

Dott. Agr. FABIO CATALDI

Via Risorgimento n. 110

97015 - M O D I C A (RG)

e-mail: fabiocataldi1@virgilio.it

pec: f.cataldi@epap.conafpec.it

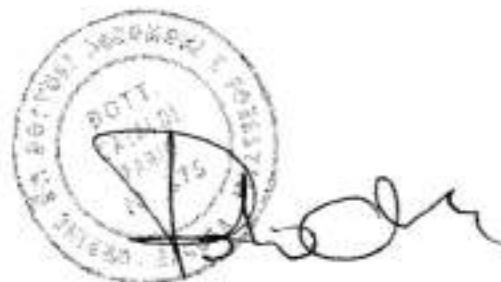
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 39/2025 RIUNITA ALLA
PROC. N. 57/2024 (RIF. PROV. DEL 02/04/2025)**

G. E.: DOTT. PIANOFORTE ANTONIO

DESCRIZIONE ED UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

- **TERRENI IN AGRO DI ISPICA (RG), C.DA SULLA – COZZO TUONI.**



**Il Tecnico Incaricato
Dott. Agr. Cataldi Fabio**

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

La presente relazione estimativa è stata redatta dal sottoscritto, Dott. Agr. Fabio Cataldi regolarmente iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali della provincia di Ragusa al n. 375, in esecuzione dell'incarico ricevuto dal Giudice Dott. Rapisarda Gilberto Orazio del Tribunale di Ragusa è finalizzato della determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. 57/2024.

Rilevato in seguito agli accertamenti preliminari utili per la redazione dell'elaborato che gli immobili oggetto di pignoramento erano costituiti prevalentemente da terreni agricoli con coltivazioni in irriguo (agrumeti) e preso atto che tra gli immobili oggetto di pignoramento non era stata inclusa la p.lla n. 258 del foglio 7 del territorio di Ispica, lo scrivente ha relazionato al Giudice nuovo affidatario della pratica dott. Pianoforte Antonio, il quale con provvedimento del 02/11/2024 ha invitato il Creditore Procedente a provvedere alla estensione del pignoramento alla particella n. 258.

Inoltre, in conseguenza al deposito di un nuovo atto di pignoramento, riferito alla sopra enunciata particella, trascritto in data 12/03/2025 ai n. rep. 3928 e reg. part. 2900, effettuato dal Creditore procedente in data 13/02/2025 è stata generata la procedura esecutiva n. 39/2025 la quale, con provvedimento del G.E. del 02/04/2025 è stata riunita alla proc. Esecutiva, n. 57/2024.

Infine, con provvedimento del G.E. del 07/04/2025 è stato richiamato il sottoscritto perito estimatore al fine della predisposizione e deposito della perizia aggiornata, comprensiva dell'ulteriore quota pignorata ed è stata fissata l'udienza al 06/10/2025.

L'Esecuzione immobiliare "iniziale" identificata con n. **57/2024** prende origine dall'atto di pignoramento n. 3455 del 21/03/2024, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'Esecuzione immobiliare n. 39/2025 prende origine dal pignoramento trascritto in data 12/03/2025 ai n. rep. 3928 e reg. part. 2900, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In assolvimento dell'incarico il sottoscritto ha redatto il presente elaborato peritale che si compone della **relazione generale** e della **relazione specifica relativa al lotto unico** che include tutti i beni oggetto dei due pignoramenti.

RELAZIONE GENERALE

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono ubicati in agro di Ispica c.da Sulla – Cozzo Tuoni, segue un prospetto catastale che descrive identificativi catastali, superfici, qualità colturale e redditi dominicale ed agrario di ciascun immobile:

(atto di pignoramento del 21/03/2025 reg. part. 3455)

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Ispica	7	19	pascolo	0,7161	7,4	3,7
			pascolo arborato	5,5449	100,23	100,23
Ispica	7	60	seminativo arborato	2,8360	153,79	65,91
			pascolo	0,0170	0,18	0,09
Ispica	7	70	seminativo arborato	4,3467	101,02	56,12
			pascolo	1,0683	11,03	5,52
			pascolo arborato	0,7620	13,77	13,77
Ispica	7	175	uliveto	1,0000	36,15	25,82
			agrumeto	2,1100	762,81	239,74
Ispica	7	176	seminativo	0,2330	6,02	2,41
			uliveto	1,2830	46,38	33,13
Ispica	7	177	seminativo	4,3520	191,05	112,38
			agrumeto	2,4800	896,57	281,78
Ispica	7	250	seminativo	2,6800	117,65	69,21
			vigneto	2,1200	125,91	60,22
Ispica	7	255	seminativo	7,8342	343,91	202,3
			agrumeto	6,5500	2367,95	744,21
Ispica	7	260	frutteto	0,6430	73,06	21,59
			pascolo arborato	0,9422	17,03	17,03
			pascolo	0,2168	2,24	1,12
Ispica	7	263	frutteto	7,5800	861,24	254,06
Ispica	7	265	frutteto	3,1200	354,5	104,74
Superficie oggetto di pignoramento				58,4352		
proprietario	[REDACTED]					
	[REDACTED]					

(atto di pignoramento del 12/03/2025 reg. part. 2900, riferito esclusivamente alle quote di proprietà dei sigg.ri [redacted])

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Ispica	7	258	sem. irriguo	0,0540	12,55	3,49
Superficie oggetto di pignoramento				0,0540		
proprietario	[redacted]					
	[redacted]					
	[redacted]					

Considerata la destinazione urbanistica, la destinazione di utilizzo attuale, l'ubicazione e la stretta dipendenza e correlazione tra le particelle sopra enunciate, il sottoscritto ai fini della descrizione e conseguente valutazione ha ritenuto di raggruppare tutti gli immobili in un unico lotto che sarà descritto nel presente elaborato peritale, redatto in conformità al modello in uso presso il Tribunale di Ragusa. Nell'elaborato sono stati approfonditi tutti gli aspetti previsti dall'incarico ed in conclusione è stato espresso il valore venale dell'immobile al netto dell'abbattimento forfettario, quantificato in misura del 15 % al fine di compensare, in termini economici, la eventuale presenza di vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene, eventualmente non considerati dal perito.

(A) Gli immobili oggetto dei pignoramenti sono stati visionati nel corso di due separati accessi entrambe svolti dal sottoscritto unitamente al C.G. Avv. Adamo Martello Cinzia. Il primo accesso è stato svolto in data 21/05/2024, previa comunicazione inviata alle parti con lettera raccomandata n. 2000295/6406 e n. 200802659228, ricevuta in data 16/05/2024.

Il secondo accesso è stato svolto in data 29/07/2025, previa comunicazione inviata alle parti a mezzo pec.

A entrambe i sopralluoghi è stata presente la sig.ra [redacted] in qualità di delegata dai debitori ed affittuaria degli immobili oggetto di pignoramento, in virtù di un contratto di affitto di fondo rustico di durata ultranovennale rep. 7768/5755 del 13/07/2020, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-servizio di pubblicità immobiliare.

In occasione dell'accesso gli ausiliari del Giudice hanno preso visione degli immobili, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare una ricognizione in campo e ad eseguire i rilievi metrici e fotografici necessari, il Custode Giudiziario ha provveduto ad informare il debitore esecutato della possibilità di potere interrompere l'iter avviato con la procedura esecutiva ed ha consegnato l'informativa per il debitore.

(B) Preliminarmente alla redazione dell'elaborato il sottoscritto ha provveduto alla verifica degli atti di pignoramento: n. 3455 del 21/03/2024 e n. 2900 del 12/03/2025 ed al confronto con le rispettive note di trascrizione al fine di verificarne la corrispondenza, non rilevando nessuna difformità.

Gli aspetti relativi ai gravami in capo ai soggetti esegutati sui beni oggetto di pignoramento sono stati approfonditi nella relazione specifica riferita al lotto unico al paragrafo: *e) esistenza di formalità*.

a) Completezza dei documenti in atti:

Il sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali mediante il supporto della documentazione presente nel fascicolo ed al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento ha eseguito le seguenti ricerche presso le amministrazioni pubbliche:

Ufficio	Documentazione richiesta
Agenzia delle Entrate ufficio territorio	Visure catastali attuali e storiche ed estratti di mappa;
Conservatoria del Registro	Ispezione ipotecaria elenchi sintetici relativi ai soggetti esegutati;
Archivio Notarile	Visione e lettura dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, costituito da atto di divisione rogato dal Notaio dot. Morello Filippo in data 15/09/2004, rep. 26953 - rac. 8099, al fine di verificare la titolarità degli immobili oggetto di pignoramento in capo ai debitori esegutati e di accertare la presenza di servitù o diritti che andranno ceduti assieme ai beni. Visione e lettura dell'atto di provenienza antecedente a quello sopra enunciato, rogato dal Notaio Traina di Ispica, rep. 3344, rac. 2061 del 19/12/1975. Sono stati inoltre presi in esame ulteriori titoli correlati con gli immobili oggetto di pignoramento che sono stato descritti nelle pagine successive.
Comune di Ispica	Acquisizione delle informazioni inerenti la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento.
Genio Civile	Accesso agli atti per la ricerca di pratiche di autorizzazioni alle ricerche idriche, denunce di rinvenimento e autorizzazioni all'utilizzo delle acque intestate ai soggetti esegutati al fine di verificare la presenza di risorse idriche autorizzate all'interno dei fondi oggetto di pignoramento. In particolare è stata ricercata la pratica di autorizzazione riferita al pozzo ubicato all'interno della particella n. 258 del fg. 7, la quale è stata pignorata con atto reg. part. 2900 del 12/03/2025. E' stato verificato che all'interno delle superfici oggetto di pignoramento non fosse presente nessun altro pozzo autorizzato; Verifica sull'esistenza di eventuali vincoli, imposti dal Genio Civile, che potessero rendere non autorizzabile la realizzazione di un ulteriore pozzo trivellato.
Agenzia delle Entrate	Richiesta di tutti i contratti di affitto o di comodato e denunce cumulative relative agli immobili oggetto di esecuzione.

b) Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione in relazione ai dati catastali ed ai registri immobiliari;

Mediante il sopralluogo in campo, come precedentemente esposto, è stata verificata la rispondenza della documentazione catastale con la documentazione rilevata sui luoghi, accertandone la completa coerenza.

- Sono state verificate le separazioni di confine con le proprietà limitrofe, le dotazioni dei fondi e le tipologie delle colture in essere e potenzialmente attuabili, in particolare impianti arborei, seminativi ecc.

Le informazioni specifiche rilevate in riferimento al fondo agricoli sono state descritte nel paragrafo “g) descrizione degli immobili g)” presente nella relazione specifica di lotto di seguito esposta;

c) Corrispondenza con le certificazioni catastali, ai dati indicati nell’atto di pignoramento, ed eventuali regolarizzazioni occorrenti;

E’ stato accertato che la identificazione della proprietà riferita agli immobili oggetto di pignoramento rilevabile dalle visure catastali coincide con le reali quote di proprietà degli immobili, pertanto, non sono necessarie istanze in autotutela o volture.

d) Note di trascrizione e titoli di trasferimento (in particolare l’atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Tale aspetto è stato approfondito nelle relazioni specifiche descrittive di ciascun lotto, all’interno del paragrafo denominato:

“Provenienza – Servitù riportate nei Rogiti – Verifica della continuità delle trascrizioni nell’ultimo ventennio.”

e) Verifica della sussistenza di diritti di comproprietà o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive all’atto di pignoramento.

Relativamente alla sussistenza di diritti di comproprietà gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento lo scrivente, dalla lettura dell’Atto di divisione sopra enunciato, ha riscontrato che: *“sono in comune tra i dividendi tutti gli altri spiazzati e le vielle poderali adiacenti i fabbricati rurali, nonché le rimanenti vielle a servizio dell’intero fondo ad eccezione soltanto di quei tratti di vielle che servono esclusivamente le porzioni di fondo di rispettiva esclusiva spettanza di ciascuna parte dividende. Sono comuni tra i dividendi anche i muri a secco che delimitano la stradella interpoderale che si diparte dalla Strada Statale SS 115 Ispica – Rosolini e raggiunge il corpo dei fabbricati principali, le stalle e fino a raggiungere l’appezzamento di terreno raffigurato dalla particella*

265”.

Ne consegue che, **la stradella di accesso**, ricavata in parte all'interno delle particelle oggetto di pignoramento e non in possesso di identificativo catastale autonomo, comprensiva dei muri di delimitazione, che consentono l'accesso ai fabbricati non oggetto di pignoramento, di proprietà dei debitori esecutati (immobili non inclusi negli atti di pignoramento) ed ai terreni e fabbricati di proprietà del sig. ██████████ risulta essere comune e pertanto non di esclusiva proprietà dei debitori esecutati.

Relativamente alla presenza di iscrizioni ipotecarie, riferite agli immobili oggetto di pignoramento, trascritte in data successiva al pignoramento, dagli accertamenti effettuati non è emersa nessuna formalità.

f) Verifica della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione descrittiva di seguito esposta. All'interno del paragrafo:

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

(C) Verifica, mediante acquisizione di informazioni da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragusa, sulla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati.

Relativamente alla regolarità urbanistica dei fabbricati si rimanda alla relazione descrittiva specifica del lotto unico di seguito esposta.

Paragrafi: b) descrizione del bene,
 f) informazioni sulla regolarità edilizia,

(D1) Verifica dell'inquadramento urbanistico degli immobili oggetto di pignoramento:

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione specifica del lotto, riportata nella relazione specifica di lotto nel paragrafo: **destinazione urbanistica;**

(D2) Verifica della regolarità urbanistica e nel caso di immobili ad uso abitativo, verifica se l'immobile è stato edificato in regime di edilizia convenzionata o agevolata. (rif. circolare GG.EE del 28/06/2021 – Tribunale di Ragusa)

L'aspetto relativo alla regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stato approfondito nel paragrafo dedicato, all'interno della relazione specifica di lotto di seguito esposta. Nello specifico si precisa che all'interno degli immobili oggetto di pignoramento non sono presenti fabbricati.

(E) effettuati gli accessi ai luoghi, il sottoscritto assieme al custode giudiziario, ha adempiuto ai punti a, b, c, d, e, f del dispositivo di nomina.

(F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale,

Dalle informazioni acquisite non è emersa la presenza di alcun regolamento condominiale sull'utilizzo delle aree comuni presenti all'interno dei beni oggetto di pignoramento.

(G) Verifica presso l'Agenzia delle Entrate

Tale aspetto è stato approfondito nella relazione specifica di lotto di seguito esposta. All'interno del paragrafo: **Stato di possesso del bene**.

(H) Verifica presso la Cancelleria del Tribunale sull'attuale pendenza di cause relative a domande trascritte

Dalle verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari, il sottoscritto ha rilevato che non sono presenti pendenze relative a ulteriori domande trascritte.

Allegati comuni:

Allegato 0: Verbali di sopralluogo;

Allegato 1: Ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici relativi ai soggetti eseguiti e note utili per l'accertamento;

Allegato 2: Richiesta di accesso agli atti Agenzia delle Entrate;

Allegato 3: relazione estimativa con omissione dati sensibili (privacy).

Di seguito si espone la relazione tecnico descrittiva specifica degli immobili che compongono il LOTTO UNICO composto da terreni agricoli ubicati in territorio di Ispica, foglio n. 7, c. da Sulla - Cozzo Tuoni.

Identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, descrizione delle coordinate e dei confini. Lotto UNICO composto da Terreni in c. da Sulla - Cozzo Tuoni agro di Ispica, censiti al NCT.

(atto di pignoramento del 21/03/2025 reg. part. 3455)

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Ispica	7	19	pascolo	0,7161	7,4	3,7
			pascolo arborato	5,5449	100,23	100,23
Ispica	7	60	seminativo arborato	2,8360	153,79	65,91
			pascolo	0,0170	0,18	0,09
Ispica	7	70	seminativo arborato	4,3467	101,02	56,12
			pascolo	1,0683	11,03	5,52
			pascolo arborato	0,7620	13,77	13,77
Ispica	7	175	uliveto	1,0000	36,15	25,82
			agrumeto	2,1100	762,81	239,74
Ispica	7	176	seminativo	0,2330	6,02	2,41
			uliveto	1,2830	46,38	33,13
Ispica	7	177	seminativo	4,3520	191,05	112,38
			agrumeto	2,4800	896,57	281,78
Ispica	7	250	seminativo	2,6800	117,65	69,21
			vigneto	2,1200	125,91	60,22
Ispica	7	255	seminativo	7,8342	343,91	202,3
			agrumeto	6,5500	2367,95	744,21
Ispica	7	260	frutteto	0,6430	73,06	21,59
			pascolo arborato	0,9422	17,03	17,03
			pascolo	0,2168	2,24	1,12
Ispica	7	263	frutteto	7,5800	861,24	254,06
Ispica	7	265	frutteto	3,1200	354,5	104,74
Superficie oggetto di pignoramento				58,4352		
proprietario	[REDACTED]					
	[REDACTED]					

Superficie lorda del terreno agricolo:

ha 58.43.52

(atto di pignoramento del 12/03/2025 reg. part. 2900)

Comune	fg	p.lla	qualità	Superficie	R.D	R.A.
Ispica	7	258	sem. irriguo	0,0540	12,55	3,49
Superficie oggetto di pignoramento				0,0540		
proprietario	[REDACTED]					
	[REDACTED]					
	[REDACTED]					

[REDACTED]
[REDACTED] degli immobili identificati al NCT del Comune di Ispica foglio n. 7 p.lle 19, 60, 70, 175, 176, 177, 250, 255, 260, 263, 265, estese ha 58.43.52.

Si rileva una completa corrispondenza tra le informazioni anagrafiche dei proprietari ed i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento, a confronto con la documentazione catastale, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento ed i titoli di provenienza degli immobili.

Si rileva altresì che la superficie indicata nell'atto di pignoramento, riconducibile alla somma delle superfici delle particelle n. 60, 176, 177, 175, 250, 255, 70, 19, 263, 265, 260 viene indicata pari a ha 58.46.22, di fatto dalla consultazione della documentazione catastale la somma delle sopra enunciate superfici risulta pari a ha 58.43.52. La citata differenza (ha 0.02.70), a parere dello scrivente, non rappresenta elemento ostativo alla prosecuzione delle operazioni peritali.

In virtù dell'atto del 12/03/2025 reg. part. 2900, pignorata la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, in capo ai [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] degli immobili identificati al NCT del Comune di Ispica foglio n. 7 p.lle 258.

Si rileva una completa corrispondenza tra le informazioni anagrafiche dei proprietari ed i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento, a confronto con la documentazione catastale, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento ed i titoli di provenienza degli immobili.

descrizione giuridica:

Terreno agricolo potenzialmente irriguo, adibito alla coltivazione di agrumi, olivi e seminativi.

Il fondo dispone di autonomia idrica grazie alla comproprietà della particella n. 258 del fg 7 del Territorio di Ispica all'interno della quale insiste un pozzo trivellato per uso irriguo ed una cabina elettrica.

b) Descrizione del bene

Le superfici oggetto di pignoramento verranno descritte e valutate in lotto unico, considerata la quasi completa contiguità delle stesse, ad esclusione delle particelle n. 265 e 260 le quali costituiscono un corpo distaccato dal corpo principale ma con lo stesso marcatamente correlato alla luce della propria ubicazione e della condivisione della via di accesso.

Di seguito il sottoscritto procederà ad esporre uno stralcio catastale di tutte le particelle che compongono gli immobili oggetto di pignoramento che saranno trattati nella presente relazione al fine rendere possibile una chiara identificazione grafica dello stesso:



Stralcio ortofotografico delle superfici oggetto di pignoramento:



Gli immobili pignoramenti integralmente, pign. n. 3455 del 21/03/2024, sono costituiti da 11 particelle catastali tutte ubicate in territorio di Ispica all'interno del foglio n. 7, in c.da Sulla - Cozzo tuoni.

Il fondo è composto da un corpo principale, composto dalle particelle n. 60, 175, 176, 70, 19, 250, 255 e 263, tutte contigue e da un corpo di minori dimensioni, composto dalle particelle n. 265 e 260, distaccato dal precedente circa 40 mt. Per quest'ultimo lo scrivente non ha ritenuto di comporre un lotto separato considerata la ridotta superficie del corpo di minore dimensione e le conseguenti esigue potenzialità produttive ed inoltre poiché l'appezzamento di piccole dimensioni risulta essere strettamente correlato con il corpo principale, vista la ridotta distanza da quest'ultimo e la condivisione della strada di accesso.

Si rappresenta inoltre che il fondo oggetto di pignoramento, nel complesso, deriva da un compendio immobiliare unico, composto da superfici agricole estese ha 128.72.70 e da fabbricati al servizio fondo, che in virtù dell'atto di divisione rep. 26953 del 15/09/2004, rogato dal Notaio Filippo Morello, sono state suddivise in due porzioni di cui la prima, estesa ha 64.73.19 comprensiva di una porzione di fabbricati è stata assegnata al condividente non esecutato, e la seconda porzione, estesa 63.76.80 comprensiva della porzione residua dei fabbricati è stata assegnata al debitore esecutato, sig. [REDACTED] con successivo atto pubblico di assoggettamento dei beni al regime di Comunione legale del 09/02/1978 reg. part. 1711 è stata formalizzata la comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED]

Nell'atto di divisione, all'art. 2 "comproprietà, diritti, servitù, possesso", viene riportato quanto segue: *".....sono in comune altresì fra i condividenti tutti gli altri spiazzi e le vielle poderali adiacenti ai fabbricati rurali, nonché le rimanenti vielle a servizio dell'intero fondo, ad eccezione soltanto di quei tratti di vielle che servono esclusivamente le porzioni di fondo di rispettiva esclusiva spettanza di ciascuna parte condividente.*

Sono comuni fra i condividenti anche i muri a secco che delimitano la stradella interpoderala che si diparte dalla SS 115, Ispica – Rosolini (oggi classificata Sud Occidentale Sicula) e che raggiunge il corpo dei fabbricati principali."

Considerato che la viella di accesso ai fabbricati, non oggetto di pignoramento, ricade all'interno delle particelle oggetto di pignoramento, si evidenzia che la stessa, assieme ai muri a secco che la delimitano, seppure non in possesso di identificativo catastale autonomo, risultano essere in comune, con la proprietà adiacente gli immobili oggetto di pignoramento.

Nello stralcio ortofotografico riportato nella pagina precedente si evidenzia il tracciato della stradella comune, identificato con il colore magenta.

Inoltre, sempre dalla lettura dell'atto di divisione, il sottoscritto ha rilevato che l'intero fondo risultava in origine essere asservito dall'emungimento delle acque irrigue prelevate da un pozzo trivellato, realizzato all'interno della particella n. 258 del Foglio n. 7 del territorio di Ispica. Dalle ricerche effettuate presso il Genio Civile di Ragusa il sottoscritto ha rilevato che il rinvenimento delle acque

è stato denunciato dal precedente proprietario degli immobili, [REDACTED] e di conseguenza l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ha emesso la Denuncia di Rinvenimento n. 168 in data 09/10/1970, riferita al pozzo trivellato realizzato all'interno della p.lla 71 del foglio n. 7 di Ispica, oggi p.lla 258, ai sensi dell'art 103 del T.U. La D.R. è stata volturata ai [REDACTED]

La portata indicata nella denuncia di rinvenimento è di l.s. 25 ed il pozzo risulta essere dotato di contatore volumetrico.

Si rappresenta infine che nell'atto di acquisto, stipulato dal Notaio Traina in data 19/12/1975, rep. 3344, in virtù del quale la p.lla 71 è stata trasferita dal dot. [REDACTED] non è stata menzionata l'autorizzazione del pozzo trivellato, seppure lo stesso fosse in regola così come emerso dalle ricerche effettuate dal sottoscritto.

La particella all'interno della quale insiste il pozzo trivellato, oggi identificata con il mappale n. 258, la quale in virtù dell'atto di divisione sopra enunciato è stata lasciata in comproprietà tra i soggetti eseguiti in misura del ¼ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, e per ½ in comproprietà del condividente non eseguito [REDACTED], è stata pignorata in misura di ½ con atto del 12/03/2025 reg. part. 2900.

Al fine di procedere ad una descrizione analitica delle superfici oggetto di pignoramento, il sottoscritto di seguito ha provveduto a creare nei sottoparagrafi specifici contenenti l'ortofoto di ciascuna particella o gruppo di particelle contigue ed una breve descrizione delle caratteristiche agronomiche e dell'ordinamento colturale attuale.

Le destinazioni colturali sono state desunte dalla fotointerpretazione delle ortofoto e dal riscontro con i rilievi metrici e fotografici eseguiti in campo in occasione degli accessi. I dati ottenuti possono mostrare delle differenze rispetto ai dati desumibili dal "fascicolo aziendale AGEA" tuttavia, considerato che derivano da una indagine tecnica specifica si ritiene possiedano un grado di coerenza con la situazione reale molto alta poiché, oltre a fornire una descrizione delle colture in essere ne descrive lo stato di coltivazione.

La caratterizzazione delle destinazioni colturali è stata riportata nel prospetto che di seguito si espone:

Comune	fg	p.lla	Superficie	Agrumeto	Oliveto	fico d'indieto in pessimo stato di coltivazione	Seminativo	Pascolo tare improduttive e viabilità
Ispica	7	19	6,2610					6,2610
Ispica	7	60	2,8530				2,6809	0,1721
Ispica	7	70	6,1770				3,3639	2,8131
Ispica	7	175	3,1100	2,8665				0,2435
Ispica	7	176	1,5160		1,5160			

Ispica	7	177	6,8320	2,1515			2,7298	1,9507
Ispica	7	250	4,8000				4,1321	0,6679
Ispica	7	255	14,3842	7,8572			2,4413	4,0857
Ispica	7	263	7,5800					7,5800
Ispica	7	260	1,8020			3,1005		1,8215
Ispica	7	265	3,1200					
Superficie oggetto di pignoramento			58,4352	12,8752	1,5160	3,1005	14,5462	25,5955
proprietario		[REDACTED]						
		[REDACTED]						

Riepilogo destinazioni colturali	Ha.
Agrumeto	12,8752
Oliveto	1,5160
Seminativo	15,3480
Ficondindieto	3,1005
Pascolo	25,5955
Superficie complessiva (pign. n. 3455 del 21/03/24)	58,4352

a) Descrizione terreno identificato al NCT del Comune di Ispica, mappale n. 19 del fg 7 del Territorio del Comune di Ispica:



La **particella n.19** risulta essere costituita da una porzione della “cava Sulla”, costituita da una cava carsica di origine alluvionale, con marcata presenza di macchia mediterranea sviluppata su superfici prevalentemente caratterizzate da roccia affiorante. La destinazione colturale assegnata è interamente “**pascolo arborato cescugliato**”. L’area, nello stato in cui si trova, non si presta a coltivazioni agricole ma dispone di caratteristiche paesaggistiche ed ambientali di pregio grazie alla presenza di una molteplicità di specie vegetali autoctone e di una spiccata biodiversità.

Alla particella descritta si può accedere dalla strada di accesso comune che si diparte dalla Strada Provinciale.

b) Descrizione terreno identificato al NCT del Comune di Ispica, **mappale n. 60 del fg 7:**



La particella n. 60, identificata con il contorno di colore giallo, è accessibile dal lato sinistro della stradina comune di accesso che si diparte dalla strada provinciale. L’immobile presenta forma di rettangolo quasi regolare con il lato maggiore, ubicato a sud, a confine con la strada provinciale.

La giacitura del fondo è in lieve pendenza in direzione sud. La superficie complessiva catastale è di **ha 2.85.30** la quale risulta coltivabile per **ha 2.68.09**. All’interno dell’appezzamento si rileva una superficie non coltivabile estesa **ha 0.17.21**.

La composizione del substrato di coltivazione è di medio impasto con buona dotazione di sostanza

organica e strato coltivabile mediamente profondo, pari a 30 – 50 cm.

Attualmente la superficie seminabile viene utilizzata per la coltivazione di seminativi asciutti a ciclo autunno vernino (erbai da foraggio, cereali da granella ecc), non si esclude la possibilità, considerata la vocazione produttiva dell'area, la giacitura, la composizione del substrato di coltivazione e la disponibilità idrica, ad utilizzare la superficie seminabile per la coltivazione di seminativi irrigui o di arboreti ad alto reddito (agrumeti, vigneti ecc).

c) Descrizione terreno identificato al NCT del Comune di Ispica, **mappali n. 175, 176 del fg 7:**



La particella n. 175, costituita dalla porzione nord dell'area identificata con il contorno di colore giallo, è accessibile dal lato destro della stradina comune di accesso che si diparte dalla strada provinciale. La giacitura del fondo è in lieve pendenza in direzione sud. La superficie complessiva catastale della particella n. 175 è di ha 3.11.00 la quale risulta coltivabile per ha 2.86.65. Costituisce parte integrante della particella un'area destinata a viabilità, costituita dalla stradina interpodereale di accesso e da una superficie marginale, classificata "pascolo arborato cespugliato", posta a nord della particella, la quale non è coltivabile viste la marcata presenza di roccia affiorante. Le descritte aree non coltivabili presentano una superficie complessiva di ha 0.24.35.

All'interno della superficie coltivabile della particella n. 175 è presente un agrumeto di arancio, cultivar "Navelina", impiantato da oltre 30 anni, dotato di impianto di irrigazione sotto chioma, in condizioni di coltivazione ordinarie ed in possesso di potenzialità di produzione buone, coerenti con l'età dell'arboreto e con le condizioni di coltivazione generali dell'impianto.

Seguono alcune foto della particella 175:



La particella n. 176, costituita dalla porzione sud dell'area identificata con il contorno di colore giallo, è accessibile dal lato destro della stradina comune di accesso che si diparte dalla strada provinciale. L'immobile presenta forma di rettangolo quasi regolare con il lato maggiore, ubicato a sud, a confine

con la strada provinciale.

La giacitura del fondo è in lieve pendenza in direzione sud. La superficie complessiva catastale della particella n. 176 è di ha 1.51.60 la quale risulta interamente coltivabile. Attualmente la particella è coltivata ad oliveto con un impianto di antica messa a dimora, composto da circa 70 piante di olivo con sesto di ml. 15 x 15 che impegna circa l'90 % della superficie complessiva della particella.

La composizione del substrato di coltivazione è di medio impasto con buona dotazione di sostanza organica e strato coltivabile mediamente profondo pari a 30 – 50 cm.

Seguono alcune foto della particella n. 176:





d) Descrizione terreno identificato al NCT del Comune di Ispica, mappale n. 250 del fg 7:



La particella n. 250, presenta forma di rettangolo quasi regolare con il lato minore, ubicato a sud dell'appezzamento, a confine con la strada provinciale.

Nel complesso la superficie catastale della particella è pari a **ha 4.80.00** di cui **ha 4.13.21** coltivabile a seminativo irriguo ed **ha 0. 66.79** non coltivabile. La porzione non coltivabile, presenta una marcata

presenza di roccia affiorante ed è ubicata a nord della stradina interpoderale comune che consente l'accesso alle particelle non oggetto di esecuzione, ubicate ad est dell'appezzamento.

Le superfici coltivabili presentano composizione del substrato di coltivazione è di medio impasto con buona dotazione di sostanza organica e strato coltivabile mediamente profondo pari a 30 – 50 cm.

In precedenza all'interno delle superfici coltivabili era presente un vigneto per uva da vino esteso ha 0.80.18, lo stesso, seguendo le procedure amministrative previste dalla normativa vigente, è stato espantato e di conseguenza in occasione del sopralluogo effettuato a luglio 2025 è stato rilevato che la superficie utile, pari a circa ha 4.13.21, risulta essere attualmente coltivata a seminativo e la stessa presenta potenzialità di utilizzo orientate alla coltivazione di seminativi irrigui o di nuovi impianti arborei ad alto reddito (agrumeti, vigneti ecc).

Seguono alcune foto della particella n. 250.





e) **Descrizione** terreno identificato al NCT del Comune di Ispica, **mappale n. 177 del fg 7:**



La particella n. 177 è ubicata a nord della particella n. 60, essa presenta una superficie catastale complessiva di **ha 6.83.20** di cui ha 2.15.15 coltivata ad agrumeto, ha 2.72.98 coltivata a seminativo ed ha 1.95.07 costituita da superfici non coltivate adibite a pascolo arborato.

La superficie coltivata ad agrumeto è costituita da un antico impianto, risalente ad oltre 30 anni, che in misura di circa il 30 % è stato soggetto ad un intervento di reinnesto. L'arboreto è dotato di impianto di irrigazione sotto chioma e condotte principali e secondarie interrate. La cultivar attuale è arancio "Navelina", le condizioni di coltivazione sono ordinarie e l'arboreto dispone di potenzialità di produzione coerenti con l'epoca di impianto e con le condizioni di coltivazione generali e di coltivazione.

La superficie seminabile, presenta composizione del substrato di coltivazione è di medio impasto con buona dotazione di sostanza organica e strato coltivabile mediamente profondo pari a 30 – 50 cm. Attualmente la stessa viene utilizzata per la coltivazione di seminativi asciutti a ciclo autunno vernino (erbai da foraggio, cereali da granella ecc), non si esclude la possibilità, considerata la vocazione produttiva dell'area, la giacitura, la composizione del substrato di coltivazione e la disponibilità idrica, di utilizzare la superficie seminabile per la coltivazione di seminativi irrigui o di arboreti ad alto reddito (agrumeti, vigneti ecc).

Seguono alcune foto della particella n. 177:





f) Descrizione terreno identificato al NCT del Comune di Ispica, mappale n. 70 del fg 7:



La particella n. 70, identificata con il contorno di colore giallo, viene in parte attraversata dalla stradina comune di accesso ai fondi che si diparte dalla strada provinciale. L'immobile confina a sud con la particella n. 177 e ad est con la particella n. 19, già descritte nelle pagine precedenti.

La giacitura del fondo è in lieve pendenza in direzione ovest, la superficie catastale complessiva dell'appezzamento è di **ha 6.17.70** di cui ha 3.36.39 sono apparsi coltivati a seminativo ed ha 2.81.31 sono costituiti da pascoli e tare non coltivabili.

La composizione del substrato di coltivazione è di medio impasto con buona dotazione di sostanza organica e strato coltivabile mediamente profondo pari a 30 – 50 cm.

Attualmente la superficie seminabile viene utilizzata per la coltivazione di seminativi asciutti a ciclo autunno vernino (erbai da foraggio, cereali da granella ecc), non si esclude la possibilità, considerata la vocazione produttiva dell'area, la giacitura, la composizione del substrato di coltivazione e la disponibilità idrica, di utilizzare la superficie seminabile per la coltivazione di seminativi irrigui o di arboreti ad alto reddito (agrumeti, vigneti ecc).

Seguono alcune foto della particella n. 70:





g) Descrizione immobile identificato al NCT del Comune di Ispica, **mappale n. 255 del fg 7:**



La particella n. 255 viene in parte attraversata dalla stradina comune di ingresso al fondo che si diparte dalla strada provinciale.

La giacitura del fondo è in lieve pendenza in direzione sud. La superficie complessiva catastale della particella n. 255 è di ha 14.38.42, ne costituisce parte integrante un'area destinata a viabilità, costituita dalla stradina interpodereale di accesso ed una superficie non coltivabile ubicata lungo il confine sud della stessa, la quale presenta un dislivello in corrispondenza con la differenza di quota con le particelle ubicate a sud. Nella descritta superficie non coltivabile si evidenzia una quasi totale assenza di strato coltivabile ed una marcata presenza di roccia affiorante e di vegetazione arborea ed arbustiva tipica della macchia mediterranea.

Le descritte aree non coltivabili, identificate "pascolo" presentano una superficie complessiva di ha 4.08.57.

All'interno della superficie coltivabile della particella n. 255 sono presenti n. 4 appezzamenti coltivati ad agrumeto, di seguito distinti: appezzamento di ha 2.05.66 coltivato a mandarancio cultivar "primosole", appezzamento di ha 3.75.31 coltivato ad arancio cultivar "navelina", appezzamento di ha 1.04.77 coltivato a mandarancio cultivar "primosole" di recente reinnesto, appezzamento di ha 0.99.98, ubicato a sud della stradina interpodereale di ingresso, coltivato a "lime" in pessime

condizioni di coltivazione e quasi improduttivo. Tutti gli agrumeti dispongono di impianto di irrigazione sotto chioma e condotte idriche principali e secondarie interrato. Essi si presentano, ad esclusione dell'impianto coltivato a "lime", in discrete condizioni di coltivazione con necessità di esecuzione di interventi di potatura al fine dell'allontanamento delle branche improduttive e di riforma e ricostituzione delle chiome produttive.

All'interno della particella n. 255 si rileva inoltre una superficie a seminativo pari a ha 2.44.13, attualmente utilizzata per la coltivazione di seminativi a regime asciutto, a ciclo autunno vernino.

Per tutte le superfici seminabili sopra descritte non si esclude la possibilità, considerata la vocazione produttiva dell'area, la giacitura, la composizione del substrato di coltivazione e la disponibilità idrica, di poterle utilizzare per la coltivazione di seminativi irrigui (ortaggi in pieno campo) o di arboreti ad alto reddito (agrumeti, vigneti ecc).

Seguono alcune foto della particella n. 255:















All'interno della particella n. 255 si rileva inoltre la presenza di un ex fabbricato rurale identificato con il mappale n. 21 del fg 7, non oggetto di pignoramento.

h) Descrizione terreno identificato al NCT del Comune di Ispica, mappale n. 263 del fg 7:



A Nord delle particelle n. 70 e 255, descritte nei paragrafi precedenti, non direttamente confinante con le stesse, è ubicata la particella n. 263, la quale confina invece sul lato ovest con la particella n. 19, oggetto di pignoramento, anch'essa in precedenza descritta.

La particella n. 263 del foglio n. 7, presenta giacitura quasi pianeggiante e si caratterizza per una ridotta presenza di strato coltivabile e da lastre di roccia madre affiorante e rocce sparse. Il fondo presenta al proprio interno un buon numero di essenze arboree, prevalentemente costituite da carrubi ed ulivi, in parte selvatici, e da una spiccata presenza di flora erbacea ed arbustiva tipica degli ambienti mediterranei.

Si ritiene che le possibilità di coltivazione, nel complesso sono molto limitate e di conseguenza la destinazione colturale complessiva assegnata è quella di pascolo arborato per l'intera superficie di ha 7.58.00.

Seguono alcune foto della particella 263:





i) Descrizione terreno identificato al NCT del Comune di Ispica, mappale n. 265 e 260 del fg 7:



L'appezzamento in esame è composto da due particelle contigue identificate con i mappali n. 265 e 260, accessibili dalla stradina interpodereale comune che attraversa l'intera proprietà. La superficie complessiva dell'appezzamento è pari ad ha 4.92.20, pari alla somma delle superfici catastali dei due mappali: ha 1.80.20 + ha 3.12.00.

Al momento del sopralluogo il fondo è apparso coltivato ad arboreto misto di olivo e fico d'india per una superficie di ha 3.10.05, la rimanente superficie, pari ad ha 1.82.15, è costituita da pascolo arborato con marcata presenza di roccia affiorante e di essenze arboree ed arbustive spontanee caratteristiche della macchia mediterranea.

Le condizioni di coltivazione dell'arboreto sono pessime, lo stesso si presenta in stato di completo

abbandono e non sembra assolutamente produttivo. In origine l'impianto arboreo era dotato di impianto di irrigazione ma lo stesso, in seguito all'incendio che ha interessato le particelle nel 2015 non è funzionante.

Seguono alcune foto dell'appezzamento:





I) Descrizione terreno identificato al NCT del Comune di Ispica, **mappale n. 258 del fg 7: (immobile pignorato in misura di ½ della piena proprietà** in forza del pignoramento del 12/03/2025 reg. part. 2900).

La particella in esame presenta una estensione complessiva di Ha 0,0540 (mq. 540), al suo interno è presente un pozzo trivellato perfettamente funzionante ed una cabina elettrica in muratura (inf. Rip. nell'atto di divisione rep. 26953 del 15/09/2004). Dallo stesso si dipartono le condotte di irrigazione al servizio dei fondi oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate presso il Genio Civile di Ragusa il sottoscritto ha rilevato che il rinvenimento delle acque è stato denunciato, presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, dal precedente proprietario degli immobili, dott. [REDACTED] in conseguenza l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ha emesso la Denuncia di Rinvenimento n. 168 in data 09/10/1970, riferita al pozzo trivellato realizzato all'interno della p.lla 71 del foglio n. 7 di Ispica oggi identificata con la p.lla 258. La denuncia di rinvenimento ai sensi dell'art 103 del T.U. è stata volturata ai sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] con certificato del 16/02/1984.

La particella in esame, pignorata in misura di 1/2, si ritiene non si presti ad una comoda divisibilità poiché dispone al proprio interno di una fonte di approvvigionamento idrico essenziale dotata di unico impianto di sollevamento ed alimentazione.

Seguono alcune foto della particella:





Destinazione urbanistica

In seguito alle informazioni acquisite presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Ispica ed alla consultazione degli strumenti urbanistici e di vincolo vigenti, il sottoscritto può affermare che i terreni oggetto di pignoramento ricadono tutti in zona agricola indifferenziata (E1) del Comune di Ispica, di seguito si espone uno stralcio del Piano Regolatore Generale art. 11:

Art.11: ZONA E: prevalenti attività agricole.

E' distinta nelle sottozone E1, E2, E3, E4.

1) Sottozona E1: usi agricoli indifferenziati.

Sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola.

La massima densità edilizia fondiaria per le abitazioni è di 0,03 mc/mq.

L'altezza massima assoluta non supererà m.7,50 salvo accertate esigenze tecniche.

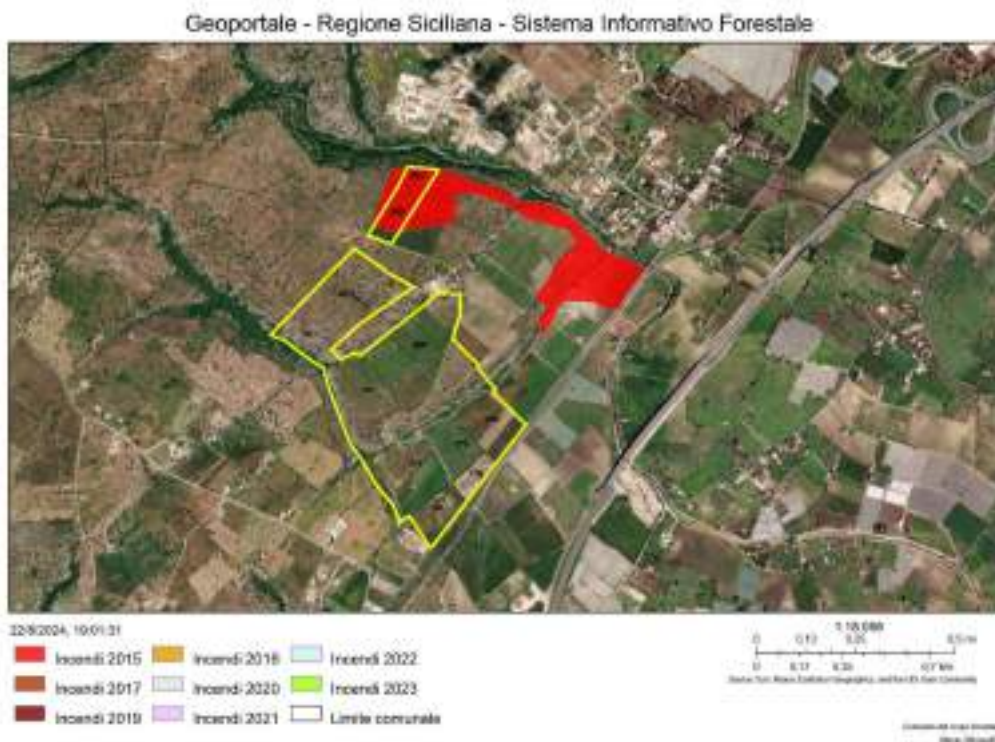
Il Sindaco potrà consentire che il volume residenziale afferente aree maggiori di 30 Ha. sia concentrato a formare degli agglomerati insediativi, anche con destinazione turistica. Dovrà essere presentato un progetto unitario, con il conseguente rilascio di una un'unica concessione edilizia; l'area a servizio diretto dell'insediamento non sarà maggiore del 5% di quella totale da asservire con atto pubblico.

In sede di esame delle domande per insediamenti produttivi o agro-turistici, anche in relazione agli artt.22 e 23 della L.R. 27/12/78 n.71, la C.E. accerterà che non si venga a realizzare incompatibilità tra le attività esistenti e quelle proposte.

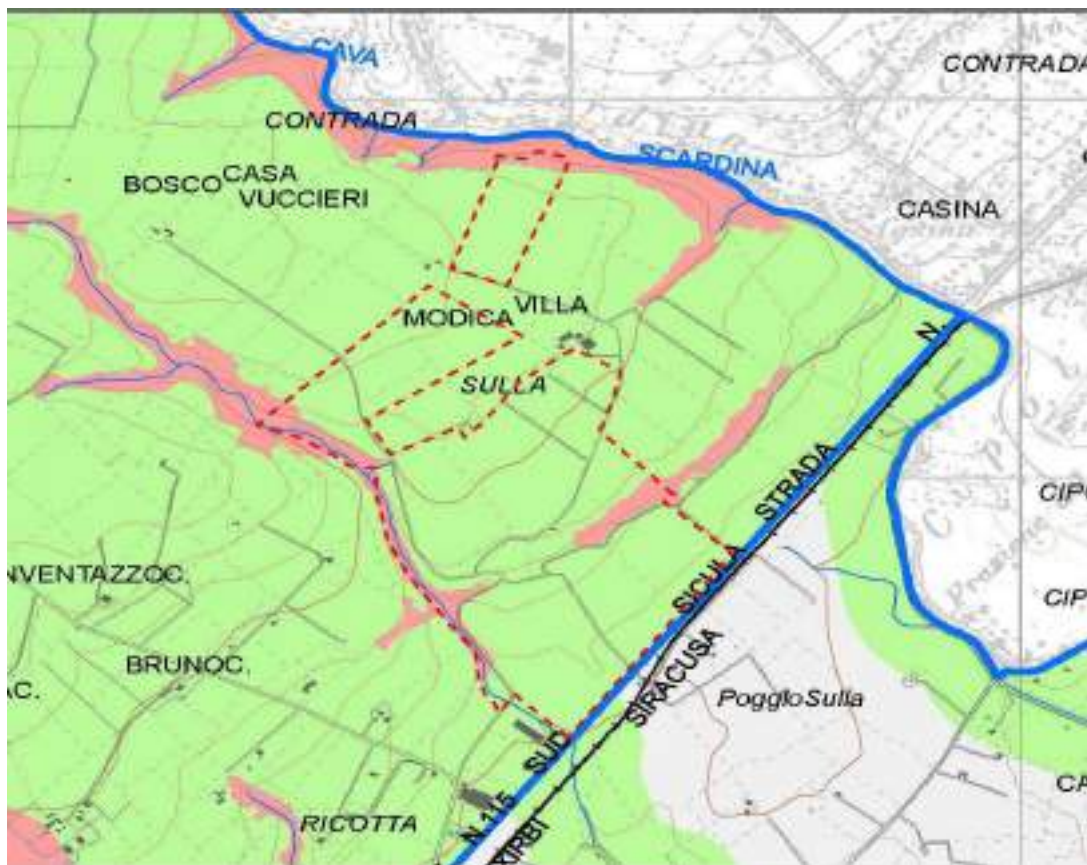
La Particella 265 del foglio n. 7 del Comune di Ispica, è attraversata dal "tracciato dell'autostrada" di cui non si ha certezza sulle future possibilità di realizzazione, alla luce della recente realizzazione del tratto autostradale Rosolini – Ispica che costituisce parte integrante dell'autostrada Catania/Gela (A/18).



Le particelle 265 e 260 nel 2015, sono state in parte interessate da un incendio e pertanto rientrano tra le aree percorse dal fuoco. (segue una rappresentazione su ortofoto dell'area interessata nel 2015 dall'incendio la quale è stata evidenziata in rosso).



Tutte le particelle oggetto di pignoramento **non sono gravate** da vincolo idrogeologico. Le particelle oggetto di pignoramento sono gravate dal **vincolo del Piano Paesaggistico** ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa, pubblicato nel Supplemento ordinario della GURS n. 20 del 13/05/2016.



La maggior parte delle particelle è gravata dal Livello di tutela 2, paesaggio locale 12d, ed in misura ridotta le superfici sono gravate dal Livello di tutela 3, paesaggio locale 12 i.

Di seguito si riporta lo stralcio delle Norme di Attuazione del sopra enunciato provvedimento legislativo, limitatamente ai paesaggi locali 12d (zona verde), 12i (zona rossa).

12d. Paesaggio di Cava del Signore-Cava Scardina, Cava Martorina, Cava Salmata, Cava Coda di Lupo-Torrente Salvia. Aree di interesse archeologico comprese.

Livello di Tutela 2 (zona verde)

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate al recupero paesaggistico-ambientale ed eliminazione dei detrattori e tutela delle formazioni ripariali.

In queste aree non è consentito:

realizzare attività che comportino eventuali varianti agli strumenti urbanistici previste dagli artt. 35 L.R. 30/97, 89 L.R. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;

realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati;

realizzare nuove cave;

effettuare movimenti di terra e le trasformazioni dei caratteri morfologici e paesistici dei versanti anche ai fini del mantenimento dell'equilibrio idrogeologico.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

12i. Paesaggio delle aree boscate e vegetazione assimilata.

Livello di Tutela 3 (zona rossa)

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate al mantenimento nelle migliori condizioni dei complessi boscati;

potenziamento delle aree boscate, progressivo latifogliamento con specie autoctone;

conservazione del patrimonio naturale attraverso interventi di manutenzione e

rinaturalizzazione delle formazioni vegetali, al fine del potenziamento della biodiversità;

tutela degli elementi geomorfologici;

valorizzazione delle aree boscate anche in funzione ricreativa;

mantenimento dei livelli di naturalità e miglioramento della funzionalità di connessione con le aree boscate;

miglioramento della fruizione pubblica, recupero e valorizzazione dei percorsi panoramici, con individuazione di itinerari finalizzati alla fruizione dei beni naturali e culturali.

In queste aree non è consentito:

attuare le disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e le varianti agli strumenti urbanistici comunali ivi compresa la realizzazione di insediamenti produttivi previste dagli artt.35 l.r. 30/97, 89 l.r. 06/01 e s.m.i. e 25 l.r. 22/96 e s.m.i.;

realizzare nuove costruzioni e aprire nuove strade e piste, ad eccezione di quelle necessarie all'organo istituzionale competente per la migliore gestione dei complessi boscati e per le proprie attività istituzionali;

realizzare infrastrutture e reti;

realizzare tralicci, antenne per telecomunicazioni ad esclusione di quelle a servizio delle aziende, impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili escluso quelli destinati all'autoconsumo e/o allo scambio sul posto architettonicamente integrati negli edifici esistenti;

realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere;

realizzare serre;

effettuare movimenti di terra che trasformino i caratteri morfologici e paesistici;

realizzare cave;

effettuare trivellazioni e asportare rocce, minerali, fossili e reperti di qualsiasi natura, salvo per motivi di ricerca scientifica a favore di soggetti espressamente autorizzati.

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	€ 68,00	+	(€ 56,00 + 12,00)
Bolli – n. 2 marche da € 16,00	€ 32,00	+	
Competenze tecniche	€ 250,00	+	

Iva e Cassa di previdenza € 67,20 =
Totale costo ottenimento CDU € 417,20

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

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

Le particelle oggetto di pignoramento sono divenute di proprietà esclusiva dei soggetti esegutati, sigg.ri [REDACTED] ad esclusione della p.lla 258 del fg 7, la quale è rimasta in comproprietà in ragione di ½ tra i soggetti esegutati ed il sig. [REDACTED] (prop. per ½), in virtù dell'atto di divisione rogato dal Notaio dot. Filippo Morello in data 15/09/2004 rep. 26953, rac. 8099, trascritto a Ragusa il 18/09/2004 al n.ro 11557.2/2004.

Le stesse particelle oggetto di pignoramento, ad esclusione della particella n. 60 del fg 7 sono pervenute ai sigg.ri [REDACTED] (esecutato) e [REDACTED] (non esegutato), in ragione di ½ ciascuno, in virtù dell'atto di vendita rogato dal Notaio Traina Giuseppe, stipulato in data 19/09/1975 rep. 3344.

La porzione della p.lla 60 del fg 7 di Ispica, pari a 4/16, è stata acquistata dai due comproprietari, [REDACTED] in misura di 2/16 ciascuno, con atto di vendita rogato dal Notaio Traina di Ispica, stipulato in data 30/04/1976, trascritto in data 13/05/1976 ai nn. 5921/5634.

In data 14/01/1978, con atto ricevuto dal Notaio Pulino di Modica in data 14/01/1978, trascritto a Ragusa il 09/02/1978 ai nn. 1823/1711, il comproprietario [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (esecutata in misura di ½ nella presente esecuzione immobiliare).

Infine, la quota residua della particella n. 60 del fg 7 del Territorio di Ispica, pari a 12/16, è stata acquisita, assieme ad altri immobili, in virtù dell'atto di permuta, rogato dal Notaio Traina in data 25/01/1982, trascritto il 20/02/1982 ai nn. 2503/2149. Nelle di seguito esposte proporzioni: la quota di 6/16 indivisamente in capo ai dei comproprietari [REDACTED] [REDACTED]

Dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva la comproprietà delle stradelle di accesso ai fondi e dei muri di delimitazione, che attraversano le particelle oggetto di pignoramento, con la proprietà del sig. [REDACTED] non esegutato.

L'aspetto è stato approfondito nel paragrafo denominato: b) descrizione del bene.

Non si rileva la presenza di ulteriori servitù attive o passive oltre a quelle già descritte.

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 istanza di accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate di Ragusa, acquista al prot. n. 63750 del 26/06/2024. Al momento di redazione dell’elaborato lo scrivente non ha ricevuto risposta in merito. Tuttavia la conduttrice dei fondi, sig.ra [REDACTED] nata a Ragusa il 13/01/1972, delegata alla dai debitori eseguiti ad essere presente alle operazioni di accesso in campo, ha esibito un contratto di affitto di conduzione dei fondi oggetto di pignoramento, di durata ultranovennale, stipulato in data 13/07/2020, avente decorrenza 13/07/2020 e scadenza 31/07/2040. Titolo registrato presso l’agenzia delle Entrate di Noto il 21/07/2020 al n. 6230 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Ragusa in data 21/07/2020 ai n. 8356/5854. Il canone di locazione previsto dal contratto è di € 4.500,00 annui, considerata la superficie complessiva del fondo, la destinazione colturale, lo stato di manutenzione complessivo degli arboreti, che è stato classificato nei paragrafi precedenti “discreto e non ottimale”, nella piena consapevolezza che le colture pluriennali necessitano, al fine del mantenimento delle condizioni di coltivazione e di conseguenza di produttività, di costanti interventi agronomici riassumibili in: irrigazione, concimazione, potatura, eliminazione delle infestanti, frantumazione dei residui di potatura, trattamenti fitosanitari, raccolta, trasporto, seppure da una prima analisi, il canone potrebbe sembrare sottodimensionato, tenendo conto delle potenzialità produttive attuali del fondo nella sua interezza, della elevata incidenza delle tare e delle superfici non coltivabili quantificate nel prospetto catastale iniziale pari a ha 25.59.55 su complessivi ha 58.43.52 (incidenza pari al 43,80 %), il sottoscritto ritiene di definire congruo il canone di locazione indicato nel contratto ultranovennale registrato e trascritto.

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.

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 oggetto di pignoramento, dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie,

elenchi sintetici richiesti a nome di entrambe gli esecutati in data 27/08/2024, ispezione n. T89439 del 27/08/2024 – [REDACTED] Ispezione n. 90755 del 27/08/2024 – [REDACTED] il sottoscritto ha rilevato le medesime formalità già riportate nella relazione notarile, in atti del fascicolo e non ha rilevato alcuna formalità successiva al pignoramento trascritto il 21/03/2024, reg. particolare 3455, reg. generale n. 5005. Rep. 296 del 06/02/2024, a favore di Aporti srl contro Curto Giombattista e Bruno Anna Maria, che ha generato la procedura esecutiva n. 57/2024.

In particolare in entrambe gli elenchi sintetici si rileva: **Iscrizione contro** del 24/12/2004, reg. part. 8946, reg. gen. 26927, rep. 27775/8393 del 20/12/2004. IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banco di Sicilia con sede a Palermo, contro i soggetti esecutati, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per un importo complessivo di euro 1.234.000,00 di cui euro 617.000,00 di capitale;

Trascrizione contro del 21/03/2024 – reg. particolare 3455 reg generale 5005, rep. 296 del 06/02/2024: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiesto da APORTI srl contro i debitori esecutati.

Iscrizione contro del 18/12/2024 reg. particolare 1799, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione in garanzia di mutuo, formalità di riferimento reg. part. 8946 del 2004, rep. 27775 del 20/12/2004 rogante Notaio Morello.

Trascrizione contro del 12/03/2025 – reg. particolare 2900 reg generale 3928, rep. 396 del 13/12/2025: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, richiesto da Vela 2023 SPV srl contro i debitori esecutati.

Dalla consultazione degli elenchi sintetici aggiornati è stata rilevata la presenza di trascrizioni contro successive al 12/03/2025, in seguito all'estrazione delle relative note, le quali costituiscono l'allegato "1c" il sottoscritto può affermare che non sono inerenti gli immobili oggetto di pignoramento.

Si rileva altresì la presenza di una iscrizione contro del 18/12/2024 - Registro Particolare 1799 Registro Generale 20595 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 27775 del 20/12/2004 **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iniziale (del 24/12/2004, reg. part. 8946, reg. gen. 26927, rep. 27775/8393 del 20/12/2004. IPOTECA VOLONTARIA a favore di Banco di Sicilia con sede a Palermo)

Costo di cancellazione dell'ipoteca volontaria	€ 35,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 21/03/2024	€ 294,00
Costo di cancellazione del pignoramento trascritto in data 12/03/2025	€ <u>294,00</u>
Costo complessivo cancellazione gravami:	€ 623,00

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

All'interno del fondo oggetto di pignoramento non sono presenti fabbricati.

g) attestazione di prestazione energetica;

All'interno degli immobili oggetto di pignoramento non sono presenti fabbricati.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Le informazioni inerenti gli 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 valori agricoli medi predisposti dalla Commissione Provinciale nell'anno 2015 attualizzati al 2024; I valori di compravendita acquisiti da parte di intermediari ed agenzie immobiliari operanti nella zona, in riferimento a compravendite recenti di beni aventi analoghe caratteristiche.

E' stato inoltre tenuto conto dell'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, delle potenzialità produttive, della destinazione d'uso attuale del fondo, delle caratteristiche paesaggistiche e dei vincoli di carattere ambientale che sullo stesso insistono. Il sottoscritto ha inoltre provveduto alla ripartizione delle destinazioni colturali effettive dei fondi ed alla quantificazione delle relative superfici. Il tutto è stato esposto nel prospetto di valutazione che segue.

Si precisa infine che il valore di stima 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.

Di seguito si ripropone il prospetto che riassume le colture presenti all'interno degli immobili oggetto di pignoramento:

Comune	fg	p.Ila	Superficie	Agrumeto	Oliveto	fico d'indieto in pessimo stato di coltivazione	Seminativo	Pascolo tare improduttive e viabilità
Ispica	7	19	6,2610					6,2610
Ispica	7	60	2,8530				2,6809	0,1721
Ispica	7	70	6,1770				3,3639	2,8131
Ispica	7	175	3,1100	2,8665				0,2435
Ispica	7	176	1,5160		1,5160			
Ispica	7	177	6,8320	2,1515			2,7298	1,9507
Ispica	7	250	4,8000				4,1321	0,6679
Ispica	7	255	14,3842	7,8572			2,4413	4,0857
Ispica	7	263	7,5800					7,5800
Ispica	7	260	1,8020					1,8215
Ispica	7	265	3,1200			3,1005		
Superficie oggetto di pignoramento			58,4352	12,8752	1,5160	3,1005	14,5462	25,5955
proprietario								

In sintesi:

Riepilogo destinazioni colturali	Ha.
Agrumeto	12,8752
Oliveto	1,5160
Seminativo	15,3480
Ficond'indieto	3,1005
Pascolo	25,5955
Superficie complessiva (pign. n. 3455 del 21/03/24)	58,4352

Prospetto analitico di valutazione dei terreni:

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attualizzati a luglio 2025 (istat)	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Min	Max			
Agrumeto	25.574,00	30.867,82	28.000,00	35.000,00	11,8754	35.000,00	415.639,00
Agrumeto improduttivo			12.000,00	18.000,00	0,9998	12.000,00	11.997,60
oliveto	16.972,00	20.485,20	18.000,00	20.000,00	1,5160	20.000,00	30.320,00
Frutteto fico d'india e olivo	9.325,00	11.255,28	12.000,00	18.000,00	3,1005	12.000,00	37.206,00
seminativo pot. irriguo	11.240,00	13.566,68	18.000,00	28.000,00	15,3480	18.000,00	276.264,00
pascolo e tare	5.167,00	6.236,57	8.000,00	12.000,00	25,5955	8.000,00	204.764,00
Superficie complessiva					58,4352	Valore complessivo lordo dei terreni	976.190,60

Determinazione del valore complessivo e della quota di valore della particella n. 258 del foglio n. 7 del territorio di Ispica all'interno della quale insistono il pozzo trivellato e la cabina elettrica.

identificazione catastale	superficie Ha	Valore a corpo
Immobile identificato al NCT del Comune di Ispica fg 7 p.IIa 258	0.05.40	30000,00
Valore della quota in capo ai debitori eseguiti (pari ad 1/2)		15000,00

Specifiche tecniche sull'adozione dei valori di stima:

Nel complesso i valori adottati rispecchiano i valori di mercato e le attuali condizioni di coltivazione e destinazioni colturali dei fondi. La valutazione tiene conto altresì delle potenzialità future di utilizzo dei diversi appezzamenti, prendendo in opportuna considerazione, l'areale di ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento, la disponibilità idrica e le condizioni climatiche favorevoli per

l'introduzione ed il mantenimento di nuovi arboreti o di coltivazioni erbacee ad elevata reddito.

In particolare, la zona compresa tra i comuni di Ispica, Rosolini e Pachino si caratterizza per l'elevata redditività delle colture praticate (agrumi, vite, olivi, mandorli, ortaggi in serra ed in pieno campo) le quali garantiscono, mediante l'adozione di tecniche di agronomiche specializzate l'ottenimento di redditività soddisfacenti.

La coltura "agrumeto" è stata rilevata su una superficie complessiva pari a ha 12.87.52 e dalla stessa, ai fini della valutazione è stata distinta la superficie dell'appezzamento coltivato a lime, esteso ha 0.99.98, ubicato all'interno della particella n. 255, in pessimo stato di coltivazione, ed allo stesso è stato attribuito un valore diverso del resto dell'agrumeto produttivo pari a ha 11.87.54.

Relativamente alla coltura "olivo" lo scrivente ha attribuito una superficie complessiva di ha 1.51.60 rappresentata dall'intera area occupata degli ulivi a sesto presente all'interno della particella n. 176. Considerato il sesto di impianto molto ampio, (ml. 15 x 15) già descritto a pagina 20 del presente elaborato, non si esclude che negli interfilari si possano praticare delle colture annuali di cereali da granella o di foraggere. Di fatto la superficie netta di copertura della chioma, occupata dalle colture arboree potrà verosimilmente essere pari a circa ha 0.51.60 e di conseguenza la rimanente superficie, pari a ha 1.00.00, potrebbe essere classificata "seminativo". Vista la modesta differenza di valore delle superfici ad olivo (€ 20.000,00 per ha) a confronto con le superfici a seminativo irriguo (€ 18.000,00 per ha) e considerato che la descritta destinazione colturale complementare risulta essere potenziale e non effettiva, il sottoscritto non ha ritenuto di applicare alla superficie "scoperta" pari a ha 1.00.00 un valore diverso di quello applicato per la superficie di copertura delle chiome degli ulivi, applicando alla superficie agricola utilizzata della particella n. 176, pari a ha 1.51.60 un valore per ettaro di € 20.000,00.

Lo scrivente ritiene inoltre che le aree oggetto di valutazione, attualmente destinate a seminativo e le aree occupate dagli arboreti non produttivi, quale per esempio l'agrumeto di "lime", nel rispetto dei vincoli attualmente vigenti, possano essere interessate da interventi di cambio colturale tra i quali non si esclude la possibilità di realizzazione, previo ottenimento delle autorizzazioni necessarie per l'impianto di nuovi arboreti (es. vigneti per uva da tavola ecc.) ad elevata redditività.

Relativamente alle superfici marginali, attualmente non produttive ed in stato di abbandono, non si esclude una possibilità futura di esecuzione di interventi di miglioramento delle condizioni di coltivazione al fine di incrementarne la redditività economica. In particolare, lo scrivente si riferisce alla particella n. 263, estesa ha 7.58.00, all'interno della quale si potrebbe procedere alla potatura e messa in coltura delle essenze arboree già presenti, costituite da carrubi ed olivi, e da una nuova messa a dimora di essenze autoctone di analoga tipologia (carrubi e ulivi), impiantate nel rispetto delle limitazioni imposte dal vincolo del Piano Paesaggistico.

Relativamente al frutteto misto di fico d'india ed olivo, presente all'interno delle particelle n. 260 e 265, esteso ha 3.10.00, la valutazione adottata si attesta sui valori minimi degli standard di

valutazione per ettaro riscontrati per i frutteti produttivi compravenduti nella zona. Il valore adottato tiene altresì conto della potenziale possibilità di messa in coltura del fondo mediante estirpazione delle piante presenti e reimpianto di essenze produttive autoctone che si adattano all'areale di ubicazione e che consentono una ottimizzazione delle redditività dei terreni marginali.

Infine si ritiene poco attuabile una possibilità di miglioramento delle condizioni di coltivazione per l'intera superficie della particella n. 19, rappresentata da un tratto della cava "Sulla", e per le superfici marginali presenti all'interno delle particelle n. 60, 70 e 177, tutte in parte gravate dal livello di tutela n. 3 del Piano Paesaggistico, il quale prevede norme di tutela maggiormente vincolanti e fortemente orientate alla salvaguardia del paesaggio agrario e delle risorse naturalistiche, ambientali ed archeologiche.

Infine, si precisa che il valore per ettaro, attribuito alle superfici a pascolo, tare e viabilità, (Euro 8.000,00/ha) tiene conto che porzioni di dette superfici (es. p.lla 263 interamente e altre particelle interessate parzialmente) possono comunque essere ritenute parzialmente produttive, tenendo conto delle essenze arboree presenti, seppure in condizioni di coltivazione pessime, ed in parte possono essere in futuro oggetto di interventi di modifica, realizzati in conformità con gli strumenti di tutela vigenti, che possono indurre un incremento di redditività economica degli stessi.

Relativamente alla particella n. 258 del foglio 7 il sottoscritto ha ritenuto di applicare un valore a corpo commisurato al costo attuale di ricostruzione di un pozzo trivellato per uso irriguo e della cabina elettrica al servizio. Il valore complessivo indicato, pari a euro 30.000,00, ai fini della valutazione è stata presa in considerazione la quota pari a $\frac{1}{2}$ corrispondente con la quota pignorata di proprietà dei debitori esecutati.

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

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
Terreni e fabbricato oggetto di pignoramento, E.I. 57/2024 riunita alla E.I. 39/2025, immobili c.da Sulla.	Terreno agricolo in C.da Sulla agro di Ispica, esteso complessivamente ha 58.43.52	976.190,60	+
	Valore a corpo della quota pignorata della particella n. 258 del foglio n. 7 del territorio di Ispica	15.000,00	=
	Totale valore lordo Lotto unico	991190,60	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	148678,59	=
	Valore del Lotto unico al netto dell'abbattimento forfettario	842512,01	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	417,20	=
	Costo complessivo al netto dell'abbattimento forfettario e delle spese.	842094,81	
euro ottocentoquarantaduemilanovantaquattro/81			

Costo complessivo cancellazione formalità € 623,00

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

Considerato che l'immobile risulta essere in comproprietà dei soggetti esegutati, si ritiene non necessaria la valutazione della comoda divisibilità dello stesso.

Relativamente alla particella n. 258 del fg 7, pignorata in misura di ½, il sottoscritto ritiene non si presti ad una comoda divisibilità poiché dispone al proprio interno di una fonte di approvvigionamento idrico essenziale per le colture in atto, condivisa con l'altro comproprietario e dotata di unico impianto di sollevamento ed alimentazione.

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

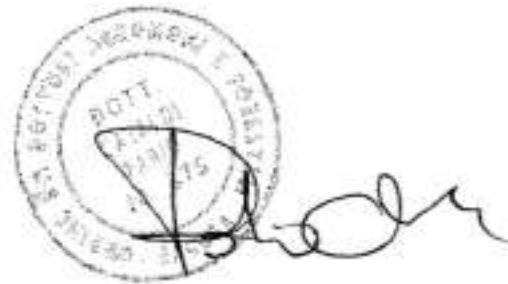
L'elaborato fotografico è stato realizzato mediante l'acquisizione di un rilievo fotografico, effettuato dal sottoscritto durante le operazioni di accesso.

Conclusioni:

Si conclude la presente relazione specifica riferita agli immobili oggetto di pignoramento, e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 4) Elaborato fotografico;
- 5) Visure catastali ed estratto di mappa;
- 6) Stralcio ortofotografico di ciascuna particella;
- 7) Contratto di affitto;

Tanto si doveva.

A circular stamp with a double border. The outer border contains the text "CANTIERE REGIONALE DI RAGUSA" at the top and "CANTIERE REGIONALE DI RAGUSA" at the bottom. The inner border contains "RGT" in the center. The stamp is partially obscured by a handwritten signature in black ink.

Il Tecnico Incaricato
Dott. Agr. Cataldi Fabio