

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

LOTTO 2

Procedura esecutiva immobiliare 199/2024 RGE

Giudice delle esecuzioni Dott. Carlo Di Cataldo
Perito estimatore Dott. Agronomo Giovanni Ruta
Custode Avv. Avv Grazia Cavallo

Creditore procedente:

OMISSIS

Debitrice esecutata:

OMISSIS

Vittoria, 23.04.2024

IL P.E.
Dott. Agronomo Giovanni Ruta



1. Schema riepilogativo:

SCHEMA SINTETICO LOTTO 2	
Esecuzione 199-2024 RGE – Tribunale di Ragusa Creditore procedente rappresentato dagli Debitrice eseguita Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Grazia Cavallo Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Giovanni Ruta	
Diritto	<i>Lotto 2: Piena proprietà del fabbricato e dei terreni con serre siti in due appezzamenti contigui nella Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate.</i>
Bene	<i>Fabbricato e dei terreni con serre siti in due appezzamenti contigui nella Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCEU al Foglio 44 particella 424 sub 1 ed al NCT al Foglio 44, particelle 363, 367, 365, 371, 529, 369; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9; della superficie catastale complessiva di 7.866 mq con 7 impianti serricoli della superficie di 5.793 mq.</i>
Ubicazione	Comune di Acate, Contrada Dirillo Chiappa, Foglio 44 Coordinate Lotto 2 36°59'27.29"N 14°26'38.24"E - 36.990914, 14.443956 - https://maps.app.goo.gl/RzzhmA4khz6uofaA
Titolarità	Piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento
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 18.05.1996 Atto di compravendita a rogito del Notaio _____, Repertorio 22476, trascritto il 14.06.1996 ai numeri 7566 – 6174
Dati catastali	NCEU al Foglio 44 particella 424 sub 1 ed al NCT al Foglio 44, particelle 363, 367, 365, 371, 529, 369
Lotto	<i>Lotto 2: Piena proprietà del fabbricato e dei terreni con serre siti in due appezzamenti contigui nella Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCEU al Foglio 44 particella 424 sub 1 ed al NCT al Foglio 44, particelle 363, 367, 365, 371, 529, 369; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9; della superficie catastale complessiva di 7.866 mq con 7 impianti serricoli della superficie di 5.793 mq; con servitù al Lotto 1 e ad altri fondi del diritto di passaggio nella strada interpodere con ingresso dalla SS 115 e diritto della quota di attingimento dal pozzo con casotto ubicato nelle particelle 421, 422, 425, 426 intestate a terzi.</i>
Occupazione	Il bene è coltivato dalla proprietaria. Ritengo congruo il valore di locazione annuo di 3.600,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa.
Irregolarità e abusi	Ho rilevato irregolarità edilizie sanabili al costo di €4.800,00
Immobile insanabile	Le irregolarità edilizie sono sanabili
Titolarità Urbanistica	Per il fabbricato presenti al Foglio 44 particella 424 sub 1 è stata richiesta la Concessione edilizia in sanatoria protocollo 10053 del 31.03.1995 che risulta incompleta di atti ed oneri da pagare quantificati in €4.800,00
Agibilità / Abitabilità	Assenza di agibilità.
Divisibilità	L'immobile è indipendente con servitù di passaggio ed acqua descritte in perizia
Valore di Mercato	€ 68.403,00
Valore di Vendita Forzata	€ 54.000,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 3.600,00
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento è la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento. I beni sono immediatamente vendibili
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Ho rilevato irregolarità edilizie sanabili al costo di €4.800,00
APE	Nell'appartamento non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento, per cui non sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE. Considerata la tipologia di fabbricato è necessario redigere l'APE al costo presunto di €300,00 . Sono disponibile per la produzione dell'APE prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	1. Iscrizione contro del 16.02.2007 – RP 1093 RG 4563 - Notaio _____ repertorio 43808/14993 del 13.02.2007 – Concessione a garanzia mutuo fondiario
	Trascrizioni
	1. Trascrizione a favore del 05.01.2007 - RP 213 RG 386 - Notaio _____ repertorio 43568/14892 del 29.12.2006 - Atto di compravendita 2. Trascrizione contro del 02.07. 2024 - RP 8140 RG 11157 Tribunale di Ragusa repertorio 1640 del 06.06.2024 – Verbale di pignoramento immobili



SCHEDA IMMOBILE LOTTO 2

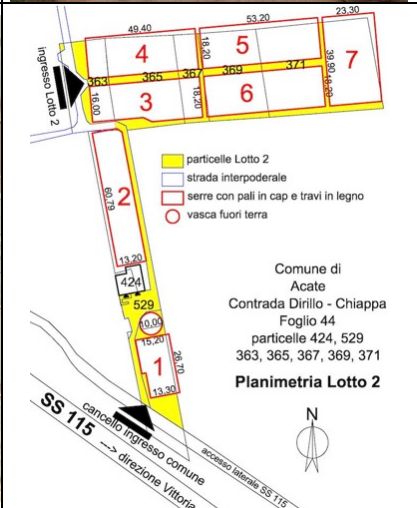
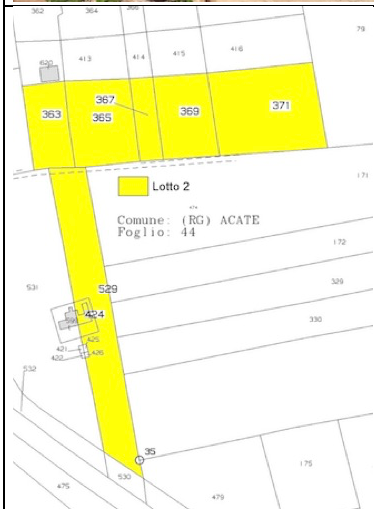
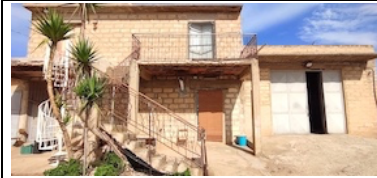
Descrizione *Lotto 2: Piena proprietà del fabbricato e dei terreni con serre siti in due appezzamenti contigui nella Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCEU al Foglio 44 particella 424 sub 1 ed al NCT al Foglio 44, particelle 363, 367, 365, 371, 529, 369; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9; della superficie catastale complessiva di 7.866 mq con 7 impianti serricoli della superficie di 5.793 mq; con servitù al Lotto 1 e ad altri fondi del diritto di passaggio nella strada interpodereale con ingresso dalla SS 115 e diritto della quota di attingimento dal pozzo con casotto ubicato nelle particelle 421, 422, 425, 426 intestate a terzi.*

Destinazione d'uso *fabbricato e terreno con 7 serre siti in due appezzamenti contigui*

Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie catastale	7.866	1,0	7.866
Superficie serre	5.793	1,0	5.793
Superficie lorda edificata pT	127	1,0	127
Superficie lorda edificata p1	25	1,0	25
Vasca raccolta acqua	a corpo		a corpo



Valore di Mercato	€. 68.403,00
Valore di Vendita Forzata	€. 54.000,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 3.600,00



2. Premessa:

In data **19.08.2024** il GE Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto Dott. Agronomo Giovanni Ruta iscritto al n. 477 del registro di anzianità dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa con studio in Vittoria Contrada Olivieri – Strada Vicinale 23 snc, quale perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **199-2024** del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'Avv. Grazia Cavallo.

In data **21.08.2024** ho accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto.

3. Atto di pignoramento Lotto 2:

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **fascicolo 199-2024**, gli

, per conto del creditore procedente
, hanno depositato in data **27.06.2024** l'Atto di pignoramento con cui sottopongono ad esecuzione forzata i beni della debitrice esecutata:

Con Atto di precetto notificato il **13.03.2024** alla debitrice esecutata i legali del creditore procedente hanno intimato a pagare la complessiva somma di **€.170.077,66**.

Nell'Atto di pignoramento sono indicati i beni sottoposti ad esecuzione forzata:

- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 363**, categoria T, mq 850;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 367**, categoria I, mq 450;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 365**, categoria T, mq 1140;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 369**, categoria T, mq 1150;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 371**, categoria T, mq 2140;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 529**, categoria T, mq 2136;
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : abitazione di tipo popolare in Comune di ACATE, CONTRADA DIRILLO n. SNC, censito all'NCEU di detto Comune, al **foglio 44, part. 424, sub. 1**, categoria A/4, vani 4, piano n. T-1.



4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 2:

In data **02.07.2024** gli

, per conto del creditore procedente, hanno presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura **199-2024**, al Registro Generale 11157 e Registro Particolare 8140; che comprende 1 Unità negoziale con 9 immobili, 1 Soggetto a favore, 1 Soggetti contro.

Soggetto a favore:

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

Soggetto contro:

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

5. Elenco beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 2:

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura **199-2024**, sono riportati i seguenti beni riportati nella tabella:

In NCEU – Catasto fabbricati:

N°	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
1	1	1	Fabbricati	C.da Dirillo	Acate	44	424	1

In NCT – Catasto terreni:

N°	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila
4	1	4	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	363
5	1	5	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	367
6	1	6	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	365
7	1	7	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	371
8	1	8	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	529
9	1	9	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	369

6. Intestazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

Ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Visura per soggetto, a nome della debitrice esecutata, nonché l'Atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento; depositati in allegato.

Dai suddetti Atti è risultato che, nell'Atto di pignoramento e nella Nota di trascrizione, i beni sono intestati a:

, con corrispondenza di luogo, data di nascita e Codice Fiscale.

Nell'Atto di precetto e nella Relazione notarile sostitutiva sono correttamente riportate la denominazione ed i dati.



7. Udienza:

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **19.08.2024** il GE 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 **28.05.2025 ad ore 9,30**.

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni entro l'udienza, inviando copia alle parti.

8. Accertamenti:

Con invio delle comunicazioni da parte del Custode sono iniziate le operazioni peritali in data **11.10.2024** presso i beni siti in Acate, Contrada Dirillo, censiti in NCEU ed NCT al Foglio 44. È stato corrisposto al sottoscritto l'acconto a carico del creditore precedente, pagato dal conto della procedura.

Ho verificato presso l'**Agenzia delle Entrate di Ragusa** la continuità delle trascrizioni e richiesto le copie degli atti di provenienza allegati alla presente.

In quanto alle visure catastali dei beni, ho richiesto la visura catastale per soggetto e le visure catastali storiche per immobile, allegate alla presente, anche per i beni sottoposti a servitù del pozzo e casotto.

Come riportato nel mandato: *attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà **quantificare 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.*

Rilevo che il presumibile costo di acquisizione del CDU è pari a €.600,00. Per il Lotto 2 il presumibile costo per la redazione dell'APE è pari a €.300,00.

Ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Acate ed acquisito informazioni presso l'UTC, ho redatto la presente relazione generale individuando due lotti, elaborando le relazioni per ogni lotto e gli allegati con le **planimetrie dei rilievi immagini fotografiche digitali**.

9. Identificazione del Lotto 2:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **due 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 del fabbricato e dei terreni con serre siti in due appezzamenti contigui nella Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCEU al Foglio 44 particella 424 sub 1 ed al NCT al Foglio 44, particelle 363, 367, 365, 371, 529, 369; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9; della superficie catastale complessiva di 7.866 mq con 7 impianti serricoli della superficie di 5.793 mq; con servitù al Lotto 1 e ad altri fondi del diritto di passaggio nella strada interpoderale con ingresso dalla SS 115 e diritto della quota di attingimento dal pozzo con casotto ubicato nelle particelle 421, 422, 425, 426 intestate a terzi.



10. Gravami:

Ho accertato l'esistenza dei due omonimi con lo stesso codice fiscale, accertando i seguenti gravami, come evidente nelle ispezioni ipotecarie in allegato:

Soggetti con lo stesso Codice fiscale:

Luogo di nascita	Data di nascita	
Sesso F	Codice fiscale	*

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Luogo di nascita	Data di nascita
Sesso F	Codice fiscale CNCMRA63T46F899S

10.1. Gravami in testa a :

1. Trascrizione a favore del 05.01.2007 - RP 213 RG 386 - Notaio repertorio
43568/14892 del 29.12.2006 - Atto di compravendita
2. Iscrizione contro del 16.02.2007 – RP 1093 RG 4563 - Notaio repertorio
43808/14993 del 13.02.2007 – Concessione a garanzia mutuo fondiario

10.2. Gravami in testa a :

1. Trascrizione contro del 02.07. 2024 - RP 8140 RG 11157 Tribunale di Ragusa repertorio
1640 del 06.06.2024 – Verbale di pignoramento immobili

11. Stato di possesso dei beni Lotto 2:

I beni oggetto di pignoramento al Foglio 44 Acate, posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni, sono in uso e coltivati dalla stessa.

Gli immobili risultano gravati da servitù e non ulteriormente divisibili, tali da renderli funzionali.

12. Servitù dei beni Lotto 2:

Dall'Atto di compravendita risultano le seguenti servitù, da riportare integralmente nel Decreto di trasferimento del Lotto:

- 4/8 (quattro ottavi) indivisi della via di accesso dalla strada provinciale alla corte fabbricato alle particelle 421 e 425 intestate a terzi della superficie catastale di metri quadrati venti (mq. 20);
- la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del pozzo artesiano con pari quota dell'impianto di sollevamento completo per il sollevamento e la distribuzione delle acque. Pozzo che trovasi nella via d'accesso, nei pressi della corte particelle 422 e 426 intestate a terzi e la via che si sviluppa al confine con la limitrofa proprietà di terzi. Il pozzo è stato dichiarato al Genio Civile di Ragusa il 13.09.1972, protocollo numero 7027.
- diritto di accedere al fondo attraverso la carraia, larga metri tre, che ha inizio dalla strada nazionale 115, con sviluppo nella particella 529 descritta nel Lotto 2, a cavallo del confine tra le particella 69 di terzi con la particella 363 descritta nel Lotto 2. Detto accesso prosegue tra le particelle 69 e 68 di terzi e le particelle 620, 362 e 372 di terzi fino all'ingresso al Lotto 1 dalla particella 67. L'accesso serve altresì altra carraia privata, normale alla prima, dalla quale ha inizio e della larghezza pure di tre metri, con sviluppo lungo il confine ovest tra le particelle 531 e 472 con la particella 69 di terzi. Ad est prosegue tra la particella 171 di terzi e le particelle 363, 365, 367, 369, 371 descritte nel Lotto 2. Su dette vie hanno diritto di transito altri aventi titolo. Il tutto come descritto nell'atto in Notar del 18.06.1996 trascritto a Ragusa il 14.06.1996 ai numeri 7566 - 6174.



13. Provenienza ventennale del Lotto 2:

Gli immobili sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni, sono censiti al Foglio 44 Acate, Catasto fabbricati - NCEU particella 424 sub 1 ed al Catasto terreni - NCT particelle 363, 367, 365, 371, 529, 369.

In NCEU – Catasto fabbricati:

N°	UN	Imm	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
1	1	1	C.da Dirillo	Acate	44	424	1	A4	2	4 vani	185,92 €

In NCT – Catasto terreni:

N°	UN	Imm	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
4	1	4	C.da Dirillo	Acate	44	363	Serra	U	850	59,26 €	18,44 €
5	1	5	C.da Dirillo	Acate	44	367	Serra	U	450	31,37 €	9,76 €
6	1	6	C.da Dirillo	Acate	44	365	Serra	U	1.140	79,48 €	24,73 €
7	1	7	C.da Dirillo	Acate	44	371	Serra	U	2.140	149,20 €	46,42 €
8	1	8	C.da Dirillo	Acate	44	529	Serra	U	2.136	148,93 €	46,33 €
9	1	9	C.da Dirillo	Acate	44	369	Serra	U	1.150	80,18 €	24,94 €
									7.866	548,42 €	170,62 €

I beni sono pervenuti alla debitrice esecutata
, coniugata in regime di separazione dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 29.12.2006 a rogito del Notaio Filippo Ferrara in Niscemi, Repertorio 43568 Raccolta 14892, trascritto a Ragusa il 05.01.2007 ai numeri 386 – 213, da potere di

Al dante causa i beni sono pervenuti in virtù dell'Atto di compravendita del 18.06.1996 a rogito del Notaio , trascritto a Ragusa il 14.06.1996 ai numeri 7566 – 6174, da potere di

Nell'Atto del 29.12.2006, facente parte degli allegati alla presente, è riportato:

[...] *particella 424 sub 1, categoria in corso di costruzione*

[...] *Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 135.000,00*

[...] *Fanno parte altresì della presente vendita:*

a) *i 4/8 (quattro ottavi) indivisi - stanti 2/8 competere a e 2/8 a*

- della via di accesso dalla strada provinciale alla corte del detto fabbricato, della superficie catastale di metri quadrati venti (mq. 20);

b) *la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del pozzo artesiano con pari quota dell'impianto di sollevamento completo per il sollevamento e la distribuzione delle acque. Pozzo che trovasi nella via d'accesso, nei pressi della corte e la via che si sviluppa al confine con la limitrofa proprietà di aventi causa*

Dichiara la parte venditrice, ai sensi del TU. n. 445/2000, che detto pozzo è stato dichiarato al Genio Civile di Ragusa il 13 settembre 1972, protocollo numero 7027.

Col diritto di accedere al fondo oggi compravenduto attraverso la carraia, larga metri tre, che ha inizio dalla strada nazionale 115, con sviluppo a cavallo del confine della terra di

, ed altresì servendosi di altra carraia privata, normale alla prima, dalla quale ha inizio e della larghezza pure di tre metri, con sviluppo lungo il confine ovest delle terre oggetto della presente vendita.



Su dette vie hanno diritto di transito altri aventi titolo. Il tutto come descritto nell'atto in Notar del 18 maggio 1996 trascritto a Ragusa il 14 giugno 1996 ai numeri 7566 - 6174.

[...] il fabbricato in oggetto è stato costruito nel 1972, senza la previa concessione edilizia; è stata presentata al Comune di Acate domanda di concessione in sanatoria, ai sensi della legge 23 dicembre 1994 n.724, protocollata il 31 marzo 1995 al n. 3.783; è stata versata l'intera oblazione dovuta; l'opera abusiva non risulta sottoposta ai vincoli di cui all'art.32 della legge n.47/1985; la detta domanda in sanatoria è ancora in corso di istruttoria: a conferma di tutto ciò, è stata rilasciata dal Comune di Acate attestazione in data 29 settembre 2006, che al presente si allega sotto la lettera "B", previa lettura da me Notaio datane alle parti, presenti i testi.

La parte acquirente si obbliga espressamente a presentare ulteriori documenti, a pagare eventuale differenza con l'importo dell'oblazione e degli eventuali contributi concessori definitivamente determinato dal Sindaco del predetto Comune, a pagare eventuali oneri di urbanizzazione e quanto altro necessario, ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, ai sensi del 9° comma dell'art. 35 della Legge n.47/1985 e successive proroghe e modificazioni.

14. Regolarità catastale dei beni Lotto 2:

Nella Figura 1 è riportato l'estratto di mappa dei due lotti attigui, nella Figura 2 è riportato l'estratto di mappa del Lotto 2.

Il fabbricato presente nella particella 424 è censito come sub 1 a piano terra e piano primo, riportato nell'Elaborato planimetrico alla Figura 8, Protocollo RG0144216 del 29.12.2009 – Tipo mappale n. 135443 del 12.12.2006.

La planimetria catastale alla Figura 9, elaborata dal _____ depositata con Protocollo RG0245376 del 25.11.2009, è conforme allo stato attuale del bene.

Non sono dovuti costi per la regolarizzazione catastale.

15. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 2:

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e rimango a disposizione per la richiesta da inoltrare.

Come riportato nel mandato: *attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà **quantificare 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. **Rilevo che per il Lotto 2 il presumibile costi di acquisizione del CDU è pari a €.600,00.***

Per la stima del Lotto ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG.

Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale – PRG del Comune di Acate, il bene sito in Contrada Dirillo Chiappa, Foglio 44 ricade in **Zona E1 agricola**, suscettibile di ulteriore sviluppo e di servizi connessi come riportato all'art. 52 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

Il fabbricato presente al Foglio 44 particella 424 sub 1 è stato realizzato in abuso edilizio e con Domanda di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 – Legge 23 dicembre 1994 n. 724 il precedente proprietario _____, ha richiesto il rilascio della CE in sanatoria per le opere edilizie abusive realizzate nella precedente



particella 353 (oggi 529 e 424) con richiesta presentata in data 31.03.1995 Protocollo 10053, pagando solamente gli oneri, come documentazione in allegato alla presente.

Il suddetto ha ceduto i beni al successivo proprietario
, il quale ha assunto in proprio la pratica e con Protocollo 3783 del 31.03.1995 – Pratica edilizia 10053.

Il Dirigente del Comune di Acate, vista la richiesta protocollo 11767 del 25.09.2006 presentata da ha rilasciato l'attestazione che:

- è stata presentata la Domanda di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 – Legge 23 dicembre 1994 n. 724;
- ai sensi dell'art. 39 a titolo di oblazione è stata versata la somma di £.1.071.000 in data 31.03.1995 dal precedente proprietario;
- nessuna somma è stata pagata per gli oneri di concessione
- le somme versate non risultano congrue
- **la pratica è in attesa di integrazione della documentazione per la definizione.**

Dall'Ente in data 29.06.2006 è stata richiesta la seguente documentazione:

- Titolo di proprietà
- Accatastamento – visura
- Idoneità statica e sismica
- Relazione tecnica
- Disegni tecnici
- Attività di coltivatore diretto
- Carichi pendenti
- Fotografie
- Parere igienico sanitario
- Autorizzazione scarico reflui
- Conguaglio oblazione da calcolare
- Oneri concessione da calcolare
- 2 marche da bollo
- Diritti di segreteria €16,01
- Nota trascrizione €262,00

Per la regolarizzazione edilizia del fabbricato nel Lotto 2 è necessario il pagamento della somma di €4.800,00

16. 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 utilizzabili.

Nell'appartamento censito al Foglio 44 Acate particella 424 sub 1 non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento, per cui non sono necessari i libretti di manutenzione d'impianto, secondo l'attuale normativa per la produzione del Certificato APE.

Considerata la tipologia di fabbricato censito in NCEU è necessario redigere l'APE al costo presunto di €300,00.

Sono disponibile per la produzione dell'APE prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile.



17. Individuazione del Lotto 2:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 1 e 2 sono situati in appezzamenti contigui, nei pressi della SS 115 Vittoria – Gela, in zona agricola di Acate a 15 km in direzione sud ovest del centro abitato e 9 km dalla periferia nord ovest di Vittoria. Coordinate 36°59'22.48"N 14°26'37.09"E. Figure 1, 3, 4, 6, 10. Foto 1, 2, 3.

Percorrendo la SS 115 da Vittoria in direzione Gela fino al km 287,600 – Figura 4, Foto 1 – Coordinate 36°59'23.63"N 14°26'34.10"E, sulla destra si incrocia la strada interpoderale in Foto 2 che conduce fino all'ingresso comune ai fondi oggetto di pignoramento ai Lotti 1 e 2 e ad altri fondi per come meglio descritto nel paragrafo 12 con le servitù. Figure 1, 5, 6. Foto 3.

Nella particella 529 del Lotto 2 è presente una vasca fuori terra per la raccolta dell'acqua per irrigazione, realizzata in cemento armato, del diametro di 10,00 metri. Figure 10, 11.

L'attingimento acque per uso irriguo ed accumulo nella suddetta vasca è consentito dal diritto della quota di attingimento dal pozzo con casotto ubicato nelle particelle 421, 422, 425, 426 intestate a terzi. Figure 7, 11. Foto 4, 5, 7, 8.

Dal cancello d'ingresso, proseguendo sulla strada interpoderale comune che attraversa la particella 529 descritta nel Lotto 2, a cavallo del confine tra le particella 69 di terzi con la particella 363 al Lotto 2; detto accesso prosegue tra le particelle 69 e 68 di terzi e le particelle 620, 362 e 372 di terzi fino all'ingresso al Lotto 1 dalla particella 67. L'accesso serve altresì altra carraia privata, normale alla prima, dalla quale ha inizio e della larghezza pure di tre metri, con sviluppo lungo il confine ovest tra le particelle 531 e 472 con la particella 69 di terzi. Ad est prosegue tra la particella 171 di terzi e le particelle 363, 365, 367, 369, 371 descritte nel Lotto 2. Su dette vie hanno diritto di transito altri aventi titolo. Si giunge all'ingresso del Lotto dalla particella 363. Figure 2, 7, 11. Foto 26, 27.

Coordinate Lotto 2 – 36°59'27.29"N 14°26'38.24"E – 36.990914, 14.443956
<https://maps.app.goo.gl/RzzhrmA4khz6uofaA>

Nel Lotto 2 sono presenti sette impianti serricoli realizzati con pali in cemento, travi in legno, rulli avvolgi telo in ferro per il film plastico di copertura.

Nella particella 424 sub è presente un fabbricato censito appartamento con garage deposito a piano terra e stanza da letto al primo piano. Figure 11, 12, 13. Foto da 9 a 22.

Al momento dell'accesso le serre coltivate ad ortaggi erano la 1, 2, 3, 4. Le serre 5, 6, 7 erano incolte. Figura 11, Foto 6, da 24 a 35.

La superficie catastale dei terreni è di 7.866 mq.

La superficie totale rilevata degli impianti serricoli è di 5.783 mq. Figura 11.

La superficie rilevata dell'appartamento a piano terra è di 127 mq ed a primo piano 25 mq. Figure 12, 13.

Lotto	Serra	Superficie mq
2	1	384
2	2	800
2	3	845
2	4	899
2	5	968
2	6	968
2	7	929
		5.793



18. Criterio di stima Lotto 2:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Acate, con particolare riferimento a quello agricolo della zona pedemontana con attitudini a coltivazioni di ortaggi e fiori in ambiente protetto con impianti serricoli e approvvigionamenti idrici.

Dalla Consultazione valori immobiliari dichiarati rilevata dall'Agenzia delle Entrate il mercato degli immobili nella zona agricola di Acate è abbastanza attivo, con 10 atti di vendita reperiti nel periodo da gennaio 2020 a dicembre 2024.

L'osservatorio EXEO dei valori agricoli della provincia di Ragusa, per la zona di Acate rileva che il valore massimo provinciale assunto riguarda i vigneti per uva da vino nei comuni di Acate, Chiaramonte Gulfi, Comiso e Vittoria con valore massimo di 84.000,00 €/Ha e valore minimo per i seminativi asciutti di 5.000,00 €/Ha per i comuni di Chiaramonte Gulfi, Giarratana e Monterosso Almo.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fondi adibiti a coltivazioni in serra nella zona agricola di Acate, con le medesime condizioni, varia secondo l'ubicazione, la giacitura, la presenza di fonti idriche da minimo 2,50 €/mq fino a 5,00 €/mq

Per i fabbricati presenti riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, i beni rientrano nel territorio del Comune di **Acate** nella Fascia/zona: **Extraurbana/ Zone agricole**, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: -; che per **l'anno 2024, semestre 2**; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni di tipo economico da 345,00 €/mq fino a 500,00 €/mq;
- per ville e villini da 440,00 €/mq fino a 650,00 €/mq;
- per capannoni tipici da 130,00 €/mq fino a 230,00 €/mq;
- per magazzini da 120,00 €/mq fino a 215,00 €/mq.

19. Determinazione del valore del bene Lotto 2:

La superficie rilevata dei beni posseduti in piena proprietà è così distinta:

- **superficie catastale 7.866 mq**
- **superficie serre 5.793 mq.**
- **superficie lorda edificata piano terra 127 mq**
- **superficie lorda edificata piano primo 25 mq**

Rilevata l'ubicazione dei beni nella zona agricola di Acate e Vittoria vocata per le coltivazioni in serra, ritengo congruo il valore di 3,50 €/mq per il terreno e di 4,00 €/mq per le serre; viste le condizioni di 100,00 €/mq per l'appartamento a piano terra e di 80,00 €/mq per l'appartamento a piano; nonché di €. 3.000,00 a corpo per la vasca raccolta acqua.

Il valore di stima è pari a €68.403,00.

Per il Lotto 2 il presumibile costo di acquisizione del CDU è pari a €600,00, il presumibile costo per la produzione dell'APE è di €300,00.

Secondo le disposizioni del GE, considerando che non ci sono irregolarità catastali e le irregolarità edilizie hanno un costo di €.4.800,00; occorre tenere conto dell'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 €54.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:



Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	7.866	3,50 €	27.531,00 €
Superficie serre	5.793	4,00 €	23.172,00 €
Superficie lorda edificata pT	127	100,00 €	12.700,00 €
Superficie lorda edificata p1	25	80,00 €	2.000,00 €
Vasca raccolta acqua	a corpo		3.000,00 €
Valore di stima			68.403,00 €
Costi accatastamento			- €
Costi regolarità edilizia			4.800,00 €
Netto valore del lotto			63.603,00 €
Abbattimento valore del 15%			9.540,45 €
arrotondamento			62,55 €
Valore di vendita lotto 2			54.000,00 €

20. Determinazione del valore del canone annuo di locazione bene Lotto 2:

Rilevata la superficie dei beni e considerato che l'Agenda delle Entrate non determina il parametro di congruità relativo alla locazione dei fabbricati e dei terreni agricoli,

Rilevata la **superficie serre 5.793 mq, la superficie lorda edificata piano terra 127 mq, la superficie lorda edificata piano primo 25 mq**; considerati i parametri di locazione in uso nella zona, nonché tenuto conto che la procedura non assume i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, il canone di locazione annuo è pari a 0,50 €/mq per le serre, di 5,00 €/mq per l'appartamento a piano terra e di 3,00 €/mq per l'appartamento a piano primo.

Ritengo congruo il **valore di canone annuo per locazione pari a 3.600,00 €/anno**, come riportato nel seguente riepilogo.

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie serre	5.793	0,50 €	2.896,50 €
Superficie lorda edificata pT	127	5,00 €	635,00 €
Superficie lorda edificata p1	25	3,00 €	75,00 €
Valore di stima			3.606,50 €
arrotondamento			- 6,50 €
Valore di locazione annuo lotto 2			3.600,00 €



21. Conclusioni Lotto 2:

Nella relazione ho individuato **due lotti**, riporto nella tabella l'ubicazione, la tipologia, la piena proprietà soggetta ad esecuzione immobiliare; il valore di stima; il valore deprezzato; il valore del lotto decurtato dei costi da sostenere per ottenere le regolarità catastali e edilizie, compreso l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

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

Lotto	Ubicazione Foglio catastale	particelle	Valore di stima	Costi accatastamento	Costi regolarità edilizia	Valore di vendita
2	C.da Dirillo Chiappa Acate Foglio 44	424, 363, 367, 365, 371, 529, 369	68.403,00 €	0,00 €	4.800,00 €	54.000,00 €

Lotto	Ubicazione Foglio catastale	particelle	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
2	C.da Dirillo Chiappa Acate Foglio 44	424, 363, 367, 365, 371, 529, 369	3.600,00 €	800,00 €	600,00 €

22. Allegati alla relazione Lotto 2:

Fanno parte integrante della presente relazione generale gli allegati di seguito elencati:

04 relazione Lotto 2 PE 199 2024

05 allegati Lotto 1 PE 199 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 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, 23.04.2024

IL P.E.

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

