

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

Relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto 6 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: *Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2022 ai nn. 5625/555, per un importo di € 400.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a.*

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

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

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

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

I fabbricati oggetto di valutazione, considerato quanto dichiarato nell'atto di provenienza e verificate le caratteristiche, si ritiene siano stati realizzati in epoca antecedente il 1967.

Da punto di vista catastale l'immobile non necessita di variazioni sostanziali necessarie ai fini del trasferimento.

g) *attestazione di prestazione energetica*;

I fabbricati compresi all'interno del lotto 6 non rientrano nelle categorie per le quali, al fine della predisposizione del decreto di trasferimento, sia necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

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

Valori agricoli medi aggiornati al 2022;

Sono state inoltre acquisite informazioni da parte di mediatori ed agenzie immobiliari operanti nella zona, presa visione dei rogiti di compravendita in tempi recenti riferiti a proprietà ubicate in zone

limitrofe all'area di ubicazione dei beni oggetto di stima, tenendo conto delle potenzialità di produttive e di utilizzo e della destinazione attuale del fondo, delle caratteristiche paesaggistiche di particolare rilievo, dell'assenza di vincoli di carattere ambientale che sullo stesso insistono, il sottoscritto inoltre ha provveduto alla ripartizione delle qualità catastali effettive ed alla quantificazione delle relative superfici. Il tutto è stato esposto nel prospetto di valutazione che segue.

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

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
seminativo	5,8045
Superficie Lotto 1	5,8045

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi aggiornati a giugno 2022	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Max	Min			
Seminativo	10.730,00	12.466,44	14000,00	20000,00	5,8045	18.000,00 *	104.481,00
Totale valore dei terreni del lotto 1							104.481,00

* Il valore attribuito tiene conto delle favorevoli potenzialità produttive, sotto l'aspetto agronomico, di cui il fondo è in possesso. Nelle aree circostanti si rileva una buona incidenza di superfici coltivate ad arboreti (oliveti, vigneti per uva da tavola) e pertanto l'adozione di tali ordinamenti colturali potrebbe indurre ad un incremento delle potenzialità produttive dallo stesso ottenibili a confronto con l'attuale destinazione a seminativo semplice. Lo scrivente ha parallelamente tenuto conto del vincolo di destinazione e di inedificabilità descritto nelle pagine precedenti, il quale limita le opportunità di utilizzo del fondo ed orienta verso un quasi esclusivo utilizzo sotto l'aspetto agronomico.

Relativamente ai fabbricati, considerato lo stato di vetustà, la superficie e le caratteristiche costruttive originarie, il sottoscritto CTU ha ritenuto di applicare un valore complessivo a corpo.
(pari a circa 80 € / mq)

determinazione valore dei fabbricati Lotto 6			
identificativo catastale	categoria	superficie lorda	valore a corpo assegnato
Fabbricati censiti al Catasto Fabbricati	F/2	270	97.600,00
Fabbricati diruti censiti al NCT	Fab. diruti	950	
Valore complessivo dei fabbricati		1.220	97.600,00

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

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
6	Terreno agricolo in C.da Monacazzi agro di Comiso fg 56	104.481,00	+
	Fabbricati in C.da Monacazzi agro di Comiso fg 56	97.600,00	=
	Totale valore del Lotto 6	202.081,00	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	30.312,15	=
	Valore complessivo lotto 6 al netto dell'abbattimento forfettario	171.768,85	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	389,65	=
	Costo complessivo al netto dell'abbattimento forfettario e delle spese.	171.379,20	

Costo complessivo cancellazione formalità € 294,00

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

Considerato che l'immobile risulta essere in piena proprietà di uno dei soggetti esecutati, si ritiene non necessario procedere alla valutazione della comoda divisibilità dello stesso.

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

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

Conclusioni:

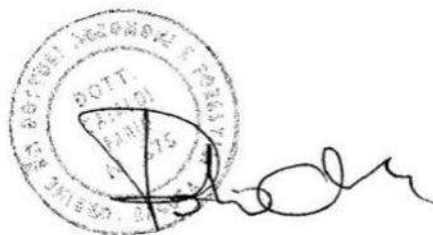
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 6 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 44 Elaborato fotografico lotto 6
- 45 Stralcio ortofotografico lotto 6
- 46 Estratto di mappa catastale lotto 6

Tanto si doveva.

Modica, lì 15/07/2023

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



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 7**.

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

Lotto 7 Terreni e fabbricati in c.da Cifali agro di Comiso

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
7	c.da Cifali	Comiso/A	1	34	seminativo	0,6530	16,86	8,43
	ditta proprietaria							

Superficie lorda del terreno agricolo: ha 0.65.30

Superficie del piccolo magazzino non censito: mq. 12,00

Superficie netta dell'appezzamento: Ha 0.65.18

Coordinate:

Lat. **36,993197**

Lon. **14,624786**

Altimetria m. 230 m. s.l.m.

Confini (lotto 6)	

Indicazione del diritto pignorato:

Pignorata la piena proprietà, in capo alla sig.ra

La particella che compone il lotto 7 è pervenuta alla ditta proprietaria, in virtù dell'atto di donazione del 07/10/2013, rogato dal Notaio Francesca Randazzo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio Territorio in data 05/11/2013, ai nn. 14552/9947 da proprietà e successivo atto di divisione del 07/10/2013, rep. 3335, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territorio di Ragusa in data 05/11/2013 ai nn. 14553/9948 da proprietà di

presentano uno strato di coltivazione mediamente profondo con composizione di medio impasto e buona dotazione di sostanza organica. L'attuale destinazione è "oliveto", il fondo è delimitato con una recinzione in rete metallica e paletti di cemento. Il numero di piante approssimativamente presenti si ritiene sia compreso tra n. 140 e 160, appartenenti alle cultivar tipiche del territorio ibleo, messe a dimora da circa 25 anni. Le piante sono disposte in sesto regolare di ml. 5 x 6. Lo stato di coltivazione delle piante si può definire ottimale e le stesse sono pienamente produttive

Con andamento longitudinale e per tutta la lunghezza della particella, in posizione centrale, si rileva la presenza di una stradella interna, pavimentata con misto granulometrico che conduce ad una vasca di raccolta fuori terra in cemento armato che consente lo stoccaggio delle risorse idriche necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni di coltivazione.

L'appezzamento non dispone di pozzo trivellato o altra risorsa idrica al proprio interno. Lo stesso, attualmente dispone di una quota di attingimento da un pozzo trivellato, regolarmente autorizzato dal genio Civile di Ragusa, con pratica n. 6335 del 26/09/1974, ricadente sulla particella n. 525 del foglio n. 1, di proprietà della debitrice eseguita in ragione di 1/5 e **non oggetto di pignoramento**. Infine, all'interno dell'appezzamento, in prossimità della cisterna il cemento armato sopra enunciata, è stata rilevata la presenza di un piccolo magazzino, realizzato con struttura precaria, adibito a deposito attrezzi e deposito degli elementi utili per la coltivazione (concimi chimici, prodotti fitosanitari ecc), avente una superficie di **mq. 12,00**.

Seguono alcune foto dell'appezzamento:









Destinazione urbanistica

La particella n. 34 del foglio n. 1 del territorio di Comiso ricade in zona E/4 definite aree per le attività agricole di valenza ambientale.

La zona risulta gravata dal vincolo imposto dal Piano Paesaggistico, area di interesse archeologico, PL 4, livello di tutela 1 (zona gialla) per l'intera superficie.

Inoltre, per una porzione pari a mq. 72,51, attigua alla strada comunale di ingresso, risulta rientrare nella zona del PRG definita "viabilità esistente".

Non si rileva la presenza di ulteriori vincoli.

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

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

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

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

La particella che compone il lotto 7 è pervenuta alla ditta proprietaria, in virtù dell'atto di donazione del 07/10/2013, rogato dal Notaio Francesca Randazzo, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio Territorio in data 05/11/2013, ai nn. 14552/9947 da proprietà [REDACTED] e successivo atto di divisione del 07/10/2013, rep. 3335, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territorio di Ragusa in data 05/11/2013 ai nn. 14553/9948 da proprietà [REDACTED]

Il detto immobile era pervenuto, in ragione di 1/5 ciascuno, in virtù dell'atto di donazione rogato in data 07/10/2013 dal Notaio Randazzo, sopra enunciato, da proprietà di A. [redatto] Alla signora A. [redatto] detto immobile, per intero e nella piena proprietà era pervenuto in successione, in morte di [redatto] [redatto] Al signor [redatto] lo stesso immobile era pervenuto per atto di compravendita del 02/01/1922 rogato dal Notaio Luigi Spada, trascritto presso la Conservatoria dei RR.Ll. di Siracusa in data 20/02/1922 al n. 2977.

c) Stato di possesso del bene.

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

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

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

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

In data 21/07/2023 la risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di titoli di conduzione in essere, relativi agli immobili che compongono il lotto 7 ha dato esito negativo e pertanto, basandosi sugli esiti del sopralluogo e su quanto dichiarato dalla parte esecutata, il sottoscritto può affermare che il lotto 7 sia nella piena disponibilità del soggetto esecutato [redatto]

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

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

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

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

Relativamente agli immobili che costituiscono il Lotto 7 dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie, elenchi sintetici allegati alla presente il sottoscritto ha rilevato le seguenti formalità: *Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07/04/2022 ai nn. 5625/555, per un importo di € 400.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a.*

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

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

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

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

Considerata la tipologia di struttura, si ritiene che la costruzione, dal punto di vista urbanistico, non sia regolarizzabile poiché non in possesso dei requisiti minimi previsti dalla normativa vigente, pertanto, al momento dell'attribuzione del valore si terrà conto di tale aspetto, attribuendo allo stesso un valore d'uso pari al 50% del valore di mercato effettivo.

Il piccolo deposito necessita di regolarizzazione catastale, i cui costi sono stati quantificati in:

richiesta EDM n. 1	€ 44,00
approvazione TM di aggiornamento	€ 65,00
Docfa per la predisposizione della planimetria	€ 100,00
Competenze tecniche	€ <u>1.000,00</u>
Totale	€ 1.209,00

g) attestazione di prestazione energetica;

Il fabbricato presente all'interno del fondo non è allo stato adibito ad abitazione pertanto, per lo stesso, preliminarmente all'emissione del decreto di trasferimento, non bisognerà procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

Valori agricoli medi attualizzati al 2022;

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

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

Il valore della stradella e della cisterna in cls, ubicati all'interno alla particella pignorata, costituiscono parte integrante del valore della superficie agricola.

Assegnazione qualità colturale ai fini della valutazione	
Oliveto	0,6518
Superficie netta Lotto 7	0,6518

coltura	Valori agricoli medi 2015 per ettaro	Valori agricoli medi attualizzati a giugno 2022	Range di valori ottenuti da indagini di mercato		Sup. oggetto di valutazione	Valore di stima applicato per ettaro	Valore di stima
			Max	Min			
Oliveto	15.848,00	18.874,97	24.000,00	30.000,00	0,6518	26.000,00 *	16.947,00
Totale valore dei terreni del lotto 1							16.947,00

* Il valore attribuito tiene conto delle favorevoli potenzialità produttive, sotto l'aspetto agronomico, di cui il fondo è in possesso. Dello stato di coltivazione e delle potenzialità di produzione dell'arboreto, della piena produttività dello stesso. Il valore attribuito si mantiene in prossimità del valore minimo del range di valori acquisite mediante indagine di mercato, poiché il fondo, così come è stato oggetto di pignoramento, non dispone di autonomia idrica. Tuttavia, considerata l'età della coltura, si ritiene che la necessità di irrigazione sia ridotta al minimo e pertanto tale aspetto ha influito nell'attribuzione del valore di stima, in modo marginale.

determinazione valore del fabbricato incluso nel lotto 7				
identificativo catastale	categoria	superficie lorda	Valore al mq	Valore complessivo
Fabbricati non censiti al Catasto Fabbricati	magazzino	12,00	400,00	4.800,00
Valore d'uso dell'immobile (50% del Val. totale)				2.400,00

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

La valutazione finale del bene è la seguente:

LOTTO	descrizione	valore	segno
7	Terreno agricolo in C.da Cifali agro di Comiso fg 1	16.947,00	+
	Fabbricato non censito, adibito a magazzino	2.400,00	=
	Totale valore del Lotto 7	19.347,00	-
	abbattimento forfettario in misura del 15 %	2.902,05	=
	Valore del Lotto 7 al netto dell'abbattimento forfettario	16.444,95	-
	Costo richiesta ed ottenimento CDU	368,00	-
	Costo regolarizzazione catastale	1.209,00	=
	Costo complessivo al netto dell'abbattimento forfettario e delle spese.	14.867,95	

Costo complessivo cancellazione formalità € 294,00

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

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

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

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

Conclusioni:

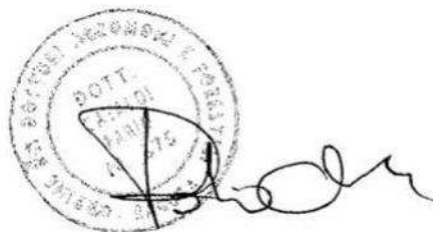
Si conclude la presente relazione specifica del Lotto 7 e si allegano i seguenti documenti che ne costituiscono parte integrante.

- 47 Elaborato fotografico lotto 7
- 48 Stralcio ortofotografico lotto 7
- 49 Estratto di mappa catastale lotto 7

Tanto si doveva.

Modica, lì 15/07/2023

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



Di seguito si espone la **relazione tecnico descrittiva** specifica degli immobili che compongono il **LOTTO 8**.

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

Lotto 8 Fabbricato residenziale in Comiso, c.da Donna dolce

Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	sub	categ	consistenza	rendita catastale
8	c.da Donnadolce	Comiso	66	245	1	A/2	277 Mq	c.da Donnadolce piano T
ditta proprietaria								
Lotto	C.da / Via	Comune	fg	p.lla	qualità	superficie	R.D	R.A.
8	c.da Donnadolce	Comiso/D	66	251	vigneto	0,1105	10,84	4,57
ditta proprietaria								

Si specifica che l'intestazione riportata nella visura catastale della p.lla 251 non è corretta, gli immobili risultano attualmente intestati ai vecchi proprietari, Sigg.ri [REDACTED] (livellario), [REDACTED] (diritto del concedente). Con atto del 09/11/1987 rep. 59594 la ex p.lla 251, all'epoca p.lla 55 / c è stata ceduta agli attuali proprietari, sigg. [REDACTED] a.

All'interno della p.lla 245 (sup. ente urbano mq. 863):

Superficie lorda del fabbricato abitativo al piano terra: mq. 221,
 Superficie lorda del fabbricato abitativo al piano primo: mq. 137,
 Tettoia: mq. 45,
 Locale tecnico e area barbecue: mq. 19,
 Piscina mq. 40
 Superficie residua particella al netto dell'area di sedime dei fabbricati: mq. 578

All'interno della p.lla 251:

Superficie lorda garage: mq. 32,
 Superficie lorda magazzino annesso al garage mq. 8,
 Superficie lorda magazzino adibito a deposito attrezzi mq. 13,
 Superfici lorde piccoli magazzini e cisterna in cls mq. 25,
 Superficie residua terreno agricolo e area di manovra p.lla 251 mq. 1027.

Indirizzo:

C.da Donna dolce – agro di Comiso (RG)

Coordinate:

Lat. 36,979889

Lon. 14,662318

Alt. m. 220 s.l.m.

Tribunale di Reggio
E.I. 1247/2022
Lotto 8 - c.da Donna Ubaldo - Comiso (RG)
Comune di Comiso Ig. 06 p.lla 251, 245 (fabbricati)

[illegible]

Pignorata la piena proprietà, in capo a [REDACTED] degli immobili che compongono il lotto n. 8.

La particella n. 245, ex 61/b è pervenuta ai signori [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico rogato dal Notaio Lupo in data 10/03/1981, rep. 2274, reg.to ai nn. 4687/4205.

Detta compravendita prevedeva il trasferimento di proprietà della citata particella estesa ha 0.09.77, con diritto di passaggio dalla stradella di ml. 3,00 che si diparte dalla strada comunale e che attraversa la p.lla dei venditori, all'epoca 61/a, oggi 61, 368, 248.

Successivamente venne rogato un atto di rettifica al sopraenunciato atto del Notaio Lupo, rogato dal Notaio Giacchino in data 19/05/1987, rep. 16102, reg.to ai nn. 7857/6341, finalizzato alla correzione della superficie della p.lla 61/b, oggi 245 (verificata in data 26/06/2023 la superficie dell'ente urbano pari a mq 863), pari a ha 0.08.63 e non ha 0.09.77 come erroneamente indicato nell'atto del Notaio Lupo.

La particella n. 251, derivante dalla p.lla n. 55/c estesa ha 0.11.05, è pervenuta ai signori L. [REDACTED] con atto del 09/11/1987 rep. 59594, rogato dal Notaio Demostene trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 11/11/1987 ai nn. 15025/12600.

Costituiva parte integrante della vendita la metà indivisa della stradella di accesso, all'epoca identificata con il mappale 55/b, esteso ha 00.02.95, oggi p.lla 250, in possesso di intestazione catastale non aggiornata e non oggetto di pignoramento.

- **descrizione giuridica:**

Fabbricato abitativo con superficie di pertinenza, ubicati in Comiso, c.da Donna dolce, foglio n. 66, composti da:

Una abitazione identificata in catasto con il mappale n. 245 sub.1, cat. A/2, consistenza catastale mq. 277 con relativa area di pertinenza;

Terreno con annessi corpi di fabbrica non censiti in catasto, identificato con il mappale n. 251 del foglio n. 66 del territorio del Comune di Comiso.

b) Descrizione del bene

L'unità immobiliare ubicata all'interno della particella n. 245, che compone il lotto 8, è costituita da una unità abitativa a carattere residenziale, essa si sviluppa su due livelli costituiti da piano terra e piano primo e dispone altresì di una sufficiente superficie di pertinenza circostante.

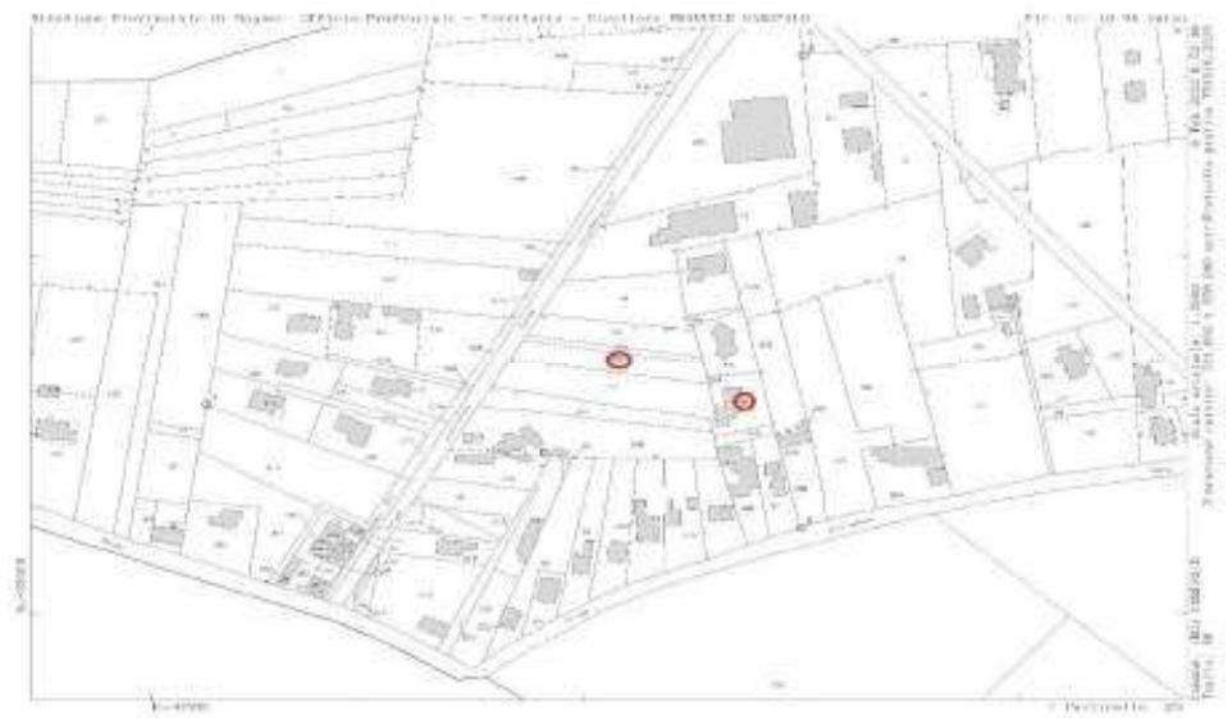
La costruzione consta di un corpo principale, realizzato in muratura tradizionale con pilastri in cemento armato e tamponamenti in blocchi di calcare tenero con copertura superiore in tegole marsigliesi.

Segue uno stralcio ortofotografico:

Tribunale di Ragusa
E.I. 124 / 2022
Lotto 8 - c.da Donna dolce - Comiso (RG)
Comune di Comiso fg 66 p.lla 245
(fabbricato)



Segue l'estratto di mappa catastale:



Segue uno stralcio della planimetria catastale:



Al piano terra (mq. 221) l'unità immobiliare consta di una ampia camera da pranzo (h. max 4,56 – ha min. 3,28) provvista di forno e di cucina in muratura, un servizio ed un ripostiglio, dotata di copertura in legno. Il ripostiglio ed il servizio hanno subito degli ampliamenti non indicati in planimetria. Il corpo di fabbrica principale, ubicato ad una quota superiore del vano appena descritto, presenta una altezza costante di ml. 2,94 ed è composto da una cucina, un soggiorno dotato di scala a chiocciola di collegamento con il piano primo, n. 5 camere da letto, un corridoio e due bagni. Dal soggiorno si diparte una scala a chiocciola che conduce al piano primo.

Il grado di finitura del piano terra è buono, le pavimentazioni sono di ceramica commerciale, le porte sono in legno, gli infissi in alluminio.

Seguono alcune foto del piano terra:







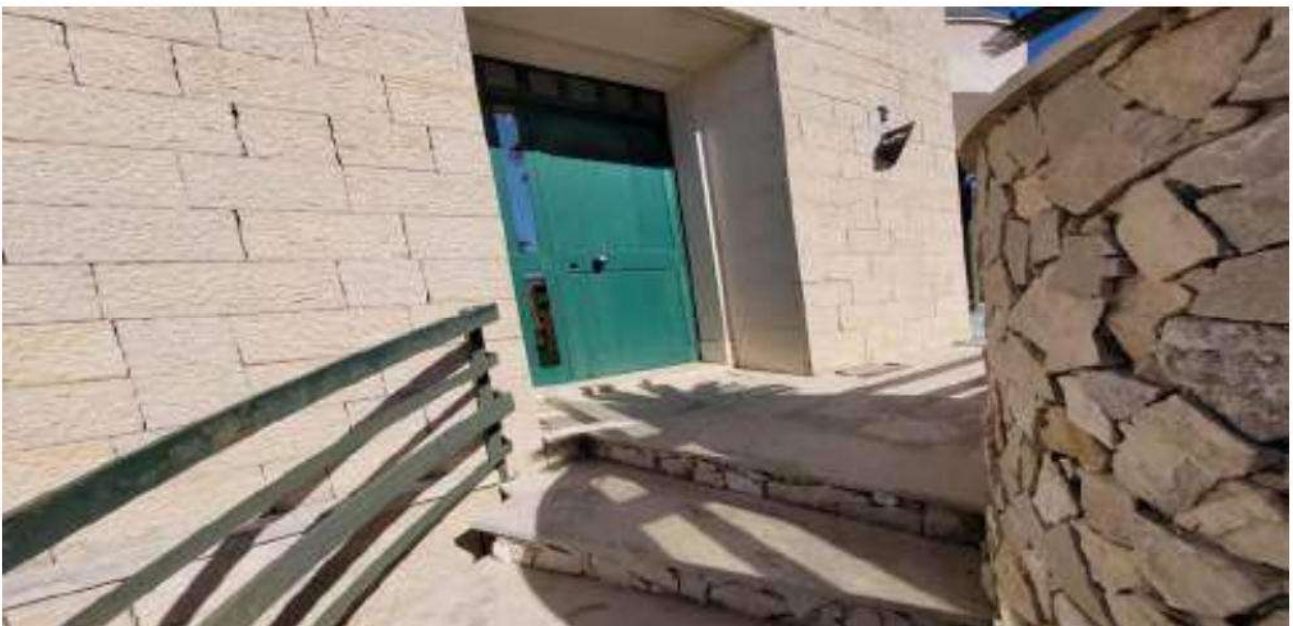




Il piano primo, (mq. 137), realizzato quale sopraelevazione del piano terra, in planimetria catastale (non conforme allo stato dei luoghi), viene indicato come locale sgombero, con altezza minima 0,30 e altezza massima 1,70 e terrazza. Di fatto al piano primo è stata realizzata una unità immobiliare indipendente ed abitabile, dotata di scala di accesso esterna, con relativo portone in alluminio preverniciato e scala di servizio di collegamento tra piano terra e piano primo. L'unità abitativa consta di n. 3 camere da letto, una cucina, un ingresso, un soggiorno ed un corridoio dotato di ampia cabina armadio. Il grado di finitura è superiore all'unità immobiliare posta al piano terra, lo stesso presenta pavimentazioni di ceramica, rivestimento alle pareti con idropittura da interni.

L'immobile dispone di impianto elettrico ed idrico non dispone di impianto di climatizzazione né di riscaldamento. Al piano primo si rileva la presenza della predisposizione per l'installazione dei termosifoni.

Seguono alcune foto del piano primo:









La copertura della costruzione è stata realizzata tetto in tegole marsigliesi. I terrazzi posti al piano primo, che costituiscono le superfici residue dell'area edificata, sono pavimentati con mattoni di ceramica per esterni e dispongono di ringhiere in alluminio e di muretti perimetrali. Dal terrazzo, mediante una scala a chiocciola esterna si accede alle coperture:







Le aree di pertinenza, poste al piano terra, esterne alla costruzione sono in parte pavimentate con spianata di malta allo stato fine ed in parte con pavimento di cemento stampato e decorato. Le aree a verde ornamentale sono delimitate da muretti a secco di pietra calcarea.

In adiacenza della costruzione principale il sottoscritto ha inoltre rilevato la presenza di **una tettoia** in legno provvista di copertura in tegole con struttura portante in pilastri in cemento armato rivestiti in pietra locale. La superficie lorda di tale manufatto è di **mq. 45** (detto manufatto non è censito nella planimetria catastale), la superficie netta misurata tra i pilastri è di mq. 38.



Un locale tecnico al servizio delle aree esterne con annessa zona barbecue, coperta, provvisto di piani di appoggio laterali in muratura, aperto da un lato ed avente una superficie di **mq. 11,0**. I locali tecnici sono due, disposti l'uno di seguito all'altro e presentano una superficie complessiva di **mq. 8** (corpo di fabbrica parzialmente censito nella planimetria catastale):



All'interno di un'area adibita a verde ornamentale è presente una piscina interrata, rivestita con mosaico per piscine. La superficie della piscina è di **mq. 40** circa con profondità media di ml. 1,40.

