

Dottore Agronomo Giovanni Ruta

C.da Olivieri Strada vicinale 23 - 97019 Vittoria (RG)

Cell: 339-8609257 - E-mail: giovanniruta.agronomo@gmail.com - Pec: g.ruta@conafpec.it

C.F.: RTUGNN82E25M088L - P. IVA: 01494960881

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE
DEL PERITO ESTIMATORE
LOTTO 8

Procedura esecutiva immobiliare 146/2022

Giudice delle esecuzioni Dott. Carlo Di Cataldo

Perito estimatore Dott. Agronomo Giovanni Ruta

Custode Avv. Giuseppe Ruggieri

Creditore procedente:

Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887

rappresentato dall'Avv. Antonio Giannone

Debitore esecutato:

Vittoria, 20.07.2023

IL P.E.

Dottore Agronomo Giovanni Ruta

1. Schema riepilogativo:

SCHEDA SINTETICA LOTTO 8

Esecuzione 146/2022 RG Es – Tribunale di Ragusa Creditore procedente: Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887 rappresentato dall'Avv. Antonio Giannone Debitore esecutato: [REDACTED]	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Ruggieri Esperto del procedimento: Dottore Agronomo Giovanni Ruta	
Diritto	Lotto 8: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 2.904 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particelle 355, 572, 573, 574; oltre fabbricati con irregolarità catastali, censiti in NCEU al Foglio 168 Vittoria particelle 561 sub 4 e 5. Contrada Giafanetto.
Bene	Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 2.904 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particelle 355, 572, 573, 574; oltre fabbricati con irregolarità catastali, censiti in NCEU al Foglio 168 Vittoria particelle 561 sub 4 e 5.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Contrada Giafanetto., Foglio 168 Coordinate geografiche 36.903119, 14.453653
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento in sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato e concessi in locazione. Il bene è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di compravendita del 31.01.2013 a rogito del Notaio Maria Scifo, Repertorio 18053, trascritto a Ragusa il 08.02.2013 ai numeri 2015 – 1480
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 12.10.1968 a rogito del Notaio Gaetano Alfieri, trascritto a Siracusa il 06.11.1968 ai numeri 27795 – 23955
Dati catastali	NCT al Foglio 168 Vittoria, particelle 355, 572, 573, 574; NCEU al Foglio 168 Vittoria particelle 561 sub 4 e 5; posseduti in piena proprietà. Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Lotto 8: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 2.904 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particelle 355, 572, 573, 574; oltre fabbricati con irregolarità catastali, censiti in NCEU al Foglio 168 Vittoria particelle 561 sub 4 e 5. Contrada Giafanetto.
Occupazione	Il bene è posseduto in piena proprietà. È concesso in comodato d'uso gratuito. Ritengo congruo il valore di locazione annuale di 900,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 La documentazione prodotta risulta completa	
Irregolarità e abusi	Irregolarità catastale ed edilizia
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	I fabbricati presenti sono stati edificati in epoca antecedente a settembre 1967
Agibilità/Abitabilità	NO
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà.
Valore di Mercato	€ 88.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 88.000,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 900,00
Vendibilità e motivo	I beni sono vendibili.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Ci sono oneri da sostenere: € 1.800,00 per la regolarità catastale; € 2.900,00 per la regolarità edilizia
APE	Vista la tipologia di fabbricato è necessaria la produzione dei Certificati APE per gli appartamenti corpo C e D, qualora identificati catastalmente. Per i depositi ai corpi A e B, qualora identificati catastalmente, considerata la tipologia di fabbricato non è necessario redigere l'APE.

continua SCHEDA SINTETICA LOTTO 8

segue SCHEDA SINTETICA LOTTO 8

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 30.07.2003 ai numeri 12477 – 1843 per un importo di €.125.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED], sui lotti 1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 13;
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 06.08.2003 ai numeri 12860 – 1929 per un importo di €.40.000,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED], sui lotti 1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 13;
	Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 23.09.2003 ai numeri 14927 – 2214 per un importo di €.66.438,40 a favore della Montepaschi Serit contro [REDACTED], sui lotti 1, 5, 7, 8, 10, 11;
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 09.03.2022 ai numeri 3908 - 364 per un importo di €.25.000,00 a favore di [REDACTED], su tutti i lotti;
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 20.05.2022 ai numeri 8205 - 835 per un importo di €.70.000,00 a favore di Centro Seia srl contro [REDACTED], su tutti i lotti;
	Trascrizioni
	Trascrizione domanda giudiziale per accertamento simulazione atti trascritta presso l'Agenzia delle Entrate il 30.10.2018 ai numeri 15605 - 10662 a favore di [REDACTED], sui lotti 1, 7, 8, 10, 11, 13;
	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 27.09.2022 ai numeri 15029 - 11154 a favore di Centro Seia srl contro [REDACTED], su tutti i lotti.

SCHEMA IMMOBILE LOTTO 8

Descrizione Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 2.904 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particelle 355, 572, 573, 574; oltre fabbricati con irregolarità catastali, censiti in NCEU al Foglio 168 Vittoria particelle 561 sub 4 e 5. Contrada Gifaanetto.

Destinazione d'uso Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 2.904 mq, con impianto serricolo

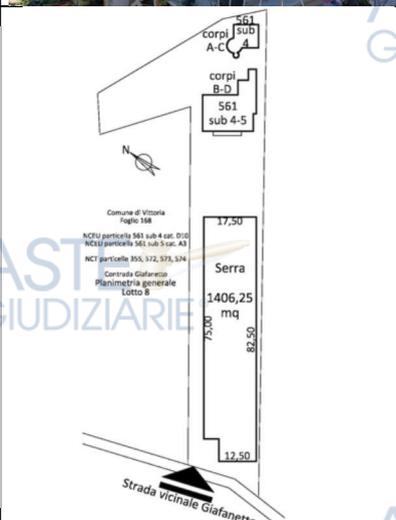
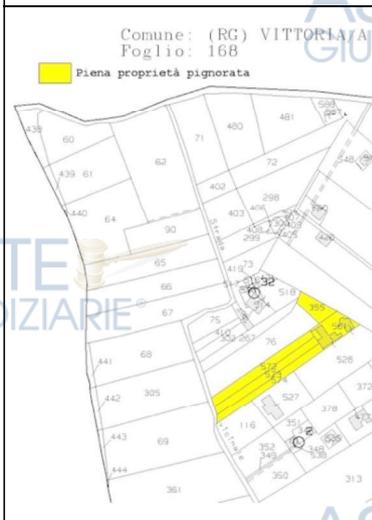
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie deposito corpo A	28,00	1,0	28,00
Superficie appartamento corpo C	80,00	1,0	80,00
Superficie deposito corpo B	216,00	1,0	
Superficie appartamento corpo D	117,00	1,0	
Superficie catastale	2904,00	1,0	
Superficie serra	1406,25	1,0	



Valore di Mercato € 88.000,00

Valore di Vendita Forzata € 88.000,00

Valore del Canone di Mercato €/anno €/anno 900,00



2. Premessa:

In data **30.10.2022** il GE Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto Dottore 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 **146-2022** del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'Avv. Giuseppe Ruggieri.

In data **04.11.2022** ho accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto.

Nella procedura esecutiva immobiliare **146-2022** del Tribunale di Ragusa il creditore procedente **Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887**, rappresentato dall'Avv. Antonio Giannone, ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni del debitore esecutato: [REDACTED].

Ho individuato tredici lotti, posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, in quota di usufrutto ed in proprietà indivisa con soggetti terzi alla presente procedura esecutiva immobiliare.

Lotto 1	Vittoria Foglio 206 Viale Gen. Cascino 37	piena proprietà
Lotto 2	Vittoria Foglio 208 Via G. Matteotti 314	piena proprietà
Lotto 3	Vittoria Foglio 51 C.da Capraro	piena proprietà
Lotto 4	Vittoria Foglio 133 Via Leonardo Sciascia	5/60 usufrutto
Lotto 5	Vittoria Foglio 190 C.da Salito	1/3 proprietà indivisa
Lotto 6	Vittoria Foglio 176 C.da Niscescia	2/16 proprietà indivisa
Lotto 7	Vittoria Foglio 176 C.da Niscescia	piena proprietà
Lotto 8	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà
Lotto 9	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà
Lotto 10	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà e 6/8 proprietà indivisa
Lotto 11	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà
Lotto 12	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	8/100 e 10/48 proprietà indivisa
Lotto 13	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	750/1000 proprietà indivisa

3. Atto di pignoramento Lotto 8:

Con Atto di precetto notificato il 30.03.2022 il creditore procedente ha intimato il debitore esecutato, i qualità di titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED] di pagare la complessiva somma di **€.57.992,66** oltre interessi, in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 398/2022 emesso il 23.03.2022.

In data 06.06.2022 l'Avv. Antonio Giannone, per conto del creditore procedente **Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887**, con sede in Ragusa, C.da Piombo, CF – P.IVA 00867830882; ha depositato l'Atto di pignoramento con cui sottopone ad esecuzione forzata i beni del debitore esecutato: [REDACTED].

3) 1/1 piena proprietà immobili siti in Vittoria distinti al NCEU del comune di Vittoria al foglio 168 part.ile 568 sub 1 (D10), **561 sub 4 (D10), 561 sub 5 (A3), 499 sub 1 (D10), 570 sub 1 (D10), 570 sub 1 N.d.R. quota correttamente indicata al 14)**

5) 1/1 piena proprietà terreno sito in Vittoria distinti al NCT del comune di Vittoria al foglio 168 part.ile 185, **355, 569, 572, 573, 574, 412,**

4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 8:

In data 27.09.2022 l'Avv. Antonio Giannone, per conto del creditore procedente, ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura 146/2022, al Registro Generale 15029 e Registro Particolare 11154; che comprende 9 Unità negoziali, 30 immobili, 1 Soggetto a favore, 1 Soggetti contro.

Gli immobili sono così distinti per le Unità negoziali:

UN 2 – Immobili 17

Soggetto a favore:

1. **Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887**, con sede in Ragusa, CF 00867830882
- relativamente all'unità negoziale 2 per diritto proprietà quota 1/1

Soggetto contro:

1. [REDACTED]

5. Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 8:

Lotto	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
8	2	4	Fabbricati	C.da Giafanetto	Vittoria	168	561	4
8	2	5	Fabbricati	C.da Giafanetto	Vittoria	168	561	5
8	2	9	Terreni	C.da Giafanetto	Vittoria	168	355	
8	2	11	Terreni	C.da Giafanetto	Vittoria	168	572	
8	2	12	Terreni	C.da Giafanetto	Vittoria	168	573	
8	2	13	Terreni	C.da Giafanetto	Vittoria	168	574	

6. Gravami Lotto 8:

Dalla disamina della relazione ipocatastale vi sono dei gravami iscritti contro il debitore esecutato:

- 1) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **30.07.2003** ai numeri **12477 – 1843** per un importo di **€.125.000,00** a favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa** contro [REDACTED], gravante sui lotti 1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 13;
- 2) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **06.08.2003** ai numeri **12860 – 1929** per un importo di **€.40.000,00** a favore della **Banca Agricola Popolare di Ragusa** contro [REDACTED] gravante sui lotti 1, 2, 5, 7, 8, 10, 11, 13;
- 4) **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **23.09.2003** ai numeri **14927 – 2214** per un importo di **€.66.438,40** a favore della **Montepaschi Serit** contro [REDACTED], gravante sui lotti 1, 5, 7, 8, 10, 11;
- 12) Trascrizione **domanda giudiziale per accertamento simulazione atti** trascritta presso l'Agenzia delle Entrate il **30.10.2018** ai numeri **15605 - 10662** a favore di [REDACTED], gravante sui lotti 1, 7, 8, 10, 11, 13;
- 13) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **09.03.2022** ai numeri **3908 - 364** per un importo di **€.25.000,00** a favore di [REDACTED] gravante su tutti i lotti;
- 14) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **20.05.2022** ai numeri **8205 - 835** per un importo di **€.70.000,00** a favore di **Centro Seia srl** contro [REDACTED];
- 15) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il **27.09.2022** ai numeri **15029 - 11154** a favore di **Centro Seia srl** contro [REDACTED], su tutti i lotti.

7. Accertamenti:

Con comunicazione primo accesso immobili pignorati, inviata il 08.11.2022 dal custode come da disposizioni del GE, in data **23.11.2022** sono iniziate le operazioni peritali presso la residenza del debitore esecutato, con la redazione del Verbale di accesso 1. Sui luoghi la madre del debitore esecutato ha dichiarato che il figlio non risiede in Vittoria nella Via Mons. Gurrieri 15. Le operazioni sono state rinviate con PEC del 13.12.2022 per l'accesso del **20.12.2022** come da Verbale di accesso 2.

In considerazione di non aver avuto accesso presso i beni ai lotti 1 e 2, il custode ha relazionato al GE con Istanza 17.01.2023, il GE ha emesso il provvedimento del 25.01.2023 autorizzando l'accesso forzoso all'interno dei lotti 1 e 2.

In data 10.03.2023, a seguito della convocazione PEC ricevuta dal custode, per procedere all'accesso forzoso dei beni ai lotti 1 e 2, a causa di indisponibilità da parte delle Forze dell'Ordine, già avvisate a mezzo PEC del 27.02.2023, non si è potuto procedere con l'attività come da Verbale di accesso 3.

Con PEC del 16.03.2023 il custode ha fissato l'accesso forzoso ai beni lotti 1 e 2 per il giorno 27.03.2023, alla presenza delle Forze dell'Ordine e del fabbro, come da Verbali di accesso 4 e 5.

In pari data 27.03.2023 ho rilevato i fabbricati ai Lotti 8, 10, 13.

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

Con richiesta di accesso agli atti al Comune di Vittoria del 08.06.2023, Protocollo 25993, ho richiesto le copie delle autorizzazioni rilasciate per accertare le regolarità edilizie dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare al Lotto 1, come da Nulla Osta del 12.03.1972 e agibilità del 02.06.1978.

Per i beni al Lotto 1 non è stata rinvenuta, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, la documentazione urbanistica per accertare la regolarità dei fabbricati oggetto di esecuzione, non è stata rilasciata alcuna attestazione di mancato rinvenimento del Nulla Osta e dell'agibilità. Per le stime dei beni ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Comune di Vittoria.

Considerata la presenza dei fabbricati categoria A3 ai Lotti 1, 2, 8 sarà necessaria la produzione de gli Attestati di Prestazione Energetica APE.

Per i fabbricati categoria C1, C6, D10 ai Lotti 1, 8, 10, 13 non sarà necessaria la produzione dell'APE.

Per i terreni ai Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 sarà necessaria la produzione dei Certificati di destinazione urbanistica CdU.

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, non ho prodotto gli APE e richiesto i CdU, rimango a disposizione per l'elaborazione CdU e le necessarie richieste APE da inoltrare, a seguito di disposizioni del GE.

Ho elaborato la presente relazione per 13 lotti individuati, oltre gli elaborati con le planimetrie, i rilievi e le immagini fotografiche digitali.

8. Identificazione e descrizione Lotto 8:

Lotto 8: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 2.904 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particelle 355, 572, 573, 574; oltre fabbricati con irregolarità catastali, censiti in NCEU al Foglio 168 Vittoria particelle 561 sub 4 e 5. Contrada Giafanetto.

9. Stato di possesso dei beni Lotto 8:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 8 sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato.

Al momento dell'accesso erano concessi in locazione con Contratto di comodato del 28.02.2018 a [REDACTED]; registrato a Vittoria il 01.03.2018 al n.192 e **non trascritto in conservatoria**, con durata ventennale dal 28.02.2018 al 27.02.2038, senza l'esborso di alcun canone.

Nel Contratto sono elencati i beni dei Lotti 8, 9, 10, 11, 12; oggetto della presente procedura esecutiva e beni di altra procedura esecutiva immobiliare iscritta al Fascicolo 278-2017.

Con Ordinanza del 25.01.2023 il GE ha disposto che il custode richieda al comodatario dei lotti 8-9-10-11-12- 13 il pagamento di una indennità di occupazione (previa quantificazione della stessa da parte dell'esperto stimatore).

10. Provenienza ventennale del Lotto 8:

Gli immobili al **Foglio 168 Vittoria, censiti al NCT al Foglio 168 Vittoria, particella 355; ed i fabbricati censiti in NCEU al Foglio 168 Vittoria particelle 561 sub 4 e 5**, sono pervenuti all'esecutato in virtù dell'Atto di compravendita del 31.01.2013 a rogito del Notaio Maria Scifo, Repertorio 18053, trascritto a Ragusa il 08.02.2013 ai numeri 2015 – 1480, da potere di [REDACTED].

Gli immobili al **Foglio 168 Vittoria, censiti al NCT al Foglio 168 Vittoria, particelle 572, 573, 574**, ex particella 77; sono pervenuti all'esecutato in virtù dell'Atto di compravendita del 11.02.2013 a rogito del Notaio Maria Scifo, Repertorio 18077, trascritto a Ragusa il 19.02.2013 ai numeri 2513 – 1844, da potere di [REDACTED].

Alla dante causa i beni erano pervenuti in virtù:

- dell'Atto di compravendita del 12.10.1968 a rogito del Notaio Gaetano Alfieri, trascritto a Siracusa il 06.11.1968 ai numeri 27795 – 23955; per le particella 77 oggi particelle 561 sub 4, 561 sub 5
- dell'Atto di compravendita del 14.12.1968 a rogito del Notaio Gaetano Alfieri, trascritto a Siracusa il 19.12.1968 ai numeri 31838 – 27352; per la particella 78 oggi particelle 561 sub 4, 561 sub 5
- dell'Atto di compravendita del 25.06.1976 a rogito del Notaio Giovanni Longobardo, trascritto a Ragusa il 16.07.1976 ai numeri 8578 – 8172; per la particella 355

La situazione catastale aggiornata all'attualità, come riportato nelle visure catastali allegate è:

Piena proprietà: Catasto Terreni Vittoria – Contrada Giafanetto:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
2	9	Vittoria	168	355	Semin.arb.	3	480	2,48 €	0,74 €
2	11	Vittoria	168	572	Seminativo	3	884	2,05 €	0,82 €
2	12	Vittoria	168	573	Seminativo	3	739	1,72 €	0,69 €
2	13	Vittoria	168	574	Seminativo	3	801	1,86 €	0,74 €
							2.904	8,11 €	2,99 €

Piena proprietà: Catasto Fabbricati Vittoria – Contrada Giafanetto:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
2	4	Vittoria	168	561	4	D10			663,20 €
2	5	Vittoria	168	561	5	A3	3	5,5 vani	298,25 €
									961,45 €

11. Regolarità catastale dei beni Lotto 8:

A seguito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate in merito alle particelle oggetto di pignoramento:

- ho richiesto l'elaborato planimetrico del fabbricato identificato in **NCEU particella 561**, riportato nella **Figura 4**, presentato dal Geom. Gaetano Spina con Protocollo n. RG0027774 del 15.02.2012; nel quale **sono stati identificati a piano terra i corpi A e B ed a piano primo i corpi C e D;**

- ho richiesto la planimetria catastale del fabbricato identificato in **NCEU particella 561 sub 4 deposito cat.10**, e mi sono state rilasciate **quattro schede**, redatte dal Geom. Gaetano Spina con Protocollo n. RG0027774 del 15.02.2012, **non conformi allo stato attuale dei beni**, riportate nelle:

- **Figura 5** Foglio 168 Vittoria particella 561 ex sub 3 **corpo B piano terra;**
- **Figura 6** Foglio 168 Vittoria particella 561 ex sub 3 **corpo D piano primo;**
- **Figura 7** Foglio 168 Vittoria particella 561 ex sub 3 **corpo A piano terra;**
- **Figura 8** Foglio 168 Vittoria particella 561 ex sub 3 **corpo C piano primo;**

- ho richiesto la planimetria catastale del fabbricato identificato in **NCEU particella 561 sub 5 appartamento cat.A3**, ed il sistema ha riportato la seguente Comunicazione d'Ufficio: **Planimetria non rilasciabile 2. Planimetria non trovata.**

Dagli accertamenti risulta quindi una discordanza relativamente allo stato attuale delle planimetrie rispetto all'identificazione catastale poiché, da quanto riportato nelle planimetrie dei suddetti fabbricati a piano terra, i corpi A e B sono destinati a deposito, invece i corpi C e D a piano primo, sono destinati ad appartamenti.

Occorre quindi sostenere i costi pari a €1.800,00 per ottenere la regolarizzazione catastale, conforme allo stato attuale dei luoghi.

12. Destinazione urbanistica beni Lotto 8:

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 **ZTO E – Zona Territoriale Omogenea agricola art.44**. Non sono presenti vincoli, non vi sono i beni edificati con edilizia agevolata, non vi sono oneri da sostenere.

Rilevato che il Certificato di destinazione urbanistica ha la **durata di un anno**, come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, **non ho prodotto il CdU**.

Rimango a disposizione per l'elaborazione e le necessarie richieste da inoltrare, che produrrò prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile, a seguito di disposizioni del G.E.

13. Regolarità edilizia dei beni Lotto 8:

Come dichiarato dal venditore e dall'acquirente nell'Atto di compravendita il bene è stato realizzato in epoca antecedente settembre 1967.

Con accesso atti all'**Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di pignoramento, accertando che **non è presente alcuna documentazione in atti relativa al suddetto fabbricato.**

Rilevata la difformità planimetrica catastale tra la Figura 8 Foglio 168 Vittoria particella 561 ex sub 3 corpo C piano primo ed il rilievo in Figura 18, sono dovuti costi per la regolarità edilizia pari a €2.900,00.

14. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 8:

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.

Vista la tipologia di fabbricato è necessaria la produzione dei Certificati APE per gli appartamenti corpo C e D, qualora identificati catastalmente.

Per i depositi ai corpi A e B, qualora identificati catastalmente, considerata la tipologia di fabbricato non è necessario redigere l'APE.

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, **non ho prodotto l'APE.**

Rimango a disposizione per l'elaborazione e le necessarie richieste da inoltrare, che produrrò prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile, a seguito di disposizioni del G.E. in merito alla regolarità catastale finora non definita.

15. Individuazione del Lotto 8:

Il bene oggetto di pignoramento al **Lotto 8** è un appezzamento di terreno di **2.904 mq con impianto serricolo di 1.406,25 mq oltre fabbricati adibiti a deposito ed appartamenti con irregolarità catastali**; situato nella zona agricola a sud ovest del centro abitato nel Comune di Vittoria, nei pressi della frazione balneare di Scoglitti, **Contrada Giafanetto, Foglio 168 Vittoria, NCT particelle 355, 572, 573, 574; NCEU particelle 561 sub 4 e sub 5; posseduto in piena proprietà.**

Il fondo è raggiungibile percorrendo la Strada per Resinè fino ad incrociare la Strada vicinale Giafanetto prima dell'incrocio con la Strada Regionale 53.

Percorsa la Strada vicinale Giafanetto per 300 metri in direzione sud, sulla sinistra si trova l'appezzamento di terreno. Figure 1, 2, 3, 9. Foto 1.

Coordinate 36°54'11.22"N 14°27'13.11"E – 36.903119, 14.453653

<https://goo.gl/maps/U6G5TFiFdVAwSggm7>

I fabbricati presenti sono censiti come ex particella 561 sub 3, oggi identificate come particelle 561 sub 4 deposito categoria D10 e sub 5 appartamento categoria A3.

In effetti il sub 5 non è definito correttamente come rilevato nell'elaborato planimetrico alla Figura 4 e nelle planimetrie catastali alle Figure 5, 6, 7, 8.

Ho quindi riportato le denominazioni dei corpi di fabbrica definiti nell'elaborato planimetrico alla Figura 4:

- **Deposito corpo B piano terra**; Figure 11, 12, 13
- **Appartamento corpo D piano primo**; Figure 14, 15, 16
- **Deposito corpo A piano terra**; Figura 17

→ **Appartamento corpo C piano primo; Figura 18**

Il deposito B a piano terra e l'appartamento D a piano primo hanno una struttura portante con pilastri e travi in cemento armato con pareti di tamponamento, i solai sono piani con travetti in cemento armato e laterizi. Foto da 4 a 9. Sono evidenti i segni di deperimento e mancata manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

L'accesso principale avviene dal patio d'ingresso (Foto 4, 5, 9) che consente l'accesso sia al deposito 5 (Foto 10), al deposito 4 (Foto 11) ed all'ingresso dei depositi 1, 2, 3, con bagno (Foto 12, 13, 14, 15). Figura 11.

L'accesso al deposito 4 può avvenire anche dal baglio comune delle particelle 355 e 561, così come è consentito l'accesso ai depositi 6 e 7. Figura 11. Foto 5, 6, 7, 8.

La superficie netta utile del deposito B a piano terra è pari a 188,43 mq, oltre il patio d'ingresso di 49,97 mq. Figura 12.

La superficie lorda edificata del deposito B a piano terra è pari a 216 mq. Figura 13

Vano	Superficie mq
Ingresso	8,23
Bagno	7,63
Deposito 1	9,06
Deposito 2	25,02
Deposito 3	33,15
Deposito 4	32,47
Deposito 5	28,91
Deposito 6	34,87
Deposito 7	9,09
TOTALE	188,43

L'accesso all'appartamento D a piano primo avviene tramite una rampa di scala esterna a confine con il patio d'ingresso, che conduce ad una terrazza d'ingresso a piano primo. Figura 14. Foto 16, 17.

L'ingresso all'appartamento avviene tramite l'ampio soggiorno – cucina (Foto 18) che collega una stanza da letto (Foto 19) il bagno (Foto 20) un'altra stanza da letto (Foto 21) ed un ripostiglio (Foto 22). Figura 14.

La superficie netta utile dell'appartamento D a piano primo è pari a 99,57 mq, oltre la terrazza d'ingresso di 37,56 mq. Figura 15.

La superficie lorda edificata dell'appartamento D a piano primo è pari a 117 mq. Figura 16

Vano	Superficie mq
Soggiorno cucina	36,63
Bagno	8,01
Letto	26,92
Letto	22,80
Ripostiglio	5,21
TOTALE	99,57

L'accesso al deposito A situato a piano terra e all'appartamento C a piano primo avviene dal baglio comune delle particelle 355 e 561. Figure 1, 10. Foto 23, 24.

Nel baglio comune è presente un pozzo per l'attingimento delle acque irrigue. Foto 25.

Il deposito A piano terra e l'appartamento C piano primo hanno una struttura portante con blocchi di arenaria con pareti di tamponamento in mattoni forati, i solai sono piani con travetti in cemento armato e laterizi. Foto da 26 a 29. Sono evidenti i segni di deperimento e mancata manutenzione ordinaria.

La superficie netta utile del deposito A nel piano terra è pari a 23,67 mq. Figura 17. Foto 28
La superficie lorda edificata del deposito A nel piano terra è pari a 28 mq. Figura 17

All'appartamento C a piano primo si accede tramite una rampa di scala esterna, che conduce al soggiorno, con annesso un doppio servizio. Figura 18. Foto 29, 30.

Il soggiorno comunica con il vano cucina (Foto 31) che, tramite rampe di scala, collega il bagno (Foto 32) alle due stanze da letto (Foto 33, 34). Figura 18.

La superficie netta utile dell'appartamento C a piano primo è pari a 67,91 mq. Figura 18.
La superficie lorda edificata dell'appartamento C a piano primo è pari a 80 mq. Figura 18

Vano	Superficie mq
Soggiorno	17,35
Doppio servizio	2,04
Cucina	10,35
Bagno	11,69
Letto	12,08
Letto	14,40
TOTALE	67,91

L'impianto serricolo è realizzato con paletti, archi, montanti e correntini in ferro zincato, con rulli avvolgitelo per il film plastico di copertura. Foto 13, 14, 15, 16.

Al momento dell'accesso gli impianti serricoli erano in uso.

La superficie complessiva coltivabile della serra è di 1.406,25 mq.

16. Criterio di stima Lotto 8:

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei terreni nella zona agricola di Vittoria nei pressi della zona balneare, con le medesime condizioni, varia da **1,80 €/mq fino a 2,30 €/mq.**

Riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, i beni al **Lotto 8** rientrano nel territorio del Comune di Vittoria nella Fascia/zona: **Periferica / Aree ad ovest e a sud del centro**, Codice zona **R1**, Microzona **0**; Tipologia prevalente: **Non presente**; Destinazione: -; che per l'anno **2022, 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 **420,00 €/mq** fino a **630,00 €/mq**;
- per magazzini da **125,00 €/mq** fino a **230,00 €/mq**;
- per capannoni industriali da **210,00 €/mq** fino a **370,00 €/mq**;
- per capannoni tipici da **130,00 €/mq** fino a **230,00 €/mq**.

Il canone di locazione delle serre non è soggetto ad alcun parametro dell'Agenzia delle Entrate; per il mercato locale è di 0,50 €/mq.

17. Determinazione del valore del bene Lotto 8:

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

- superficie lorda edificata deposito piano terra corpo A **28 mq**
- superficie lorda edificata appartamento piano primo corpo C **80 mq**
- superficie lorda edificata deposito piano terra corpo B **216 mq**
- superficie lorda edificata appartamento piano primo corpo D **117 mq**
- superficie catastale dei terreni **2904 mq**
- superficie coltivabile serra **1406,25 mq**

Rilevata l'ubicazione dei beni, lo stato di conservazione e di manutenzione, ritengo congruo i valori di:

- 120,00 €/mq per i depositi
- 300,00 €/mq per gli appartamenti
- 2,00 €/mq per i terreni
- 10,00 €/mq per la serra

Il valore di stima è pari a €.108.250,50.

Rilevata l'irregolarità catastale sanabile al costo di €1.800,00 e l'irregolarità edilizia al costo di 2.900,00 €; il valore netto del lotto è pari a €103.550,50.

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 8 è pari a €88.000,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie deposito piano terra corpo A	28,00	120,00 €	3.360,00 €
Superficie appartamento piano primo corpo C	80,00	300,00 €	24.000,00 €
Superficie deposito piano terra corpo B	216,00	120,00 €	25.920,00 €
Superficie appartamento piano primo corpo D	117,00	300,00 €	35.100,00 €
Superficie catastale	2904,00	2,00 €	5.808,00 €
Superficie serra	1406,25	10,00 €	14.062,50 €
	Valore di stima		108.250,50 €
	Costi accatastamento		1.800,00 €
	Costi regolarità edilizia		2.900,00 €
	Netto valore del lotto		103.550,50 €
	Abbattimento valore del 15%		15.532,58 €
	arrotondamento		17,93 €
	Valore del lotto 8		88.000,00 €
	Piena proprietà posseduta		1,000
	Valore di vendita		88.000,00 €

18. Determinazione del valore del canone annuo di locazione bene Lotto 8:

Rilevata la superficie coltivabile della serra pari a 1.406,25 e dei depositi ed appartamenti pari a 441 mq, ritengo congruo il canone di locazione pari a 0,50 €/mq/annuo per le serre per i depositi; per cui il **canone annuo è pari a 900,00 €/anno**, derivante dall'arrotondamento del calcolo riportato in tabella:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie serra	1406,25	0,50 €	703,13 €
Superficie depositi	441,00	0,50 €	220,50 €
			923,63 €

19. Conclusioni Lotto 8:

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 per la piena proprietà pignorata. Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova.

Lotto 8: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 2.904 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particelle 355, 572, 573, 574; oltre fabbricati con irregolarità catastali, censiti in NCEU al Foglio 168 Vittoria particelle 561 sub 4 e 5. Contrada Giafanetto.

RIEPILOGO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 8

Lotto	Ubicazione beni Foglio catastale	Valore di stima	Valore del Lotto	Quota posseduta	Quota posseduta	Valore di vendita
8	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	108.250,50 €	88.000,00 €	1	piena proprietà	88.000,00 €

20. Allegati Lotto 8:

Fa parte integrante della presente relazione di stima l'allegato planimetrico con 18 figure e 34 immagini fotografiche.

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, 20.07.2023

IL P.E.

Dottore Agronomo Giovanni Ruta