

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

LOTTO 1

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 RIEPILOGATIVO		SCHEMA SINTETICO LOTTO 1	
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	Lotto 1: Piena proprietà dei terreni con serre siti in Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCT al Foglio 44, particelle 67, 350; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 2, 3; della superficie catastale complessiva di 5.459 mq con 4 impianti serricoli della superficie di 3.884 mq; compreso il diritto di passaggio dalla strada interpodereale con ingresso dal Lotto 2 e diritto della quota di attingimento dal pozzo con casotto ubicato nelle particelle 421, 422, 425, 426 intestate a terzi.		
Bene	Lotto 1: Piena proprietà dei terreni con serre siti in Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCT al Foglio 44, particelle 67, 350; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 2, 3; della superficie catastale complessiva di 5.459 mq con 4 impianti serricoli della superficie di 3.884 mq; compreso il diritto di passaggio dalla strada interpodereale con ingresso dal Lotto 2 e diritto della quota di attingimento dal pozzo con casotto ubicato nelle particelle 421, 422, 425, 426 intestate a terzi.		
Ubicazione	Comune di Acate, Contrada Dirillo Chiappa, Foglio 44 Coordinate Lotto 1 36°59'30.2"N 14°26'32.5"E - 36.991728, 14.442350 - https://maps.app.goo.gl/8nzJYQW56cF8MzjR6		
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	NCT al Foglio 44, particelle 67, 350		
Lotto	Lotto 1: Piena proprietà dei terreni con serre siti in Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCT al Foglio 44, particelle 67, 350; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 2, 3; della superficie catastale complessiva di 5.459 mq con 4 impianti serricoli della superficie di 3.884 mq; compreso il diritto di passaggio dalla strada interpodereale con ingresso dal Lotto 2 e diritto della quota di attingimento dal pozzo con casotto ubicato nelle particelle 421, 422, 425, 426 intestate a terzi.		
Occupazione	Il bene è coltivato dalla proprietaria. Ritengo congruo il valore di locazione annuo di 1.900,00 €/anno		
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa.		
Irregolarità e abusi	Non sono presenti fabbricati		
Immobile insanabile	Non sono presenti fabbricati		
Titolarità Urbanistica	Non sono presenti fabbricati		
Agibilità / Abitabilità	Assenza di agibilità.		
Divisibilità	L'immobile è indipendente con servitù di passaggio ed acqua descritte in perizia		
Valore di Mercato			€. 34.642,50
Valore di Vendita Forzata			€. 29.400,00
Valore del Canone di Mercato €/anno			€/anno 1.900,00
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	Non sono presenti fabbricati		
APE	Non sono presenti fabbricati		
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 e Iscrizioni pregiudizievoli	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		

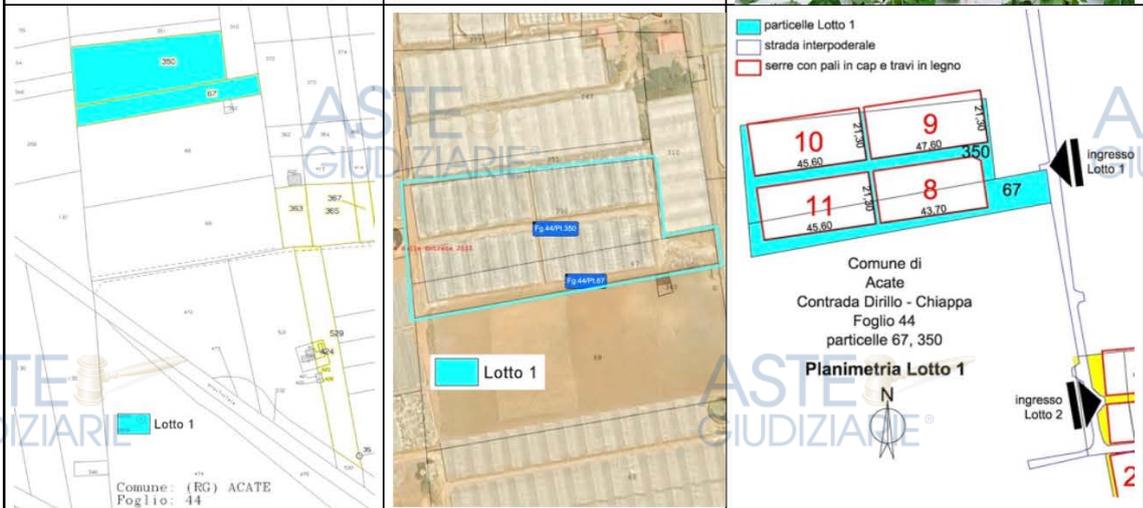
SCHEMA IMMOBILE LOTTO 1

Descrizione *Lotto 1: Piena proprietà dei terreni con serre siti in Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCT al Foglio 44, particelle 67, 350; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 2, 3; della superficie catastale complessiva di 5.459 mq con 4 impianti serraicoli della superficie di 3.884 mq; compreso il diritto di passaggio dalla strada interpoderale con ingresso dal Lotto 2 e diritto della quota di attingimento dal pozzo con casotto ubicato nelle particelle 421, 422, 425, 426 intestate a terzi.*

Destinazione d'uso	terreno con 4 serre		
<small>Caratteristiche</small>	<small>Superficie mq</small>	<small>Indice</small>	<small>Sup. comm. mq</small>
Superficie catastale	5.459	1,0	5.459
Superficie serre	3.884	1,0	3.884



Valore di Mercato	€. 34.642,50
Valore di Vendita Forzata	€. 29.400,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 1.900,00



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'Aw. Grazia Cavallo.

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

3. Atto di pignoramento Lotto 1:

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'NCI di detto Comune, al **foglio 44, part. 67, categoria T, mq 1520;**
- *Piena proprietà per 1/1 della sig.ra* : terreno in Comune di ACATE, censito all'NCT di detto Comune, al **foglio 44, part. 350, categoria T, mq 3939;**

4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 1:

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 1:

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

In NCT – Catasto terreni:

N°	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila
2	1	2	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	67
3	1	3	Terreni	C.da Dirillo	Acate	44	350

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 procedente, 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 a certificato. Considerato che non è presente nessun fabbricato, non sono dovuti costi per la redazione dell' APE.

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 1:

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 1: Piena proprietà dei terreni con serre siti in Contrada Dirillo Chiappa agro di Acate; censiti in NCT al Foglio 44, particelle 67, 350; riportate nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobili 2, 3; della superficie catastale complessiva di 5.459 mq con 4 impianti serricoli della superficie di 3.884 mq; compreso il diritto di passaggio dalla strada interpoderale con ingresso dal Lotto 2 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 43568/14892 del 29.12.2006 - Atto di compravendita | repertorio |
| 2. Iscrizione contro del 16.02.2007 – RP 1093 RG 4563 - Notaio 43808/14993 del 13.02.2007 – Concessione a garanzia mutuo fondiario | repertorio |

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 | repertorio |
|---|------------|

11. Stato di possesso dei beni Lotto 1:

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 1:

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 1:

Gli immobili sono posseduti in piena proprietà dalla debitrice esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni, sono censiti al Foglio 44 Acate, Catasto terreni - NCT particelle 67, 350.

In NCT – Catasto terreni:

N°	UN	Imm	Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
2	1	2	C.da Dirillo	Acate	44	67	Serra	U	1.520	105,98 €	32,97 €
3	1	3	C.da Dirillo	Acate	44	350	Serra	U	3.939	274,63 €	85,44 €
									5.459	380,61 €	118,41 €

I beni sono pervenuti alla debitrice esecutata **Cancilleri Maria, nata a Niscemi il 06.12.1963, CF CNCMRA63T46F8995**, coniugata in regime di separazione dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 29.12.2006 a rogito del Notaio 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 1:

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

Nel Lotto 1 non sono presenti fabbricati. Non sono dovuti costi per la regolarizzazione catastale.

15. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 1:

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 1 il presumibile costi di acquisizione del CDU è pari a €.600,00.**

Nel Lotto non sono presenti fabbricati per cui non sono dovuti costi per la regolarizzazione edilizia.

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

Dalla verifica 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.

16. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 1:

Nel Lotto non sono presenti fabbricati per cui non è necessaria la produzione del Certificato APE.

17. Individuazione del Lotto 1:

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, 8. 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 interpodereale 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 6, 8.

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.

Dal cancello d'ingresso, proseguendo sulla strada interpodereale comune che attraversa la particella 529 descritta nel Lotto 2, a cavallo del confine tra le particelle 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. Si giunge all'ingresso del Lotto dalla particella 67. Figure 8, 9. Foto 4, 5.

Coordinate Lotto 1 – 36°59'30.2"N 14°26'32.5"E – 36.991728, 14.442350
<https://maps.app.goo.gl/8nzJYQW56cF8MzjR6>

Nel Lotto 1 sono presenti quattro impianti serricoli realizzati con pali in cemento, travi in legno, rulli avvolgi telo in ferro per il film plastico di copertura. Al momento dell'accesso le serre erano coltivate ad ortaggi. Foto 6, 7, 8, 9.

La superficie catastale dei terreni è di 5.459 mq.

La superficie totale rilevata degli impianti serricoli è di 3.884 mq. Figura 9.

Lotto	Serra	Superficie mq
1	8	928
1	9	1.014
1	10	971
1	11	971
		3.884

18. Criterio di stima Lotto 1:

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.

19. Determinazione del valore del bene Lotto 1:

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

- superficie catastale 5.459 mq
- superficie serre 3.884 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.

Il valore di stima è pari a €34.642,50.

Per il Lotto 1 il presumibile costo di acquisizione del CDU è pari a €600,00.

Secondo le disposizioni del GE, considerando che non ci sono irregolarità edilizie e catastali, 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 1, è pari a €29.400,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	5.459	3,50 €	19.106,50 €
Superficie serre	3.884	4,00 €	15.536,00 €
Valore di stima			34.642,50 €
Costi accatastamento			- €
Costi regolarità edilizia			- €
Netto valore del lotto			34.642,50 €
Abbattimento valore del 15%			5.196,38 €
arrotondamento			46,13 €
Valore di vendita lotto 1			29.400,00 €

20. Determinazione del valore del canone annuo di locazione bene Lotto 1:

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

Rilevata la **superficie serre 3.884 mq** e 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.

Ritengo congruo il valore di canone annuo per locazione pari a 1.900,00 €/anno, come riportato nel seguente riepilogo.

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie serre	3.884	0,50 €	1.942,00 €
Valore di stima			1.942,00 €
arrotondamento			- 42,00 €
Valore di locazione annuo lotto 1			1.900,00 €

21. Conclusioni Lotto 1:

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	parcelle	Valore di stima	Costo accatastamento	Costo regolarità edilizia	Valore di vendita
1	C.da Dirillo Chiappa Acate Foglio 44	67, 350	34.642,50 €	0,00 €	0,00 €	29.400,00 €

Lotto	Ubicazione Foglio catastale	parcelle	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CDU
1	C.da Dirillo Chiappa Acate Foglio 44	67, 350	1.900,00 €	- €	600,00 €

22. Allegati alla relazione Lotto 1:

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

02 relazione Lotto 1 PE 199 2024

03 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