

TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Fascicolo: **47-2024 RGE riunito al 129-2024 RGE**

Giudice: **Dott. Antonio Pianoforte**

Custode giudiziario: **Dott. Comm. Giovanna Scifo**

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

Creditore precedente:

rappresentato e difeso da:

Debitrice eseguita:

rappresentata e difesa da:

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO

Ragusa, 20.09.2024

1. Premessa e incarico:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **14.03.2024**, il G.E. **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda** ha nominato il sottoscritto **Dott. Agronomo Simone Areddia perito estimatore** – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **47-2024 RGE** del Tribunale di Ragusa e **Custode giudiziario la Dott. Comm. Giovanna Scifo**, fissando 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 **24.10.2024** ad ore 9,30.

Con Istanza n.2 del **21.03.2024** il legale del creditore precedente ha chiesto al G.E. autorizzazione ad estendere il pignoramento immobiliare. Il G.E. in data **23.03.2024** ha autorizzato la riunione alla presente procedura. In data **04.06.2024** è stata riunita la procedura iscritta al fascicolo **129-2024 RGE**.

In data **01.08.2024** il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda è stato sostituito dal G.E. Dott. Antonio Pianoforte. L'udienza è stata rinviata d'ufficio al **28.10.2024**.

2. Sintesi relazione:

Ho individuato un lotto unico posseduto in piena proprietà dalla debitrice eseguita:

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Quota posseduta
unico	Terreno con impianti serricoli e fabbricati ad uso agricolo	Vittoria Foglio 149 C.da Anguilla	piena proprietà

Lotto	Valore di stima	Costi regolarità	Valore di vendita	Costi APE - Cdu	Canone di locazione annuo
unico	82.525,00 €	0,00 €	70.000,00 €	500,00 €	2.000,00 €



3. Scheda sintetica e Scheda immobile:

SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO	
Tribunale di Ragusa - Esecuzione immobiliare fascicolo 47-2024 RGE riunito al 129-2024 RGE	
Giudice: Dott. Antonio Pianoforte Custode giudiziario: Dott. Comm. Giovanna Scifo Perito estimatore: Dott. Agronomo Simone Areddia	
Creditore procedente: [REDAZIONE] rappresentato e difeso da: Avv. [REDAZIONE]	
Debitrice eseguita: [REDAZIONE] rappresentata e difesa da: Avv. [REDAZIONE]	
Diritto	Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 13.550 mq con impianti serricoli, deposito agricolo e vasca fuori terra per raccolta acqua. Bene sito in agro di Vittoria nella Contrada Anguilla, censito al Foglio 149 Vittoria, NCEU particella 941 sub 1, NCT particelle 22, 234, 320, 325, 20.
Bene	Appezzamento di terreno della superficie catastale di 13.550 mq con impianti serricoli, deposito agricolo e vasca fuori terra per raccolta acqua
Ubicazione	Comune Vittoria, Contrada Anguilla, Foglio 149 Coordinate 36°54'57.7"N 14°26'15.2"E https://maps.app.goo.gl/Scyo8Hj8ku1gzNcw6
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice eseguita
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 31.08.2000 a rogito del Notaio [REDAZIONE], Repertorio 36786, trascritto a Ragusa il 13.09.2000 al Registro particolare 10054
Dati catastali	Foglio 149 Vittoria, NCEU particella 941 sub 1, NCT particelle 22, 234, 320, 325, 20.
Lotto	Unico
Occupazione	I beni sono concessi in locazione con contratto di locazione e modifica transattiva, registrato il 01.03.2023 ma non trascritto.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2 La documentazione prodotta risulta completa e corretta.	
Irregolarità e abusi	Non ci sono irregolarità ed abusi
Immobile insanabile	Non sono presenti immobili insanabili.
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore a settembre 1967
Agibilità / Abitabilità	Assenza di agibilità
Divisibilità	Gli immobili hanno accessi indipendenti e non è necessaria divisione
Valore di Mercato €. 82.525,00	
Valore di Vendita Forzata €. 70.000,00	
Valore del Canone di locazione €/anno €/anno 2.000,00	
Vendibilità e motivo	I beni sono vendibili
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non ci sono oneri da sostenere per la regolarità catastale e per la regolarità edilizia
APE / CdU	Considerata la tipologia di fabbricato (deposito) non ci sono presumibili costi per la redazione dell'APE. I presumibili costi di acquisizione del CDU ammontano ad €500,00
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	1. Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 23.02.2012 - Registro Particolare 407 Registro Generale 3662 Notaio [REDAZIONE] Repertorio 71961 del 22.02.2012
	Trascrizioni
	1. Trascrizione a favore, Atto di compravendita del 23.02.2012 - Registro Particolare 2819 Registro Generale 3661 Notaio [REDAZIONE], Repertorio 71960 del 22.02.2012 2. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 19.02.2024 - Registro Particolare 1993 Registro Generale 3049 3. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 14.05.2024 - Registro Particolare 5857 Registro Generale 8189






SCHEMA IMMOBILE LOTTO

<i>Descrizione</i>	Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 13.550 mq con impianti serricoli, deposito agricolo e vasca fuori terra per raccolta acqua. Bene sito in agro di Vittoria nella Contrada Anguilla, censito al Foglio 149 Vittoria, NCEU particella 941 sub 1, NCT particelle 22, 234, 320, 325, 20.		
Destinazione d'uso	Appezzamento di terreno della superficie catastale di 13.550 mq con impianti serricoli, deposito agricolo e vasca fuori terra per raccolta acqua		
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. Mq
Superficie catastale	13.550	1,0	13.550
Serre in legno	6.700	1,0	6.700
Serre in ferro	1.800	1,0	1.800
Fabbricato cat D10	130	1,0	130
Vasca raccolta acqua	a corpo		



Valore di Mercato	€. 82.525,00
Valore di Vendita Forzata	€. 70.000,00
Valore del Canone di locazione €/anno	€/anno 2.000,00

Comune: (RG) VITTORIA/A
Foglio: 149

Lotto unico
Comune di Vittoria
Foglio 149
Contrada Anguilla

Planimetria generale

Serra 1 ferro 1.800 mq
Serra 2 legno 1.100 mq
Serra 3 legno 1.600 mq
Serra 4 legno - 4.000 mq
D10

Vano 4 3,60
Vano 3 1,29
Vano 2 4,90
Vano 1 3,46
Corte comune
altra unità
Lotto unico
Comune di Vittoria
Foglio 149
particella 941 sub 1
cat. Deposito D10
Contrada Anguilla

Rilievo



4. Atto di pignoramento:

Con Atto di pignoramento in deposito telematico del **12.02.2024** l'Avv. [REDACTED], per conto del creditore procedente [REDACTED] e per essa quale mandataria di [REDACTED] in forza dell'Atto di precetto notificato il **08.01.2024** alla debitrice esecutata [REDACTED], per la somma complessiva di

€.52.706,21, ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni posseduti in piena proprietà:

“Fondo rustico della complessiva superficie catastale di ettari uno, are trentacinque e centiare quaranta, con entrostanti: pozzo a vasca regolarmente denunciato presso l'ufficio del Genio Civile di Ragusa, completo di impianto funzionante; vasca di raccolta acque e fabbricato a servizio del fondo, il tutto confinante con strada pubblica e proprietà private su più lati. Censito al Catasto fabbricati del Comune di Vittoria, C.da Anguilla sn., al foglio 149 mappale p.lla 941 sub 1, p.T., cat. D/10, R.C. 232,00 €, ed altresì, al Catasto terreni al foglio 149:

- *p.lla 22, Are 22, reddito dominicale 153,39 Euro, reddito agrario 47,72 Euro;*
- *p.lla 234, Are 19 Ca 11, reddito dominicale 133,24 Euro, reddito agrario 41,45 Euro;*
- *p.lla 320, Are 9 Ca 89, reddito dominicale 68,95 Euro, reddito agrario 21,45 Euro;*
- *p.lla 325, Are 45 Ca 60, reddito dominicale 317,93 Euro, reddito agrario 98,91 Euro.*

5. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento:

Con Nota di trascrizione del **19.02.2024** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 8 della presentazione giornaliera, **Registro generale 3049 e Registro particolare 1993**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **47-2024**, che comprende 1 Unità negoziale con 5 Immobili; 1 Soggetto a favore e 1 Soggetto contro.

Soggetto a favore: [REDACTED]

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

Soggetto contro:

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

6. Elenco beni riportati nella Nota di trascrizione

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub
1	1	Fabbricati	Vittoria	149	941	1
1	2	Terreni	Vittoria	149	22	
1	3	Terreni	Vittoria	149	234	
1	4	Terreni	Vittoria	149	320	
1	5	Terreni	Vittoria	149	325	

7. Atto di pignoramento in estensione:

In forza dell'Atto di precetto notificato il **08.01.2024** alla debitrice esecutata, l'Avv. [REDACTED], per conto del creditore procedente, ha notificato in data **11.04.2024** l'Atto di pignoramento della procedura esecutiva immobiliare **129-2024 RGE** in estensione relativo alla

- *p.lla 20, Are 38 Ca 90, reddito dominicale 271,22 Euro, reddito agrario 84,38 Euro.*



8. Nota di trascrizione dell'estensione Atto di pignoramento:

Con Nota di trascrizione del **14.05.2024** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n. 3 della presentazione giornaliera, **Registro generale 8189 e Registro particolare 5857**; è stata trascritta l'estensione dell'Atto di pignoramento, che comprende 1 Unità negoziale con 1 Immobili; 1 Soggetto a favore e 1 Soggetto contro.

Soggetto a favore: [REDACTED]

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

Soggetto contro:

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

9. Elenco beni riportati nella Nota di trascrizione in estensione:

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.la
1	1	Terreni	Vittoria	149	20

10. Istanza di riunione delle procedure esecutive immobiliari:

Con Istanza n. 2 del **22.05.2024** l'Avv. [REDACTED], per conto del creditore procedente, ha depositato nel fascicolo della procedura esecutiva immobiliare **47-2024 RGE** la richiesta di riunione con la procedura **129-2024 RGE**, per i beni in testa alla debitrice esecutata, in forza dell'Atto di precetto notificato il **08.01.2024** alla debitrice esecutata.

Il GE in data **03.06.2024** ha disposto la riunione al procedimento già pendente allo stesso debitore ed allo stesso immobile.

11. Discordanze:

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate, secondo quanto riportato alla lettera B) del mandato del GE, ho verificato gli Atti di pignoramento, le Note di trascrizione e le documentazioni ipocatastali depositate agli atti, **non ho rilevato alcuna discordanza.**

12. Avviso ai creditori iscritti ai sensi dell'ex art. 498 cpc

Non risultano creditori iscritti ai sensi dell'ex art. 498 cpc.

13. Avviso ai comproprietari ai sensi dell'ex art. 599 cpc:

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata, non ci sono comproprietari, quindi non è stato prodotto in atti alcun Avviso ai comproprietari ai sensi dell'ex art. 599 cpc.

14. Sostituzione del GE e rinvio di udienza

In data **01.08.2024** il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda è stato sostituito dal G.E. Dott. Antonio Pianoforte. L'udienza è stata rinviata d'ufficio al **28.10.2024**, provvedo a depositare la perizia entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza.

15. Comparsa di costituzione per la debitrice esecutata:

Con deposito telematico del **04.09.2024** l'Avv. [REDACTED] si è costituito per la debitrice esecutata.



16. Rilievi e accertamenti:

Con comunicazione primo accesso immobili pignorati, inviata dal custode il giorno **09.04.2024** in data **15.04.2024** è stato effettuato il primo accesso presso i beni. Non avendo potuto rilevare il fabbricato oggetto di pignoramento, ho effettuato un secondo accesso in data **17.04.2024**, come da verbali in allegato.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, gli elaborati e le planimetrie catastali, con le visure catastali storiche dei beni oggetto di pignoramento, verificando la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, con le ispezioni ipotecarie allegate e riportando dettagliatamente i dati.

Come riportato nell'Ordinanza di nomina ho quantificato i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CdU. Tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.

Ho elaborato la presente relazione, oltre gli elaborati con le planimetrie dei rilievi e le immagini fotografiche digitali

- **Lotto unico** allegato planimetrico: **10 Figure**; allegato fotografico **38 Foto**.

Ho rilevato l'assenza di discordanze tra l'Atto di pignoramento, la Nota di trascrizione ed i titoli di possesso.

17. Individuazione del Lotto unico:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **un lotto unico**.

Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 13.550 mq con impianti serricoli, deposito agricolo e vasca fuori terra per raccolta acqua. Bene sito in agro di Vittoria nella Contrada Anguilla, censito al Foglio 149 Vittoria, NCEU particella 941 sub 1, NCT particelle 22, 234, 320, 325, 20.

Catasto Fabbricati NCEU Vittoria sezione A – C.da Anguilla

Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Rendita
Vittoria	149	941	1	D10	232,00 €

Catasto Terreni NCT Vittoria sezione A – C.da Anguilla

Comune	Foglio	P.Illa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
Vittoria	149	22	Serra	U	2.200	153,39 €	47,72 €
Vittoria	149	234	Serra	U	1.911	133,24 €	41,45 €
Vittoria	149	320	Serra	U	989	68,95 €	21,45 €
Vittoria	149	325	Serra	U	4.560	317,93 €	98,91 €
Vittoria	149	20	Serra	U	3.890	271,22 €	84,38 €
					13.550	944,73 €	293,91 €



18. Stato di possesso

Con **Contratto di affitto del 02.01.2023 di durata 10 anni e scadenza il 31.12.2032, con canone di locazione annuo di €.5.000,00; trasmesso all'Agenzia delle Entrate il 01.03.2023 Protocollo 23030116412227956 – 001 al n. 00505 serie 3T, non trascritto;** la debitrice ha concesso il locazione alla [REDACTED], il fondo rustico in Catasto terreni al Foglio 149 particelle 20, 22, 234, 320, 325; ed in Catasto Fabbricati particella 941 sub 1; compreso l'uso di un pozzo-vasca.

Con **Modifica transattiva Contratto di affitto fondo rustico, trasmesso all'Agenzia delle Entrate il 09.02.2024 Protocollo 24020917040850908 - 00001, non trascritto, premesso**

- *il contratto di affitto in intestazione col quale al sig.ra Fontana cedeva alla [REDACTED] in affitto li terreno in c.da Lucarella, così come meglio descritto nel contratto citato per il canone di euro 5.000 annui;*
- *gli avversi e gravi eventi atmosferici che hanno interessato la decorsa annata agraria 2023 e da ultimo nel mese di dicembre 2023 che hanno causato danni alle colture e agli impianti serricoli rendendo questi ultimi inadatti all'uso pattuito;*
- *nessun indennizzo e/o ristoro la Cooperativa ha avuto dalla Pubblica Amministrazione;*
- *la Cooperativa affittuaria ha dovuto ripristinare la stabilità e la funzionalità degli impianti con costi notevoli per manodopera e materiale ferroso e legnoso per un importo complessivo di Euro 16.000;*
- *che la concedente, riconoscendo la spesa effettuata per il ripristino degli impianti serricoli e tenuto conto della eccessiva onerosità sopravvenuta a carico della Cooperativa, accetta la riduzione del canone di affitto in Euro 1.000 annue, anziché Euro 5000, per i prossimi cinque anni che vanno dal 2024 al 2028.*

19. Provenienza ventennale:

A seguito degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, ho potuto verificare la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, riportando dettagliatamente i dati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento censiti al **Foglio 149 Vittoria sez. A, distinti in:**

- **NCEU particella 941 sub 1 – categoria D10 – fabbricato ad uso agricolo – Rendita €. 232,00;**
- **NCT particelle 22, 234, 320, 325, 20 – qualità Serre classe U – superficie catastale totale Ha.1.35.50 – 13.550 mq– Reddito dominicale complessivo €.944,73 – Reddito agrario complessivo €. 293,91.**

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Rendita
Vittoria	149	941	1	D10	232,00 €

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
Vittoria	149	22	Serra	U	2.200	153,39 €	47,72 €
Vittoria	149	234	Serra	U	1.911	133,24 €	41,45 €
Vittoria	149	320	Serra	U	989	68,95 €	21,45 €
Vittoria	149	325	Serra	U	4.560	317,93 €	98,91 €
Vittoria	149	20	Serra	U	3.890	271,22 €	84,38 €
					13.550	944,73 €	293,91 €



I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in **piena proprietà** dalla debitrice eseguita [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del **22.02.2012** a rogito del Notaio [REDACTED], Repertorio 71960, trascritto a Ragusa il 23.02.2012 al Registro Generale 3661, Registro Particolare 2819, da potere di [REDACTED].

Nel suddetto Atto è riportato:

Ai fini catastali si dichiara che la particella 941/1 di cui sopra scaturisce dalla fusione delle seguenti particelle del N.C.T.: 41 - are 0.20; 237 - are 0.30; 242 - are 0.30; 279 - are 3.00; 326 - are 0.36 e 327 - are 0.34, giusta denuncia di variazione per costituzione n.11202.1/2011, protocollo n. RG0245830 del 13 dicembre 2011. [...] che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e che da tale data non sono state apportate allo stesso né modifiche né ristrutturazioni.

Al dante causa [REDACTED] sono pervenuti in virtù dell'Atto di vendita del **31.08.2000** a rogito del Notaio [REDACTED], Repertorio 36786, trascritto a Ragusa il 13.09.2000 al Registro Generale 12644, Registro Particolare 10054, da potere di [REDACTED].

20. Gravami:

Ho verificato all'Agenzia delle Entrate le iscrizioni e trascrizioni presenti producendo le ispezioni ipotecarie e le note in allegato.

ISCRIZIONI:

1. Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 23.02.2012 - Registro Particolare 407 Registro Generale 3662 Notaio [REDACTED] Repertorio 71961 del 22.02.2012

TRASCRIZIONI:

1. Trascrizione a favore, Atto di compravendita del 23.02.2012 - Registro Particolare 2819 Registro Generale 3661 Notaio [REDACTED], Repertorio 71960 del 22.02.2012
2. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 19.02.2024 - Registro Particolare 1993 Registro Generale 3049
3. Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 14.05.2024 - Registro Particolare 5857 Registro Generale 8189

Per altri beni non oggetto di questa procedura, in testa alla debitrice eseguita, dalle ispezioni ipotecarie risulta all'Agenzia delle Entrate la Trascrizione Verbale di Pignoramento immobili del 03.06.2022 - Registro Particolare 6691 Registro Generale.



21. Regolarità catastale:

In atti è presente la planimetria catastale del deposito categoria D10 censito al **Foglio 149 Vittoria sez. A, particella 941 sub 1**, riportato in Figura 6 – Dichiarazione protocollo RG0245830 del 13.12.2011.

Rilevata la conformità catastale non ci sono presumibili costi da sostenere.

22. Regolarità edilizia:

Come dichiarato dal venditore [redacted] nell'Atto di compravendita del **22.02.2012** a rogito del Notaio [redacted], Repertorio 71960, trascritto a Ragusa il 23.02.2012 al Registro Generale 3661, Registro Particolare 2819, *che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e che da tale data non sono state apportate allo stesso né modifiche né ristrutturazioni.*

Il venditore dichiara altresì *che il pozzo in oggetto è stato regolarmente denunciato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa e che in data 4 agosto 2000 è stata presentata domanda di licenza di concessione preferenziale ai sensi del T.U.n.1775/1933.*

Rilevata la conformità edilizia non ci sono presumibili costi da sostenere.

23. Destinazione urbanistica:

Nell'ambito delle previsioni del Piano Regolatore Generale – PRG del Comune di Vittoria in salvaguardia, i beni al **Foglio 149 Vittoria sezione A, particelle 941, 22, 234, 320, 325, 20**; ricadono in ZTO E prevalentemente destinate agli usi agricoli.

24. Attestazione Prestazione Energetica – APE - Certificato di destinazione urbanistica – CdU:

Considerata la tipologia di fabbricato (deposito) e rilevata l'assenza di impianti tecnologici, **non sono dovuti presumibili costi per la redazione dell'APE.**

I presumibili costi di acquisizione del CdU ammontano ad €.500,00.

Tale costo dovrà essere detratto dal valore di stima ed il CdU prodotto prima del Decreto di trasferimento degli immobili.

Rimango a disposizione per l'acquisizione del CdU, solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento, al quale dovrà essere allegato.



25. Descrizione del Lotto:

Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 13.550 mq con impianti serricoli, deposito agricolo e vasca fuori terra per raccolta acqua. Bene sito in agro di Vittoria nella Contrada Anguilla, censito al Foglio 149 Vittoria, NCEU particella 941 sub 1, NCT particelle 22, 234, 320, 325, 20.

I beni oggetto di accertamento sono situati a nord-est della frazione di Scoglitti e a sud-ovest del centro abitato del Comune di Vittoria, in Contrada Anguilla Lucarella, raggiungibili dall'accesso nella strada interpoderale dalla SP 17 coordinate 36°55'8.94"N 14°26'7.83"E – Foto 1. Figura 4.

Proseguendo sulla strada interpoderale per 400 metri in direzione sud si giunge al corpo aziendale del Lotto unico. Figura 5. Foto 2 e 3.

Coordinate 36°54'57.7"N 14°26'15.2"E

<https://maps.app.goo.gl/Scyo8Hj8ku1gzNcw6>

Il Lotto unico, della **superficie catastale complessiva di 13.550 mq**, è composto da tre corpi divisi dalla strada interpoderale da cui si ha l'accesso.

- o corpo 1: particelle 320, 234 – Serra in ferro 1 – Figure 1, 3, 5, 7. Foto 4, 5.
- o corpo 2: particella 325 – Serre in legno 2 e 3 – Figure 1, 3, 5, 7. Foto 6, 7, 8.
- o corpo 3: particelle – Serra in legno 4 e deposito particella 941 sub 1 – Figure 1, 3, 5, 7. Foto 9, 10, 11, 12.

Nel corpo 1 è presente una serra con pali, tiranti ed archi in **ferro zincato della superficie totale di 1.800 mq**. Figure 1, 3, 5, 7. Foto 4, 5.

Nel corpo 2 sono presenti due serre con pali in cemento armato, travi e travetti in legno uniti ai pali con staffe in ferro zincato. La serra 2 ha una superficie di 1.100 mq, la serra 3 ha una superficie coltivata di 1.600 mq. Figure 1, 3, 5, 7. Foto 6, 7, 8.

Nel corpo 2 è presente una vasca fuori terra per la raccolta delle acque ad uso irriguo ed un casotto annesso in cui è installato l'impianto di irrigazione per gli apprestamenti serricoli. Figure 7, 10. Foto 6, 36, 37, 38.

Nel corpo 3 è presente la serra 4 con la stessa struttura delle serre 2 e 3, con superficie di 4.000 mq, per un **totale complessivo di serre in legno pari a 6.700 mq**. Figure 1, 3, 5, 7. Foto 9, 10, 11.

Serre in ferro	
N°	Superficie mq
1	1.800,00

Serre in legno	
N°	Superficie mq
2	1.100
3	1.600
4	4.000
TOTALE	6.700



Dalla strada interpodereale si giunge al deposito particella 941 sub 1, che fa parte di un complesso di fabbricati per come riportato nella Figura 2.

L'accesso pedonale nel deposito dal baglio è identificato nella particella 44. Foto 12. L'accesso carrabile alla corte del deposito è identificato nella particella 278. Foto 13 e 14.

Dall'accesso pedonale del baglio (Foto 15) si giunge al Vano 1. Figura 8. Foto 16, 17.

Dal Vano 1 si giunge al Vano 3 (Foto 18) che consente l'accesso al Vano 2 ed alla corte interna. Figura 8. Foto 18, 19, 20, 21.

Il bagno è accessibile direttamente dal Vano 3. Foto 22, 23. Figura 8.

Il Vano 4 è accessibile dalla corte interna. Figura 8. Foto 24, 25, 26. Così come pure il Vano 5 è accessibile dalla corte interna. Figura 8. Foto 27, 28, 29.

Nella corte (Foto 30, 31, 32, 33, 34), della superficie di 220 mq è presente un pozzo a vasca, coperto con una botola. Foto 35.

La superficie lorda edificata complessiva del deposito D10 è 130 mq, distinta nei Vani 1, 2, 3, 4 di 120 mq e nel Vano 5 di 10 mq. Figura 9.

I muri portanti del deposito sono in conci di pietra, gli infissi sono in legno con vetri e ante oscuranti. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma non è a norma. Non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento.

26. Criterio di stima:

Per la stima di beni immobili il criterio più frequente è la **valutazione per confronto** con beni aventi natura simile, compravenduti con frequenza e con valori attuali.

L'Agenzia delle Entrate ha espresso la Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona OMI di riferimento sono disponibili le seguenti quotazioni immobiliari:

Banca dati Agenzia delle Entrate Anno 2023 – Semestre 2

Provincia: RAGUSA - Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Extraurbana / ZONE AGRICOLE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: assente

Tipologia edilizia	Stato conservativo	Vendita min €/mq	Vendita max €/mq	Locazione min €/mq/mese	Locazione max €/mq/mese
Abitazioni civili	normale	420,00 €	610,00 €	0,00 €	0,00 €
Ville e villini	normale	590,00 €	870,00 €	0,00 €	0,00 €
Magazzini	normale	115,00 €	205,00 €	0,00 €	0,00 €
Capannoni industriali	normale	205,00 €	340,00 €	0,00 €	0,00 €
Capannoni tipici	normale	125,00 €	205,00 €	0,00 €	0,00 €

Per la tipologia edilizia in oggetto, depositi ai fini agricoli, il valore di vendita di mercato varia da 70,00 €/m fino a 150,00 €/mq.

Per i terreni ubicati nella zona vocata alle coltivazioni in serra il valore dei terreni varia da 2,00 €/mq fino a 4,00 €/mq per i corpi aziendali più grandi ed ottime fonti di approvvigionamento idrico.



Considerata la consistenza aziendale, la distinzione in tre corpi del Lotto unico e la scarsa disponibilità idrica, ritengo congruo il valore di 2,50 €/mq per il terreno, oltre il valore attuale di 3,50 €/mq per le serre in legno e di 6,00 €/mq per le serre in ferro. Per la vasca raccolta acqua, completa di casotto, ritengo congruo il valore a corpo di €4.000,00.

27. Determinazione del valore di vendita del Lotto:

Per i beni al Lotto unico, posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata, le superfici sono pari a:

- **13.550 mq** – superficie catastale dei terreni
- **6.700 mq** – superficie rilevata delle serre in legno
- **1.800 mq** – superficie rilevata della serra in ferro
- **130 mq** – superficie lorda edificata del deposito, categoria D10

Rilevata l'ubicazione dei beni nell'agro di Vittoria, lo stato di conservazione e di manutenzione dei fabbricati, nonché l'assenza di fonti di approvvigionamento idrico nel fondo; ritengo congruo i seguenti valori:

- **2,50 €/mq** per i terreni posseduti in piena proprietà
- **3,50 €/mq** per serre in legno
- **6,00 €/mq** per serre in legno
- **180,00 €/mq** per il deposito D10
- **4.000,00 €** a corpo per la vasca raccolta acqua completa di casotto.

Il valore di stima è pari a €82.525,00.

Rilevata l'assenza di irregolarità edilizie e catastali, il valore netto del Lotto unico è pari al valore di stima.

Secondo le disposizioni del GE, occorre tenere conto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

Tenuto conto della piena proprietà dei beni, il **valore di vendita del Lotto unico è pari a €70.000,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	13.550	2,50 €	33.875,00 €
Serre in legno	6.700	3,50 €	23.450,00 €
Serre in ferro	1.800	6,00 €	10.800,00 €
Fabbricato cat. D10	130	80,00 €	10.400,00 €
Vasca raccolta acqua	a corpo		4.000,00 €
Valore di stima			82.525,00 €
Costi accatastamento			- €
Costi regolarità edilizia			- €
Netto valore del lotto			82.525,00 €
Abbattimento valore del 15%			12.378,75 €
arrotondamento			146,25 €
Valore del lotto unico			70.000,00 €
presumibili costi APE			- €
presumibili costi CdU			500,00 €



I presumibili costi da decurtare al valore di vendita, da sostenere prima del decreto di trasferimento del Lotto unico sono:

- per redazione APE e libretti €. 0,00
- per produzione CdU €. 500,00

28. Determinazione del canone di locazione del Lotto:

L'Agenzia delle Entrate non esprime congruità sulle locazioni dei fondi agricoli.

Facendo riferimento al mercato locale di locazione delle aziende agricole con indirizzo produzione in serra si distingue la serra in legno al costo annuo di locazione di 0,50 €/mq e la serra in ferro al costo annuo di locazione di €1,00.

Rilevata la superficie delle serre presenti nel Lotto unico il valore ritenuto congruo, anche nel **Contratto di affitto del 02.01.2023 di durata 10 anni e scadenza il 31.12.2032, è pari ad €5.000,00**, così come riportato nella seguente tabella di calcolo:

	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore €/mq	Valore
Serre in legno	6.700	0,50 €/mq	1,00	0,50 €/mq	3.350,00 €
Serre in ferro	1.800	1,00 €/mq	1,00	1,00 €/mq	1.800,00 €
				Sommano	5.150,00 €
				arrotondamento	-150,00 €
				Valore di locazione annuo per il lotto unico	5.000,00 €

Rilevato che sono avvenuti eventi atmosferici eccezionali la debitrice ha sottoscritto la modifica del contratto di locazione con canone *di affitto in Euro 1.000 annue, anziché Euro 5000, per i prossimi cinque anni che vanno dal 2024 al 2028.*

Considerato che il danno massimo riconosciuto per gli eventi atmosferici è stato del 60% ritengo congruo il valore di **canone annuo per gli anni dal 2024 al 2028 pari a €2.000,00** come da calcolo riportato nella seguente tabella:

	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore €/mq ridotto	Valore
Serre in legno	6.700	0,50 €/mq	0,40	0,20 €/mq	1.340,00 €
Serre in ferro	1.800	1,00 €/mq	0,40	0,40 €/mq	720,00 €
				Sommano	2.060,00 €
				arrotondamento	- 60,00 €
				Valore di locazione annuo a seguito del ripristino danni per il lotto unico	2.000,00 €



29. 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.

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano indicando:

- la descrizione analitica;
- la descrizione sintetica;
- il valore di stima;
- i presumibili costi eventuali per ottenere le regolarità edilizie e catastali;
- il **valore di vendita**;
- i presumibili costi eventuali per la richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica – CdU e per la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica – APE;
- il canone di locazione annuo ritenuto congruo.

Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno della superficie catastale di 13.550 mq con impianti serricoli, deposito agricolo e vasca fuori terra per raccolta acqua. Bene sito in agro di Vittoria nella Contrada Anguilla, censito al Foglio 149 Vittoria, NCEU particella 941 sub 1, NCT particelle 22, 234, 320, 325, 20.

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Quota posseduta
unico	Terreno con impianti serricoli e fabbricati ad uso agricolo	Vittoria Foglio 149 C.da Anguilla	piena proprietà

Lotto	Valore di stima	Costi regolarità	Valore di vendita	Costi APE - Cdu	Canone di locazione annuo
unico	82.525,00 €	0,00 €	70.000,00 €	500,00 €	2.000,00 €



30. Allegati alla relazione

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del lotto unico - 01 relazione PE 47 2024:

- 02 allegati relazione PE 47 2024
- 03 Verbali accessi PE 47 2024
- 04 Visura catastale storica Foglio 149 Vittoria particella 22
- 05 Visura catastale storica Foglio 149 Vittoria particella 941 sub 1
- 06 Atto notarile
- 07 Ispezione ipotecaria
- 08 Ispezione ipotecaria pignoramento 2022

Con invio separato deposito la nota spese.

09 nota spese PE 47 2024

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 7.3.2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto legge 29.12.2009, n. 193, convertito nella legge 22.2.2010, n. 24.

Ragusa, 20.09.2024

IL PE

Dottore Agronomo Simone Areddia

