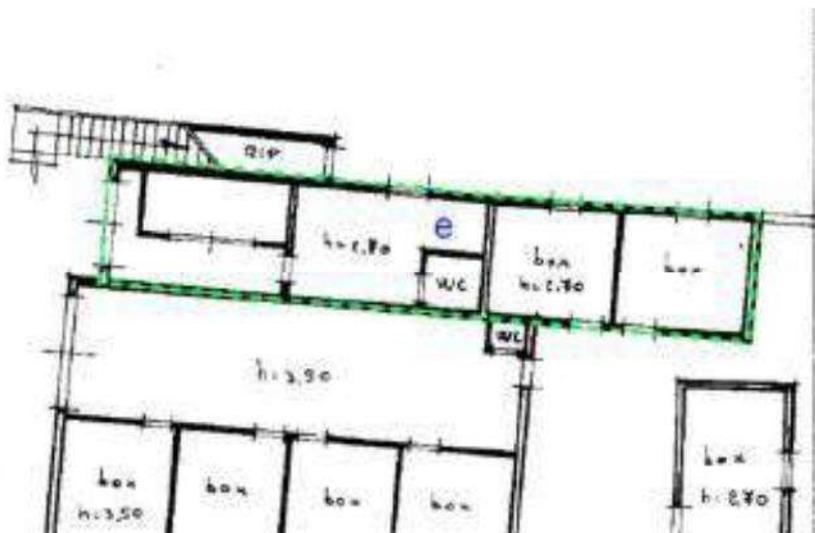
### Il corpo e)

Struttura in muratura di blocchi di calcare tenero e malta, attigua alla stalla identificata come corpo b, in parte adibita ad alloggio operatori ed in parte a box per cavalli.

L'alloggio per l'operatore è accessibile direttamente dalla stalla, il grado di finitura è modesto, la superficie complessiva è pari a **mq. 77**. La parte residua della costruzione è destinata alla stabulazione di equini ed è accessibile dal retro della stalla identificata corpo b.

I box sono provvisti di cancelli scorrevoli in ferro, la pavimentazione è stata realizzata con una spianata di malta, le pareti sono dotate di rivestimento esterno realizzato con intonaco colorato, la copertura è in tegole.

Segue lo stralcio planimetrico catastale, parzialmente conforme allo stato dei luoghi (porta esterna di accesso all'alloggio è indicata in planimetria, sui luoghi è presente una finestra, la porta di accesso allo stesso ambiente è stata realizzata dalla stalla, in planimetria la stessa non è indicata:



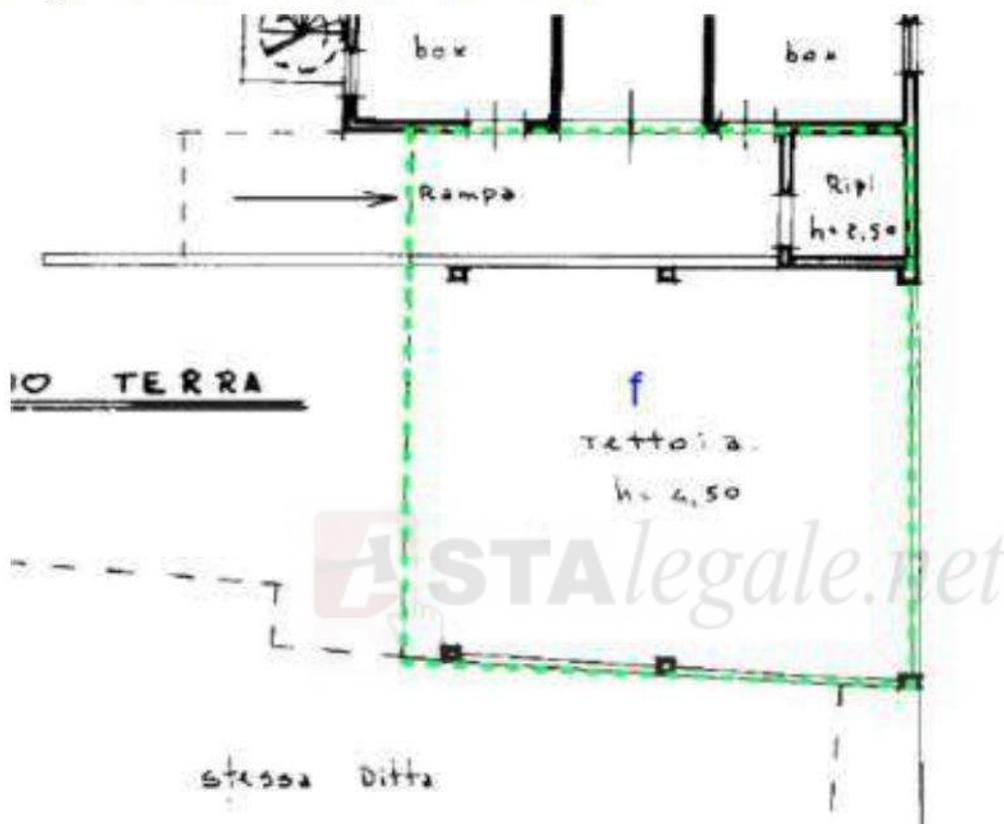
Seguono alcune foto del corpo e:



**Il corpo f)**

tettoia in struttura portante in acciaio su pilastri in cls e copertura in **lastre ondulate di cemento amianto** avente superficie di **mq. 115**. All'interno della tettoia è presente un piccolo magazzino in muratura **mq. 7,50**, al servizio dell'allevamento, dotato di copertura piana in latero cemento. (i costi di smaltimento sono stati quantificati preliminarmente alla determinazione del valore e detratti dallo stesso).

Segue uno stralcio della planimetria catastale:



Seguono alcune foto del corpo f.





### Il corpo g)

Stalla in muratura, provvista di copertura a doppia falda in **lastre ondulate di cemento amianto**, posizionate su struttura portante in ferro, suddivisa in box destinati alla stabulazione di cavalli.

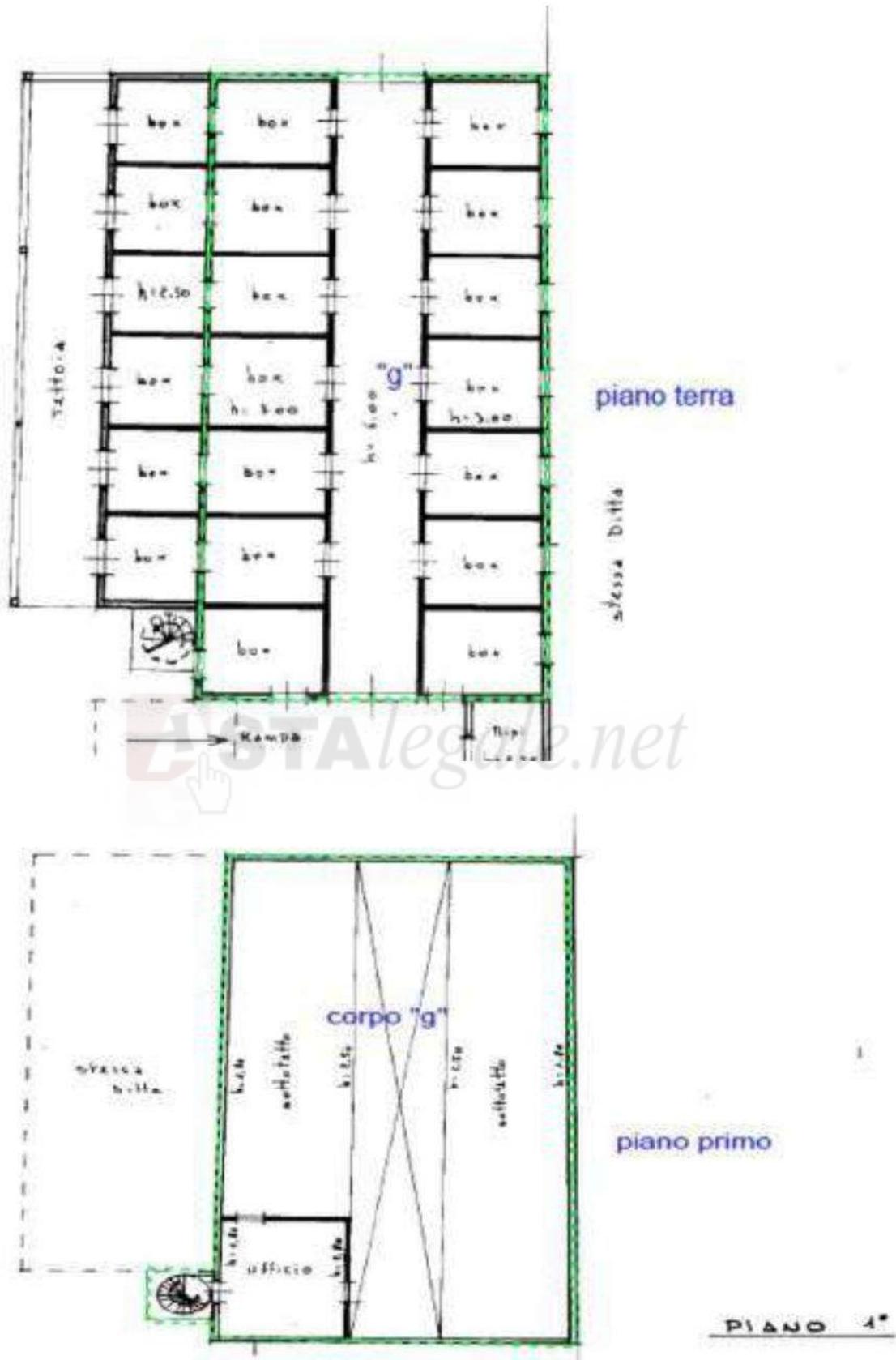
La pavimentazione è stata realizzata con una spianata di malta allo stato fine, le porte esterne ed i cancelli dei box sono in ferro. La costruzione presenta una altezza massima di ml. 6 e altezza minima di ml. 3. All'interno della stessa si rileva la presenza di un solaio intermedio, parziale, che ha consentito la realizzazione di un ambiente a primo piano, destinato ad ufficio, avente altezza massima di ml. 2,50 e superficie di mq. 20. Detto ambiente è accessibile attraverso una scala a chiocciola in metallo, ubicata all'esterno della costruzione.

La dimensione lorda effettiva della stalla è di **mq. 253** (piano terra);

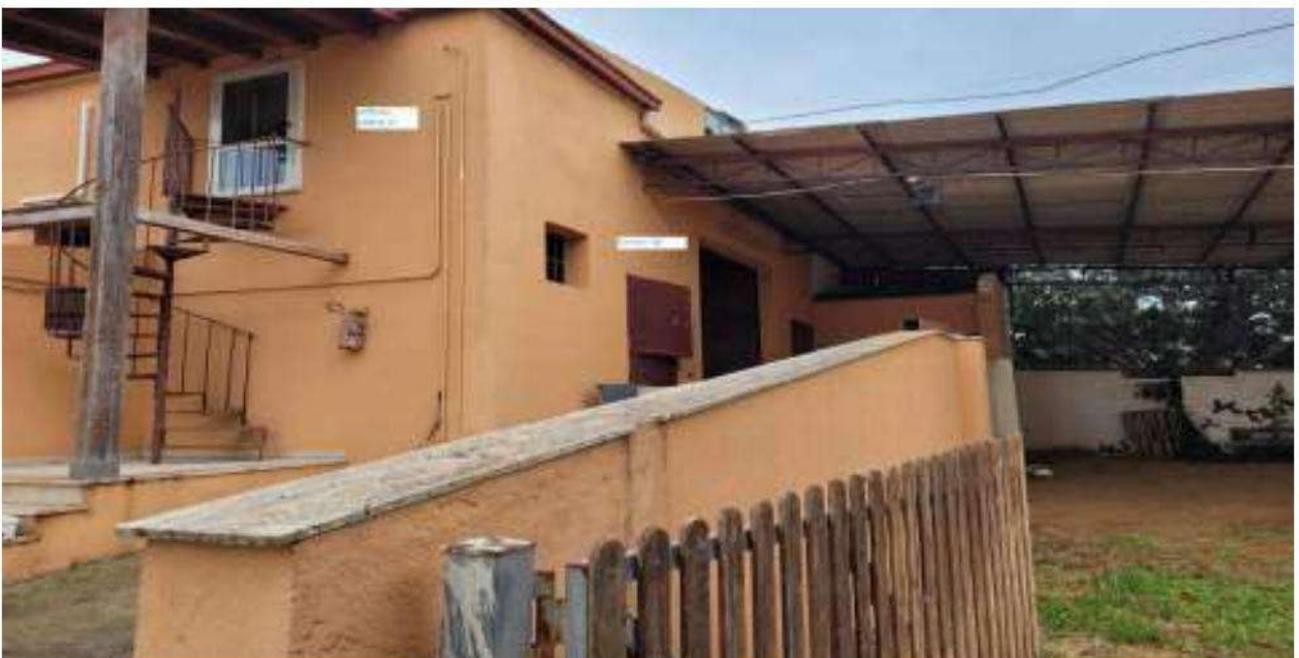
La dimensione lorda effettiva dell'ufficio è di **mq. 20** (piano primo).

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

Segue uno stralcio della planimetria catastale con identificazione del corpo g:



Seguono alcune foto del corpo g:





### Il corpo h)

Fabbricati in muratura, realizzati in aderenza al corpo “g” provvisti di copertura in tegole, adibiti a magazzino ed altri locali annessi all’attività agricola.

Il grado di finitura interno è modesto, gli infissi sono in parte in ferro ed in parte in alluminio preverniciato.

La superficie complessiva del corpo “h” è di mq 63.

Segue uno stralcio della planimetria catastale, parzialmente coerente con lo stato dei luoghi, a causa della diversa distribuzione degli ambienti ed una diversa disposizione delle aperture.



Segue una foto esterna del corpo “h”



**Il corpo i)**

Superficie coperta da tettoia realizzata su struttura portante in ferro con copertura in legno. Superficie complessiva dell'area coperta mq. 50. Una porzione di detta superficie, pari a mq. 20, è stata tamponata in muratura e dotata di copertura in pannelli coibentanti. La rimanente porzione, pari a mq. 30 è costituita da tettoia. La destinazione di utilizzo è agricola.

Segue lo stralcio della planimetria catastale, parzialmente coerente con lo stato dei luoghi poiché non è stato rappresentato il magazzino in muratura sopra descritto.



Seguono alcune foto del corpo i:





### Il corpo I)

Tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, pavimentazione realizzata con spianata di malta, costruzione adibita a pagliera, avente superficie complessiva lorda di **mq. 75**, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata.

La planimetria catastale non è disponibile, immobile non censito.

Seguono una foto del corpo l:



### Il corpo m)

Tettoia adiacente al corpo "l", con struttura portante in acciaio e copertura in lamierino e pavimentazione realizzata con spianata di malta. La costruzione adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole, avente superficie complessiva lorda di **mq. 271**, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata. All'interno di detta struttura è presente un fabbricato in muratura, identificato in planimetria "sala parto", con copertura in **lastre ondulate di cemento amianto**, identificato nella planimetria catastale come sala parto, la cui superficie è pari a **mq. 39** lordi.

La planimetria catastale del corpo "m" non è disponibile, si allega uno stralcio della planimetria catastale dalla quale si evince esclusivamente il fabbricato in muratura sopra descritto.



Seguono alcune foto del corpo m:



### Il corpo n)

Tettoia con struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata. Costruzione attigua al corpo “m”. destinazione di utilizzo: pagliera. Superficie lorda **mq. 67**.

Non è disponibile la planimetria catastale, l'immobile non è censito.

Segue una foto del corpo “n”



### Il corpo o)

Tettoia con struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, parzialmente tamponata con pannelli di lamiera grecata, adibita a deposito macchine ed attrezzi agricoli. Superficie lorda **mq. 250**.

Non è disponibile la planimetria catastale, l'immobile non è censito.

Seguono una foto del corpo “o”



### Il corpo p)

Box per cavalli, disposti in linea, realizzati con struttura in acciaio, tamponamenti e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac, costruzione realizzata su una base di cls. n. 10 box autonomi, provvisti di tettoia esterna indipendente e recinto comune. La superficie complessiva è di mq. **198**.

Non è disponibile la planimetria catastale, l'immobile non è censito.

Seguono alcune foto del corpo "p"



L'area antistante il corpo "p" è costituita da un'area di sgambamento e per il carico del bestiame.

Segue una foto:



### **Destinazione urbanistica**

Le p.lle n. **286, 291, 292, 288, 1313** del foglio n. 68 e la p.lla n. **72** del foglio n. 69 ricadono in zona E5, classificate quali aree per le attività agricole.

La particella n. **308**, del fg 68, ricade in parte (mq. 2125) in zona classificata “nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti; inoltre ricade in parte (mq. 4225) in sottozona “TR” aree risorsa turistico – ricettive perequate, costituite da aree individuate oltre che per la residenza anche per attività turistiche. La realizzazione di qualsiasi nuova costruzione è subordinata all’approvazione di appositi piani attuativi da redigere secondo i parametri previsti dal PRG. Inoltre, la particella ricade in parte (mq. 467) in zona agricola E5 del Comune di Comiso.

La particella n. **312**, del fg 68, ricade interamente in sottozona “TR” aree risorsa turistico – ricettive perequate, costituite da aree individuate oltre che per la residenza anche per attività turistiche. La realizzazione di qualsiasi nuova costruzione è subordinata all’approvazione di appositi piani attuativi da redigere secondo i parametri previsti dal PRG.

La particella n. **313**, del foglio n. 68, ricade interamente in sottozona “TR” aree risorsa turistico – ricettive perequate, costituite da aree individuate oltre che per la residenza anche per attività turistiche. La realizzazione di qualsiasi nuova costruzione è subordinata all’approvazione di appositi piani attuativi da redigere secondo i parametri previsti dal PRG.

Detta particella risulta essere gravata per mq. 609 del vincolo del piano paesaggistico P.L.4 b, livello di tutela 1.

La particella n. **386**, del foglio n. 68, ricade in parte (mq. 572) in zona classificata “nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti; inoltre ricade in parte (mq. 4977) in sottozona “TR” aree turistico – ricettive perequate, costituite da aree individuate oltre che per la

residenza anche per attività turistiche. La realizzazione di qualsiasi nuova costruzione è subordinata all'approvazione di appositi piani attuativi da redigere secondo i parametri previsti dal PRG.

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	€ 51,65
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 38,00
Competenze tecniche	€ <u>300,00</u>
<b>Totale costo ottenimento CDU</b>	<b>€ 389,65</b>

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.

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

Gli immobili che compongono il lotto 4 sono divenuti di proprietà della signora L. [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita, rogato dal Notaio Demostene, il 23/06/2001, rep. 116881, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 26/06/2001 ai nn. 10738/8891, da proprietà [REDACTED].

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 4.

Nel rogito si fa menzione delle stalle e del fabbricato per civile abitazione realizzati senza concessione edilizia, in riferimento ai quali è stata presentata richiesta di sanatoria in data 01/03/1995, pratica n. 285, prot. 5788.

### **c) Stato di possesso del bene.**

Immobile nella piena disponibilità del soggetto esecutato, [REDACTED].

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di contratti di affitto o di locazione in essere.

L'unità immobiliare abitativa al momento del sopralluogo era abitata da soggetto diverso del proprietario.

Di seguito la quantificazione di un canone di occupazione mensile, pari a € 350,00, che tiene conto della superficie, delle caratteristiche costruttive, del grado di finitura, della disponibilità di spazio esterno e del range di valori fornito dall'OMI.

Id. Lotto	Descrizione	superficie unità abitativa	canone min. al mq	canone max. al mq	canone di locazione mensile
		mq.	1,6	2,4	€
3 corpo c	Comune di Comiso fg 68 p.lla 1313 sub. 2	130	208,00	312,00	<b>350,00</b>

Inoltre, al fine di quantificare un canone di occupazione riferito all'utilizzo delle strutture di stabulazione destinate all'allevamento dei cavalli, presenti all'interno delle particelle n. 1313 e 288, in parte censiti ed in parte non censiti in catasto, tenuto conto delle potenzialità di allevamento, dei costi di manutenzione e gestione ordinaria delle strutture, ritiene che lo stesso possa oscillare tra i 700 ed i 1200 euro mensili, riservandosi di valutare la possibilità di modificare il range di valori sopra enunciato in base ad ulteriori elementi utili ai fini della valutazione.

**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, lo 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 4 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente** il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: **Contro**, *ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2022 ai nn. 5625/555, per un importo di € 266021,61, 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]

Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/08/2022 **€ 294,00**

Per l'ipoteca giudiziale, 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.**

Facendo riferimento a quanto riportato nel rogito di provenienza ed alle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Comiso, il sottoscritto ha constatato che dando seguito alla domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 01/03/1995 dalla signora La [REDACTED] [REDACTED] prot. 5788, prat. 285, in data 24/09/2014, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 12112 relativa alla pratica n. 66 del 2009, trasmessa in allegata copia.

Dal confronto con le planimetrie catastali, relative ad un aggiornamento effettuato in data 20/12/2000, il sottoscritto ha potuto rilevare la coerenza con gli elaborati grafici approvati ed allegati alla sopra menzionata concessione edilizia in sanatoria, ad esclusione di alcuni aspetti di dettaglio relativi ad aperture o a distribuzione interna degli spazi che negli elaborati grafici sono coerenti nella realtà mentre nelle planimetrie catastali andrebbero aggiornati.

Tuttavia, lo scrivente ha rilevato la totale assenza di concessione edilizia e la mancata identificazione nella planimetria catastale per alcuni corpi di fabbrica e la difformità di realizzazione di altri. Nel prospetto che segue sono state messe in evidenza le difformità riscontrate e le superfici delle costruzioni non incluse nella concessione edilizia in sanatoria.

Alcuni dei corpi di fabbrica sotto enunciati, evidenziati con il colore rosso, non rispettano le distanze minime dal confine, disposte dalle NTA del PRG, stabilite in ml 5,00 e pertanto **non possono a priori essere oggetto di regolarizzazione** ai sensi dell'ex art. 13 della L.R. 47/85.

Altri corpi di fabbrica, possiedono potenzialmente i requisiti per una regolarizzazione urbanistica, di seguito, gli stessi sono contrassegnanti con il colore giallo e nelle pagine successive si è provveduto a quantificarne i costi di regolarizzazione.

Infine, i corpi identificati nel prospetto con il colore verde, risultano essere in regola sia sotto l'aspetto urbanistico che catastale e pertanto per gli stessi, non appare necessario provvedere ad alcuna regolarizzazione.

id in ortofoto	superficie lorda in mq	descrizione	regolarità edilizia	regolarità catastale	Possibilità di regolarizzazione urbanistica
<b>a</b>	475	box per cavalli in legno, superficie coperta mq. 257; tettoie in legno interne al cortile mq. 128, cortile mq. 90	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini
<b>b</b> (piano terra)	144	stalla in muratura, provvista di copertura piana in laterocemento, suddivisa in box, adibita alla stabulazione di cavalli	costruzione conforme alla c.e. 12112	planimetria conforme	
<b>c</b> (piano primo)	130	fabbricato abitativo provvisto di struttura portante in muratura di blocchi di calcare tenero e malta e copertura in parte in tegole ed in parte in pannelli coibentanti.	costruzione conforme alla c.e. 12112 in parte, insiste un ampl. non autorizzato	parziale conformità della rappresentazione planimetrica + mq. 52	È possibile procedere alla regolarizzazione

id in ortofoto	superficie lorda in mq	descrizione	regolarità edilizia	regolarità catastale	Possibilità di regolarizzazione urbanistica
<b>d</b>	Mq 34 box mq 14,5 tettoia	Box in muratura per la stabulazione di equini, provvisto di copertura in pannelli coibentanti. Con annessa attigua tettoia, in struttura metallica e copertura in pannelli coibentanti mq. 14,50	costruzione conforme alla c.e. 12112 in parte, insiste un ampl. non autorizzato.	parziale conformità della rappresentazione planimetrica + mq. 17 box + mq. 14,50 tettoia	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini
<b>e</b>	77	struttura attigua alla stalla, identificata corpo b, in parte adibita ad alloggio operai ed in parte a box per cavalli	Costruzione conforme alla c.e. 12112	immobile presente in planimetria catastale, da aggiornare le aperture	
<b>f</b>	Mq. 115 tettoia mq 7,5 magazzino.	tettoia in struttura portante in acciaio e <b>copertura in lastre ondulate di cemento amianto</b> più magazzino in muratura da mq. 7,5.	Costruzione conforme alla c.e. 12112	planimetria conforme	
<b>g</b>	Mq. 253 stalla mq. 20 ufficio p.1.	stalla in muratura, provvista di copertura in <b>lastre ondulate di cemento amianto</b> , suddivisa in box destinati alla stabulazione di cavalli. Incluso ufficio a piano primo da mq. 20	Costruzione conforme alla c.e. 12112	planimetria conforme	
<b>h</b>	63	fabbricati in muratura, provvisti di copertura in tegole, adibiti a magazzino	Costruzione conforme alla c.e. 12112 in parte. diversa la distribuzione degli spazi interni	immobile presente in planimetria catastale, da aggiornare le aperture e la distribuzione degli spazi.	
<b>i</b>	50	superficie adibita a deposito, coperta in pannelli coibentanti, in parte perimetralmente chiusa in muratura con copertura in pannelli coibentanti (mq. 20) ed in parte dotata solo di copertura in legno su struttura portante in elementi curvi e piantoni metallici (tettoia) (mq. 30).	costruzione parzialmente conforme alla c.e. n. 12112	Planimetria catastale non coerente. Corpo identificato interamente come tettoia	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>l</b>	75	tettoia in strutta portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a pagliera.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>m</b>	271	tettoia in strutta portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole. All'interno di detta struttura è presente un fabbricato in muratura, con copertura in lastre ondulate di cemento amianto, identificato nella planimetria catastale come sala parto, la cui superficie è pari a mq. 39 lordi.	immobile realizzato senza concessione edilizia. In regola solo il locale in muratura interno identificato come "sala parto"	immobile non censito ad esclusione della sala parto, già presente in planimetria	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>n</b>	67	tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a pagliera.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	È possibile procedere alla regolarizzazione
<b>o</b>	250	tettoia in strutta portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini
<b>p</b>	198	box disposti in linea, per cavalli, realizzati con struttura in acciaio, tamponamenti e copertura in pannelli coibentanti tipo isopac. N. 10 box provvisti di tettoia esterna indipendente.	immobile realizzato senza concessione edilizia	immobile non censito	Non è possibile procedere alla regolarizzazione a causa della ridotta distanza dai confini