

## TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo 180/2020 RGEs Tribunale di Ragusa.

Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentato e difeso da: Avv. [REDACTED]

Debitori eseguiti: [REDACTED]

Perito estimatore: **Dott. Agr. Simone Areddia**

Custode giudiziario: **Avv. Antonino Francone**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Di Cataldo.**

# RELAZIONE LOTTO 2 DEL PERITO ESTIMATORE

Ragusa, li 24.02.2021

### INDICE:

1. Premessa e incarico
2. Beni oggetto di pignoramento Lotto 2
3. Nota di trascrizione - Beni Lotto 2
4. Elenco beni Lotto 2 riportati nella Nota di trascrizione
5. Distinzione unità negoziali del Lotto 2
6. Stato di possesso dei beni Lotto 2
7. Provenienza ventennale del Lotto 2
8. Gravami Lotto 2
9. Regolarità catastale dei beni Lotto 2
10. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 2
11. Individuazione del Lotto 2
12. Descrizione del Lotto 2
13. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 2
14. Criterio di stima Lotto 2
15. Determinazione del valore del bene Lotto 2
16. Determinazione del valore di locazione del bene Lotto 2
17. Conclusioni Lotto 2

### 1. Premessa e incarico:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **21.09.2020**; il **G.E. Dott. Carlo Di Cataldo** ha nominato il sottoscritto **Dott. Agronomo Simone Areddia perito estimatore** – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **180-2020 RGEs** del Tribunale di Ragusa e **Custode giudiziario l'Avv. Antonino Francone.**



## **2. Beni oggetto di pignoramento Lotto 2:**

Con Atto di pignoramento del 15.07.2020, l'Avv. [REDACTED] per conto del creditore procedente **doValue SpA** (già **doBank SpA**) CF 00390840239 P.IVA 02659950239; premesso che con contratto di cessione crediti stipulato il 09.08.2018, Banca Agricola Popolare di Ragusa scarl, nell'ambito di cartolarizzazione, ha ceduto a Ibla srl un pacchetto di crediti; che la suddetta Ibla srl ha conferito a doBank SpA, oggi doValue SpA, che tra i crediti oggetto di cessione, è compreso quello in questa sede cauzionato; premesso altresì che con **Atto di precetto notificato il 21.05.2020** alla sig.ra

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti in C.da San Giacomo snc, doValue Spa quale mandataria di Ibla Spa intimava il pagamento della somma di **€.157.598,72** oltre spese, e contestualmente ha avvertito che in mancanza di pagamento procederà ad esecuzione forzata nei confronti degli stessi e ciò procedendo in forza del **mutuo fondiario** rogato in [REDACTED] in data 11.04.2005, garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 12.04.2005 ai numeri 8537-3741 sui beni di seguito indicati.

**1) Azienda agricola di ettari 6, are 40, centiare 25, composta da terreni con annessi fabbricati rurali adibiti a stalle, pagliera, fienile, locali per la trasformazione di prodotti caseari e cortili annessi, di proprietà per la quota di ½ del Sig. [REDACTED]**

[REDACTED] e segnatamente:

### **A. Terreni censiti al N.C.T. di Ragusa (Sezione Noto) al Foglio 408:**

[...]

- Mapp. 107, Cl. 4, R.D. 21,52; R.A. 9,22; porzione AA, Sup. 11904,00 ;
- Mapp. 107, Cl. 2, R.D. 3,42; R.A. 1,14; porzione AB, Sup. 2210,00;
- Mapp. 418, Cl. 4, R.D. 0,01; R.A. 0,01; Sup. 3,00;
- Mapp. 441, Cl. 5, R.D. 35,14; R.A. 11,71; porzione AA, Sup. 22681,00;
- Mapp. 441, R.D. 7,66; R.A. 2,36; porzione AB, Sup. 2281,00;

[...]

- Mapp. 440, Sup. 8325 mq.;
- Mapp. 451, Sup. 868,00 mq.;
- Mapp. 421, Sup. 426,00 mq.

### **B. Immobili censiti al N.C.E.U. di Ragusa (Sezione Noto) al Foglio 408:**

[...]

- Mapp. 440, sub 1, cat. D/10, R.C. 1448,00;
- Mapp. 451, sub 2, cat. D/10, R.C. 700,00;
- Mapp. 421, sub 1, cat. D/10, R.C. 376,00;



### 3. Nota di trascrizione - Beni Lotto 2:

Con Nota di trascrizione del **11.08.2020** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n.7 della presentazione giornaliera, **Registro generale 9508 e Registro particolare 6848**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **180/2020**, che comprende 2 Unità negoziali con 23 Immobili, di cui 19 all'UN 1 e 4 all'UN 2; 1 Soggetto a favore e 2 Soggetti contro.

Soggetto a favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di -

Soggetti contro:

1.

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di -

2.

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di -

### 4. Elenco beni Lotto 2 riportati nella Nota di trascrizione:

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
1	17	Fabbricati	Ragusa sez.D	408	440	1
1	18	Fabbricati	Ragusa sez.D	408	451	2
1	19	Fabbricati	Ragusa sez.D	408	421	1
1	2	Terreni	Ragusa sez.D	408	107	AA
1	3	Terreni	Ragusa sez.D	408	107	AB
1	4	Terreni	Ragusa sez.D	408	418	
1	12	Terreni	Ragusa sez.D	408	441	AA
1	13	Terreni	Ragusa sez.D	408	441	AB



## 5. Distinzione unità negoziali del Lotto 2:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **tre lotti**, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la piena proprietà dei beni, secondo le unità negoziali oggetto di pignoramento; accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tali da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

**Lotto 2: Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui e fabbricati ad uso agricolo, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; distinti in NCT al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto, particelle: 107, 418, 441; della superficie catastale totale di Ha.3.90.79; coltivate a seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Unità Negoziale 1, Immobili 2, 3, 4, 12, 13.**

**- Fabbricati cat. D10; distinti in NCEU al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto: particella 440 sub 1: stalla, fienile, due tettoie; particella 451 sub 2 depositi; particella 421 sub 1 caseificio, sala mungitura, depositi. Unità Negoziale 1, Immobili 17, 18, 19.**

I beni, riportati nelle Figure 1, 2, 3, 4; di cui alla Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento, sono così censiti:

### Catasto Fabbricati NCEU, C.da San Giacomo

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita
1	17	Ragusa sez.D	408	440	1	D/10	€ 1.448,00
1	18	Ragusa sez.D	408	451	2	D/10	€ 700,00
1	19	Ragusa sez.D	408	421	1	D/10	€ 376,00
							<b>€ 2.524,00</b>

### Catasto Terreni NCT, C.da San Giacomo

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	2	Ragusa sez.D	408	107	AA	Seminativo	4	11.904	€ 21,52	€ 9,22
1	3	Ragusa sez.D	408	107	AB	Pascolo	2	2.210	€ 3,42	€ 1,14
1	4	Ragusa sez.D	408	418		Seminativo	4	3	€ 0,01	€ 0,01
1	12	Ragusa sez.D	408	441	AA	Seminativo	5	22.681	€ 35,14	€ 11,71
1	13	Ragusa sez.D	408	441	AB	Pascolo arb	U	2.281	€ 7,66	€ 2,36
								<b>39.079</b>	<b>€ 67,75</b>	<b>€ 24,44</b>

## 6. Stato di possesso dei beni Lotto 2:

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti, sono beni utilizzati per l'attività agricola e non sono oggetto di locazione.



## **7. Provenienza ventennale del Lotto 2:**

A seguito degli attenti accertamenti effettuati presso l’Agenzia delle Entrate, ho potuto verificare la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, riportando dettagliatamente i dati, rispetto la sintetica certificazione sostitutiva prodotta.

Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cl.
Fabbricati	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	440	1	D/10	
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	441	AA	Seminativo	5
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	441	AB	Pascolo arb	U

I beni oggetto di pignoramento al **Foglio 408 Ragusa sez. D**, distinti in NCEU particella: **440 sub 1 (cat.D10)**; e al NCT particelle: **441 sub AA-AB** sono posseduti in piena proprietà indivisa ai debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]

I debitori esecutati hanno acquistato la particella **19/a di Ha.3.33.20** in virtù dell’Atto di vendita del 22.01.1988 a rogito del [REDACTED] Repertorio 104; trascritto 05.02.1988 ai numeri 1548 – 1311; da potere [REDACTED]

Al dante causa [REDACTED] il bene era pervenuto in virtù dell’Atto di acquisto del 13.07.1968 a rogito del Notaio [REDACTED], registrato a Ragusa al n.1633 e per riunione di usufrutto in morte di [REDACTED]

### **Continuità catastale 440, 441:**

*Dalla particella 19/a derivano le particelle 169, 209, 360, 361, 362; dalla soppressione della particella 360 sono state generate le particelle 440, 441, secondo quanto di seguito riportato:*

Con frazionamento del 23.09.1986 in atti dal 07.11.1998, l’originaria particella 19 di Ha.3.64.40 ha generato la particella 19/a (poi 19) di Ha.3.33.20 e la particella 169.

Con successivo frazionamento del 27.09.1980 in atti dal 07.11.1998, la particella 19 di Ha.3.33.20 ha generato la particella 19 di Ha.3.14.84 e la particella 209.

Con variazione d’ufficio del 01.01.1996 la particella 19 di Ha.3.14.84 ha generato la particella **360** di Ha.3.07.56, con soppressione della particella 19 e la generazione delle particelle 361 e 362 (Lotto 1).

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005 proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005)*; la particella 360 di Ha. Ha.3.07.56 è stata censita al Foglio 408 Ragusa-D.

Con tabella di variazione del 09.12.2010 la particella 360 di Ha 3.07.56 è stata suddivisa nelle porzioni: 360 AA, seminativo 5 Ha 2.67.54; 360 AB, uliveto 3 Ha 0.19.82; 360 AC, pascolo 2 Ha 0.20.20.

Con variazione d’ufficio del 11.07.2011 è stata richiesta l’unificazione delle colture AGEA con identificazione della particella 360 senza porzioni seminativo 5 - Ha 3.07.56.

Con Tipo mappale del 28.07.2011 la particella 360 è stata frazionata, generando le particelle: **441**, seminativo 5 Ha 2.49.62; **440**, Ente urbano Ha 0.57.94; 420, seminativo 4 Ha 0.22.81.

Con tabella di variazione del 07.12.2012 la particella 441 seminativo 5 – Ha 2.49.62 è stata suddivisa nelle porzioni: 441 AA, seminativo 5 Ha 2.26.81; 441 AB, pascolo arb. U Ha 0.22.81.

Con tipo mappale del 28.07.2011 la particella 440 Ente urbano – Ha 0.57.94 è stata unificata alla particella 442, per un totale di Ha.0.83.25 ed ha generato al **NCEU la particella 440 sub 1 cat.D10**.



### Provenienza ventennale 107, 418:

Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Cl.
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	107	AA	Seminativo	4
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	107	AB	Pascolo	2
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	418		Seminativo	4

I beni oggetto di pignoramento al **Foglio 408 Ragusa sez. D**, distinti al NCT particelle: **107 sub AA-AB, 418**; sono posseduti in piena proprietà indivisa ai debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]

Con Atto di vendita del **24.06.1977** a rogito del Notaio [REDACTED] Repertorio 5399; trascritto 06.07.1977 ai numeri 8409 – 8030; da potere di [REDACTED]

[REDACTED] i debitori eseguiti hanno acquistato le particelle **107/a**, nonché i vani rurali FR 2/d e 107/b, lo stallone con vitellaio annesso 108/b, e la metà indivisa della viella di accesso 2/b, 107/c, 107/d.

Ai dante causa [REDACTED] beni erano pervenuti in virtù degli Atti del 03.01.1951 e 11.10.1953 a rogito del [REDACTED]

*È compreso nella vendita fra l'altro il diritto di attingere acqua per uso aziendale nella cisterna ubicata davanti allo stallone che rimane di proprietà della venditrice Arezzo Anna, nonché di potere abbeverare gli animali sia nella fontana esistente sotto gli orti ubicata a valle del caseggiato rurale sia alla sorgente denominata "Fontana Nuova" con diritto di accedervi limitatamente al periodo dal primo luglio al trenta settembre di ogni anno, attraversando le terre in atto possedute da Adamo Salvatore.*

### Continuità catastale 107, 418:

*Dalla particella 107/a derivano le particelle: 107, 418.*

Con frazionamento del 21.06.1977 è generata la particella **107/a**, derivante dall'atto di acquisto, con superficie catastale di Ha.1.41.14.

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005 proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005)*; la particella 107 di Ha.1.41.14 è stata censita al Foglio 408 Ragusa-D.

Con variazione del 17.04.2014 la particella 107 è stata suddivisa nelle porzioni:

- **107 AA** – seminativo 4 – Ha 1.19.04;
- **107 AB** – pascolo 2 – Ha 0.22.10.

Con frazionamento del 21.06.1977 è generata la particella **107/a**, derivante dall'atto di acquisto, è stata generata la particella 329 – seminativo 4 di Ha.0.00.20.

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005 proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005)*; la particella 329 di Ha.0.00.20 è stata censita al Foglio 408 Ragusa-D.

Con frazionamento del 30.09.2008 della particella 329 è stata generata la particella **418**, seminativo 4 di Ha.0.00.03; con soppressione delle particelle 329, 143, variando le particelle 417, 419, 420.



### Provenienza ventennale 451, 421:

Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Cl.
Fabbricati	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	451	2	D/10	
Fabbricati	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	421	1	D/10	

I beni oggetto di pignoramento al **Foglio 408 Ragusa sez. D**, distinti in NCEU particelle: **451 sub 2 (cat.D10)**, **421 sub 1 (cat.D10)**; sono posseduti in piena proprietà indivisa ai debitori esegutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED]

Con Atto di vendita del **24.06.1977** a rogito del Notaio [REDACTED] Repertorio 5399; trascritto 06.07.1977 ai numeri 8409 – 8030; da potere di [REDACTED]

[REDACTED] i debitori esegutati hanno acquistato le particelle 107/a, nonché i vani rurali FR 2/d e 107/b, lo stallone con vitellaio annesso 108/b, e la metà indivisa della viella di accesso 2/b, 107/c, 107/d.

Ai dante causa [REDACTED] i beni erano pervenuti in virtù degli Atti del 03.01.1951 e 11.10.1953 a rogito del Notaio [REDACTED]

*È compreso nella vendita fra l'altro il diritto di attingere acqua per uso aziendale nella cisterna ubicata davanti allo stallone che rimane di proprietà della venditrice [REDACTED] nonché di potere abbeverare gli animali sia nella fontana esistente sotto gli orti ubicata a valle del caseggiato rurale sia alla sorgente denominata "Fontana Nuova" con diritto di accedervi limitatamente al periodo dal primo luglio al trenta settembre di ogni anno, attraversando le terre in atto possedute da [REDACTED]*

Con Atto di vendita del **04.06.1984** a rogito del Notaio [REDACTED] Repertorio 9534; trascritto 28.06.1984 ai numeri 8592 – 7445; da potere di [REDACTED]

[REDACTED] con il quale i debitori esegutati acquistavano:

- a) Ha.1.28.40, al Foglio 105 Ragusa, particella 109/a;
- b) Ha.0.91.10, al Foglio 105 Ragusa, particelle 94/c (Ha.0.58.10) e 96/d (Ha.0.33.00);
- c) Ha.0.05.90, al Foglio 105 Ragusa, particella 96/b;
- d) Ha.0.00.64, al Foglio 105 Ragusa, particella 109/d quota indivisa 2/4 strada;
- e) Porzioni di FR al Foglio 105 Ragusa, particelle 125, 126;
- f) Metà indivisa del magazzino fienile al Foglio 105 Ragusa, particella 124;
- g) Il diritto di uso di 1/3 indiviso della parte di cortile antistante i FR venduti
- h) Il diritto di attingere acqua, per la quota di 1/6 dalla cisterna ricadente nel suddetto cortile e precisamente dalla bocca inferiore;
- i) Il diritto di transito nella parte del cortile;
- j) Il diritto di transito nella stradella a fondo naturale della larghezza di metri quattro che, dal lato del caseggiato rurale, costeggiando le terre catastalmente rappresentate dalle particelle 96/b e 94/c del foglio 105 oggetto della presente



*vendita, perviene nella stradella poderale pure a fondo naturale, che immette nella strada provinciale San Giacomo – Passo di Coffa;*

- k) Il diritto di transito nella suddetta stradella a fondo naturale della larghezza di metri quattro che partendo dalla strada provinciale San Giacomo – Passo di Coffa perviene nelle terre catastalmente rappresentate dalla particella 109/a, ricadente nella particella 94/a.*

*Le terre oggetto di questo atto sono attraversate dal gasdotto bivio di Mastringiano – snodo di Ragusa, realizzato dall'ANIC SpA, le cui particelle sono in corso di definizione ed il cui indennizzo è stato corrisposto agli odierni venditori, salvo conguaglio in dipendenza della legge da emanarsi in esecuzione della sentenza della Corte Costituzionale n.5 dell'anno 1980, rimane espressamente convenuto che i compratori saranno tenuti a trasferire all'ANIC SpA, ad ogni sua richiesta, la striscia di terreno interessata alla suddetta opera, ed a sottoscrivere qualsiasi documento dovesse essere loro richiesto ed all'uopo le parti precisano che nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto della avvenuta riscossione del suddetto indennizzo da parte dei venditori.*

Ai dante causa [redacted] i beni erano pervenuti giusto atto a rogito del Notaio [redacted] del 22.10.1983, Repertorio 2935; con tipo frazionamento 41449 – 1982 e con tipo frazionamento 12997 – 1983.

Con Atto di vendita del **29.04.1986** a rogito del [redacted] Repertorio 18402; trascritto il 21.05.1986 ai numeri 6023 – 4990; da potere di [redacted]

[redacted] con il quale i debitori eseguiti acquistavano:

- a) pagliera (ex magazzino), confinante con proprietà dei venditori, con stradella comune tra i compratori e Adamo, con magazzino degli stessi compratori e con il cortile di cui infra, in catasto a **foglio 105, particella 165**;*
- b) due stalle tra di loro contigue, confinanti con stradella comune tra i compratori e Adamo Rosario, con vani rurali degli stessi compratori da due lati e cortile di cui infra, in catasto a **foglio 105, particella 123**;*
- c) porzione divisa del cortile, della superficie catastale di are tre e centiare trentuno, confinante con vani rurali dei compratori da due lati, con cortile che rimane di proprietà dei venditori da tre lati e con il cortile comune di cui infra, in catasto a **foglio 105, particella 166**;*
- d) la quota indivisa pari a quattro diciottesimi della parte di cortile comune tra i venditori e i coniugi [redacted] della superficie catastale di are quattro e centiare ottantotto, confinante co la porzione di cortile di cui alla superiore lettera c), con i vani rurali acquistati dai comparenti coniugi [redacted] [redacted] di cui al capo primo di quest'atto, con i vani rurali dei fratelli [redacted] e con vani rurali dei venditori, slavo altri; in catasto al foglio 105 particelle 156 e 147.*





### Continuità catastale 451 sub 2:

Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Qualità	Cl.
Fabbricati	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	451	2	D/10	

La particella: **451 sub 2 (cat.D10)** deriva dalla riunione delle particelle:

- **108/b (poi 328)** Atto di vendita del **24.06.1977** a rogito del Notaio [REDACTED]  
Repertorio 5399; trascritto 06.07.1977 ai numeri 8409 – 8030;
- **124, 125, 126** Atto di vendita del **04.06.1984** a rogito del Notaio [REDACTED]  
Repertorio 9534; trascritto 28.06.1984 ai numeri 8592 – 7445
- **123, 165, 166** Atto di vendita del **29.04.1986** a rogito del Notaio [REDACTED]  
Repertorio 18402; trascritto il 21.05.1986 ai numeri 6023 – 4990.

Con Frazionamento del 21.06.1977, della particella 108 di Ha.0.01.50, è costituita la particella 108/b della superficie di Ha.0.00.75, denominata **particella 328 al foglio 105**.

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005 proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005)*; la particella 328 è stata censita al Foglio 408 Ragusa-D.

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005 proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005)*; le particelle **123, 124, 125, 126, 165, 166**; sono state censite al Foglio 408 Ragusa-D.

Con tipo mappale del 26.01.2012 la particella 451 ha riunificato le particelle 123 (135 mq), 124 (110 mq), 125 (65 mq), 126 (59 mq), 165 (93 mq), 166 (corte 331 mq), 328 (ex 108/b 75 mq), al NCT Ente urbano, per un totale di 868 mq; ha generato al NCEU **la particella 451 sub 2 cat.D10**.

### Continuità catastale 421 sub 1:

Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Qualità	Cl.
Fabbricati	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	421	1	D/10	

La particella: **421 sub 1 (cat.D10)** deriva dalla riunione delle particelle:

- **2/d e 107/b** Atto di vendita del **24.06.1977** a rogito del Notaio Vincenzo Ottaviano,  
Repertorio 5399; trascritto 06.07.1977 ai numeri 8409 – 8030.

Con frazionamento del 21.06.1977, in atti dal 05.10.1996 la particella **2/d** ha generato la particella **326 FR** di Ha.01.75.

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005 proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005)*; la particella 326 è stata censita al Foglio 408 Ragusa-D.

Con tabella di variazione del 30.09.2008 la particella 326 al foglio 408 ha riunito le particelle 417 (ex 329 ex 107/b), 419 (ex 143); con identificazione del FR della superficie di Ha.0.02.46.

Con tipo mappale del 30.09.2008 la particella **421** ha riunificato le particelle 326, 421, al NCT Ente urbano, per un totale di Ha.0.02.46 ed ha generato al NCEU **la particella 421 sub 1 cat.D10**.



## **8. Gravami Lotto 2:**

Ho verificato all' Agenzia delle Entrate le iscrizioni e trascrizioni presenti:

1. Ipoteca legale, iscritta in data 01.10.2004 ai numeri **20870 – 7008**, in favore di [redacted] capitale €35.957,91 totale €71.915,82.
2. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta in data 11.04.2005 ai numeri **8537 – 3741**, in favore di [redacted] contro [redacted] capitale €167.000,00 totale €334.000,00 durata 10 anni.
3. Ipoteca giudiziale iscritta in data 01.04.2016 ai numeri **4075 – 736**, in favore di [redacted] capitale €13.229,70 totale €24.000,00.
4. Ipoteca legale, iscritta in data 31.01.2017 ai numeri **1702 – 263** in favore di [redacted] capitale €168.331,66 totale €336.663,32.
5. Ipoteca giudiziale, iscritta in data 27.07.2018 ai numeri **11441 – 1771** in favore di [redacted] capitale €9.803,88 totale €20.000,00.
6. Trascrizione verbale di pignoramento del 11.08.2020 ai numeri **9508 – 6848** a favore di [redacted]

## **9. Regolarità catastale dei beni Lotto 2:**

Il fabbricato destinato a caseificio, sala mungitura e deposito; distinto al NCEU **Foglio 408 Ragusa sez. D, particella 421 sub 1**, censito come **fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole cat. D10 a piano terra**, corrisponde al rilievo in Figura 24; è stato dichiarato presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa con **planimetria catastale** redatta dal Geom. [redacted] con Protocollo RG0190624 del 21.10.2011. Figura 5. L' intestazione catastale di questo bene è errata poiché risulta il nominativo del debitore esecutato con data di nascita e codice fiscale errato: [redacted] Per la rettifica dell' intestazione è **dovuto il costo pari a €800,00**.

I fabbricati destinati a stalla con paddock, fienile e tettoie; distinti al NCEU **Foglio 408 Ragusa sez. D, particella 440 sub 1**, censiti come **fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole cat. D10 a piano terra**, corrispondono ai rilievi in Figure 20, 21, 22, 23; sono stati dichiarati presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa con **planimetrie catastali redatte su due schede** dal Geom. [redacted] con Protocollo RG0172058 del 01.08.2011. Figure 6, 7.

I fabbricati destinati a depositi, distinti al NCEU **Foglio 408 Ragusa sez. D, particella 451 sub 2**, censiti come **fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole cat. D10 a piano terra**, corrispondono ai rilievi in Figura 17; sono stati dichiarati presso l' Agenzia del Territorio di Ragusa con **planimetrie catastali redatte su tre schede** dal Geom. [redacted] con Protocollo RG0155493 del 01.08.2012. Figure 8, 9, 10.



## **10. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 2:**

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa i beni al Foglio catastale 408, ricadono in area denominata "*Agricolo produttivo con muri a secco*", ai sensi dell'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione, fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38 delle NTA, coincidente con la destinazione "X3" del Piano di Urbanistica Commerciale approvato con il Decreto Dirigenziale n.120/2006 dell'Assessorato regionale territorio e ambiente, notificato al Comune di Ragusa il 11.04.2006 e adeguato all'art. 4 del Decreto Dirigenziale, giusta determinazione dirigenziale del settore IV n.298 del 22.02.2016.

Tutte le particelle non ricadono all'interno del catasto delle aree percorse dal fuoco; gli elaborati del PRG vigente riportano vincoli discendenti da metanodotti.

In data 24.04.2011 sono decaduti i vincoli del PRG preordinati all'esproprio.

I beni ricadono nella zona sottoposta ai vincoli **livello di tutela 2 del piano paesaggistico:**

- idrogeologico;
- ambientale Galasso L.431/85;
- paesaggistico Tellaro – Prainito.

Con accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del **29.01.2021** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Per il fabbricato particella 421 sub 1 è stata rilasciata la **Concessione edilizia in sanatoria n. 5108/1986 rilasciata il 21.11.2008**, trascritta il 26.11.2008 ai numeri 24220 – 15016; per locali destinati a caseificazione e sala mungitura. Per tale fabbricato è stata rilasciata **autorizzazione agibilità del 11.02.2009**. Il Settore X del Comune di Ragusa ha rilasciato autorizzazione del 24.04.2006 con durata 4 anni, *allo smaltimento sul terreno di proprietà del refluo zootecnico, allo scarico dei reflui provenienti dai servizi igienici del fabbricato, delle acque di lavaggio dei pavimenti e delle attrezzature della sala mungitura, dall'attività di caseificazione e di quelli provenienti dall'allevamento zootecnico da immettere nella fossa Imhoff e successiva sub-irrigazione.*

Per il fabbricato particella 451 sub 2 è presente agli atti la **Richiesta di Concessione edilizia n. 8/1989 del 10.01.1989**, con cui i debitori esecutati hanno chiesto la ristrutturazione dei fabbricati rurali esistenti, realizzati prima del 1967. La Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali di Siracusa, con prot. 356/II del 17.08.1989 *ha espresso parere contrario in quanto l'intervento proposto non rispetta le caratteristiche tipologiche dell'edificio rurale di rilevante interesse paesaggistico ambientale.*

Per i fabbricati particella 440 sub 1: stalla, tettoie, fienile non è presente in atti alcuna richiesta di regolarità edilizia. Per il rilascio delle regolarità è stimato il **costo di €.6.500,00 da sostenere.**



## **11. Individuazione del Lotto 2:**

**Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui e fabbricati ad uso agricolo, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto. Figure 3, 4.**

**- al NCT particelle: 107, 418, 441; della superficie catastale totale di Ha.3.90.79; coltivate a seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Estratto di mappa Figura 3.**

**- Fabbricati cat. D10; distinti in NCEU particella 440 sub 1: stalla, fienile, due tettoie; particella 451 sub 2 depositi; particella 421 sub 1 caseificio, sala mungitura, depositi. Estratto di mappa Figura 13.**

L'azienda al Lotto 2 è situata a nord est del Comune di Ragusa, a confine con il territorio di Modica e la provincia di Siracusa, nei pressi della frazione di S. Giacomo Montesano. Figura 2.

Gli appezzamenti di terreno sono divisi dalla servitù sotterranea da gasdotto con la particella 142, di proprietà dell'ENI SpA; ma che di fatto i debitori eseguiti ne coltivano il suolo. Figure 3, 4.

Il fondo è raggiungibile partendo dalla periferia nord est di Ragusa Ibla, imboccando la SS 194 Ragusana tratto Vizzini – Modica per km 3,5; fino ad incrociare sulla destra la SP 58 Ragusa Ibla – Noto per km 6,0; per giungere in C.da Salinella – Balata di Modica.

Proseguendo in direzione nord-est sulla SP 59 Modica – Giarratana per km 2,7 sulla destra s'incrocia la SP55 Giarratana – Noto; proseguendo per 220 m in direzione ovest alla rotonda, la seconda uscita, imbecca la SP53 S. Giacomo – Montesano, percorsa questa per 1,5 km in direzione nord-est sulla destra si trova il bivio strada comunale S. Giacomo - Passo di Coffa Coordinate 36°59'24.22"N - 14°50'22.85"E. Figura 11, Planimetria generale Lotti 1-2-3, Foto 1.

Dopo aver percorso la strada comunale S. Giacomo - Passo di Coffa per 84 metri, sulla destra vi è l'imbocco della strada interpodereale che, dopo averla percorsa per 300 metri in direzione est, conduce ai Lotti 1 e 2. Figura 12, Foto 2, 3.

**Coordinate Latitudine 36°59'24.65"N - Longitudine 14°50'36.71"E.**

## **12. Descrizione del Lotto 2:**

Il fondo al Lotto 2 è costituito da fabbricati ad uso agricolo e due appezzamenti contigui, separati dal gasdotto sotterraneo nella particella 142, per cui in effetti alla vista appare un appezzamento unico. Figura 4. Foto 3.

I terreni particelle 107, 418, 440; sono coltivati a seminativo, con parziali tare di incolto. Foto 5, 6, 7, 8. Figura 12.

**La superficie catastale totale dei terreni è pari a 39.079 mq.**

I fabbricati presenti sono censiti come categoria D10 ad uso agricolo, Figure 13, 14, 15. Foto 4; così distinti:

- particella 451 sub 2: depositi distinti con baglio esterno;
- particella 440 sub 1: stalla, fienile, due tettoie e corte;
- particella 421 sub 1: caseificio, sala mungitura e due depositi.



I depositi alla particella 451 sub 2 sono ubicati nell'ampio caseggiato, con accessi dalla strada interpodereale e dal baglio interno. Figura 16, Foto 9, 10, 11, 12, 13, 17.

La struttura del fabbricato è in muri portanti con copertura tetto a falde. Foto 14, 15, 16, 18.

La superficie netta utile dei depositi è pari a 379,39 mq. Figura 18

deposito	151,32
deposito	48,60
deposito	28,68
deposito	17,72
deposito	8,00
deposito	37,70
deposito	26,10
deposito	28,51
deposito	4,16
deposito	28,60
<b>TOTALE</b>	<b>379,39</b>

**La superficie catastale totale dei depositi particella 451 sub 2 è di 477 mq.** Figura 19

La stalla, fienile, due tettoie e corte, distinte alla particella 440 sub 1, sono attigui alla sala mungitura particella 421 sub 1, con accessi dalla strada interpodereale e dalle particelle 441, 142, 107. Figura 15, 20. Foto 4.

La struttura dei fabbricati adibiti a stalla e fienile è con pali e capriate in profilo metallico, con pareti del fienile ed entrambi con copertura tetto a falde in lamiera grecata. Foto 19, 20, 21, 22, 23. Il paddock è annesso alla stalla ed ha la funzione di stabulazione degli animali, è sprovvisto di tettoia ed è presente la recinzione. Foto 20, 21. Le tettoie sono utilizzate per il ricovero libero degli animali. Una tettoia è posta nei pressi della sala mungitura alla particella 421 sub 1, un'altra tettoia è accessibile dalla corte. Figure 20, 23. Foto 24, 25, 26.

**La superficie lorda edificata dei fabbricati particella 440 sub 2 è: stalla 420 mq, paddock 140 mq, fienile 576 mq, due tettoie rispettivamente mq 65 e 120 mq.** Figure 21, 22, 23.

La sala mungitura è attigua alla tettoia ed alla corte particella 440 sub 1; il caseificio ed i depositi sono attigui al caseggiato particella 451 sub 2, con accesso dalla strada interpodereale. Figura 15, 24. Foto 27.

La struttura dei fabbricati adibiti caseificio, sala mungitura e depositi è in muratura portante, con copertura tetto a falde. Foto 27.

Il caseificio è dotato di servizi annessi alla produzione con ingresso interno alla sala mungitura.

La superficie netta utile è pari a 207,76 mq. Figura 24.

caseificio	92,54
sala mungitura	36,27
deposito	56,72
deposito	22,23
<b>TOTALE</b>	<b>207,76</b>

**La superficie catastale totale della particella 421 sub 1 è di 234 mq.** Figura 25.



### **13. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 2:**

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

**Secondo quanto disposto dal GE non è necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per i fabbricati oggetto di pignoramento.**

### **14. Criterio di stima Lotto 2:**

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al **mercato immobiliare di Ragusa**, con riferimento sia a quello edilizio che a quello agricolo.

Riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nel Comune di **Ragusa** nella Fascia/zona: **Extraurbana/ ZONE AGRICOLE**, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: -; che per **l'anno 2020, semestre 1**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri:

- per le abitazioni civili da 470,00 €/mq fino a 700,00 €/mq;
- per le abitazioni di tipo economico da 380,00 €/mq fino a 570,00 €/mq;
- per ville e villini da 680,00 €/mq fino a 1000,00 €/mq;
- per i capannoni industriali da 250,00 €/mq fino a 450,00 €/mq;
- per i capannoni tipici da 150,00 €/mq fino a 300,00 €/mq;
- per i magazzini da 140,00 €/mq fino a 280,00 €/mq;

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore degli appartamenti nella zona agricola di Ragusa, varia da 400,00 €/mq fino a 650,00 €/mq, per le ville e villini, comprese le abitazioni in casali, varia da 450,00 €/mq fino a 750,00 €/mq.

**Per i fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole cat. D10 del Lotto 2 ritengo congruo i valori di:**

- **200,00 €/mq per i depositi Foglio 408 Ragusa sez. D, particella 451 sub 2**
- **100,00 €/mq per la stalla e fienile Foglio 408 Ragusa sez. D, particella 440 sub 1**
- **70,00 €/mq per il paddock e tettoie Foglio 408 Ragusa sez. D, particella 440 sub 1**
- **300,00 €/mq per il caseificio, sala mungitura e deposito, particella 421 sub 1.**

L'Agenzia delle Entrate fino al 2015 ha pubblicato i **valori agricoli medi** per le aree individuate della provincia di Ragusa, distinte per *Regione agraria*.

La *Regione agraria 2, denominata Colline litoranee di Ragusa*, comprende i comuni di Ragusa, Ragusa Ibla e Santa Croce camerina. Per i terreni coltivati a **seminativo** il valore riportato è pari a 11.240,00 €/Ha, pari a 1,124 €/mq; per i terreni coltivati a **uliveto** il valore riportato è pari a 15.128,00 €/Ha, pari a 1,5128 €/mq.

L'andamento del mercato dal 2015 a oggi ha avuto oscillazioni dovute alla generale crisi economica, ma l'interesse del mercato immobiliare di compravendita il valore dei terreni agricoli, nella zona di Ragusa dei Monti Iblei con le medesime condizioni, varia da 0,80 €/mq fino a 1,40 €/mq per i seminativi e da 1,20 €/mq fino a 1,60 €/mq per gli uliveti; secondo l'estensione, la giacitura, l'approvvigionamento idrico e l'ubicazione.

**Per i terreni del Lotto 2 ritengo congruo il valore di 1,10 €/mq per i seminativi.**



### 15. Determinazione del valore del bene Lotto 2:

La superficie catastale complessiva degli appezzamenti di terreno è pari a **39.079 mq**, tutti coltivati a seminativo; sono presenti fabbricati nel lotto adibiti ad uso agricolo:

- **477 mq** di depositi Foglio 408 Ragusa sez. D, particella 451 sub 2
- **420 mq** di stalla e **576 mq** di fienile Foglio 408 Ragusa sez. D, particella 440 sub 1
- **140 mq** di paddock e rispettivamente **65 mq e 120 mq** tettoie, particella 440 sub 1
- **234 mq** di per il caseificio, sala mungitura e deposito, particella 421 sub 1.

Rilevata la destinazione d'uso e la vicinanza all'arteria pubblica di accesso, ritengo congruo il valore di 1,10 €/mq per i seminativi, **200,00 €/mq** per i depositi; **100,00 €/mq** per la stalla e fienile; **70,00 €/mq** per il paddock e tettoie; **300,00 €/mq** per il caseificio, sala mungitura e deposito. **Il valore di stima è pertanto pari a €.330.936,90.**

Considerato l'errore di intestazione della particella 421 sub 1 il costo per la regolarità catastale è pari a €.800,00. Vista l'assenza di regolarità edilizia per fabbricati particella 440 sub 1 i costi dovuti sono pari a €.6.500,00; pertanto il valore netto del lotto è pari a €.323.636,90 .

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, **il valore del Lotto 2, è pari a €.275.200,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale totale	39.079		
seminativo	39.079	€ 1,10	€ 42.986,90
Deposito 451 sub 2	477	€ 200,00	€ 95.400,00
Stalla 440 sub 1	420	€ 100,00	€ 42.000,00
Paddock 440 sub 1	140	€ 70,00	€ 9.800,00
Fienile 440 sub 1	576	€ 100,00	€ 57.600,00
Tettoia 440 sub 1	65	€ 70,00	€ 4.550,00
Tettoia 440 sub 1	120	€ 70,00	€ 8.400,00
Sala mungitura, caseificio, deposito 421 sub 1	234	€ 300,00	€ 70.200,00
		Valore di stima	€ <b>330.936,90</b>
		Costi accatastamento	€ 800,00
		Costi regolarità edilizia	€ 6.500,00
		Netto valore del lotto	€ 323.636,90
		Abbattimento valore del 15% arrotondamento	€ 48.545,54
			€ 91,37
		<b>Valore del lotto 2</b>	<b>€ 275.000,00</b>



## 16. Determinazione del valore di locazione del bene Lotto 2:

I beni al Lotto 2 sono appezzamenti di terreno contigui destinati a seminativo, con fabbricati ad uso agricolo.

Considerate le dimensioni degli appezzamenti, coerenti con l'estensione media dei fondi, l'ubicazione ed il rilievo dei dati di mercato della zona, ritengo congruo il valore del canone di locazione per superfici pari a 0,02 €/mq/annuo per i terreni coltivati a seminativo e di 1,00 €/mq/annuo per i fabbricati; pertanto il **valore del canone di locazione annuo è pari a €/anno 2.800,00**; derivante dal calcolo arrotondato:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
seminativo	39.079	€ 0,02	€ 781,58
fabbricati	2.032	€ 1,00	€ 2.032,00
			<b>€ 2.813,58</b>

Il valore di mercato della locazione dei terreni agricoli non è sottoposto a congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate. Al momento dell'accesso il bene non era locato.





## **17. Conclusioni Lotto 2:**

Nella relazione sono riportati in dettaglio: Atto di pignoramento, Note di trascrizione, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, calcolo del valore di stima e di vendita; compreso l'abbattimento del valore del 15% come da disposizioni del GE per vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale del bene.

Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova indicando il **valore di stima pari ad €.330.936,90**; il **valore di vendita pari a €.275.000,00**; il **valore di locazione annuo pari a €.2.800,00**.

*Lotto 2: Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui e fabbricati ad uso agricolo, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; distinti in NCT al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto, particelle: 107, 418, 441; della superficie catastale totale di Ha.3.90.79; coltivate a seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Unità Negoziale 1, Immobili 2, 3, 4, 12, 13.*

*- Fabbricati cat. D10; distinti in NCEU al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto: particella 440 sub 1: stalla, fienile, due tettoie; particella 451 sub 2 depositi; particella 421 sub 1 caseificio, sala mungitura, depositi. Unità Negoziale 1, Immobili 17, 18, 19.*

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del lotto:

- allegato planimetrico: **25 figure**;
- allegato fotografico **35 immagini**.

Deposito secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

Ragusa, li 24.02.2021

IL P.E.

\_\_\_\_\_  
Dott. Agronomo Simone Areddia

