

Identificazione del bene

Le operazioni peritali sono state precedute da una verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, relativamente ai dati catastali e ai confini dell'immobile oggetto della procedura in epigrafe.

L'immobile oggetto di esecuzione, è costituito da un fondo rustico sito in Comiso (RG) nella Contrada Targena. Il fondo è localizzato in prossimità del confine Est del territorio comunale di Comiso, ubicato in Zona Territoriale Omogenea E5 *Aree per le attività agricole*, ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Comiso. Al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso è



censito al Foglio di Mappa 43 Sezione A, particelle 8, 39, 172, 189, 449, 450 e 452, meglio identificato come segue:

N.C.T. del Comune di Comiso							
Foglio	Particella	porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						Dominicale	Agrario
43	8	AA	Vigneto	3	0.01.06	€ 0,57	€ 0,38
		AB	Seminato	3	0.15.24	€ 3,94	€ 1,97
43	39	AA	Orto irriguo	2	0.02.14	€ 7,24	€ 2,54
		AB	Uliveto	2	0.21.46	€ 8,31	€ 5,54
43	172	-	Uliveto	2	0.11.35	€ 4,40	€ 2,93
43	189	-	Seminativo	3	0.16.20	€ 4,18	€ 2,09
43	449	-	Uliveto	2	0.04.41	€ 1,71	€ 1,14
43	450	-	Uliveto	2	0.06.94	€ 2,69	€ 1,79
43	452	-	Orto irriguo	2	1.39.63	€ 472,34	€ 165,86

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

██████████ debitore nella procedura esecutiva oggetto della presente.

Il fondo confina in circondario con:

- a Nord con Strada vicinale Targena;
- a Est con proprietà ██████████
- a Sud con proprietà ██████████
- a Ovest con proprietà ██████████

È altresì presente una unità collabente, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 43 particella 345 sub 1, meglio identificato come segue:



N.C.E.U. del Comune di Comiso							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
43	345	1	F/2	-	-	-	-

Questa unità collabente risulta di proprietà esclusiva, nella misura di $\frac{1}{2}$ del Sig. [REDACTED] e nella misura di $\frac{1}{2}$ della Sig.ra [REDACTED], debitori nella procedura esecutiva oggetto della presente.

Questa unità collabente risulta interclusa, cioè interamente circondata dalla particella 150 di proprietà [REDACTED], particella e ditta estranei alla procedura esecutiva oggetto della presente.

Successivamente alla predetta verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, previa comunicazione predisposta dal custode giudiziario e trasmessa al creditore procedente al debitore esecutato, a mezzo PEC ed a mezzo Raccomandata A/R, in data 15 dicembre 2022, alle ore 09:30, sono state eseguite le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Sommatoria descrizione del bene

In data 15 dicembre 2022 è stato eseguito l'accesso presso il fondo rustico oggetto di pignoramento, sito in Comiso (RG) Contrada Targena, durante il quale sono state effettuate le necessarie indagini e gli opportuni rilievi metrici e fotografici, sono stati esaminati il fondo rustico, i confini, le strutture, gli impianti e lo stato di manutenzione.

Il fondo dista dall'abitato di Comiso circa km 5+300, da cui si raggiunge percorrendo la Strada Provinciale 20 denominata "Comiso – Santa Croce Camerina" in direzione Sudovest per circa km 1+950, quindi si svolta sulla destra percorrendo la Strada Vicinale "Contrada Comuni" in direzione Ovest per km 0+600, all'incrocio si svolta sulla destra percorrendo la strada in direzione Nord per circa km 0+300, dove al successivo incrocio si svolta sulla sinistra e si percorre la Strada vicinale Targena in direzione Sudovest per circa km 2+500, per poi immettersi sulla sinistra direttamente all'interno del fondo rustico.



Da quanto si evince dalla zonizzazione del territorio, individuata dal Piano Strategico Nazionale e accolta dal Piano di Sviluppo Rurale Sicilia 2014-2022, il territorio comunale di Comiso appartiene alla Macroarea C "Aree rurali ad agricoltura intensiva", in cui rientrano tutte quelle aree di pianura a caratterizzazione significativamente rurale.

Il fondo è costituito da un unico corpo aziendale di forma regolare, avente estensione catastale complessiva di ettari 2.18.43. Sul fondo sono presente due apprestamenti serricolo destinati alla produzione di fiori recisi. Questi due apprestamenti serricoli sviluppano una superficie coperta totale pari a m² 11.985. Tali apprestamenti serricoli sono stati realizzati tra l'anno 2009 e l'anno 2010, con struttura portante in profilati metallici di acciaio zincato, con tetto ad arco e copertura con in film plastico di polietilene. Le strutture sono complete di impianto irriguo con micro portata d'irrigazione, impianto di nebulizzazione e impianto di riscaldamento basale. Al momento del sopralluogo, gli apprestamenti serricoli si presentavano in discrete condizioni d'uso, caratterizzato dalla coltivazione in atto di gerbera. Oltre alle superfici anzidette, si descrive una modesta superficie olivetata di m² 2.200. Detti apprestamenti serricoli destinati alla produzione di fiori recisi, con attrezzature annesse, come comunicato dal debitore esecutato in occasione dell'accesso eseguito in data 15 dicembre 2022, risulterebbero trasferiti all'attuale conduttore del fondo, come da scrittura privata del 01/08/2019 (non registrata). In data 01 marzo 2023, il debitore esecutato, per il tramite dei propri legali, ha provveduto ad inviare al sottoscritto Perito Estimatore la citata scrittura privata, con allegati titoli di pagamento aventi importo congruo alla complessiva superficie degli apprestamenti serricoli e delle attrezzature annesse, nonché riportanti data certa anteriore al pignoramento (02 febbraio 2021 e 06 dicembre 2021).

In occasione dell'accesso eseguito sul fondo oggetto di pignoramento, dai rilievi di campo effettuati ed in raffronto con le misurazioni WebGIS, è stata riscontrata la seguente ripartizione culturale:

- Superficie Agraria Totale ha 2.18.43
- di cui*



- Coltivazione di fiori recisi in ambiente protetto ha 11.985
- Olivo da olio ha 0.22.00
- Tare e incolti ha 0.76.58

Sul fondo è presente una unità collabente identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 43 particella 345 sub 1, difatti non più esistente perché interamente demolita. Questa superficie risulta interclusa, cioè interamente circondata dalla particella 150 di proprietà [REDACTED] (interclusione assoluta), particella e ditta estranei alla procedura esecutiva oggetto della presente, e attualmente anch'essa oggetto di coltivazioni in ambiente protetto.

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

Stato di possesso del bene

Gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particelle 8 e 189, in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Filippo Morello in Rosolini (SR), risultano appartenere interamente, nella misura di $\frac{1}{1}$, alla Sig.ra [REDACTED] debitrice della procedura in oggetto, in virtù dei titoli seguenti:

- ✓ $\frac{1}{4}$ derivante dall'atto di compravendita del 27 marzo 2006, a rogito Notaio Giovanni Demostene in Comiso (RG), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 03 aprile 2006 [REDACTED]
- ✓ $\frac{1}{4}$ derivante dalla successione in morte di [REDACTED] Vittoria, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20 ottobre 2015 ai nn. 13911/8600, giusto atto di rinuncia all'eredità da parte [REDACTED] [REDACTED] con verbale del 22 maggio 2015 del Tribunale Ordinario di Ragusa



repertorio n° 1156/15.

- ✓ 1/2 derivante dall'atto di divisione del 02 luglio 2019, a rogito Notaio Francesca Randazzo in Vittoria (RG), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09 luglio 2019 ai nn.

Gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particelle 172, 449, 450 e 452, in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Filippo Morello in Rosolini (SR), risultano appartenere interamente, nella misura di 1/1, alla [REDACTED] a [REDACTED] debitore della procedura in oggetto, in virtù dei titoli seguenti:

- ✓ 1/2 derivante dalla successione in morte di [REDACTED] Vittoria, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20 ottobre 2015 ai nn.

[REDACTED] con verbale del 22 maggio 2015 del Tribunale Ordinario di Ragusa

- ✓ 1/2 derivante dall'atto di divisione del 02 luglio 2019, a rogito Notaio Francesca Randazzo in Vittoria (RG), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09 luglio 2019 ai nn.

L'immobile identificato al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particella 39, in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Filippo Morello in Rosolini (SR), risultano appartenere interamente, nella misura di 1/1, alla [REDACTED] debitore della procedura in oggetto, in virtù dei titoli seguenti:

- ✓ 1/1 derivante dalla successione in morte di [REDACTED] Vittoria, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20 ottobre 2015 ai nn.



[REDACTED]

[REDACTED] con verbale del 22 maggio 2015 del Tribunale Ordinario di Ragusa

[REDACTED]

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che al dante causa [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particelle 8, 172, 449, 450 e 452, per la quota di $\frac{1}{2}$, erano pervenuti in virtù degli atti di cessione a titolo gratuito del 04 agosto 2017, a rogito Notaio Francesca Randazzo in Vittoria (RG), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 08 agosto 2017 ai nn.

[REDACTED]

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che ai dante causa [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particelle 8 e 189, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 27 marzo 2006, a rogito Notaio Giovanni Demostene in Comiso (RG), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 03

[REDACTED]

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che al dante causa [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particelle 8 e 189, per la quota di $\frac{1}{1}$, erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 16 dicembre 1972, a rogito Notaio Giovanni Demostene in Comiso (RG), registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa [REDACTED]

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che ai dante causa [REDACTED]

[REDACTED], gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particelle 172, 449, 450 e 452, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita del 06 ottobre 2001, a rogito Notaio



Giovanni Demostene in Comiso (RG), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 08

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che al dante causa

, l'immobile identificato al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particella 39, per la quota di $\frac{1}{1}$, era pervenuta in virtù dell'atto di donazione del 30 settembre 2002, a rogito Notaio Giovanni Demostene in Comiso, trascritto presso la l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 02 ottobre 2002 ai

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che al dante causa

, l'immobile identificato al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particella 39, per la quota di $\frac{1}{1}$, era pervenuta in virtù della successione in morte di trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in

L'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso del Foglio di Mappa 43 particella 345 sub 1, in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Filippo Morello in Rosolini (SR), risultano appartenere interamente, nella misura di $\frac{1}{2}$ del Sig. e nella misura di $\frac{1}{2}$ della, debitori della procedura in oggetto, in virtù dei titoli seguenti:

- ✓ $\frac{1}{4}$ ciascuno derivante da atto di compravendita del 07 dicembre 2009, a rogito Notaio Maria Scifo in Vittoria, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 31 dicembre 2009
- ✓ $\frac{1}{4}$ ciascuno derivante da atto di divisione del 02 luglio 2019, a rogito Notaio Francesca Randazzo in Vittoria (RG), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09



Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che al dante causa [REDACTED], l'immobile identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso del Foglio di Mappa 43 particella 345 sub 1, per la quota di $\frac{1}{2}$, era pervenuto in virtù della successione in morte di [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in [REDACTED] giusto atto di rinuncia [REDACTED] con verbale del 22 maggio 2015 [REDACTED]

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che al dante causa [REDACTED] [REDACTED] l'immobile identificato al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 particella 345 sub 1, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, era pervenuto in virtù della successione in morte di [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in [REDACTED]

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che al dante causa [REDACTED] [REDACTED], l'immobile identificato al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 particella 345 sub 1, per la quota di $\frac{1}{2}$, era pervenuto in virtù della successione in morte di [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 02 febbraio 1991 [REDACTED]. Per la restante quota di $\frac{1}{2}$, detto immobile era pervenuto in virtù dell'atto di divisione del 08 novembre 1991, a rogito Notaio Giovanni Demostene in Comiso, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 09 novembre 1991 [REDACTED]

In occasione dell'accesso eseguito in data 15 dicembre 2022, è stato accertato che l'immobile, giusto contratto di locazione del 10 luglio 2019 e registrato in data 15 aprile 2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio Territoriale di Vittoria al n° 827 Serie 3T, risulta occupato dalla società [REDACTED]. Il titolo di conduzione, a parere del sottoscritto, risulterebbe opponibile alla procedura poiché stipulato con data certa anteriormente al



pignoramento. Considerata la complessiva consistenza e lo stato di conservazione dei fondi oggetto di locazione, la loro localizzazione, posizione e tipologia, nonché i servizi della zona in cui sono ubicati, relativamente al corrispettivo annuo che nel citato contratto di locazione è stato complessivamente fissato in € 2.000,00, è possibile esprimere positivo giudizio di congruità.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso, si evince che il fondo ricade in Zona Territoriale Omogenea E5 Aree per le attività agricole, ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A.. Si tratta di aree extraurbane a destinazione agricola. Le zone agricole sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse. Sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo). Gli obiettivi sono la Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

Le Norme Tecniche di Attuazione art. 68, prevedono che il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (Concessione Edilizia), per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione, nonché per interventi finalizzati a convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti e l'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di densità fondiaria: m^3/m^2 0,03 della superficie fondiaria;
- altezza massima: metri 6,50 e n° 2 piani fuori terra;
- distanza minima tra fabbricati: metri 10,00;
- distanza minima dai confini: metri 5,00;



- distanza minima dai confini stradali: in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art. 2 del D.Lgs. n° 285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. n° 495 del 16 dicembre 1992, così come modificato dal D.P.R. n° 147 del 26 aprile 1993 e successive modifiche ed integrazioni.

Esaminata la tavola n° 4 "Regime Normativo" del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa (Ambiti 15, 16 e 17) e le relative Norme di Attuazione, si evince che l'immobile in esame ricade all'interno del Paesaggio locale 5 "Camarina" sottopaesaggio denominato *5b. Paesaggio Archeologico: aree di interesse archeologico di Camarina e Vittoria (Targena, Casazze)*, in area sottoposta al livello di tutela 1.

Dalla consultazione del WebGis del Sistema Informativo Forestale (S.I.F.) della Regione Siciliana, il fondo ricade all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ✓ Trascrizione ai nn. [REDACTED] in forma specifica, a favore di [REDACTED] gravante sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particelle 8, 39, 172 e 189;
- ✓ Trascrizione ai r. [REDACTED] verbale di pignoramento immobili, a [REDACTED] [REDACTED] gravante sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particelle 8, 39, 172, 189, 449, 450 e 452.



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

Sul fondo è presente una unità collabente identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 43 particella 345 sub 1. Dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con le planimetrie catastali in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, unità collabente identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 43 particella 345 sub 1, era originariamente un fabbricato rurale realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967. Di questa unità collabente oggi non esiste più nulla, perché interamente demolita nell'anno 2019 e attualmente oggetto di coltivazioni in ambiente protetto, unitamente alla particella che la circonda per intero (estranea alla procedura esecutiva oggetto della presente).

All'interno del fondo rustico non sono presenti né invasi destinati all'accumulo ed al rilancio delle acque ad uso irriguo, né pozzi trivellati. Difatti, come riscontrato presso il competente Ufficio del Genio Civile di Ragusa, è stato verificato che le acque irrigue impiegate per la coltivazione del fondo, da parte dell'attuale conduttore, sono emunte dal pozzo trivellato presente all'interno della particella censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A del Foglio di Mappa 41 particella 171 (ex particella 68). Nonostante detto pozzo trivellato risulta regolarmente denunciato ai sensi dell'art. 103 del T.U. n° 1775 del 11/12/1933 (n° 569/Comiso), nonché autorizzato l'emungimento delle acque per uso irriguo, giusto autorizzazione all'Attingimento rilasciata dal competente Ufficio del Genio Civile di Ragusa, ai sensi dell'art. 56 del T.U. n° 1775 del 11/12/1933 (Pratica 1074-Comiso), è opportuno osservare che la particella all'interno della quale è presente il citato pozzo trivellato, di proprietà di terzi, non è oggetto della presente procedura esecutiva e, pertanto, il trasferimento dell'immobile non comprende la disponibilità irrigua.



Attestato di prestazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26 agosto 1993. Secondo la normativa vigente, in particolare nel D.M. 26/06/2015 "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", in conformità alle Direttive comunitarie, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) va realizzato obbligatoriamente dal 01 luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 01 luglio 2010 in caso di locazione. Relativamente al fondo rustico, poiché non sono presenti fabbricati, non trova alcun riscontro l'applicazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il fondo rustico è costituito da un unico corpo aziendale, di quasi forma regolare, avente estensione catastale complessiva di ettari 2.18.43. I terreni, posti ad un'altitudine media di circa 155 mt s.l.m., presentano un andamento del profilo altimetrico con una morfologia pianeggiante e giacitura leggermente inclinata in direzione Ovest. I terreni sono di natura calcareo-umifera, ben strutturati e con strato arabile poco profondo e presenza di roccia affiorante, apparentemente dotati di elementi nutritivi e di sostanza organica, sembrano presentare una buona fertilità.

L'andamento climatico della zona presenta tutte le caratteristiche di quello mediterraneo insulare, mite con estati calde e asciutte ed inverni temperati. Le precipitazioni sono concentrate nel periodo autunno-vernino, con distribuzione irregolare, a cui fanno seguito lunghi periodi di siccità nella stagione estiva. Le precipitazioni medie dell'area in esame vanno mediamente da 550 a 650 mm.

Il fondo rustico è rappresentato da seminativi con indirizzo produttivo floricolo in ambiente protetto, a cui si aggiunge una modesta superficie coltivata con alberi sparsi di olivo da olio. Il fondo rustico risulta curato e ben pulito, drenato, rinettato da erbe infestanti e privo di sterpaglie.

Sul fondo sono presente due apprestamenti serricolo destinati alla produzione di fiori recisi. Questi due apprestamenti serricoli sviluppano una superficie coperta totale pari a m² 11.985. Tali



apprestamenti serricoli sono stati realizzati tra l'anno 2009 e l'anno 2010, con struttura portante in profilati metallici di acciaio zincato, con tetto ad arco e copertura con in film plastico di polietilene. Le strutture sono complete di impianto irriguo con micro portata d'irrigazione, impianto di nebulizzazione e impianto di riscaldamento basale. Al momento del sopralluogo, gli apprestamenti serricoli si presentavano in discrete condizioni d'uso, caratterizzato dalla coltivazione in atto di gerbera. Oltre alle superfici anzidette, si descrive una modesta superficie olivetata di m² 2.200. Come anzidetto, detti apprestamenti serricoli destinati alla produzione di fiori recisi, con attrezzature annesse, come comunicato dal debitore esecutato in occasione dell'accesso eseguito in data 15 dicembre 2022, risulterebbero trasferiti all'attuale conduttore del fondo, come da scrittura privata del 01/08/2019 (non registrata). In data 01 marzo 2023, il debitore esecutato, per il tramite dei propri legali, ha provveduto ad inviare al sottoscritto Perito Estimatore la citata scrittura privata, con allegati titoli di pagamento aventi importo congruo alla complessiva superficie degli apprestamenti serricoli e delle attrezzature annesse, nonché riportanti data certa anteriore al pignoramento (02 febbraio 2021 e 06 dicembre 2021). In ragione di quanto esposto ma anche in relazione alla vetusta dell'apprestamento serricolo, il fondo rustico sarà coerentemente valutato in riferimento al solo terreno agricolo ed alle potenzialità produttive del comprensorio di riferimento.

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

Sul fondo è presente una unità collabente identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 43 particella 345 sub 1. Dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto sia con le planimetrie catastali in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, sia dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, unità collabente identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Comiso al Foglio di Mappa 43 particella 345 sub 1, era originariamente un fabbricato rurale realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967. Di questa unità



collabente oggi non esiste più nulla, perché interamente demolita nell'anno 2019 e attualmente oggetto di coltivazioni in ambiente protetto, unitamente alla particella che la circonda per intero (estranea alla procedura esecutiva oggetto della presente). Questa superficie, per quanto esposto, risulta priva di qualsiasi valenza ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto.

Metodo di stima – Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, tra i metodi di stima più usati e noti, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che tiene conto del valore dell'immobile nel rapporto domanda-offerta locale di beni con caratteristiche simili a quelli in esame, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, paragonando l'immobile in esame ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte ritenute necessarie per l'uniformità di giudizio. Dette indagini, specificatamente, sono state condotte confrontando gli immobili secondo i parametri raggruppati nelle seguenti categorie:

- ✓ *caratteristiche di localizzazione* (ubicazione del fondo rispetto ai più vicini centri urbani);
- ✓ *caratteristiche di posizione* (esposizione prevalente del fondo);
- ✓ *caratteristiche tipologiche* (potenzialità produttiva).

Il riferimento al valore unitario fondi rustici con caratteristiche simili, secondo i parametri sopradescritti, si è tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare e del periodo considerato. Il parametro tecnico, utilizzato come elemento di confronto tra i beni simili e l'immobile in oggetto con il metodo uniparametrico uniequazionale, è il parametro fisico "unità di misura della superficie" espresso in m², secondo la seguente equazione:

$$V_f : S_f = \sum V_f : \sum S_f$$

dove: V_f = valore dell'immobile oggetto di valutazione;

S_f = superficie dell'immobile in oggetto;

$\sum V_f$ = sommatoria dei valori noti e correnti di immobili simili della zona;

$\sum S_f$ = sommatoria delle superfici degli immobili di cui al precedente punto.



Il valore incognito Vf, dallo sviluppo dell'equazione, sarà

$$Vf = Sf \times (\sum Vf / \sum Sf)$$

in cui il termine $(\sum Vf / \sum Sf)$, da quanto premesso, corrisponde ai prezzi medi noti di beni simili della zona, per localizzazione, posizione, tipologia, etc., che sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati, riferiti all'unità di misura (coefficiente parametrico).

Valore commerciale – Da indagini eseguite su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogenea E5 *Aree per le attività agricole*, ai sensi dell'art. 69 delle N.T.A del vigente P.R.G. del Comune di Comiso, nella medesima Contrada Targena e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza del fondo, caratteristiche pedoclimatiche, destinazione colturale e potenzialità irrigua, il valore unitario medio riferito all'ettaro è pari a € 30.000,00.

Tra i fattori incidenti sul valore dell'immobile in oggetto, si osserva un sufficiente stato manutentivo e ottimo collegamento con la via pubblica. Relativamente allo stato di occupazione del fondo rustico, attualmente questo risulta occupato da un soggetto terzo, con contratto di locazione del 10 luglio 2019 e registrato in data 15 aprile 2022 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio Territoriale di Vittoria al n° 827 Serie 3T, avente validità sino alla data del 09/07/2025, pertanto da considerarsi di modesta influenza sulla determinazione del valore dell'immobile. Per il terreno agricolo il coefficiente di merito individuato è pari al 90% del valore commerciale sopra determinato. Dunque, in ragione degli anzidetti adeguamenti e correzioni, applicando il coefficiente di merito individuato, il valore commerciale unitario risulta:

$$€ 30.000,00 \times 90\% = € 27.000,00$$

Per fondo rustico, sito in Comiso Contrada Targena e identificato al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Comiso Sezione A, Foglio di Mappa 43 Sezione A, particelle 8, 39, 172, 189, 449, 450 e 452, il valore è così determinato:

$$\text{superficie} \times \text{valore unitario} = \text{ettari } 2.18.43 \times \text{€/m}^2 27.000,00 = € 58.976,10$$



Pertanto il valore complessivo del fondo rustico sito in Comiso Contrada Targena, è pari a € 58.976,10.

Si procede, come espressamente richiesto nell'incarico conferito dal G.E., all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto C.T.U., quindi: € 58.976,10 – 15% = € 50.129,68

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 50.129,68 (euro cinquantamilacentotrentanove/68). A questo valore occorre ancora sottrarre i costi stimati per la predisposizione e l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Indicazione del valore finale del bene

In considerazione dei costi stimati per la predisposizione e l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica, si procede alla correzione del valore precedentemente determinato, con la decurtazione degli anzidetti costi come di seguito riportato:

$$€ 50.129,68 - € 300,68 = € 49.829,68$$

Il valore dell'immobile, al netto degli anzidetti costi di regolarizzazione, è stato determinato pari a € 50.000,00 (euro cinquantamila/00, arrotondato per eccesso dal corrispondente importo di € 49.829,68).

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

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

Tanto si è ritenuto di precisare.

