



Via Adua n. 16/A Acate (Rg) e-mail giuseppedicaro82@tiscali.it Tel. 0932-1944570-339.8431066

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO LOTTO UNICO

Procedura esecutiva immobiliare 219-2024 RGE
Giudice Dott. Antonio Pianoforte
Custode: Avv. Giovanni Sozzi

Creditore procedente:

OMISSIS

rappresentato e difeso da

OMISSIS

Debitore esecutato:

OMISSIS

rappresentato e difeso da Avv. OMISSIS

Acate, lì 30.01.2025

IL CTU

Dott. Giuseppe Di Caro

Schema riepilogativo:

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	
Procedura esecutiva immobiliare 219-2024 RGE Creditore procedente: OMISSIS rappresentato e difeso da: OMISSIS Debitore esecutato: OMISSIS 01304550880 - rappresentato e difeso da Avv. OMISSIS Giudice: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Avv. Giovanni Sozzi Esperto del procedimento: Agronomo iunior Dott. Giuseppe Di Caro	
DIRITTO	Piena proprietà e proprietà indivisa di 1/3
BENE	appezzamento di terreno sito in agro di Ragusa Contrada Randello, Fogli 180 e 181
UBICAZIONE	Coordinate 36°50'49.71"N 14°28'35.67"E https://maps.app.goo.gl/98w5RMn627yMgLLn6
TITOLARITÀ	Piena proprietà e proprietà indivisa di 1/3 della ditta debitrice esecutata
PROVENIENZA VENTENNALE	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, il primi atti dopo il ventennio sono i seguenti: Atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS del 25.11.2008, Repertorio 13244 Raccolta 3885; trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 27.11.2008 ai numeri 24402 – 15128 Atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS del 16.10.1990, Repertorio 76610, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 14.11.1990 ai numeri 14652 – 11925 Atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS del 21.06.1988, Repertorio 105229, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 21.07.1988 ai numeri 10608 – 8919
DATI CATASTALI	Ragusa NCEU Foglio 181 particella 741 sub 11 Ragusa NCT Foglio 180 particelle 76, 74 Ragusa NCT Foglio 181 particelle 703, 740, 361
LOTTO	Lotto unico
OCCUPAZIONE	Il bene risulta libero non oggetto di locazione
COMPLETEZZA DOC.EX ART.567,C.2	La documentazione prodotta è completa e corretta.
IRREGOLARITÀ E ABUSI	Diversa distribuzione degli spazi interni nella particella 741 sub 1
IMMOBILE INSANABILE	Le difformità edilizie e catastali della particella 741 sub 1 sono sanabili. Le difformità edilizie e catastali del fabbricato rurale non censito all'interno della particella 703 non sono sanabili. Nella stima ho decurtato il costo di abbattimento.
TITOLARITÀ URBANISTICA	Concessione edilizia in sanatoria 1125/1986 del 26.03.1986
AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	Non vi è agibilità
DIVISIBILITÀ	L'immobile pignorato è posseduto piena proprietà e in proprietà indivisa per 1/3 relativamente al pozzo ed al Pantano d'Arcia dalla ditta debitrice esecutata
VALORE DI MERCATO	€. 350.905,33
VALORE DI VENDITA FORZATA	€. 296.000,00
VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/ANNO	€ 22.000,00
VENDIBILITÀ E MOTIVO	I beni sono vendibili
VINCOLI	Non vi sono vincoli
EDILIZIA AGEVOLATA	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
ONERI	Gli oneri da sostenere sono dovuti per regolarizzazione difformità edilizia e catastale della particella 741 sub 1 al costo di €.2.600,00
APE - CDU	Considerata la tipologia di fabbricato (deposito), rilevato che non sono presenti impianti di condizionamento, non è necessario redigere l'APE. È necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica al costo previsto di €. 800,00

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	ISCRIZIONI
	• Iscrizione ipotecaria volontaria iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 24/03/2016 ai numeri 3733 - 687, per €.233.559,12 a favore della OMISSIS • Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 29/02/2016 ai numeri 2437 - 479 emesso dal Tribunale di Ragusa il 15/01/2016 per €.120.000,00 a garanzia di €.96.000,00 a favore di OMISSIS • Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 20/01/2016 ai numeri 666 - 108 emesso dal Tribunale di RAGUSA il 09/01/2016 per €.80.000,00 a garanzia di €.60.000,00 a favore di OMISSIS • Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 20/11/2015 ai numeri 15780 - 2346 emesso dal Tribunale di Ragusa il 15/11/2015 per €.120.000,00 a garanzia di €.93.000,00 a favore di OMISSIS • Iscrizione ipotecaria presso la Conservatoria di Ragusa il 03/02/2014 ai numeri 1439 - 154 per €.349.671,46 a garanzia di un debito di €.174.835,73 a favore della OMISSIS • Iscrizione ipotecaria volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 27/11/2008 ai numeri 24403 - 5795, per €.600.000,00 a garanzia di un mutuo di €.300.000,00 a favore OMISSIS • Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 30/03/2005 ai numeri 7338 - 3206 emesso dal Tribunale di Ragusa il 03/03/2005 per €.62.100,00 a garanzia di €.47.712,69 contro OMISSIS a favore OMISSIS ; Ipoteca iscritta contro soggetti non più titolari dell'immobile colpito, in quanto precedentemente alienato; • Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 30/03/2005 ai numeri 7337 - 3205 emesso dal Tribunale di Ragusa il 01/02/2005 per €.201.000,00 a garanzia di €.177.013,00 contro OMISSIS e Marceca Giuseppe a favore OMISSIS ; Ipoteca iscritta contro soggetti non più titolari dell'immobile colpito, in quanto precedentemente alienato.
	TRASCRIZIONI
	• Trascrizione Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 29/07/2024 ai numeri 12967 - 9514 a favore OMISSIS • Trascrizione Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 28/07/2023 ai numeri 12678 - 9421 a favore OMISSIS • Trascrizione Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 28/12/2015 ai numeri 17615 - 11129, a favore OMISSIS

SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO				
DESCRIZIONE	Piena proprietà di appezzamento di terreno sito in agro di Ragusa Contrada Randello, Fogli 180 e 181; della superficie catastale di 59.235 in piena proprietà con impianti serraicoli, fabbricato ad uso agricolo, serra deposito e impianti, vasca raccolta acqua, fabbricato abusivo da demolire e comproprietà di 1/3 del terreno con pozzo per attingimento acque e comproprietà di 1/3 di porzione del Pantano d'Arcia.			
DESTINAZIONE D'USO	Terreno con impianti serraicoli e pertinenze			
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup.comm.mq	
Terreno in piena proprietà	59.235	1	59.235	
Terreno in proprietà indivisa	2.743	0,33	914	
Serre in ferro	17.552	1	17.552	
Serre tradizionali	9.154	1	9.154	
Deposito D10	50	1	50	
Fabbricato abusivo da demolire	50	-1	-50	

VALORE DI MERCATO	€ 350.905,33
VALORE DI VENDITA FORZATA	€ 296.000,00
VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/ANNO	€ 22.000,00



Ill.mo G.E. Dott. Pianoforte,

nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo n. 219-2024 RGE del TRIBUNALE DI RAGUSA, promossa dal creditore procedente OMISSIS
, rappresentato e difeso da **Avv.** OMISSIS
, contro la ditta debitrice esecutata: OMISSIS
, rappresentato e difeso da **Avv.** OMISSIS, la S.V.

Ill.ma in data **09.10.2024** nominava esperto C.T.U. il sottoscritto Dott. Giuseppe Di Caro iscritto al n. 507/b del registro di anzianità dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa con studio in Acate, via Adua n. 16/a, tel. 339.8431066; e Custode giudiziario l'**Avv. Giovanni Sozzi**, fissando l'udienza del **03.03.2025** per l'audizione del debitore e delle altre parti. In data **23.10.2024** ho accettato l'incarico conferito, per rispondere ai quesiti.

ATTO DI PIGNORAMENTO:

Con Atto di Pignoramento depositato il **17.07.2024** OMISSIS
, per conto del creditore procedente OMISSIS
; con Atto di precetto notificato il 15-17.04.2024 e 08-09.05.2024 ha intimato il pagamento della somma di **€.269.811,64** alla ditta OMISSIS

Decorso il termine ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni di seguito descritti:

- **Beni di proprietà per 1/1:**

- *appezzamento di terreno con entrostante fabbricato per attività agricole e pozzo trivellato completo di impianto di eduazione sito nel Comune di Ragusa in C.da Randello esteso complessivamente Ha. 05.94.39; riportato nel catasto terreni del Comune di Ragusa al foglio 180 particella 76 e al foglio 181 particelle 703 e 740, mentre il fabbricato per attività agricole è riportato al foglio 181 particella 741 sub. 1 - C.da Fanello s.n.c. (cat. D/10);*

- **Beni di proprietà per 1/3:**

- *stacco di terreno sito nel comune di Ragusa in C.da Randello, riportato nel catasto terreni di Ragusa al foglio 180 particella 74;*
- *stacco di terreno sito nel comune di Ragusa in C.da Randello, riportato nel catasto terreni di Ragusa al foglio 181 particella 361.*

CERTIFICAZIONE NOTARILE E NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:

Con la Nota di Trascrizione presentata all'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 29.07.2024 ai numeri 12967 – 9514 è stato trascritto l'Atto di pignoramento per i beni:

- Unità Negoziale 1 – Immobile 1 – Catasto Terreni Foglio 180 Ragusa particella 76;
- Unità Negoziale 1 – Immobile 2 – Catasto Terreni Foglio 181 Ragusa particella 703;
- Unità Negoziale 1 – Immobile 3 – Catasto Terreni Foglio 181 Ragusa particella 740;
- Unità Negoziale 1 – Immobile 4 – Catasto Fabbricati Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1;
- Unità Negoziale 2 – Immobile 1 – Catasto Terreni Foglio 180 Ragusa particella 74;
- Unità Negoziale 2 – Immobile 2 – Catasto Terreni Foglio 181 Ragusa particella 361.

A favore di OMISSIS

- relativamente all'UN 1 per il diritto di proprietà quota 1/1
- relativamente all'UN 2 per il diritto di proprietà quota 1/3

Contro OMISSIS

- relativamente all'UN 1 per il diritto di proprietà quota 1/1
- relativamente all'UN 2 per il diritto di proprietà quota 1/3

AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI:

Con notifica a mezzo raccomandate AR e PEC ai creditori iscritti, il creditore procedente ha avvisato che è pendente la suddetta procedura esecutiva immobiliare sui beni per cui è iscritta ipoteca:

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

COSTITUZIONE PER LA DEBITRICE ESECUTATA:

Nell'interesse della ditta esecutata si è costituito nella presente procedura l'Avv. OMISSIS

COSTITUZIONE E INTERVENTO CREDITORI ISCRITTI:

Con Atto di intervento si è costituita nella presente procedura esecutiva immobiliare il creditore
OMISSIS

con procura all'Avv. OMISSIS

ACCESSO AI BENI:

Con PEC del **24.10.2024** l'Avv. Giovanni Sozzi, in qualità di Custode giudiziario, ha inviato PEC alle parti per l'inizio delle operazioni peritali.

In data **08.11.2024**, congiuntamente al Custode Giudiziario, è stato effettuato il primo accertamento con sopralluogo presso i beni immobili oggetto di esecuzione, con redazione del verbale di accesso allegato alla presente.

VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE:

Per verificare la regolarità e la continuità catastale dei beni oggetto di esecuzione immobiliare ho richiesto all'Agenzia delle Entrate gli Estratti di mappa dei Fogli 180 e 181 Ragusa; la planimetria catastale e la visura catastale per soggetto, in allegato alla presente.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA:

Ho richiesto al Comune di Ragusa verifica della documentazione attestante le regolarità edilizie dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare.

DISCORDANZE:

Esaminati l'Atto di pignoramento e di rettifica, la Nota di trascrizione e di rettifica e la Certificazione notarile sostitutiva, nonché l'integrazione della stessa, non ho riscontrato discordanze tra i titoli di possesso dei beni oggetto di pignoramento posseduti dalla ditta debitrice esecutata.

LOTTO UNICO INDIVIDUATO:

Tenuto conto dei beni oggetto di pignoramento ho individuato un lotto unico:

Piena proprietà di appezzamento di terreno sito in agro di Ragusa Contrada Randello, Fogli 180 e 181; della superficie catastale di 59.235 in piena proprietà con impianti serricoli, fabbricato ad uso agricolo, serra deposito e impianti, vasca raccolta acqua, fabbricato abusivo da demolire e comproprietà di 1/3 del terreno con pozzo per attingimento acque e comproprietà di 1/3 di porzione del Pantano d'Arcia.

Catasto Fabbricati – NCEU – piena proprietà:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Rendita
C.da Randello	Ragusa	181	741	1	D10	220,00 €

Catasto Terreni – NCT – piena proprietà:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da Randello	Ragusa	180	76	Carrubeto	3	1.912	8,39 €	4,94 €
C.da Randello	Ragusa	181	703	Carrubeto	3	40.457	177,60 €	104,47 €
C.da Randello	Ragusa	181	740	Carrubeto	3	16.866	74,04 €	43,55 €
						59.235	260,03 €	152,96 €

Catasto Terreni – NCT – proprietà indivisa:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da Randello	Ragusa	180	74	Incolto prod	U	1.624	0,34 €	0,17 €
C.da Randello	Ragusa	181	361	Serra	U	1.119	78,02 €	24,27 €
						2.743	78,36 €	24,44 €

GRAVAMI:

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate, per i beni oggetto della presente procedura risultano i seguenti gravami:

- Trascrizione Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 29/07/2024 ai numeri 12967 - 9514 emesso dal Tribunale di Ragusa e notificato il 01/07/2024 contro
OMISSIS , a favore OMISSIS
, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 e Foglio 181 Ragusa particelle 361, 703, 740; nonché l'immobile al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1;
- Trascrizione Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 28/07/2023 ai numeri 12678 - 9421 emesso dal Tribunale di Ragusa e notificato il 11/07/2023 contro
OMISSIS a favore OMISSIS
, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 e Foglio 181 Ragusa particelle 361, 703, 740; nonché l'immobile al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1;
- Iscrizione ipotecaria volontaria iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 24/03/2016 ai numeri 3733 - 687 da atto notarile pubblico a rogito del Notaio , del 14/03/2016, Repertorio 20879 - 8295, per €.233.559,12 a garanzia contro OMISSIS
a favore OMISSIS , gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 e Foglio 181 Ragusa particelle 361, 703, 740; nonché l'immobile al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1;
- Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 29/02/2016 ai numeri 2437 - 479 emesso dal Tribunale di Ragusa il 15/01/2016 per €.120.000,00 a garanzia di €.96.000,00 contro OMISSIS
, a favore OMISSIS
, gravante sugli immobili censiti al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 e Foglio 181 Ragusa particelle 703, 740; nonché l'immobile al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1;
- Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 20/01/2016 ai numeri 666 - 108 emesso dal Tribunale di RAGUSA il 09/01/2016 per €.80.000,00 a garanzia di €.60.000,00 contro OMISSIS , a favore di OMISSIS

, gravante sugli immobili censiti al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 e Foglio 181 Ragusa particelle 703, 740; nonché l'immobile al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1;

- Trascrizione Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 28/12/2015 ai numeri 17615 - 11129 emesso dal Tribunale di Ragusa e notificato il 17/11/2015 contro OMISSIS , a favore

OMISSIS , gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 e Foglio 181 Ragusa particelle 361, 703, 740; nonché l'immobile al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1;

- Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 20/11/2015 ai numeri 15780 - 2346 emesso dal Tribunale di Ragusa il 15/11/2015 per €.120.000,00 a garanzia di €.93.000,00 contro OMISSIS , a favore di OMISSIS

, gravante sugli immobili censiti al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 e Foglio 181 Ragusa particelle 703, 740; nonché l'immobile al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1;

- Iscrizione ipotecaria presso la Conservatoria di Ragusa il 03/02/2014 ai numeri 1439 - 154 derivante da ipoteca legale del 29/01/2014 per €.349.671,46 a garanzia di un debito di €.174.835,73 contro

OMISSIS , a favore della OMISSIS , gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 e Foglio 181 Ragusa particelle 361, 703, 740; nonché l'immobile al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1;

- Iscrizione ipotecaria volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 27/11/2008 ai numeri 24403 - 5795 atto notarile pubblico a rogito del Notaio OMISSIS del 25/11/2008, Repertorio 13244 - 3885, per €.600.000,00 a garanzia di un mutuo di €.300.000,00 contro OMISSIS , a favore

OMISSIS , gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 e Foglio 181 Ragusa particelle 361, 703, 740; nonché l'immobile al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1;

- Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 30/03/2005 ai numeri 7338 - 3206 emesso dal Tribunale di Ragusa il 03/03/2005 per €.62.100,00 a garanzia di €.47.712,69 contro OMISSIS per la quota di 4/12 del diritto di proprietà, OMISSIS per la quota di 2/12 del diritto di proprietà e OMISSIS per la quota di 2/12

del diritto di proprietà a favore

OMISSIS

, gravante

sull'immobile al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76; Ipoteca iscritta contro soggetti non più titolari dell'immobile colpito, in quanto precedentemente alienato;

- Iscrizione ipotecaria giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa il 30/03/2005 ai numeri 7337 - 3205 emesso dal Tribunale di Ragusa il 01/02/2005 per €.201.000,00 a garanzia di €.177.013,00 contro OMISSIS per la quota di 4/12 del diritto di proprietà, OMISSIS 4 per la quota di 2/12 del diritto di proprietà e OMISSIS i per la quota di 2/12 del diritto di proprietà a favore del OMISSIS, gravante sull'immobile al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76; Ipoteca iscritta contro soggetti non più titolari dell'immobile colpito, in quanto precedentemente alienato.

PROVENIENZA VENTENNALE:

Gli immobili al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 e Foglio 181 Ragusa particelle 361, 703, 740; nonché l'immobile al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1 sono pervenuti alla ditta debitrice eseguita in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS del 25.11.2008, Repertorio 13244 Raccolta 3885; trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 27.11.2008 ai numeri 24402 – 15128 da potere di

OMISSIS

, nel quale è indicato che:

"all'interno della particella 361 del foglio 181 ricade un pozzo trivellato completo di impianto di eduazione regolarmente denunciato all'ufficio del genio civile di Ragusa in data 1 dicembre 2006 prot. n. 23858. a tal fine si fa presente che: la società acquirente avrà diritto di edurre acqua per uso irriguo dal pozzo insistente sulla particella 361 dalle ore zero alle ore due e dalle ore undici alle ore ventiquattro di ogni lunedì, dalle ore zero alle ore quindici di ogni giovedì, nonché' per otto ore nella giornata di domenica ore da concordare con gli altri aventi diritto al pozzo. saranno a carico degli aventi diritto ed in proporzione alle ore d'acqua possedute, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del pozzo e del relativo impianto di sollevamento; nella medesima proporzione la società acquirente avrà diritto di utilizzare le attuali tubazioni che conducono l'acqua proveniente dal pozzo sino all'appezzamento in oggetto. restano nella disponibilità dei signori

OMISSIS

loro aventi causa dodici ore di utilizzo di tale acqua settimanali nei giorni di lunedì dalle ore due alle ore otto e di giovedì dalle ore diciotto alle ore ventiquattro; è stato compreso nella presente vendita il diritto di transito con qualsiasi mezzo sulla stradella interpoderale che dipartendosi dalla provinciale Santa Croce Camerina - Scoglitti conduce all'altra stradella privata di proprietà comune e quindi sulle altre due stradelle perpendicolari a quest'ultima, stradelle che conducono all'appezzamento di terreno oggetto di vendita ed una delle quali ricade per intero all'interno della particella 740 (ex 380). sono a carico della società acquirente le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di dette stradelle in proporzione all'estensione acquistata."

Ai danti causa OMISSIS gli immobili al NCT Foglio 180 Ragusa particella 76 al NCEU Foglio 181 Ragusa particella 741 sub 1 sono pervenuti in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS del 16.10.1990, Repertorio 76610, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 14.11.1990 ai numeri 14652 – 11925, da potere di

Ai danti causa OMISSIS l'immobile al NCT Foglio 181 Ragusa particella 380 è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio OMISSIS del 21.06.1988, Repertorio 105229, trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 21.07.1988 ai numeri 10608 – 8919, da potere di OMISSIS

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà ed in comproprietà dalla ditta debitrice esecutata. Al momento dell'accesso il fondo era coltivato dalla ditta e non era oggetto di locazione a terzi.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Ho richiesto al Comune di Ragusa verifica della documentazione attestante le regolarità edilizie dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare.

In quanto al fabbricato censito al NCEU Foglio 181 particella 741 sub 1, cat. D10 deposito per le attività agricole, è presente in atti la richiesta di Concessione edilizia in sanatoria 1125/1986 del 26.03.1986, per la quale risultano pagate le oblazioni, ma la pratica non è ancora definita.

Rilevate le modifiche interne tra la richiesta in atti e lo stato dei luoghi al momento dell'accesso, occorre pertanto presentare una richiesta di regolarità edilizia al costo stimato di € 1.800,00.

In quanto al **fabbricato rustico presente nella particella 703 del Foglio 181 Ragusa** (Foto 22, 23, 24. Figure 4, 6, 11) non è presente in atti nessuna documentazione di regolarità sia edilizia che catastale, per cui **il bene sarà valutato al costo di demolizione.**

REGOLARITÀ CATASTALE:

A seguito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate ho accertato che è prodotto in atti la planimetria catastale della particella 741 sub 1, per come riportato in Figura 9, presentata da

OMISSIS con Dichiarazione di Protocollo n. RG0174224 del 01.10.2008.

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei beni, sono dovuti costi per la regolarità catastale pari a € 800,00.

PRESUMIBILI COSTI DI APE E CDU:

Considerata la tipologia di fabbricato (deposito), rilevato che non sono presenti impianti di condizionamento, non è necessario redigere l'APE. **È necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica al costo previsto di € 800,00.**



UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI:

Il bene al Lotto unico è un appezzamento di terreno con impianti serricoli e pertinenze, situato in agro di Ragusa Contrada Randello ai Fogli di mappa confinanti 180 e 181. Figure 1, 2, 3, 4.

Il fondo è situato nei pressi della Riserva del Demanio Forestale Randello sulla SP 85 Santa Croce Camerina – Scoglitti, raggiungibile percorrendo la suddetta SP 85 fino alle coordinate 36°50'22.70"N 14°28'32.60"E e svoltando sulla destra sulla strada comunale Randello in direzione nord dopo 400 metri si trova l'ingresso sulla strada interpodereale che dopo 250 metri in direzione nord est conduce alla particella 361 del Foglio 180 ove è ubicato il pozzo trivellato all'interno di un casotto. Figure 2, 3, 8. Foto 1, 2, 3. Coordinate 36°50'37.8"N 14°28'41.7"E

Proseguendo in direzione nord ovest per 550 metri si giunge all'ingresso dell'appezzamento di terreno ai Fogli 180 e 181. Figure 3, 5, 10. Foto 7, 8, 9. Coordinate 36°50'49.71"N 14°28'35.67"E

<https://maps.app.goo.gl/98w5RMn627yMgLLn6>

Proseguendo a sinistra del bivio tra la strada comunale Randello e la strada interpodereale per 1 km in direzione nord ovest, si giunge alla particella 74 del Foglio 180 Ragusa ubicata all'interno del più ampio Pantano d'Arcia. Figure 1, 3, 4, 5, 7, 10. Foto 4, 5, 6.

Nell'appezzamento di terreno è presente un deposito censito alla particella 741 sub 1 destinato a garage ed alloggio. Figure 2, 6, 11, 12, 13. Foto da 10 a 18.

La superficie lorda edificata del deposito categoria D10 particella 741 sub 1 è pari a 150 mq oltre la tettoia di 47 mq. I muri portanti sono in blocchi di arenaria con copertura tetto a falde. Gli impianti elettrici ed idrici fuori traccia. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni in metallo.

Le acque del pozzo ubicato nella particella 361 sono convogliate tramite tubazione interrata nella vasca in cemento armato presente nella particella 703 del foglio di mappa 181. Figura 11. Foto 19. Dalla vasca di accumulo l'acqua di irrigazione è prelevata con pompe di rilancio ubicate nella serra deposito attigua, nella quale è presente l'impianto di fertirrigazione.

Tramite irriguo sotterraneo l'acqua è distribuita nelle strutture serricole. Foto 20, 21. Figura 11.

Nella particella 703 è presente un fabbricato rustico di 50 mq privo di copertura ed infissi, realizzato con muri portanti in blocchi di arenaria. Figura 11, Foto 22, 23, 24. Tale fabbricato è privo sia di regolarità edilizia che catastale.

Gli impianti serricoli sono di due tipologie:

- Serre con pali, archi, tralicci e montanti in ferro e copertura con film plastico; altezza alla gronda di 4,50 metri, distanza tra gli archi di 8,50 metri ed interasse di 2,50 metri. Serre riportate nella Figura 11 con in numeri 1, 2, 3. Foto da 25 a 29. **Superficie complessiva 17.552 mq.**

Serre in ferro	Superficie mq
1	6.417
2	6.885
3	4.250
Sommano	17.552

- Serre con pali in cemento armato e travi in legno o con pali ed archi in ferro, altezza alla gronda 2 metri, sesto della capannina 7,60 metri e tra i pali 2,00 m. Serre riportate nella Figura 11 con in numeri da 4 a 11. Foto da 30 a 35. **Superficie complessiva 9.154 mq.**

Serre tradizionali	Superficie mq
4	760
5	1.520
6	1.444
7	1.444
8	960
9	800
10	1.428
11	798
Sommano	9.154

CRITERI E VALUTAZIONE DEI BENI

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Ragusa, con particolare riferimento ai beni ricadenti nella zona agricola a margine della fascia costiera mediterranea.

Riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, i beni al Lotto unico rientrano nel territorio del Comune di Ragusa nella Fascia/zona: Extraurbana / Zone Agricole, Codice zona R1, Microzona 0; Tipologia prevalente: non presente; Destinazione:- ; che per l'anno 2024, semestre 1; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni civili da 455,00 fino a 670,00 €/mq – locazione N.D €/mq/mese
- per abitazioni di tipo economico da 355,00 fino a 530,00 €/mq – locazione N.D €/mq/mese
- per ville e villini da 600,00 fino a 890,00 €/mq – locazione N.D €/mq/mese
- per i magazzini da 125,00 fino a 180,00 €/mq – locazione N.D €/mq/mese
- per i capannoni industriali da 220,00 fino a 340,00 €/mq – locazione N.D €/mq/mese
- per i capannoni tipici da 140,00 fino a 210,00 €/mq – locazione N.D €/mq/mese

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fabbricati ad uso agricolo, con caratteristiche simili, compresa l'ubicazione, le dimensioni e le rifiniture, varia da 120,00 €/mq fino a 250,00 €/mq, con riferimento alla superficie lorda edificata. Per i terreni agricoli il valore varia da 1,40 €/mq fino a 3,50 €/mq secondo la giacitura e la disponibilità idrica.

Il valore a nuovo delle serre con pali, archi, tralicci e montanti in ferro si attesta da 12,00 €/mq fino a 18,00 €/mq. Rilevata la vetustà degli impianti serricoli ritengo congruo la valutazione delle serre in ferro pari a 8,00 €/mq.

Il valore a nuovo delle serre con pali in cemento armato e travi in legno o con pali ed archi in ferro, altezza alla gronda 2 metri, si attesta da 6,00 €/mq fino a 10,00 €/mq. Rilevata la vetustà degli impianti serricoli ritengo congruo la valutazione delle serre tradizionali pari a 4,00 €/mq.

Per il mercato locale immobiliare il valore di locazione dei fondi con caratteristiche simili degli impianti serricoli è pari a 2,00 €/mq/annuo per le serre in ferro, per le serre tradizionali è pari a 1,00 €/mq/annuo. Considerato che la procedura non si fa carico di eventuali spese di manutenzione, ritengo congruo il valore di locazione pari a 1,00 €/mq/annuo per le serre in ferro e di 0,50 €/mq/annuo per le serre tradizionali.

Rilevata la superficie catastale complessiva della piena proprietà di 59.235 mq, nonché del terreno in proprietà indivisa per la quota di 1/3 (paria 0,33) di 2.743 mq; tenuto conto delle superfici rilevate delle serre in ferro di 17.552 mq e delle serre tradizionali di 9.154; nonché del deposito cat. D10 della superficie lorda edificata di 150 mq, della serra deposito di 50 mq ed infine del costo di abbattimento del fabbricato abusivo di 50 mq al costo stimato di 90,00 €/mq, il **Valore di stima è pari a € 350.905,33** come riportato nella seguente tabella riepilogativa.

Rilevata l'irregolarità edilizia, sanabile al costo di € 1.800,00 e l'irregolarità catastale sanabile al costo di € 800,00; il valore netto del lotto è pari a € 348.305,33.

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, il **valore di vendita del Lotto unico è pari a € 296.000,00** derivante dal calcolo riportato nella tabella:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore
Terreno in piena proprietà	59.235	2,50 €	1,00	148.087,50 €
Terreno in proprietà indivisa	2.743	2,50 €	0,33	2.285,83 €
Serre in ferro	17.552	8,00 €	1,00	140.416,00 €
Serre tradizionali	9.154	4,00 €	1,00	36.616,00 €
Deposito D10	150	150,00 €	1,00	22.500,00 €
Serra deposito	50	10,00 €	1,00	500,00 €
Vasca raccolta acqua	a corpo			5.000,00 €
Costo abbattimento fabbricato abusivo	50	- 90,00 €	1,00	- 4.500,00 €
Valore di stima				350.905,33 €
Costi accatastamento				800,00 €
Costi regolarità edilizia				1.800,00 €
Netto valore del lotto				348.305,33 €
Abbattimento valore del 15%				52.245,80 €
arrotondamento				59,53 €
Valore di vendita del lotto unico				296.000,00 €

CANONE DI LOCAZIONE:

Dai rilievi effettuati, secondo i valori di locazione del mercato locale, considerato lo stato d'uso ed i presumibili costi di manutenzione a carico del locatario, ritengo congruo il **canone di locazione per i beni al Lotto unico pari € 22.000,00 annui**, derivante dall'arrotondamento riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore
Serre in ferro	17.552	1,00 €	1,00	17.552,00 €
Serre tradizionali	9.154	0,50 €	1,00	4.577,00 €
Valore di stima				22.129,00 €
arrotondamento				129,00 €
Valore locazione del lotto unico				22.000,00 €

CONCLUSIONI:

I beni oggetto di esecuzione immobiliare nella procedura 219-2024 RGE del Tribunale di Ragusa sono posseduti in piena proprietà ed in comproprietà dalla ditta debitrice esecutata

OMISSIS

I valori di stima, costi di accatastamento e regolarità edilizia ed i valori di vendita del lotto unico sono riportati nella seguente tabella riepilogativa, nonché i canoni di locazione annui ed i presumibili costi per la produzione degli Attestati di Prestazione Energetica – APE e Certificato di Destinazione Urbanistica – CdU, se necessari.

Lotto	Quota posseduta	Descrizione bene	Ubicazione bene	Valore di stima	Costi accatastamento	Costi regolarità edilizia	Valore di vendita
unico	piena proprietà e proprietà indivisa	Appezamento di terreno con impianti serricoli e pertinenze	Ragusa C.da Randello Fogli 180 e 181	€ 350.905,33	€ 800,00	€ 1.800,00	€ 296.000,00

Lotto	Descrizione bene	Ubicazione bene	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
unico	Appezamento di terreno con impianti serricoli e pertinenze	Ragusa C.da Randello Fogli 180 e 181	€ 22.000,00	€ 0,00	€ 800,00

Fa parte integrante della presente perizia l'allegato fotografico e planimetrico con **35 immagini fotografiche e 13 figure**.

ALLEGATI:

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- 2 ALLEGATI PERIZIA PE 219 2024
- 3 VISURA CATASTALE IMMOBILI
- 4 VERBALE ACCESSO 219 2024

Deposito la nota spese con invio separato.

Tanto il sottoscritto riferisce in adempimento all'incarico conferitogli.

Acate, lì 30.01.2025

IL CTU
Dott. Giuseppe Di Caro