

Di seguito la quantificazione delle superfici dei fabbricati che saranno oggetto di regolarizzazione. Una superficie di mq. 52, costituiti dall'ampliamento del fabbricato abitativo al piano primo (**corpo c**).

Una superficie complessiva di mq. 50 (**corpo i**), + mq. 75 (**corpo l**) + mq. 271 (**corpo m**) + mq. 67 (**corpo n**), per complessivi mq. 463, destinati ad attività agricole.

Tenendo conto della volumetria disponibile nelle superfici delle p.lle n. 291, 286, 292, 288 del fg 68 e p.lla n. 72 del foglio n. 69, estese ha 1.90.80, ricadenti in zona agricola, escludendo le superfici del corpo B poiché ricadenti in zona "TR" costituite da aree a destinazione turistico ricettiva nelle quali le nuove costruzioni sono soggette alla realizzazione di appositi piani attuativi.

Effettuato pertanto l'accertamento di conformità per l'ampliamento della civile abitazione e per le tettoie identificate con i corpi "i, l, m, n" ai sensi dell'ex art. 13 della legge 47/85, sostituito dall'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, ritenuto che le stesse siano regolarizzabili, entro i limiti della volumetria disponibile applicando gli indici volumetrici urbanistici previsti per i fabbricati residenziali: 0,03 mc/mq e per i fabbricati abitativi e 0,10 mc/mq per gli annessi agricoli.

La descritta possibilità di regolarizzazione prevede il pagamento a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, tenendo conto della destinazione d'uso e delle riduzioni previste per i magazzini, e degli oneri di urbanizzazione.

È stato altresì quantificato il costo di presentazione dei calcoli strutturali al fine dell'ottenimento dell'idoneità sismica della costruzione, ipotizzando che le strutture non necessitino di interventi di adeguamento o consolidamento che in questa fase non possono essere quantificati.

Di seguito verranno elencate le varie voci di costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica degli stessi, determinate in via preventiva:

Contributo di costruzione + oneri di urbanizzazione	€	20.564,00
Calcoli da presentare al Genio Civile	€	8.670,00 (tettoie)
	€	4.500,00 (abitazione)
Diritti fissi di deposito calcoli	€	200,00
Costo delle pratiche tecniche	€	<u>3.000,00</u>
Costo complessivo di regolarizzazione	€	<b>36.934,00</b>

#### Quantificazione dei costi di regolarizzazione catastale

I costi previsti per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, sia dell'unità abitativa che delle unità destinate ad attività agricole sono stati dal sottoscritto di seguito quantificati.

richiesta EDM n. 1	€	44,00
approvazione TM di aggiornamento	€	65,00
Docfa per aggiornamento planimetrie	€	150,00
Competenze tecniche	€	<u>2.000,00</u>
Totale	€	<b>2.259,00</b>

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

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Per il fabbricato abitativo incluso all'interno del lotto n. 4, attualmente identificato con il mappale n. 1313 sub. 2, al fine dell'emissione del decreto di trasferimento sarà necessario la redazione dell'attestato di prestazione energetica.

Il costo stimato di predisposizione dell'APE per l'unità abitativa in esame è pari a:

**€ 350,00** (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 dei terreni i parametri utilizzati sono stati i seguenti:*

I 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.

In particolare, per le superfici non occupate dai fabbricati, presenti nel corpo A, estese ha 2.08.26, si è tenuto conto delle opere di miglioramento eseguite costituite da pavimentazioni in cls, recinzioni per la delimitazione dei paddok, stradelle ecc.

Per le superfici destinate a seminativo asciutto, ricadenti nel corpo A, estese ha 1.99.60, il sottoscritto ha tenuto conto della attuale destinazione agricola degli stessi, consapevole che in parte ricadono in zona TR. Le zone così classificate, seppure non a prevalente destinazione agricola, dal punto di vista edificatorio avrebbero delle potenzialità di utilizzo migliori a condizione che vengano depositati ed approvati dei piani attuativi che devono rispettare dei limiti di superficie diversi dalle ordinarie zone agricole.

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 che compongono il corpo A e B.

Corpo	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 Ha	Valore di stima applicato per ettaro	riduzione	Valore di stima
				Max	Min				
A	Seminativo	10.730,00	12.466,44	15000	25000	2,0826	25000,00	///	52065,00
B	Seminativo	10.730,00	12.466,44	15000	25000	1,9960	20000,00	///	39920,00
<b>Valore complessivo dei terreni</b>									<b>91985,00</b>

Relativamente ai fabbricati residenziali sono stati tenuti in considerazione i range forniti dall'OMI per la zona D1, periferica del Comune di Comiso, nei quali per le abitazioni civili i valori oscillano tra € 600 ed € 900 e per ville e villini oscillano tra € 700 e 940. Per l'abitazione, pertanto, il sottoscritto ha ritenuto di applicare un valore medio di € 700 al mq.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione Anni: 2022 - Semestre 2

Provincia: (AG) AG

Comune: (9401) COMISO

Indirizzo: (94010) VIALE DELL'INDUSTRIA

Categoria: (1) A

Numero catastale: (1) 1

Tipologia prevalente: (1) Abitazioni di tipo economico

Destinazione: (1) Abitazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	1,9	2,8
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	780	L	1,6	2,4
Autorimesse	NORMALE	260	380	L	1,2	1,7
Box	NORMALE	280	420	L	1,3	1,9
Ville e Villini	NORMALE	700	940	L		

Relativamente alle altre costruzioni sono stati applicati dei valori che tengono conto del costo di ricostruzione delle diverse tipologie di immobili e del rispettivo stato di manutenzione di ciascuno.

id in ortofoto	superficie lorda in mq	descrizione	Valore al mq	Valore lordo	Riduzione applicata per i fabbricati non regolarizzabili 50%	Valore del corpo di fabbrica
<b>a</b>	475	box per cavalli in legno, superficie coperta mq. 257; tettoie in legno interne al cortile mq. 128, cortile mq. 90. la superficie computata ai fini del calcolo del valore è pari a mq 257	400	102800,00	51400,00	51400,00
<b>b</b> (piano terra)	144	stalla in muratura, provvista di copertura piana in laterocemento, suddivisa in box, adibita alla stabulazione di cavalli	300	43200,00		43200,00
<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.	700	91000,00	la quantificazione cumulativa dei costi di regolarizzazione è stata esposta nel paragrafo specifico della presente relazione ed il valore ottenuto è stato portato in deduzione del valore di stima degli immobili.	91000,00

id in ortofoto	superficie lorda in mq	descrizione	Valore al mq	Valore lordo	Riduzione applicata per i fabbricati non regolarizzabili 50%	Valore del corpo di fabbrica
<b>d</b>	Mq 34 box	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	250	8500,00	4250,00	4250,00
	mq 14,5 tettoia		150	2175,00	1087,50	1087,50
<b>e</b>	77	struttura attigua alla stalla, identificata corpo b, in parte adibita ad alloggio operai ed in parte a box per cavalli	350	26950,00		26950,00
<b>f</b>	Mq. 115 tettoia	tettoia in struttura portante in acciaio e <b>copertura in lastre ondulate di cemento amianto</b> più magazzino in muratura da mq. 7,5.	200	23000,00		23000,00
	mq 7,5 magazzino		250	1875,00		1875,00
<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. La superficie computata ai fini del calcolo è pari a mq. 273	300	81900,00		81900,00
<b>h</b>	63	fabbricati in muratura, provvisti di copertura in tegole, adibiti a magazzino	300	18900,00		18900,00
<b>i</b>	20	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).	300	6000,00	la quantificazione cumulativa dei costi di regolarizzazione è stata esposta nel paragrafo specifico della presente relazione ed il valore ottenuto è stato portato in deduzione del valore di stima degli immobili.	6000,00
	30		200	6000,00		6000,00
<b>l</b>	75	tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a pagliera.	200	15000,00		15000,00
<b>m</b>	271	tettoia in struttura 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, <b>con copertura in lastre ondulate di cemento amianto, identificato nella planimetria catastale come sala parto, la cui superficie è pari a mq. 39 lordi</b> . La superficie computata ai fini del calcolo del valore è stata di mq. 271	200	54200,00		54200,00
<b>n</b>	67	tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a pagliera.	200	13400,00		13400,00
<b>o</b>	250	tettoia in struttura portante in acciaio e copertura in lamierino, adibita a deposito macchine ed attrezzature agricole.	200	50000,00	25000,00	25000,00
<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.	300	59400,00	29700,00	29700,00
Valore complessivo lordo dei fabbricati presenti all'interno del lotto 4						492862,50

Considerato che gli immobili identificati con i corpi M (mq. 39), G (mq. 253), F (mq. 115), sono presenti coperture in lastre ondulate di cemento amianto, eternit, per una superficie complessiva di mq. 407, da rimuovere e smaltire. Di seguito il sottoscritto ha quantificato i costi di rimozione e smaltimento della copertura che verrà detratti 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 in discarica.	23,24 €/mq	407 mq	9.458,68
A25136	Costo di smaltimento rifiuti pericolosi presso discariche autorizzate	100,00 €/t.	6,10 t. *	700,00
	<b>costo complessivo dismissione copertura</b>			<b>10.158,68</b>

\*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	identificativo catastale	Valore dell'immobile	
<b>4</b>	Comune di Comiso fg 68 e 69 (terreni)	91.985,00	+
	Comune di Comiso fg 68 (Fabbricati)	492.862,50	+
	Totale valore immobili	<b>584.847,50</b>	-
	Abbattimento forfettario 15 %	87.727,12	=
	Valore al netto dell'abbattimento forfettario	<b>497.120,38</b>	-
	Costi di regolarizzazione urbanistica	36.934,00	-
	Costo regolarizzazione catastale	2.259,00	-
	Costo smaltimento coperture in eternit	10.158,68	-
	Costo predisposizione APE	350,00	=
	Valore di stima netto	<b>447418,70</b>	

**Costo complessivo cancellazione formalità € 294,00**

**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.

33 Elaborato fotografico

34 Stralcio ortofotografico lotto 4

35 Estratti di mappa catastale lotto 4

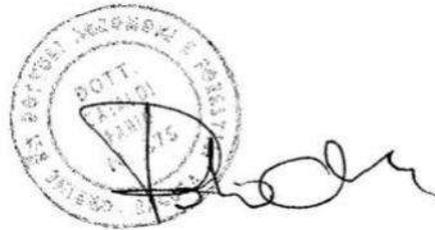
36 Planimetrie Catastali fabbricati lotto 4 e visura catastale p.Ila 1313 e.u.

37 Concessione in sanatoria ed elaborati relativi ai fabbricati

Tanto si doveva.

Modica, lì 15/07/2023

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



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

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

**Lotto 5 Terreno Via De Sanctis snc (c.da Petraro) agro di Comiso (impianto fotovoltaico)**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
5	Via De Sanctis snc. Piano T.	Comiso	68	1990	1	D/1		11300,00
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
5	Canicarao	Comiso/D	68	1987	sem arb	0,1112	8,33	4,31
5	Canicarao	Comiso/D	68	1989	seminativo	0,0949	2,94	1,96
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Superficie complessiva dei terreni: **Ha 0.20.61**

Superficie della p.lla n. 1990 al NCT (Ente Urbano) **Ha 1.01.99**

**Coordinate:**

Lat. 36,951464

Lon. 14,621355

Confini (lotto 5)	
[REDACTED]	[REDACTED]

**Indicazione del diritto pignorato:**

Pignorata la piena proprietà, in capo alla [REDACTED]

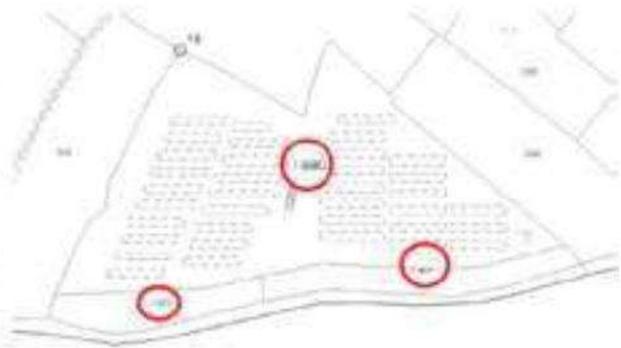
[REDACTED] degli immobili che costituiscono il lotto n. 5.

Premesso che gli immobili che compongono il lotto 5 derivano dalle originarie particelle n. 310 e 299 del fg 68 del Territorio di Comiso sez. D:

Edm storico



Edm attuale



La particella n. 299 è stata acquisita dalla [REDACTED] virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 26/01/1991, rep. 74768, dalla proprietà dei sigg.ri

La particella n. 310 è stata acquisita dalla [REDACTED] virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 10/03/2004, rep. 124267, dalla proprietà dei sigg.ri

Detto immobile è pervenuto al sig. B. [REDACTED] nella quota di 1/3 della piena proprietà, in successione, den. n. 554 vol. 212 U.R. Vittoria, in morte del sig. [REDACTED] miso [REDACTED]. Trascritta presso l'Ag. Delle Entrate uff. Territorio di RG in data 08/01/2000 ai nn. 535/495, giusta accettazione di eredità trascritta presso l'Ag. Delle Entrate uff. Territorio di RG in data 07/10/2008 ai nn. 20362/12549 e atto di divisione del 26/01/2000, rogato dal Notaio Giacchino Riccardo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di RG in data 09/02/2000 ai nn. 2501/2068, da proprietà di [REDACTED]. Alla sig.ra [REDACTED], nella quota di 1/6, detto immobile era pervenuto con la medesima successione, in morte di [REDACTED], sopra descritta.

In origine detto immobile era stata acquistato dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], nella quota di 1/3 ciascuno, in virtù dell'atto di compravendita del 10/12/1963, rogato dal Notaio Morello Rosario, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 21/01/1964 ai nn. 1597/1473.

- **descrizione giuridica:**

Terreno destinato alla produzione di energia rinnovabile, p.lla 1990, all'interno dello stesso è stato installato un impianto fotovoltaico da 325 kWp con potenza nominale di 324,94kW.

Le particelle 1987 e 1989 costituiscono aree di pertinenza e di accesso.

**b) Descrizione del bene**

Il lotto n. 5 è composto da terreni ubicati in agro di Comiso sez. D, c.da Petrarò, identificato al foglio n. 68 p.lle 1990 e 1987 e 1989.

La superficie complessiva delle tre particelle, compresa la superficie della p.lla n. 1190, ente urbano, ammonta a ha 1.22.60.

All'interno della superficie in esame è stato installato un impianto fotovoltaico che è entrato in funzione in data 29/12/2009. L'impianto è di tipo "a terra" ed è collegato in parallelo con il sistema elettrico. I pannelli sono installati su in acciaio zincato, ancorate al terreno con strutture in conglomerato cementizio.

Preliminarmente all'installazione dell'impianto fotovoltaico è stato effettuato un intervento di leggero livellamento al fine di conferire all'area esposizione sud.

Inoltre, l'impianto fotovoltaico si sviluppa su una superficie netta di mq. 6.650 circa, comprensiva degli spazi vuoti lasciati tra i pannelli al fine di garantire la corretta gestione delle ombre. La superficie effettiva occupata dai moduli è pari a mq. 2262 circa, gli stessi sono inclinati di 30° rispetto all'orizzontale al fine di ottimizzarne il rendimento. L'altezza massima dei moduli è di ml. 1,00 dal piano di posa.

All'interno dell'area ed al servizio dell'impianto fotovoltaico sono presenti:

- n. 1 cisterna interrata, realizzata in cls, avente capacità di mc. 27 al fine di garantire la disponibilità idrica necessaria per i lavaggi periodici ai quali i moduli sono soggetti al fine di ottimizzare la produttività.
- n. 2 cabine elettriche realizzate in muratura di blocchi di calcare tenero e malta di cemento e copertura piana di cui una di superficie pari a mq. 15,21 ed una di superficie pari a mq. 7,65;
- cavidotti per il collegamento della cabina;
- recinzione perimetrale realizzata muretto in cls di altezza di ml. 1,20 e recinzione metallica fino all'altezza di ml. 2,50. Segue lo stralcio ortofotografico:

Tribunale di Ragusa:

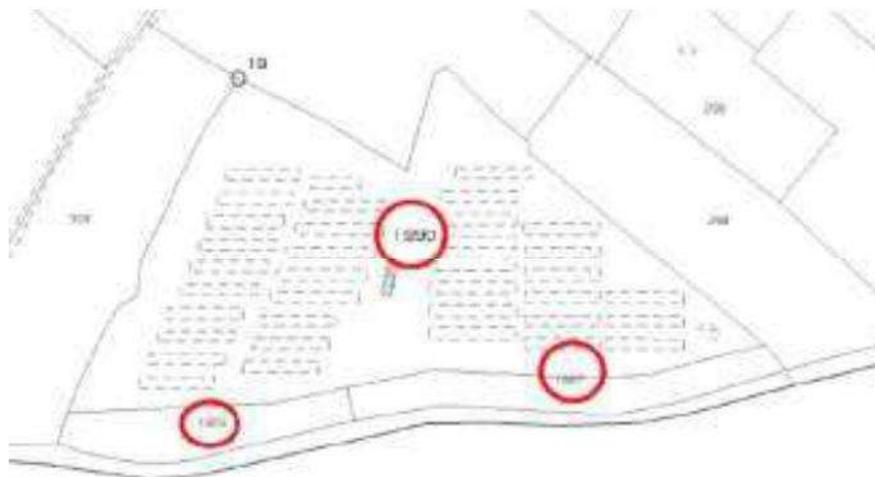
E.I. 124/2022

Lotto 5 - c.da Canicarò agro di Comiso (impianto fotovoltaico)

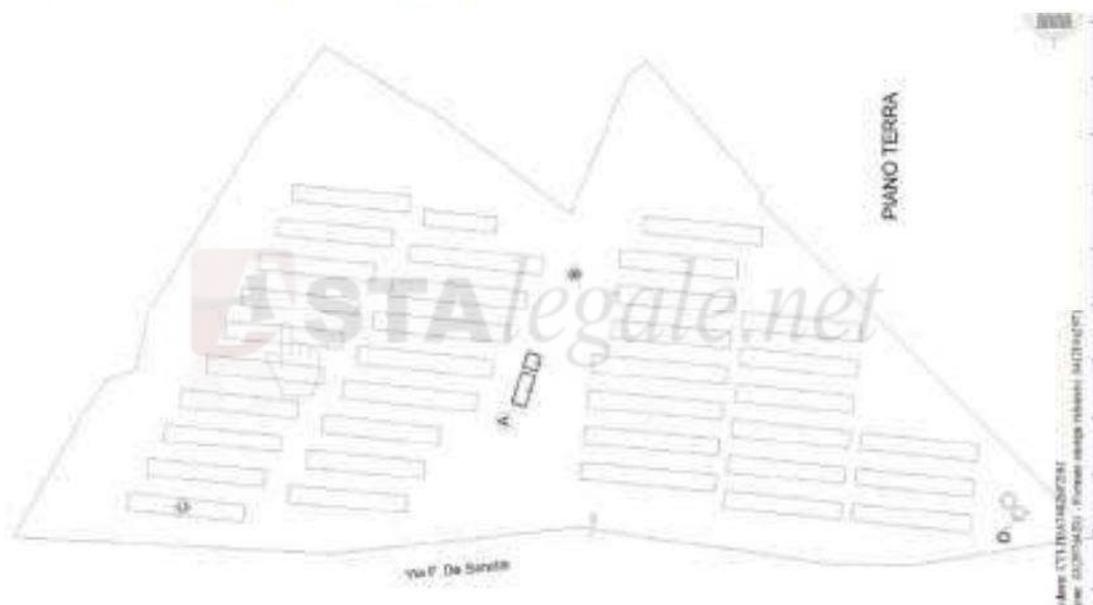
Comiso D fg 68 p.lle 1990, 1987, 1989.



Segue l'estratto di mappa catastale:



Segue la planimetria dell'impianto fotovoltaico:



Seguono le foto del lotto 5:







Il campo fotovoltaico sviluppa una potenza complessiva massima di 325 kW<sub>p</sub> derivante dalla somma delle potenze massime garantite dal costruttore di ciascun modulo ed una potenza nominale di 324,94 kW.

Dall'esame delle documentazioni prodotta dalla società esecutata, il sottoscritto ha rilevato che è in essere una convenzione tra il [REDACTED] e la società proprietaria [REDACTED], identificata con il n. 113397, in virtù della quale (art. 2 della convenzione), per un periodo di venti anni dal 29/12/2009 è prevista una tariffa incentivante, da riconoscere all'impianto fotovoltaico in oggetto, pari a 0,3530 € kWh.

Inoltre, il sottoscritto ha rilevato che, in data 05/07/2010, è stato sottoscritto un atto di cessione di crediti, numero pratica 407374/impianto 113397, tra [REDACTED] (cedente) a favore di [REDACTED] (cessionario), in virtù del quale il Cedente cede pro solvendo al Cessionario, che accetta tutti i crediti presenti e futuri vantati verso il G [REDACTED] derivanti dalla sopra enunciata Convenzione fino alla scadenza prevista per 29/12/2029. **(non trascritta)**

*Destinazione urbanistica*

**La particella n. 1987** del fg 68 del territorio del Comune di Comiso/D, estesa ha 0.11.01, rientra per mq. 186 in area del PRG di “Viabilità di Progetto” costituita da nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti.

La p.lla rientra integralmente nel vincolo delle regie trazzere, parzialmente per mq. 21,54 in area del PRG di Viabilità esistente.

Detta particella ricade in parte 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).

In piccola parte l’area ricade 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.

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

**La particella n. 1989** del fg 68 del territorio del Comune di Comiso/D, estesa ha 0.09.42, rientra per mq. 4,99 in area del PRG di “Viabilità di Progetto” costituita da nuova viabilità di collegamento e/o allargamento sede stradale di tracciati esistenti.

La p.lla rientra integralmente nel vincolo delle regie trazzere, parzialmente per mq. 0.09.42 in area del PRG di Viabilità esistente.

In gran parte l’area ricade 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 è altresì gravata per mq. 32,6 dal vincolo idrogeologico e per mq. 16,6 ricade in area del PRG “viabilità esistente”.

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

**La p.lla n. 1990** estesa ha 1.01.99 ricade per mq. 780,90 nel vincolo delle regie trazzere, per mq. 1368,74 è gravata dal vincolo del PRG della “viabilità di progetto” - Nuova viabilità di collegamento e/ o allargamento sede stradale di tracciati esistenti.

Per una superficie di mq. 4318 ricade in “Sottozona TR - Le aree risorsa turistico-ricettive perequate (comprese le attività produttive e direzionali compatibili e la residenza);

Per una superficie di mq. 4328 ricade in “Sottozona E4 -Le aree per le attività agricole a valenza ambientale”;

Per l'intera superficie la particella è gravata dal vincolo del Piano Paesaggistico, rientrante nel paesaggio Locale 04, livello di tutela 2. “Paesaggio della Cava Albanello, Torrente Sperlinga, Mandredonna, Torrente Parapara, Fontana Volpe, Cava Porcaro, Costa del Monaco, alto corso del Fiume Ippari. Aree di interesse archeologico comprese.

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	€ <u>300,00</u>
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 al valore di stima dell'immobile.

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

La particella n. 299 è stata acquisita [redacted] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 26/01/1991, rep. 74768, dalla proprietà dei sigg.ri

La particella n. 310 è stata acquisita [redacted] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 10/03/2004, rep. 124267, dalla proprietà dei sigg.ri

Detto immobile è pervenuto al sig. B. [redacted] nella quota di 1/3 della piena proprietà, in successione, den. n. 554 vol. 212 U.R. Vittoria, in morte del sig. [redacted] miso [redacted]. Trascritta presso l'Ag. Delle Entrate uff. Territorio di RG in data 08/01/2000 ai nn. 535/495, giusta accettazione di eredità trascritta presso l'Ag. Delle Entrate uff. Territorio di RG in data 07/10/2008 ai nn. 20362/12549 e atto di divisione del 26/01/2000, rogato dal Notaio Giacchino Riccardo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di RG in data 09/02/2000 ai nn. 2501/2068, da proprietà di [redacted] Alla sig.ra B. [redacted] nella quota di 1/6, detto immobile era pervenuto con la medesima successione, in morte di [redacted], sopra descritta.

In origine detto immobile era stata acquistato dai sig.ri [redacted] [redacted], nella quota di 1/3 ciascuno, in virtù dell'atto di compravendita del 10/12/1963, rogato dal Notaio Morello Rosario, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 21/01/1964 ai nn. 1597/1473.

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 5.

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

In base alle risultanze della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, non avendo riscontrato evidenza di titoli di conduzione riferiti agli immobili che compongono il lotto 5 e basandosi sugli esiti del sopralluogo e su quanto dichiarato dalla parte esecutata, il sottoscritto ritiene che il lotto 5 sia nella piena disponibilità della società esecutata denominata

**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 5 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 03/12/2008 ai nn. 24833/5894, per una somma di euro 2.975.000,00, a favore di Mediocredito Italiano s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 13300400150, contro C [redacted] n sede in Comiso, CF: 00812570885.

***Ipoteca legale***, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21/01/2020 ai nn. 996/107, per un importo di € 1.531.912,52, a favore della Riscossione Sicilia spa, C [redacted] srl, con sede in Comiso, CF: 00812570885.

***Ipoteca Giudiziale***, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 05/10/2021 ai nn. 16343/1459, per un importo di euro 400.000,00, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede a Ragusa, CF: 00026870881 [redacted] srl, con sede in Comiso, CF: 00812570885.

**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

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

Per l'ipoteca giudiziale e per l'ipoteca legale, 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.**

L'impianto fotovoltaico in esame è stato autorizzato con concessione edilizia n. 234/2006, previo ottenimento del parere favorevole della Commissione edilizia comunale del 17/07/2006, previo ottenimento Nulla Osta rilasciato dalla provincia Regionale di Ragusa in data 03/07/2006 prot. 37796, previo ottenimento del Nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali rilasciato il 27/09/2006 prot. 465.

Sono stati inoltre prodotti dal debitore esecutato le seguenti documentazioni:

- Convenzione per il ritiro dell'energia elettrica di cui all'art. 13 commi 3 e 4 del Decreto Legislativo n. 387/03 e dell'art. 1, comma 41 della Legge n. 239/04, istanza n. RID007977;
- Convenzione n. O07F07887007 per il riconoscimento delle tariffe incentivanti della produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici ai sensi del decreto ministeriale del 19/02/2002 e della delibera dell'autorità per l'energia elettrica e il gas n. 90/07;
- Atto di cessione di crediti, rep. 135459, rac. 44957, "imposta sostitutiva DPR 29/09/1973 n. 601, numero di pratica 407374/impianto 113397.

Dal punto di vista catastale l'impianto è stato regolarmente censito in catasto e la situazione riscontrata è coerente con lo stato dei luoghi, pertanto, non necessita di ulteriori aggiornamenti catastali.

**g) attestazione di prestazione energetica;**

Considerata la tipologia e le caratteristiche degli immobili che compongono il lotto 5 e la tipologia di impianto ivi presente, non è necessaria l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica per l'emissione del Decreto di Trasferimento.

**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:

Al fine di giungere alla determinazione del valore di stima del lotto 5, il sottoscritto ha scartato a priori la possibilità di fare scaturire lo stesso esclusivamente dal valore del terreno, poiché l'impianto risulta essere saldamente infisso al suolo e pertanto da intendere quale parte integrante del fondo. Si è valutato altresì che gli eventuali costi di disinstallazione, trasporto, comunicazione al GSE, ottenimento di una nuova autorizzazione per la installazione dell'impianto in altro sito, avrebbero una incidenza troppo elevata considerati gli anni di produttività residua dell'impianto.

Si è ritenuto pertanto di procedere alla determinazione valore mediante modalità mista che tiene conto del valore del terreno nudo, potenzialmente destinabile ad attività agricola, in seguito alla disinstallazione dell'impianto per fine vita produttiva, al quale è stato aggiunto il valore capitalizzato del reddito netto residuo dell'impianto.

Al fine di procedere alla determinazione del reddito netto il sottoscritto mette in evidenza che, così come precedentemente accennato, le tariffe incentivanti concesse dal ██████ di cui alla convenzione del 06/04/2010, sono state cedute con atto di cessione di crediti, stipulato in data 05/07/2010 dal Notaio Giovanni Demostene, rep. 135459 a "██████████" (**convenzione non trascritta**).

Pertanto, il bilancio produttivo dell'impianto, ai fini della presente valutazione, definita, **quantificazione "A"**, tiene conto esclusivamente della produttività residua in energia elettrica dello stesso che potrebbe essere: scambiata sul posto o venduta poiché immessa nella rete pubblica. Seguirà una seconda ipotesi, definita "**quantificazione B**" che tiene conto sia della produttività in energia elettrica dell'impianto che delle tariffe incentivanti che matureranno fino al 2029

Pertanto, al fine di determinare il reddito lordo ottenibile dall'impianto si è tenuto conto del valore medio di vendita, derivante da una analisi svolta dal sottoscritto, prendendo in esame i valori spuntati da ciascun Kwh di energia elettrica, negli ultimi 5 anni. Detto valore si è attestato in **€ 0,08 per ciascun Kwh prodotto**. È stato altresì supposto che detto valore, seppure suscettibile di variazioni indotte dalle condizioni di mercato, nei prossimi 12 anni non subisca variazioni consistenti.

Al fine di determinare i Kwh annui di energia, prodotti dall'impianto in esame, il sottoscritto ha effettuata una indagine di mercato, la cui media di produttività di impianti fotovoltaici ubicati nell'areale siciliano con una esposizione ottimale, si attesta intorno **1600 Kwh (chilowatt ora) per ciascun Kwp** (chilowatt picco) dell'impianto.

È stato inoltre tenuto conto che gli impianti fotovoltaici presentano una riduzione di produttività direttamente proporzionale al numero di anni dall'installazione. Effettuata una media ponderata, che prende in esame la sommatoria delle riduzioni di produzione complessive di un impianto fotovoltaico dall'inizio alla fine della vita produttiva, divisa per il numero di anni di vita produttiva si ottiene una riduzione percentuale media alla quale gli impianti sono inevitabilmente assoggettati. Nel caso specifico **la riduzione annua determinata è pari all'1,5 % della produttività iniziale**.

Inoltre, i costi annui di mantenimento e gestione dell'impianto fotovoltaico sono stati determinati dal sottoscritto nella seguente misura:

€ 20,00 annui (comprensivi di manodopera) per ciascun Kwp dell'impianto, riconducibili alle seguenti voci di costo, pulizia semestrale dei moduli fotovoltaici, controllo di tutta la componentistica elettrica ed eventuali ripristini;

€ 15,00 annui (comprensivi di manodopera) per ciascun Kwp dell'impianto, riconducibili alla sostituzione di componenti e/o parti di impianto quali inverter, moduli, quadristica e cablaggi che mediamente hanno garanzia non superiore a 10 anni;

€ 2 % sulla produttività lorda annua dell'impianto in Kwh, per i costi di comunicazione delle produzioni all'Agenzia delle dogane e per i costi amministrativi di gestione dell'impianto.

Lo scrivente ritiene inoltre che la vita produttiva dell'impianto, ai fini della valutazione, non possa andare oltre la data di garantita efficienza produttiva dello stesso, stabilità in 25 anni, così come riportato nella relazione tecnica a corredo della pratica autorizzatoria presentata presso il Comune di Comiso.

Si è provveduto infine, a decurtare la sommatoria dei redditi netti ottenibili dalla data di pignoramento al 2034, attualizzata al 2023, del costo di smontaggio (manodopera), disinstallazione, selezione e smaltimento dell'impianto ed infine di bonifica del fondo, quantificato in misura di € 153,00 a Kwp. (€ 50.000,00).

La citata quantificazione tiene conto del costo effettivo da sostenere al netto del valore di "recupero" derivante da tutti i materiali riciclabili che compongono gli impianti stessi (ferro, silicio ecc).

Calcolo del reddito netto residuo, derivante dall'impianto fotovoltaico.

potenza Kwp	anno	produttività potenziale Kwh 1600 per Kwp	Produttività annuale al netto della riduzione annua pari all'1,5% della produttività massima	Ricavo lordo medio annuo derivante dalla vendita dell'energia elettrica (€ 0,08/kwh) (a)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€20,00 x Kwp) (circa il 15 % della produttività iniziale) (b)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€ 15,00 x Kwp) (c)	Costi generali annui di gestione (2% sul valore della produttività lorda annua) (d)	Reddito netto (a - (b + c + d)) (e)	Reddito netto attualizzato al 2023 (e) / (1 + 0,03)^n	n.
325	2009	520000		41600,00	6500,00	4875,00	832,00			
325	2010	520000	512200	40976,00	6500,00	4875,00	819,52			
325	2011	520000	512200	40976,00	6500,00	4875,00	819,52			
325	2012	520000	497800	39824,00	6500,00	4875,00	796,48			
325	2013	520000	490600	39248,00	6500,00	4875,00	784,96			
325	2014	520000	483400	38672,00	6500,00	4875,00	773,44			
325	2015	520000	476200	38096,00	6500,00	4875,00	761,92			
325	2016	520000	469000	37520,00	6500,00	4875,00	750,40			
325	2017	520000	461800	36944,00	6500,00	4875,00	738,88			
325	2018	520000	454600	36368,00	6500,00	4875,00	727,36			
325	2019	520000	447400	35792,00	6500,00	4875,00	715,84			
325	2020	520000	440200	35216,00	6500,00	4875,00	704,32			
325	2021	520000	433000	34640,00	6500,00	4875,00	692,80			
325	2022	520000	425800	34064,00	6500,00	4875,00	681,28			
325	2023	520000	418600	33488,00	6500,00	4875,00	669,76	21443,24	21443,24	
325	2024	520000	411400	32912,00	6500,00	4875,00	658,24	20878,76	19680,23	2
325	2025	520000	404200	32336,00	6500,00	4875,00	646,72	20314,28	18590,44	3

potenza Kwp	anno	produttività potenziale Kwh 1600 per Kwp	Produttività annuale al netto della riduzione annua pari all'1,5% della produttività massima	Ricavo lordo medio annuo derivante dalla vendita dell'energia elettrica (€ 0,08/kwh) (a)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€20,00 x Kwp) (circa il 15 % della produttività iniziale) (b)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€ 15,00 x Kwp) (c)	Costi generali annui di gestione (2% sul valore della produttività lorda annua) (d)	Reddito netto (a - (b + c + d)) (e)	Reddito netto attualizzato al 2023 (e) / (1 + 0,03)^n	n.	
325	2026	520000	397000	31760,00	6500,00	4875,00	635,20	19749,80	17547,44	4	
325	2027	520000	389800	31184,00	6500,00	4875,00	623,68	19185,32	16549,42	5	
325	2028	520000	382600	30608,00	6500,00	4875,00	612,16	18620,84	15593,96	6	
325	2029	520000	375400	30032,00	6500,00	4875,00	600,64	18056,36	14681,47	7	
325	2030	520000	368200	29456,00	6500,00	4875,00	589,12	17491,88	13808,25	8	
325	2031	520000	361000	28880,00	6500,00	4875,00	577,60	16927,40	12973,44	9	
325	2032	520000	353800	28304,00	6500,00	4875,00	566,08	16362,92	12175,55	10	
325	2033	520000	346600	27728,00	6500,00	4875,00	554,56	15798,44	11406,63	11	
325	2034	520000	339400	27152,00	6500,00	4875,00	543,04	15233,96	10684,12	12	
									220063,20	<b>185134,19</b>	

In base a quanto sopra esposto, è stato determinato che il reddito netto ottenibile dall'impianto nell'intervallo di tempo intercorrente tra la data di predisposizione dell'elaborato e il 2034, attualizzato alla data di predisposizione dell'elaborato, sarà pari a **€ 185.134,19**.

#### Calcolo del valore del terreno nudo

Al fine dell'attribuzione di un valore di stima al terreno nudo, il sottoscritto ha preso in esame i Valori agricoli medi, riferiti alla zona di Comiso, attualizzati al 2023;

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.

#### Lotto 5 terreni

Corpo	coltura	Valori agricoli medi per 2015 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	Seminativo	10.730,00	12.466,44	15000	25000	1,2260	20000,00	///	24520,00
<b>Valore complessivo del terreno nudo</b>									<b>24520,00</b>

Determinazione del valore residuo dell'impianto mediante l'adozione della (quantificazione "A")

Descrizione	Valori di stima	segno
Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 185.134,19	-
Costo smontaggio, disinstallazione e smaltimento	€ 50.000,00	=
Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 135.134,19	+
Valore del terreno nudo	€ 24.520,00	=
Valore complessivo lordo del lotto 5	<b>€ 159.654,19</b>	

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

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
5	Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 185.134,19	-
	Costo smontaggio, disinstallazione e smaltimento	€ 50.000,00	=
	Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 135.134,19	+
	Valore del terreno nudo	€ 24.520,00	=
	Valore complessivo lordo del lotto 5	<b>€ 159.654,19</b>	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	€ 23.948,12	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	€ 368,00	=
	<b>Valore complessivo netto lotto (quantificazione A) (Solo vendita di energia)</b>	<b>€ 135.338,07</b>	

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

### Quantificazione "B".

Al fine di rimettere al giudice la decisione inerente la possibilità, per il futuro aggiudicatario, di potere percepire le tariffe incentivanti stabilite dal █████, il sottoscritto ha di seguito provveduto alla quantificazione del valore dell'impianto fotovoltaico, se lo stesso potesse percepire, fino alla data del 28/12/2029, le tariffe incentivanti previste dal █████ e nella convenzione stipulata con decorrenza 29/12/2029, seppure le stesse siano state cedute a M █████ in virtù del sopra enunciato atto di cessione di crediti, rep. 135459, rac. 44957, del 05/07/2010.

La citata seconda modalità è stata, dallo scrivente, identificata **quantificazione “B”**.

Nel prospetto che segue sono state quantificate dette componenti positive di reddito che hanno contribuito alla determinazione del reddito netto, attualizzato alla data di predisposizione dell'elaborato, derivante dall'impianto fotovoltaico.

Successivamente alla data del 28/12/2029 le componenti positive derivanti dall'impianto fotovoltaico saranno riconducibili esclusivamente alla vendita di energia elettrica, mentre nell'intervallo di tempo intercorrente tra la data di pignoramento e il 28/12/2029, le componenti positive saranno riconducibili alle seguenti voci di reddito: Tariffe incentivanti previste dal ██████████ + provento derivante dalla vendita di energia. Pertanto, si avrà:

potenza Kwp	anno	produttività potenziale Kwh 1600 per Kwp	Produttività annuale al netto della riduzione annua pari all' 1,5% della produttività massima	Ricavo ottenuto dalle tariffe incentivanti previste dal GSE (€ 0,3530 per Kwh prodotto)	Ricavo lordo medio annuo derivante dalla vendita dell'energia elettrica (€ 0,08/kwh) (a)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€20,00 x Kwp) (circa il 15 % della produttività iniziale) (b)	Costo annuo manutenzione ordinaria (€ 15,00 x Kwp) (c)	Costi generali annui di gestione (2% sul valore della produttività lorda annua) (d)	Reddito netto (a - (b + c + d)) (e)	Reddito netto attualizzato al 2023 (e) / (1 + 0,03) <sup>n</sup>	n.
325	2009	520000			41600,00	6500,00	4875,00	832,00			
325	2010	520000	512200	180806,6	40976,00	6500,00	4875,00	819,52			
325	2011	520000	512200	180806,6	40976,00	6500,00	4875,00	819,52			
325	2012	520000	497800	175723,4	39824,00	6500,00	4875,00	796,48			
325	2013	520000	490600	173181,8	39248,00	6500,00	4875,00	784,96			
325	2014	520000	483400	170640,2	38672,00	6500,00	4875,00	773,44			
325	2015	520000	476200	168098,6	38096,00	6500,00	4875,00	761,92			
325	2016	520000	469000	165557	37520,00	6500,00	4875,00	750,40			
325	2017	520000	461800	163015,4	36944,00	6500,00	4875,00	738,88			
325	2018	520000	454600	160473,8	36368,00	6500,00	4875,00	727,36			
325	2019	520000	447400	157932,2	35792,00	6500,00	4875,00	715,84			
325	2020	520000	440200	155390,6	35216,00	6500,00	4875,00	704,32			
325	2021	520000	433000	152849	34640,00	6500,00	4875,00	692,80			
325	2022	520000	425800	150307,4	34064,00	6500,00	4875,00	681,28			
325	2023	520000	418600	147765,8	33488,00	6500,00	4875,00	669,76	169209,04	164280,62	1
325	2024	520000	411400	145224,2	32912,00	6500,00	4875,00	658,24	166102,96	156567,97	2
325	2025	520000	404200	142682,6	32336,00	6500,00	4875,00	646,72	162996,88	149165,23	3
325	2026	520000	397000	140141	31760,00	6500,00	4875,00	635,20	159890,80	142060,90	4
325	2027	520000	389800	137599,4	31184,00	6500,00	4875,00	623,68	156784,72	135243,88	5
325	2028	520000	382600	135057,8	30608,00	6500,00	4875,00	612,16	153678,64	128703,44	6
325	2029	520000	375400	132516,2	30032,00	6500,00	4875,00	600,64	150572,56	122429,27	7
325	2030	520000	368200	<span style="background-color: black; color: black;">██████████</span>	29456,00	6500,00	4875,00	589,12	147466,48	116300,00	8
325	2031	520000	361000	<span style="background-color: black; color: black;">██████████</span>	28880,00	6500,00	4875,00	577,60	144360,40	110000,00	9
325	2032	520000	353800	<span style="background-color: black; color: black;">██████████</span>	28304,00	6500,00	4875,00	566,08	141254,32	103700,00	10
325	2033	520000	346600	<span style="background-color: black; color: black;">██████████</span>	27728,00	6500,00	4875,00	554,56	138148,24	97400,00	11
325	2034	520000	339400	<span style="background-color: black; color: black;">██████████</span>	27152,00	6500,00	4875,00	543,04	135042,16	91100,00	12
									<b>1201050,20</b>	<b>1059499,30</b>	

Al reddito netto ottenuto in seguito alla attualizzazione (€ 1.059.499,30), occorrerà aggiungere il valore del terreno nudo, pari a € 24.520,00:

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	Seminativo	10.730,00	12.466,44	15000	25000	1,2260	20000,00	///	24520,00
	<b>Valore complessivo dei terreni</b>								<b>24520,00</b>

E bisognerà detrarre i costi stimati di smontaggio, selezione e smaltimento dell'impianto a fine vita, quantificati in € 50.000,00.

Segue il prospetto sintetico della quantificazione "B"

Descrizione	Valori di stima	segno
Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 1.059.499,30	-
Costo smontaggio, disinstallazione e smaltimento	€ 50.000,00	=
Valore residuo capitalizzato dell'impianto fotovoltaico	€ 1.009.499,30	+
Valore del terreno nudo	€ 24.520,00	=
Valore complessivo lordo del lotto 5	<b>€ 1.034.019,30</b>	-
Abbattimento forfettario in misura del 15%	<b>€ 155.102,89</b>	=
Totale valore lordo al netto dell'abbattimento forfettario	<b>€ 878.916,40</b>	-
Costo richiesta CDU	<b>€ 368,00</b>	=
Valore netto lotto 5 (quantificazione "B") (tariffe incentivanti GSE + vendita energia)	<b>€ 878.548,40</b>	

**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.

**Conclusioni:**

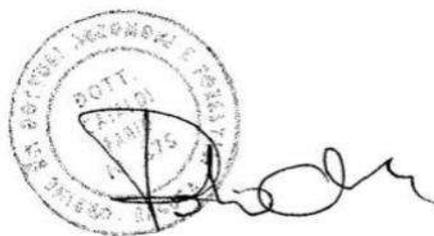
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 5 e di seguito si trasmettono le seguenti documentazioni:

- 38 Elaborato fotografico lotto 5
- 39 Stralcio ortofotografico lotto 5
- 40 Estratto di mappa catastale Lotto 5
- 41 Planimetria catastale p.lla 1990 e visura al NCT e.u.
- 42 Autorizzazione impianto fotovoltaico
- 43 Convenzioni impianto fotovoltaico.

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 6**.

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

**Lotto 6 Terreni e fabbricati in c.da Monacazzi agro di Comiso**

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
6	Monacazzi	Comiso/B	59	12	agrumeto	0,0073	1,69	0,72
6	Monacazzi	Comiso/B	59	170	seminativo	0,4780	13,58	4,20
6	Monacazzi	Comiso/B	59	171	sem arbor	0,3260	21,05	8,42
6	Monacazzi	Comiso/B	59	20	seminativo	1,2250	13,58	4,20
6	Monacazzi	Comiso/B	59	201	fab. diruto	0,0130		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	202	fab. diruto	0,0050		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	203	fab. diruto	0,0055		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	204	fab. diruto	0,0075		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	205	fab. diruto	0,0060		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	206	fab. diruto	0,0350		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	209	seminativo	0,9750	27,70	8,56
6	Monacazzi	Comiso/B	59	210	seminativo	0,7240	20,57	6,36
6	Monacazzi	Comiso/B	59	213	vigneto	0,0168	1,74	0,69
6	Monacazzi	Comiso/B	59	214	vigneto	0,0104	1,07	0,43
6	Monacazzi	Comiso/B	59	231	fab. diruto	0,0090		
6	Monacazzi	Comiso/B	59	232	vigneto	0,0150	0,81	0,54
6	Monacazzi	Comiso/B	59	295	sem arbor	0,0520	3,36	1,34
6	Monacazzi	Comiso/B	59	296	sem arbor	0,0060	0,39	0,15
6	Monacazzi	Comiso/B	59	297	seminativo	0,5030	14,29	4,42
6	Monacazzi	Comiso/B	59	298	uliveto	0,2300	7,13	5,35
6	Monacazzi	Comiso/B	59	299	seminativo	0,0984	2,80	0,86
					uliveto	0,0306	1,26	0,79
6	Monacazzi	Comiso/B	59	300	seminativo	0,1194	3,39	1,05
					uliveto	0,0096	0,30	0,22
6	Monacazzi	Comiso/B	59	7	seminativo	0,9780	27,78	8,59
6	Monacazzi	Comiso/B	59	8	fab. diruto	0,0140		
superficie complessiva						<b>5,8995</b>		
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	Sup. ente urbano	categ	consistenza	rendita catastale
6	Monacazzi	Comiso	59	316	138	F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	317	42	F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	318	45	F/2		
6	Monacazzi	Comiso	59	319	45	F/2		
Sup. compl. ente urbano					<b>270</b>			
ditta proprietaria		[REDACTED]						

Superficie complessiva dei terreni agricoli: **ha 5.89.95**



Le sopra menzionate particelle sono tutte contigue e costituiscono un unico corpo assieme ai fabbricati diruti in parte censiti al **catasto fabbricati** con i mappali n. **316, 317, 318, 319** ed in parte censiti al **Nuovo Catasto Terreni** con i mappali n. **201, 202, 203, 204, 205, 206, 231 e 8**.

Di seguito si espone lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del Lotto 6 e lo stralcio ortofotografico.



Stralcio ortofotografico lotto 6:



Stralcio ortofotografico fabbricati

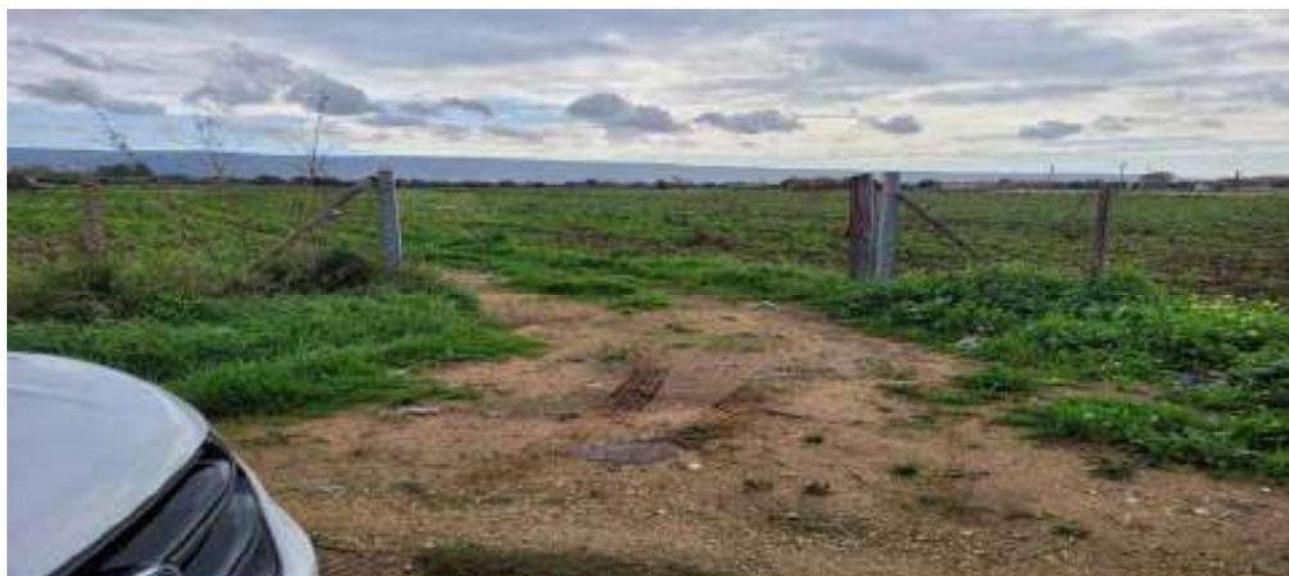


L'appezzamento è accessibile percorrendo la strada comunale con la quale lo stesso confina a nord. La giacitura dell'appezzamento è interamente pianeggiante, le superfici agricole presentano uno strato di coltivazione mediamente profondo con composizione di medio impasto e buona dotazione di sostanza organica. Le potenzialità di coltivazione sia per colture erbacee che per colture arboree sono ottimali.

Non si rileva all'interno del fondo la presenza di essenze arboree.

Le delimitazioni di confine sono state realizzate in rete metallica, alta circa ml. 1,80 e paletti di cemento in discrete condizioni di manutenzione. L'ingresso al fondo dispone di un cancello metallico basculante.

Seguono alcune foto dell'appezzamento in esame:







Fabbricati:



I fabbricati sono costituiti da diverse costruzioni tutte contigue e tutte in condizioni di “rudere” costituiti da strutture portanti che mostrano dei cedimenti strutturali marcati, coperture realizzate con tetti in tegole su strutture portanti in legno, prevalentemente crollati. Di conseguenza i fabbricati non sono abitabili. Non si rileva la presenza di infissi, di impianti, di pavimentazioni efficienti.

I corpi di fabbrica, così come precedentemente descritto sono in parte censiti al catasto fabbricati con i mappali n. 316, 317, 318, 319 i quali insistono su una superficie di mq. 270 ed in parte sono censiti al Nuovo Catasto Terreni con i mappali n. 201, 202, 203, 204, 205, 206, 231 e 8 i quali insistono su una superficie di mq. 950.

La superficie dell'area di sedime dei fabbricati è di ha 0.12.20;

La superficie agricola dei terreni è di ha 5.80.45;

#### *Destinazione urbanistica*

Tutte le particelle che ricadono all'interno del lotto n. 6 ricadono in zona agricola E5 del territorio di Comiso. Limitatamente alle p.lle n. 7 per mq 99,76, p.la n. 170 per mq. 59,90, 171 per mq. 96,15, p.la n. 295 per mq. 17,96 sono interessate per le sopra enunciate superfici, del vincolo del PRG per viabilità esistente.

Non si rileva la presenza di ulteriori vincoli.

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>
Totale costo ottenimento CDU	€ 389,65

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 6 sono pervenuti alla ditta proprietaria, in virtù dell'atto di compravendita del 13/05/2008, rogato dal Notaio Demostene Giovanni, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Ragusa in data 15/05/2008 ai nn. 10061/6371, rep. 132628, dalla proprietà di [REDACTED]

Ai signori [REDACTED] ha sono divenuti proprietari degli immobili, in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 11/12/2000, rogato dal Notaio Demostene, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Ragusa in data 14/12/2000 ai nn. 16725/13244 dalla signora [REDACTED]lla

Servitù: Dalla lettura del rogito di acquisto del 13/05/2008 è emerso che all'interno della p.lla n. 206 è presente un "pozzo di acqua sorgiva". Lo scrivente ha rilevato che è stata costituita una servitù di passaggio a favore del sig. [REDACTED], confinante, consistente nella possibilità di installazione di una condotta interrata che attraverserà le p.lle n. 7, 170, 171, 295, 232, 299, fino al confine con la p.lla n. 217, il proprietario del fondo dominante avrà inoltre il diritto di attingere acqua dal pozzo ubicato all'interno della p.lla n. 206. Del sopra enunciato pozzo, in seguito agli esiti delle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, non è stata riscontrata evidenza di alcuna pratica di autorizzazione all'utilizzo delle acque.

**Inoltre, dalla lettura del rogito è inoltre emerso che le p.lle n. 170, 209, 7, 20, 12, 213, 295, 297, 298, 299, 300, 232, 171, 210, 296 e 214 sono gravate da vincolo di destinazione ed inedificabilità, costituito con atto di vincolo rogato dal Notaio Demostene il 31/07/2002 trascritto a RG il 06/08/2002 ai nn. 12242/9926.**

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

In data 21/07/2023 la risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di titoli di conduzione in essere, relativi agli immobili che compongono il lotto 6 ha dato esito negativo e pertanto, basandosi sugli esiti del sopralluogo e su quanto dichiarato dalla parte esecutata, il sottoscritto può affermare che il lotto 6 sia nella piena disponibilità del soggetto esecutato: sig. [REDACTED] a a [REDACTED]

**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.