

## TRIBUNALE DI RAGUSA

Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo **164/2023** RGEs Tribunale di Ragusa.

Creditore procedente: [redacted]  
rappresentato e difeso da: [redacted]

Creditore iscritto non intervenuto: [redacted]

Creditori iscritti intervenuti:  
[redacted]  
rappresentato e difeso da: [redacted]

Debitore executato:  
[redacted]  
rappresentato e difeso da: [redacted]

Custode giudiziario: **Avv Pietro Sortino**  
Perito estimatore: **Dott. Agronomo Rosario Giudice**  
Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Di Cataldo.**

# RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE LOTTO UNICO

Vittoria, 06.05.2024

### 1. Premessa:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario emesso il **02.10.2023**; il G.E. Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto **Dottore Agronomo Rosario Giudice**, nato a Vittoria il 13/08/1976, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Ragusa al n° 493, perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al **fascicolo 164-2023 RGE del Tribunale di Ragusa** e Custode giudiziario l'**Avv. Pietro Sortino**.

Ho redatto la presente relazione distinguendo **un lotto unico**, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la proprietà dei beni, relativamente alle unità negoziali oggetto di pignoramento, accertando la quota posseduta in proprietà indivisa con soggetti estranei alla procedura della strada di accesso, tale da essere immobili autonomi e funzionali.

Lotto	Ubicazione Fogli catastali	Quota pignorata	Valore di stima	Valore base d'asta
unico	Vittoria Foglio 84 Contrada Pozzo Bollente Terreno agricolo della superficie complessiva di 13.436 mq con deposito, oltre strada di accesso in proprietà indivisa	piena proprietà	€ 41.370,00	<b>€ 24.500,00</b>



## 2. Schema riepilogativo Lotto unico:

SCHEMA SINTETICO LOTTO UNICO	
Esecuzione 164/2023 Creditore procedente: [REDACTED] rappresentato e difeso da: [REDACTED] Creditore iscritto non intervenuto: [REDACTED] Creditori iscritti intervenuti: [REDACTED] rappresentato e difeso da: [REDACTED] Debitore esecutato: [REDACTED] rappresentato e difeso da: [REDACTED] Giudice delle Esecuzioni: Dott. Carlo Di Cataldo. Custode giudiziario: Avv Pietro Sortino Perito estimatore: Dott. Agronomo Rosario Giudice	
Diritto	Piena proprietà di un appezzamento di terreno oltre metà della proprietà indivisa della strada di accesso.
Bene	Terreno e deposito in piena proprietà e strada di accesso per metà indivisa della proprietà.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Foglio 84 Contrada Pozzo Bollente Coordinate 36°57'25.6"N 14°29'26.6"E – 36.957097, 14.490731
Titolarità	Il bene oggetto di pignoramento è posseduto in piena proprietà dal debitore esecutato e per metà della proprietà indivisa relativamente alla strada di accesso.
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 09.04.1971 rogito del Notaio [REDACTED], Repertorio 3349, trascritto alla Conservatoria di Siracusa il 30.04.1971 ai numeri 11841 – 10001
Dati catastali	NCEU del Comune di Vittoria Foglio 84 particella 496 cat. D10 NCT del Comune di Vittoria Foglio 84 particelle 495, 497, 358, 352, 355, 357, 359, 237, 257, 258, 262 in piena proprietà NCT del Comune di Vittoria Foglio 84 particella 348 metà della proprietà indivisa Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto unico	Piena proprietà di un appezzamento di terreno in agro di Vittoria, Contrada Pozzo Bollente; della superficie catastale di 13.436 mq, censito al NCT del Comune di Vittoria Foglio 84, particelle 495, 497, 358, 352, 355, 357, 359, 237, 257, 258, 262; con impianti serricoli dismessi, pozzo trivellato e vasca raccolta acqua; un deposito categoria D10, censito in NCEU del Comune di Vittoria, Foglio 84 particella 496; oltre la metà proprietà indivisa della strada di accesso individuata alla particella 348.
Occupazione	Il bene è incolto e improduttivo. <b>Ritengo nullo il valore di locazione.</b>
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	<b>La documentazione prodotta è completa e corretta.</b>
Irregolarità e abusi	Non sono presenti irregolarità catastali o edilizie.
Immobile insanabile	Non sono presenti irregolarità catastali o edilizie.
Titolarità Urbanistica	I venditori nell'Atto di compera del 27 ottobre 2005 a rogito del Notaio [REDACTED], dichiarano che il fabbricato alla particella 496 è stato realizzato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.
Agibilità/Abitabilità	Assente
Divisibilità	Gli immobili pignorati sono posseduti in piena proprietà e non sono divisibili
<b>Valore stima di mercato</b>	<b>€. 41.370,00</b>
Costo produzione Certificato di destinazione urbanistica	€. 450,00
Costo smaltimento sacchi fuori suolo	€. 10.187,00
<b>Valore base d'asta per la vendita forzata</b>	<b>€. 24.500,00</b>
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 0,00
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento è un appezzamento di terreno con impianti serricoli dismessi, deposito e disponibilità idrica. I beni sono vendibili.

% continua



% segue

SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO	
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Non sono presenti fabbricati.
Oneri	Non ci sono oneri da sostenere.
APE	Secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE, considerata la tipologia di fabbricato <b>non è necessario redigere l'APE.</b>
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 31.10.2005 ai numeri 24545 - 9931, per un importo di € 108.000,00 a favore del [REDACTED], A, con sede in Palermo, codice fiscale 05102070827, contro [REDACTED], gravante sulle Unità negoziali 1 e 2;
	Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 5.07.2023 ai numeri 11000 - 882, per un importo di € 22.000,00 a favore di [REDACTED] società agricola, con sede in Ragusa, [REDACTED], contro [REDACTED]
	Trascrizioni
Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17.04.2013 ai numeri 5513 - 3835, a favore [REDACTED] società agricola, con sede in Ragusa, [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulle Unità negoziali 1 e 2;	
Sequestro conservativo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 02.11.2016 ai numeri 15069 - 10159, a favore [REDACTED], con sede in Roma, [REDACTED] contro [REDACTED]	
Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04.09.2023 ai numeri 14428 - 10825, a favore [REDACTED] società agricola, con sede in Ragusa, [REDACTED], contro [REDACTED]	

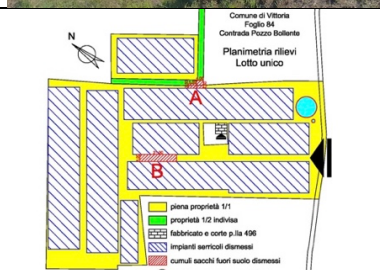
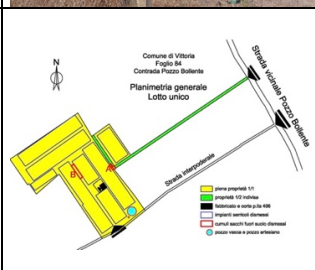


## SCHEMA IMMOBILE LOTTO UNICO

Descrizione	Piena proprietà di un appezzamento di terreno in agro di Vittoria, Contrada Pozzo Bollente; della superficie catastale di 13.436 mq, censito al NCT del Comune di Vittoria Foglio 84, particelle 495, 497, 358, 352, 355, 357, 359, 237, 257, 258, 262; con impianti serricoli dismessi, pozzo trivellato e vasca raccolta acqua; un deposito categoria D10, censito in NCEU del Comune di Vittoria, Foglio 84 particella 496; oltre la metà proprietà indivisa della strada di accesso individuata alla particella 348.		
Destinazione d'uso	Appezzamento di terreno con impianti serricoli dismessi, deposito e disponibilità idrica		
Caratteristiche	Sup. mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie in piena proprietà	13.436	1,0	13.436
Superficie strada in proprietà indivisa di 1/2	780	1,0	780
Deposito cat D10 p.la 496	40	1,0	40
Vasca raccolta acqua	a corpo		a corpo



<b>Valore stima di mercato</b>	<b>€. 41.370,00</b>
Costo produzione Certificato di destinazione urbanistica	€. 450,00
Costo smaltimento sacchi fuori suolo	€. 10.187,00
<b>Valore base d'asta per la vendita forzata</b>	<b>€. 24.500,00</b>
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 0,00



### **3. Atto di pignoramento:**

Con Atto di pignoramento depositato il **05.07.2023** l'Avv. [REDACTED], per conto del creditore procedente [REDACTED], premesso che l'istante è creditrice nei confronti di [REDACTED], CF [REDACTED] della somma complessiva di **€.29.474,86**; ha sottoposto a pignoramento immobiliare i seguenti cespiti:

- 1) *1/1 piena proprietà immobile sito in Vittoria, distinto al NCEU del Comune di Vittoria al foglio 84 part.IIa 496 (D10);*
- 2) *1/1 piena proprietà terreno sito in Vittoria, distinto al NCT del Comune di Vittoria al foglio 84 part.IIe 495, 497, 358, 352, 355, 357, 359, 237, 257, 258, 262;*
- 3) *6/60 piena proprietà terreno sito in Vittoria, distinto al NCT del Comune di Vittoria al foglio 84 part.IIa 348.*

### **4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento:**

I beni sono riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Presentazione n. 3 04.09.2023 al Registro generale 14428, Registro particolare 10825; in 2 unità negoziali, con 12 immobili all'UN 1 e 1 immobili all'UN 2; 1 soggetto a favore e 1 soggetto contro; in sintesi nella seguente tabella:

#### **Soggetto a favore:**

- relativamente all'unità negoziale 1 per diritto di proprietà per la quota 1/1
- relativamente all'unità negoziale 2 per diritto di proprietà per la quota 6/60

#### **Soggetto contro:**

- relativamente all'unità negoziale 1 per diritto di proprietà per la quota 1/1

UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa
1	1	Fabbricati	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	496
1	2	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	495
1	3	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	497
1	4	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	358
1	5	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	352
1	6	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	355
1	7	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	357
1	8	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	359
1	9	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	237
1	10	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	257
1	11	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	258
1	12	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	262
2	1	Terreni	C.da Pozzo Bollente	Vittoria	84	348



## **5. Convocazione e accesso:**

In data **11.10.2023** il Custode nominato ha inviato la convocazione alle parti per l'inizio delle operazioni presso il bene oggetto di esecuzione sito in Vittoria nella Contrada Pozzo Bollente, Foglio 84; per il giorno 20.10.2023 alle ore 09:30 e seguenti.

Il giorno **20.10.2023**, in presenza del Custode, ho eseguito i rilievi dei beni e redatto il **verbale di accesso 1**, che fa parte integrante della presente relazione.

Il Custode, in data **13.11.2023** ha inviato ulteriore PEC comunicando che:

*successivamente al 20/10/2023 (data di primo accesso ai beni staggiti), ignoti si sono introdotti nei terreni ed hanno depositato cumuli di rifiuti e segnatamente sacchi con fibra di cocco dismessi da coltivazioni in serra.*

*Atteso che dalla sistemazione dei rifiuti in cumuli è prevedibile che venga appiccato il fuoco ai rifiuti abbandonati provocando una combustione con grave pericolo di nocimento ai terreni e all'ambiente, il sottoscritto ha segnalato l'accaduto alla Polizia Municipale del Comune di Vittoria, chiedendo un intervento urgente.*

*Con la presente lo scrivente comunica che in data 17/11/2023 alle ore 9:00, unitamente all'Esperto Estimatore Dott. Agr. Rosario Giudice, verrà eseguito l'accesso ai beni al fine di determinare l'entità, la tipologia dei rifiuti e di quantificare i costi per l'eventuale smaltimento degli stessi.*

Il giorno **17.11.2023**, in presenza del Custode, ho eseguito i rilievi dei cumuli di sacchi per la coltivazione in fuori suolo dismessi nei terreni ed ho redatto il **verbale di accesso 2**, che fa parte integrante della presente relazione.

## **6. Rilievi e accertamenti:**

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, gli elaborati e le planimetrie catastali.

Per la stima del bene ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Comune di Vittoria.

In seguito ai rilievi in sede di accessi ho accertato la consistenza dei beni, ho elaborato le immagini fotografiche e le figure riportate nell'allegato che fa parte integrante della presente relazione.

Considerata la presenza del **fabbricato categoria Deposito - D10 non sarà necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica APE**. Diversamente **per i terreni sarà necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica CdU**. Come da mandato ho determinato i presumibili costi di acquisizione, che ho detratto dal valore di stima.



## **7. Ipoteche e trascrizioni:**

Dalle ispezioni ipotecarie risulta iscritta una ipoteca:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 31.10.2005 ai numeri 24545 - 9931, per un importo di €.108.000,00 a favore [REDACTED], con sede in Palermo, codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sulle Unità negoziali 1 e 2;
- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17.04.2013 ai numeri 5513 - 3835, a favore [REDACTED] società agricola, con sede in Ragusa, CF [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sulle Unità negoziali 1 e 2;
- sequestro conservativo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 02.11.2016 ai numeri 15069 - 10159, a favore di [REDACTED], con sede in Roma, CF [REDACTED], contro [REDACTED];
- ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 5.07.2023 ai numeri 11000 - 882, per un importo di €.22.000,00 a favore di [REDACTED], con sede in Ragusa, CF [REDACTED], contro [REDACTED];
- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04.09.2023 ai numeri 14428 - 10825, a favore del [REDACTED] con sede in Ragusa, CF [REDACTED], contro [REDACTED]

## **8. Creditori intervenuti**

Con Ricorso per intervento ex art 499 cpc in atti dal **28.12.2023** l'**Avv.** [REDACTED], per conto del creditore [REDACTED] CF [REDACTED], ha presentato intervento per il credito al rango ipotecario per l'ammontare di **€ 63.011,48** oltre interessi, chiedendo di partecipare alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita all'asta dei beni pignorati.

Con Intervento in atti dal **04.01.2024**, [REDACTED] - [REDACTED]; premesso che l'istante è creditrice del debitore [REDACTED] per la complessiva somma di **€ 186.769,27**; dichiara di voler intervenire nel suddetto procedimento di espropriazione immobiliare.

## **9. Comparsa di costituzione per la società debitrice esecutata:**

Con comparsa di costituzione in atti del 21.03.2024, l'**Avv.** [REDACTED] si è costituita per il debitore esecutato.



#### **10. Udienza:**

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario emesso il **02.10.2023**; il G.E. Dott. Carlo Di Cataldo ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del **12.06.2024 ad ore 9,30**.

Provvedo a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni prima dell'udienza fissata, inviando copia alle parti.

#### **11. Discordanze:**

Non ho rilevato discordanze tra l'Atto di pignoramento, la Nota di trascrizione, la Relazione notarile ed i titoli di possesso per i beni oggetto di pignoramento.

#### **12. Individuazione e descrizione del Lotto unico:**

Ho elaborato la presente relazione individuando un lotto unico:

**Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in agro di Vittoria, Contrada Pozzo Bollente; della superficie catastale di 13.436 mq, censito al NCT del Comune di Vittoria Foglio 84, particelle 495, 497, 358, 352, 355, 357, 359, 237, 257, 258, 262; con impianti serricoli dismessi, pozzo trivellato e vasca raccolta acqua; un deposito categoria D10, censito in NCEU del Comune di Vittoria, Foglio 84 particella 496; oltre la metà proprietà indivisa della strada di accesso individuata alla particella 348.**

#### **13. Identificazione catastale beni al Lotto unico:**

I beni al Lotto unico sono posseduti dal debitore esecutato in piena proprietà, censiti al Comune di Vittoria al NCEU Catasto Fabbricati, Contrada Pozzo Bollente: deposito a piano terra, **Foglio 84, particella 496, categoria D10**; rendita €.139,44.

N°	UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.Ila	Categoria	Rendita
1	1	1	Fabbricati	Vittoria	84	496	D10	139,44 €

I terreni al Lotto unico sono posseduti dal debitore esecutato in piena proprietà, censiti al Comune di Vittoria al NCT Catasto Terreni, Contrada Pozzo Bollente, **Foglio 84, particelle: 495, 497, 358, 352, 355, 357, 359, 237, 257, 258, 262**; superficie catastale totale **13.436** mq, pari a Ha.1.34.36.





N°	UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
2	1	2	Terreni	Vittoria	84	495	Mandorleto	2	3.866	35,94 €	15,97 €
3	1	3	Terreni	Vittoria	84	497	Mandorleto	2	277	2,58 €	1,22 €
4	1	4	Terreni	Vittoria	84	358	Vigneto	3	450	3,14 €	1,74 €
5	1	5	Terreni	Vittoria	84	352	Semin. arb.	2	1.280	8,26 €	2,64 €
6	1	6	Terreni	Vittoria	84	355	Mandorleto	2	448	4,16 €	1,97 €
7	1	7	Terreni	Vittoria	84	357	Vigneto	3	450	3,14 €	1,74 €
8	1	8	Terreni	Vittoria	84	359	Vigneto	3	890	6,21 €	3,45 €
9	1	9	Terreni	Vittoria	84	237	Vigneto	3	1.552	10,82 €	6,01 €
10	1	10	Terreni	Vittoria	84	257	Mandorleto	2	3.106	28,87 €	13,63 €
11	1	11	Terreni	Vittoria	84	258	Mandorleto	2	680	6,32 €	2,99 €
12	1	12	Terreni	Vittoria	84	262	Mandorleto	2	437	4,06 €	1,92 €
									<b>13.436</b>	<b>113,50 €</b>	<b>53,28 €</b>

La strada con diritto d'accesso al Lotto unico è posseduta dal debitore esecutato in quota di ½ indivisa della piena proprietà, censita al Comune di Vittoria al NCT Catasto Terreni, Contrada Pozzo Bollente, **Foglio 84, particella 348**; superficie catastale totale **780** mq, pari a Ha.0.07.80.

N°	UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
13	2	1	Terreni	Vittoria	84	348	Semin. arb.	2	780	5,04 €	1,61 €

In catasto il bene è intestato a:

1.	[REDACTED]	<i>Diritto di: Oneri comproprietaria</i>
2.	[REDACTED]	<i>Diritto di: Oneri comproprietario</i>
3.	[REDACTED]	<i>14/10/1951 Diritto di: Oneri comproprietario</i>
4.	[REDACTED]	<i>Oneri comproprietaria</i>
5.	[REDACTED]	<i>Diritto di: Oneri comproprietaria</i>
6.	[REDACTED]	<i>Diritto di: Oneri comproprietario</i>
7.	[REDACTED]	<i>Diritto di: Oneri comproprietario</i>
8.	[REDACTED]	<i>Diritto di: Proprietà per 1/5</i>
9.	[REDACTED]	<i>Diritto di: Usufrutto per 3/30</i>
10.	[REDACTED]	<i>Diritto di: Proprietà per 3/30</i>
11.	[REDACTED]	<i>Diritto di: Nuda Proprietà per 3/30</i>

**Non risulta in atti l'avviso ai comproprietari.**



#### **14. Stato di possesso dei beni Lotto unico:**

Per i beni oggetto di pignoramento al Lotto unico non risulta registrato all'Agenzia delle Entrate nessun contratto di locazione.

I beni sono posseduti dal debitore esecutato, ma improduttivi ed abbandonati al momento dell'accesso.

#### **15. Provenienza ventennale del Lotto unico:**

Gli immobili al **Foglio 84 Vittoria, particelle: 495, 497, 358, 352, 355, 357, 359, 237, 257, 258, 262 appartengono in piena proprietà al debitore esecutato allo stato civile celibe**; in virtù dell'atto di compera del 27 ottobre 2005 a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 31 ottobre 2005 ai numeri 24543 – 12123, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Ai dante causa [REDACTED] gli immobili per l'intero della piena proprietà censito al **Foglio 84 particelle 357, 358, 355, 352 e 359**, per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà e le particelle **495, 496 e 497**, ex particelle 238 e 365, per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà, per la successione (den.n.448 vol.212 U.R. Vittoria) in morte di [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 18.10.1999 ai numeri 15292 - 11995 e successiva rettifica (den.n.246 vol.9990 U.R. Vittoria) trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 20.09.2012 ai numeri 14181 – 10153.

Le particelle 355, 357 e 358, a [REDACTED] per la quota di 3/6 ciascuno della piena proprietà, per atto di compera del 24.09.1990, a rogito Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 10.10.1990 ai numeri 12855 – 10480.

Le particelle 352 e 359, a [REDACTED] per la quota di 3/6 ciascuno della piena proprietà, per atto di compera del 14.12.1993, a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 05.01.1994 ai numeri 82 - 57.

Al dante causa [REDACTED] gli immobili per l'intero della piena proprietà censito al **Foglio 84 particelle 257 e 262**; erano pervenuti in virtù dell'atto del 09.04.1971 a rogito del Notaio [REDACTED], Repertorio 3349, trascritto alla Conservatoria di Siracusa il 30.04.1971 ai numeri 11841 – 10001 da potere di [REDACTED] relativamente alla particella 257 e da potere di [REDACTED]



per la particella 262.

Al dante causa [REDACTED], gli immobili per l'intero della piena proprietà, al **Foglio 84 Vittoria, particelle 237, 258**; erano pervenuti giusto atto di compera del 05.11.1973 a rogito del Notaio [REDACTED], repertorio 256962, trascritto alla Conservatoria di Siracusa il 20.11.1973 ai numeri 32553 – 27651 da potere di [REDACTED] alla quale era pervenuto per Atto di cessione e divisione a rogito del Notaio [REDACTED] del 11.07.1933.

L'immobile al **Foglio 84 Vittoria, particella 348 appartiene in quota indivisa di 1/2 della piena proprietà al debitore esecutato allo stato civile celibe**; in virtù dell'atto di compera del 27 ottobre 2005 a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 31 ottobre 2005 ai numeri 24543 – 12123, da potere di [REDACTED]

Nell'Atto del 27.10.2005 *i venditori dichiarano che il pozzo a vasca sopramenzionato è stato denunciato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 15 novembre 1991.*

*Il signor [REDACTED], per la irrigazione di altri terreni ivi di sua proprietà esclusiva e di proprietà comune con i figli [REDACTED], si riserva il diritto ad edurre acqua dal sopramenzionato pozzo; che insiste all'interno della particella 257, per cinque ore a settimana, utilizzando l'esistente impianto di eduazione e distribuzione e concorrendo, proporzionalmente, alle spese per la ordinaria e straordinaria manutenzione dell'opera irrigua.*

*Il signor [REDACTED] si riserva altresì il diritto di pervenire al pozzo, tramite l'esistente trazzera al confine con proprietà [REDACTED] attraverso il terreno rappresentato dalla detta particella 257 ed i venditori tutti si riservano il diritto di pervenire all'impianto di comando dell'opera irrigua, posto a confine con il vano lavorazione prodotti ortofrutticoli sopracitato, attraverso il terreno rappresentato dalla particella 495.*

*I venditori dichiarano che il fabbricato oggetto della superiore seconda vendita, lettera B) (n.d.r. particella 496), è stato realizzato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.*



#### **16. Regolarità catastale dei beni Lotto unico:**

A seguito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, relativamente alla presenza del fabbricato nel Lotto unico, ho accertato che per il deposito D10 a piano terra, censito al NCEU Foglio 84 Vittoria particella 496, è presente in atti la **planimetria catastale riportata in Figura 5**, redatta dal Geom. [REDACTED] in data 21.09.2001.

**La planimetria del suddetto fabbricati non è conforme allo stato attuale dei luoghi, per la regolarizzazione catastale non occorre sostenere nessun costo.**

#### **17. Regolarità edilizia dei beni Lotto unico:**

Come dichiarato dai venditori, nell'Atto del 27 ottobre 2005 a rogito del Notaio [REDACTED], il fabbricato al Foglio 84 particelle 496 è stato realizzato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

**Non risulta in atti presso l'UTC di Vittoria alcuna pratica.**

**Non occorre sostenere alcun costo per la regolarità edilizia.**

#### **18. Individuazione del Lotto unico:**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati ad ovest del centro urbano del Comune di Vittoria, nella zona della discarica comunale di Contrada Pozzo Bollente, raggiungibile percorrendo la SS 115 Vittoria – Gela fino al km 293,100; svoltando a sinistra ed oltrepassando il passaggio a livello della linea ferrata Gela – Siracusa, si giunge sulla strada comunale Pozzo Bollente fino a giungere sulla strada vicinale alle coordinate 36°57'30.27"N - 14°29'34.41"E con ingresso dalla particella 348. Figura 1, 2, 3, 6. Foto 1, 2.

Tale accesso non è utilizzato dal comproprietario e debitore esecutato, poiché nella particella 351 è stato realizzato un apprestamento serricolo che non consente l'accesso con i mezzi. Foto 3, 4, 5, 6.

Permane a carico dei fondi alle particelle 430, 515, 528, 533, 493, 339, 156, 338, 335, 151; confinanti la strada d'accesso individuata alla particella 348, il diritto di passaggio.

Il debitore esecutato usa l'accesso ai fondi dalla strada interpoderale con accesso dalla strada vicinale Pozzo Bollente, individuata nella particella 153, con coordinate 36°57'28.35"N 14°29'35.95"E

<https://maps.app.goo.gl/Zt21Hc1vn2GXdxrC8>

La strada interpoderale dalla particella 153 prosegue nelle particelle: 337, 342, 154, 343 fino a giungere alle particelle possedute 495 e 257 e continuando nelle particelle 382, 159, 239; per come riportato in Figura 1, 4, 6. Foto 7 e 8.

I fondi sono situati in zona prevalentemente agricola, ad una quota altimetrica di 155 m s.l.m., destinata alle coltivazioni di ortaggi in serra.



### **La superficie catastale totale dei terreni è pari a 13.436 mq.**

Sono presenti impianti serricoli dismessi un pozzo trivellato, una vasca raccolta acqua, un pozzo artesiano ed un deposito categoria D10. Figure 6 e 7. Foto da 9 a 26.

Il fabbricato rurale, individuato al Foglio 84 particella 496 è un deposito ed ha una superficie lorda edificata di 40 mq, con corte antistante.

Il fabbricato è suddiviso in una stanza principale con un ripostiglio e un vano motore con accesso dall'esterno.

La costruzione è in muratura costituita da blocchi di arenaria la copertura è con tetto a due falde, con travetti e lastre in fibro cemento ondulato.

Al momento del sopralluogo la copertura del fabbricato era mancante in parte. Privi di infissi, pavimenti, intonaci ed impianto idrico ed elettrico. Gli impianti serricoli, con pali in cemento armato e travi in legno, risultavano in stato di abbandono. Le travi in legno delle serre sono totalmente da sostituire. Gli impianti di irrigazione sono dismessi.

Nel fondo rustico sono presenti due pozzi per l'irrigazione: un pozzo trivellato con contatore volumetrico, profondo oltre 200 metri dal piano di campagna. Foto 11.

Nei pressi è situato un pozzo artesiano, profondo circa 15 metri, che intercetta la falda superficiale. Al momento del sopralluogo il pozzo non era utilizzato per fini irrigui, essendo la falda superficiale non produttiva. Foto 12, 13. Figure 6 e 7. Detti pozzi alimentano una vasca d'accumulo d'irrigazione con diametro di 6 metri ed altezza fuori terra di 3 metri. Foto 12, 14. Figure 6 e 7.

### **19. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto unico:**

**Non è necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** poiché il fabbricato che insiste nella particella 496 è un deposito funzionale e non sono presenti impianti di condizionamento.

### **20. Destinazione urbanistica dei beni Lotto unico:**

Per la stima del bene ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Comune di Vittoria ed acquisito informazioni presso l'UTC.

Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, il bene ricade nella **Zona Territoriale Omogenea – ZTO E1 – area agricola suscettibile di ulteriore sviluppo di servizi connessi – art.52 delle norme tecniche del PRG.**

Non sono presenti vincoli, i beni non sono stati edificati con edilizia agevolata, non vi sono oneri da sostenere.

**Come da mandato ho determinato i presumibili costi di acquisizione pari a €450,00 che ho detratto dal valore di stima.**



## 21. Determinazione del costo di smaltimento rifiuti rinvenuti:

In seguito all'accesso del 17.11.2023 ho potuto rilevare la presenza di due cumuli di sacchi in plastica con inerte fibra di cocco, dismessi ed impropriamente abbandonati nel fondo, già utilizzati per la coltivazione in fuori suolo.

Dai rilievi riportati nelle Foto da 27 a 40 è risultato che il cumulo A in Figura 6 e 7 ha le dimensioni di 4,50 m \* 4,00 m \* altezza 2,50 m ed inoltre 2,50 m \* 4,50 m \* altezza 1,20 m.

Il cumulo B ha dimensioni di 4,00 m \* 21 m \* altezza 3,00 m.

**Dal calcolo di seguito riportato il volume è pari a 310,50 mc.**

	larghezza m	lunghezza m	altezza m	Volume mc
CUMULO A	4,00	4,50	2,50	45,00
CUMULO A	2,50	4,50	1,20	13,50
CUMULO B	4,00	21,00	3,00	252,00
				<b>310,50</b>

Ho richiesto alla ditta EKOS srl un preventivo di spesa per il trasporto e lo smaltimento dei sacchi in plastica con inerte fibra di cocco, facente parte degli allegati alla presente.

Il costo per ogni intervento di trasporto e conferimento presso l'impianto di destinazione è pari a 350 € più iva per una quantità di rifiuti pari a 20 m<sup>3</sup>.

Il costo di smaltimento del rifiuto è pari a 200 € a tonnellata.

Le dimensioni dei sacchi da fuori suolo sono: lunghezza 1 m, larghezza 20 cm ed altezza 10 cm; con un peso di 1,00 kg ciascuno.

Ho quindi determinato che per lo smaltimento di 310 m<sup>3</sup> occorrono 15 viaggi da 20 m<sup>3</sup> al costo di 350 € a viaggio per un totale di 5.250 € + IVA.

Volume mc	N° viaggi da 20 mc	Costo smaltimento €/viaggio	<b>Costo trasporto</b>
310,50	15	350,00 €	<b>5.250,00 €</b>

considerato il volume di 310 m<sup>3</sup> ed ogni sacco ha un volume di 0,02 m<sup>3</sup> al peso di 1 kg cadauno; il peso totale dei sacchi sarà pari a 15.525 kg.

	larghezza m	lunghezza m	altezza m	Volume sacco mc
<b>DIMENSIONI SACCHI</b>	1,00	0,20	0,10	0,02

Volume totale mc	Volume sacco mc	N° sacchi	Peso di ogni sacco	Peso totale sacchi kg
310,50	0,02	15.525	1	15.525

Il costo di smaltimento di 15.500 kg di sacchi stimati, pari a 15,50 tonnellate, al costo di 200 €/tonnellata, è pari a 3.100,00 €. + IVA.

Peso totale sacchi kg	Peso totale sacchi tonnellate	Costo smaltimento €/tonn	<b>Costo smaltimento</b>
15.500	15,50	200,00 €	<b>3.100,00 €</b>



**Riepilogando il costo totale di smaltimento dei sacchi di fuori suolo dismessi ed abbandonati è pari a €8.350,00 + IVA 22% = €10.187,00**

Costo per ogni intervento di trasporto e conferimento C/o destinazione - per una quantità di rifiuti pari a 20 mc	5.250,00 €
Costo smaltimento del rifiuto	3.100,00 €
<b>Imponibile</b>	<b>8.350,00 €</b>
IVA 22%	1.837,00 €
<b>TOTALE COSTI SMALTIMENTO SACCHI</b>	<b>10.187,00 €</b>

## **22. Criterio di stima Lotto unico:**

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello agricolo della zona.

L'osservatorio EXEO dei valori agricoli della provincia di Ragusa, per la zona di Vittoria – rilevazione 2023, riporta: orto irriguo da minimo 24.000 €/Ha (2,40 €/mq) al massimo 50.000 €/Ha (5,0 €/mq).

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fondi adibiti a ortaggi, nella zona agricola di Vittoria, con le medesime condizioni, varia secondo l'ubicazione, la giacitura, la presenza di fonti idriche, l'epoca di realizzazione dei fabbricati comprese le regolarità, le dimensioni e le rifiniture.

## **23. Determinazione del valore del bene Lotto unico:**

La superficie catastale in piena proprietà è pari a 13.436 mq; oltre la strada d'accesso individuata nella particella 348 con superficie paria 780 mq.

È presente un deposito della superficie lorda edificata di 40,00 mq.

Gli impianti serricoli sono dismessi ed in abbandono.

È presente una vasca fuori terra per l'accumulo delle acque per l'irrigazione.

Considerate la natura, la giacitura e l'ubicazione del terreno, rilevati i valori per i terreni confinanti e con le medesime caratteristiche, ritengo congruo il **valore di 2,50 €/mq** per il fondo, ed il **valore di 2,00 €/mq** per la strada.

Visto lo stato del deposito ritengo congruo il **valore di 100,00 €/mq** per il deposito ed a corpo il **valore di €3.000,00** per la vasca raccolta acque.

**Il valore di stima del Lotto unico è pari a €41.370,00.**



Non ci sono costi da sostenere per le regolarità catastali ed edilizie; pertanto il valore netto del lotto è pari al valore di stima.

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 unico, è pari a €.35.137,00.**

Rilevato che il costo presumibile per la produzione del Certificato di destinazione urbanistica è pari a €.450,00 ed il costo per lo smaltimento dei sacchi fuori suolo dismessi è pari a €.10.187,00; il **Valore base d'asta è pari a €.24.500,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore
Superficie in piena proprietà	13436,00	2,50 €	1,00	33.590,00 €
Superficie strada in proprietà indivisa di 1/2	780,00	2,00 €	0,50	780,00 €
Deposito cat D10 p.lla 496	40,00	100,00 €	1,00	4.000,00 €
Vasca raccolta acqua	a corpo	3.000,00 €	1,00	3.000,00 €
<b>Valore di stima</b>				<b>41.370,00 €</b>
Costi accatastamento				- €
Costi regolarità edilizia				- €
Netto valore del lotto				41.370,00 €
Abbattimento valore del 15%				6.205,50 €
arrotondamento				27,50 €
<b>Valore del Lotto unico</b>				<b>35.137,00 €</b>
costo produzione CdU				450,00 €
costo smaltimento sacchi fuori suolo				10.187,00 €
<b>Valore base d'asta</b>				<b>24.500,00 €</b>

#### **24. Determinazione del valore canone annuo di locazione Lotto unico:**

Considerato lo stato di abbandono degli impianti serricoli, ritengo nullo il valore del canone di locazione.





## 25. Conclusioni:

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, detraendo il costo di produzione del Certificato di destinazione urbanistica, come da disposizione del GE.

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano.

**Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in agro di Vittoria, Contrada Pozzo Bollente; della superficie catastale di 13.436 mq, censito al NCT del Comune di Vittoria Foglio 84, particelle 495, 497, 358, 352, 355, 357, 359, 237, 257, 258, 262; con impianti serricoli dismessi, pozzo trivellato e vasca raccolta acqua; un deposito categoria D10, censito in NCEU del Comune di Vittoria, Foglio 84 particella 496; oltre la metà proprietà indivisa della strada di accesso individuata alla particella 348.**

Lotto	Ubicazione Fogli catastali	Quota pignorata	Valore di stima	Valore base d'asta
unico	Vittoria Foglio 84 Contrada Pozzo Bollente Terreno agricolo della superficie complessiva di 13.436 mq con deposito, oltre strada di accesso in proprietà indivisa	piena proprietà	€ 41.370,00	€ 24.500,00

## 26. Allegati alla relazione del PE:

Fanno parte integrante della presente perizia 1 relazione lotto unico 164-2023 i file:

- 2 allegati relazione lotto unico 164-2023
- 3 Verballi accessi
- 4 Visure catastali
- 5 Elenco formalità ipotecarie
- 6 Preventivo costo smaltimento rifiuti
- 7 nota spese 164-2023

Deposito la presente 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.

Vittoria, 06.05.2024

IL P.E.

Dottore Agronomo Rosario Giudice

