

TRIBUNALE DI RAGUSA

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

LOTTO 2

Premessa del Lotto 2:

Il presente allegato fa parte integrante della relazione relativa alla
procedura esecutiva 67/2017, a carico di
con 8 lotti individuati e beni posseduti in piena
proprietà.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n.67/2017 R.G.Es.
Relazione del P.E. – Lotto 2
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Areddia
Via G. Cascino, 41 -97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com



Atto di pignoramento immobiliare del Lotto 2:

Con atto di pignoramento del

ha sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione, i beni immobili di proprietà del debitore esecutato:

Beni di proprietà del

- piena proprietà, per la quota di 1/1, di terreno in Comiso, in catasto terreni al F.33, particelle 135, 175, 176, 190, 191, 78.

In sintesi i beni pignorati sono così riassunti:

Beni di proprietà

Catasto terreni - NCT – C.da Barco

N°	UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
32	3	1	Comiso	33	135	Seminativo	2	5.440	€ 19,67	€ 9,83
33	3	2	Comiso	33	175	Seminativo	2	6.560	€ 23,72	€ 11,86
34	3	3	Comiso	33	176	Seminativo	2	1.120	€ 4,05	€ 2,02
35	3	4	Comiso	33	190	Seminativo	2	152	€ 1,02	€ 0,59
36	3	5	Comiso	33	191	Carrubeto	2	7.994	€ 28,90	€ 14,45
37	3	6	Comiso	33	78	Seminativo	2	21.220	€ 76,71	€ 38,36
								42.486	€ 154,07	€ 77,11

Nota di trascrizione del Lotto 2:

Nella Nota di Trascrizione, Presentazione n. 42 del 13.02.2017, Registro generale 2433 Registro particolare 1632; sono riportati gli immobili in 7 Unità negoziali,

Soggetto a favore:

1.

Soggetto contro:

3.

3 con 6 immobili; descritti al **Lotto 2**.

Unità negoziale	Immobili	Quota posseduta	A favore	Contro	Lotto
3	6	1 / 1			2

Discordanze del Lotto 2:

Dalla verifica dell'Atto di pignoramento e della Nota di trascrizione non rilevo alcuna discordanza con le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n.67/2017 R.G.Es.
Relazione del P.E. – Lotto 2
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Areddia
Via G. Cascino, 41 -97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com



Regime patrimoniale del Lotto 2:

Ho verificato presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Comiso con richiesta del 14.09.2018 gli stati patrimoniali dei debitori esegutati, con rilascio degli Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio:

Svolgimento relazione del Lotto 2:

La presente relazione del Lotto 2 fa parte integrante della relazione di stima di otto lotti, riportati nell'**allegato 2** alla relazione, Figura 1:

- **Lotto 2**, sito in agro di Comiso, C.da Barco, Foglio 33 in testa a Ciacero Francesco, a confine con il Lotto 3 e con il Lotto 8; Figure 6, 7, 8.

Distinzione del Lotto 2:

Lotto 2: Beni in Comiso, Contrada Barco.

Piena proprietà terreni per superficie catastale totale di 42.486 mq con impianto di barbatelle piante madri per 9.400 mq; distinti al Foglio 33, particelle 135, 175, 176, 190, 191, 78.

Provenienza ventennale del Lotto 2:

Gli immobili distinti al **NCT Foglio 33 Comiso, particelle 135, 175, 176, 190, 191, 78**, appartengono per l'intero della **piena proprietà** al debitore esegutato, celibe.

I terreni particelle 135, 175, 176, 190, 191; sono pervenuti a



Superato il ventennio non necessita la verifica della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità per i beni oggetto di pignoramento.

Destinazione urbanistica e regolarità edilizia del Lotto 2:

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Comiso il bene sito in Contrada Barco, Foglio catastale 33 rientra nella zona di perimetrazione del Piano Regolatore Generale vigente PRG – ZTO E1 – Zona Territoriale Omogenea agricola, art.61.

Non ci sono fabbricati oggetto di pignoramento, per cui è necessaria la ricerca di regolarità edilizie.

Regolarità catastale del Lotto 2:

Non ci sono fabbricati oggetto di pignoramento, per cui è necessaria la ricerca di regolarità edilizie.

Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 2:

Non ci sono fabbricati oggetto di pignoramento, per cui è necessaria la redazione della certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE.



Individuazione del Lotto 2:

Beni in Comiso, Contrada Barco.

Piena proprietà terreni per superficie catastale totale di 42.486 mq con impianto di barbatelle piante madri per 9.400 mq; distinti al Foglio 33, particelle 135, 175, 176, 190, 191, 78.

I beni sono situati in agro di Comiso, nella Contrada Barco al foglio 33, Figure 25, 26; alle **coordinate Latitudine 36°56'1.99"N, Longitudine 14°35'0.50"E**; accessibili dalla Via Beata Maria Schininà – SP 72. Figura 27.

Non ci sono fabbricati, la superficie catastale totale è di 42.486 mq; al Foglio 33, particelle 135, 175, 176, 190, 191, 78.

Descrizione del Lotto 2:

I beni sono costituiti da un fondo senza fabbricati, situato nella zona agricola a sud ovest del perimetro urbano del Comune di Comiso, a confine con i territori di Ragusa e Vittoria; raggiungibile percorrendo la Strada provinciale SP 20 da Comiso in direzione Santa Croce Camerina, partendo dalla periferia sud ovest di Comiso, percorrendo la SP 20 per 1,300 km, fino ad incrociare sulla sinistra la Via Beata Maria Schininà – SP 72; percorsa questa in direzione ovest per 240 metri alla sinistra si giunge all'accesso del fondo particella 190, Foto 16, Planimetria generale Figura 27.

Il fondo, costituito da due appezzamenti contigui, al momento dell'accesso erano coltivati in parte a seminativo e parte della particella 135 per la superficie di 3.000 mq e parte della particella 78 per la superficie di 6.400 mq; per un totale di **9.400 mq di superficie con "impianto di barbatelle da piante madri"** (Foto 17, 18).

La superficie catastale totale delle particelle 135, 175, 176, 190, 191, 78 del Foglio 33 è pari a **42.486 mq**.

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	Superficie barbatelle mq
Comiso	33	135	Seminativo	2	5.440	3.000
Comiso	33	175	Seminativo	2	6.560	
Comiso	33	176	Seminativo	2	1.120	
Comiso	33	190	Seminativo	2	152	
Comiso	33	191	Carrubeto	2	7.994	
Comiso	33	78	Seminativo	2	21.220	6.400
					42.486	9.400



Criterio di stima Lotto 2.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico. Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato.

La procedura sintetica si basa sul confronto d'immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Nel nostro caso sarà compiuta la stima sintetica e per valori tipici cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Per la valutazione dei terreni ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Comiso, con particolare riferimento a quello agricolo.

Secondo quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate i Valori Agricoli Medi – VAM per la zona Regione agraria 4, denominata “Pianura di Vittoria”, con area dei Comuni di Acate, Comiso, Vittoria, per l'annualità 2015 ha determinato: per vigneto 30.043,00 €/Ha, per vigneto a tendone 33.075,00 €/Ha, per seminativo 10.730,00 €/Ha, per seminativo irriguo 21.358,00 €/Ha.

Facendo riferimento al mercato di compravendita, i valori dei terreni con caratteristiche simili è variabile da 2,00 €/mq fino a 4,00 €/mq; oltre il valore della coltivazione in atto.

Ho considerato le caratteristiche agronomiche del fondo, l'ubicazione produttiva dell'azienda nella zona vocata per la produzione di “*barbatelle*”, ovvero piante di viti riprodotte da “*piante madri*”.

Tale riproduzione è sottoposta regime di controllo da parte dell'Assessorato Agricoltura Foreste e Pesca della Regione Sicilia e da parte dell'Osservatorio Malattie delle Piante: “**riproduzione autorizzata di materiale vegetale con passaporto fitosanitario**”.

L'autorizzazione è rilasciata al fondo asservito con l'identificazione catastale: Comune, Foglio, particella; riportati in un registro vidimato dagli organi suddetti.

Per tale motivo determino il valore in base alla coltivazione praticata con “*impianto di barbatelle da piante madri*”, **ritengo congruo il valore determinato dalla capitalizzazione del reddito netto percepibile pari a 7,00 €/mq.**



Determinazione del valore del bene Lotto 2:

Considerata la superficie catastale totale del Lotto, pari a **42.486,00 mq**, ritengo congruo il valore di **3,00 €/mq** per il fondo.

Tenuto conto della superficie di **9.400 mq**, coltivata con “*impianto di barbatelle da piante madri*”, ritengo congruo il valore determinato dalla capitalizzazione del reddito netto percepibile pari a **7,00 €/mq**.

Pertanto il valore di stima del bene è pari a **€ 193.258,00**; determinato dal calcolo riportato in tabella. Non esistono fabbricati in azienda pertanto non vi sono costi per regolarità catastali e le regolarità edilizie, il valore netto del lotto coincide con il 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 di vendita del lotto 2, è pari a € 164.000,00**, derivante dal calcolo arrotondato, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale totale	42.486,00	€ 3,00	€ 127.458,00
Impianto barbatelle	9.400,00	€ 7,00	€ 65.800,00
Valore di stima			€ 193.258,00
Costi accatastamento			€ -
Costi regolarità edilizia			€ -
Netto valore del lotto			€ 193.258,00
Abbattimento valore del 15%			€ 28.988,70
Valore di vendita del lotto			€ 164.269,30
Valore arrotondato			€ 164.000,00

La presente **Relazione di stima del Lotto 2** fa parte integrante della **Relazione generale**, oltre l'**Allegato planimetrico e fotografico al Lotto 2 con 3 figure dalla 25 alla 27 e 3 foto dalla 16 alla 18**.

Deposito pertanto la presente relazione secondo quanto previsto nelle Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del 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.

Vittoria, li 09.10.2018

IL P.E.

(dott. Agr. Simone Areddia)

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare iscritta al n.67/2017 R.G.Es.
Relazione del P.E. – Lotto 2
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Areddia
Via G. Cascino, 41 -97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932-992858 cell. +39.335-666.26.52
pec: s.areddia@epap.conafpec.it - email: areddia.simone@gmail.com

7

