



## Tribunale di Ragusa

**Oggetto:** Consulenza tecnica d'ufficio di Stima per l'esecuzione immobiliare n. R.G.22/2023;

**Creditore:** \*\*\*\*\* \*\*\*,

**Debitori:** \*\*\*\*\* \*\*\*,

### Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore Campo iscritto al n. 400 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, nominato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Di Cataldo Carlo con provvedimento del 22/03/2023, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 22/2023 tra le parti:

- \*\*\*\*\* \*\*\*,
- \*\*\*\*\* \*\*\*,

è stato richiamato, in data 12 giugno 2024, con il seguente mandato: *“includere gli immobili pignorati nella procedura riunita n. 213/2023 R.G.E. e valutando l'opportunità di formare un unico lotto quanto di seguito riportato”*

Il sottoscritto CTU ha effettuato un sopralluogo in via dell'Euro, e via del Tellesimo, in C/da San Giacomo, a Ragusa, in data 02 dicembre 2024, per verificare la consistenza dei terreni riportati nella procedura riunita n. 213/2023 R.G.E. e oggetto di pignoramento.

Nel corso del sopralluogo, oltre alla verifica della consistenza e disponibilità dei terreni, è stata effettuata una documentazione fotografica sulle unità immobiliari oggetto di stima.

Per la risposta ai quesiti del mandato sono state svolte consultazioni presso gli Uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa e presso l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa.

### ***Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso***

Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da;

- un lotto edificabile in San Giacomo, sito tra la via dell'Euro e via della Torre, individuato all'interno di un piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ragusa;
- terreni agricoli per un estensione di 13.301 mq, prospicienti l'immobile adibito a residenza, di proprietà dei signori \*\*\*\*\* , già oggetto di valutazione.

*La completezza/idoneità dei documenti in atti;*

- a) *La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;*

**Presenza dei beni in catasto:** I beni di cui è stima sono regolarmente individuati in catasto come di seguito:

*Dati catastali del terreno edificabile, consistenza e quote di proprietà.*

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	332	143		-	SEMIN ARBOR	02	07	23		Euro 3,92	Euro 2,43

*Dati catastali dei terreni agricoli, consistenza e quote di proprietà.*

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha are ca			Dominicale	Agrario
1	346	332		AA AB	SEMIN ARBOR ULIVETO	03 02	45 07	30 89		Euro 18,72 Euro 1,83	Euro 10,53 Euro 1,83
1	346	151		AA AB	SEMINATIVO ULIVETO	04 02	01 11	37 03		Euro 0,39 Euro 2,56	Euro 0,14 Euro 2,56
2	346	157		AA AB	SEMINATIVO ULIVETO	05 02	01 03	68 82		Euro 0,26 Euro 0,89	Euro 0,09 Euro 0,89

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI GRANDI Salvatore nato a RAGUSA il 08/04/1967	DGRSVT67/D08H163G*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni

2	346	259		AA AB	ULIVETO SEMIN ARBOR	02 03	58 03	21 71		Euro 13,53 Euro 1,53	Euro 13,53 Euro 0,86
---	-----	-----	--	----------	------------------------	----------	----------	----------	--	-------------------------	-------------------------

b) I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali e dei registri immobiliari;

I dati catastali corrispondono a quanto riportato nei documenti in atti. Gli immobili sono intestati a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\* SVT 67D08 H163G, nato a Ragusa il 08 aprile 1967, e residente a Ragusa in via \*\*\*\* n.3, in regime di comunione dei beni, in quota di 500/1000, e \*\*\*\*\* c.f. \*\*\* MRA69M67 F258G, per la restante quota di 500/1000.

L'atto di acquisto dei terreni agricoli è stato redatto dal notaio G. Terranova in Modica ed è

stato registrato a Modica il 10/07/1997 al n.1386. L'atto è stato oggetto di atto di rettifica, per un errato trasferimento di particelle cedute di fatto al comune per l'allargamento stradale, il 25 gennaio 1999, atto registrato a Modica al n. 199 serie I del 12 febbraio 1999, trascritto il 23 il 23 febbraio 1999 al n. 2703 Reg. d'ordine e n. 2093 Reg. particolare.

Il terreno edificabile è stato acquistato giusta atto di acquisto redatto dal dott. Marcello Zichichi il 09 marzo 2005, n. 89100 di repertorio e n.6692 di raccolta, registrato a Ragusa il 30 03/2005 al n. 720 serie Id, trascritto il 01 aprile 2005 al n. 7596 Reg. d'ordine e n. 3609 Reg. particolare.

*c) Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento(in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*

Gli immobile oggetto di stima, sono stati trasferiti con gli atti riportati al punto "b" della presente relazione ed allegati in copia. Non sono stata rilevata iscrizione ipotecaria, successiva al pignoramento in atto.

*La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali;*

Gli immobili oggetto di stima son in capo a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 500/1000, che ha acquistato in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , anch'ella proprietaria per la quota 500/1000.

*d) La continuità delle trascrizioni nel ventennio;*

Vedasi la visura effettuata presso il registro immobiliare.

*e) La regolarità edilizia e urbanistica;*

Il terreno edificabile fa parte di un piano di lottizzazione convenzionata in data 13 settembre 1983 con delibera n. 149, giusta atto di convenzione urbanistica ricevuto dal notaio Ettore Sciacca di

Pozzallo in data 12 febbraio 1985, reg.to al n. 914 e successiva variante approvata con delibera del Consiglio Comunale di Ragusa n. 39 del 9 aprile 1998, convenzionata giusta atto del notaio Giovanna Falco in Ragusa, in data 11 aprile 2001, repertorio n. 12423 e trascritto il 30 aprile 2001 ai nn. 7309/6153.

f) *I costi di eventuali sanatorie;*

I terreni oggetto di stima sono liberi e disponibili e su di essi non insistono manufatti di alcun tipo.

g) *Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite ( e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*

Non sussistono obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche.

h) *Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

Il lotto edificabile fa parte di un piano di lottizzazione convenzionato con il Comune di Ragusa come riportato al punto “e” della presente relazione. Non essendo stato edificato, i parametri di utilizzo del lotto sono stati rimodulati dalle previsioni del nuovo Piano Regolatore, adottato con Delibera di consiglio comunale n.26 del 07/05/2024. Il nuovo P.R.G. indica le aree non utilizzate della lottizzazione di cui sopra come zona omogenea C1, con densità edilizia fondiaria di 1,5 mc/mq, che per il lotto in oggetto, esteso 723 mq., da una cubatura complessiva realizzabile di 1084 mc.

*Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.*

Sul lotto edificabile è presente il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L n. 3267/1923 come si evince dalla tavola 3B17 del nuovo P.R.G..

**Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Gli immobili oggetto di stima sono individuabili in due categorie diverse: la prima relativa ai terreni agricoli, limitrofi all'abitazione

già oggetto di pignoramento, che non avendo accesso indipendente sono da intendersi in uno con l'unità residenziale e facenti parte di un unico lotto di vendita.

Il terreno edificabile, situato in corrispondenza della S.P 53 – via della Torre e con tre affacci liberi: il lato lungo su via dell'Euro e i due lati corti, quello a valle, su via della Torre e quello a monte, sempre su via dell'Euro, rappresentano un ulteriore lotto non cumulabile con il precedente.

**Dimensioni:** I terreni agricoli oggetto di stima hanno una consistenza di 13.301,00 mq. che rappresentano la pertinenza dell'unità residenziale già oggetto di stima. Il terreno edificabile è esteso 723 mq., con una cubatura complessiva realizzabile di 1084 mc

**Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:**

**Valutazione dei terreni:** Per la valutazione dei terreni agricoli si è fatto riferimento ai valori agricoli medi dei terreni per la provincia di Ragusa rilevati nella regione agraria n.I - "Colline sud-occidentali degli Iblei" Comuni di Chiaramonte, Giarratana e Monterosso" nell'anno 2015, pubblicati a cura dell'Ufficio del territorio di Ragusa. I valori così individuati, per le varie colture, sono stati rivalutati del 35% per attualizzare la valutazione del 2015.

Di seguito è riportato la tabella che riporta le particelle di terreno, la relativa estensione, la coltura attribuita, il valore unitario (rivalutato del 35%) e il valore di mercato dell'appezzamento di terreno. Le tabelle dei "Valori agricoli medi dei terreni per la provincia di Ragusa", l'individuazione delle particelle nella planimetria catastale, nonché il calcolo del valore di mercato, sono riportati nell'allegato n.2.

Rivalutazione del valore unitario del 35%						
		uliveto		1,7743 * 1,35 =	2,40 €	
		seminativo		0,8786 * 1,35 =	1,19 €	
		seminativo arborato		0,782 * 1,35 =	1,06 €	
<b>Calcolo superficie per colture</b>						
Foglio n.	Particella n.	Coltura			valutazione €/mq	Valore di mercato
346	332	seminativo arborato	mq.	4.530	1,06	= 4.801,80 €
		uliveto	mq.	789	2,40	= 1.893,60 €
346	151	seminativo	mq.	137	1,19	= 163,03 €
		uliveto	mq.	1.103	2,40	= 2.647,20 €
346	157	seminativo	mq.	168	1,19	= 199,92 €
		uliveto	mq.	382	2,40	= 916,80 €
346	259	seminativo arborato	mq.	371	1,06	= 393,26 €
		uliveto	mq.	5.821	2,40	= 13.970,40 €
						<b>24.986,01 €</b>

In cifra tonda i terreni agricoli hanno un valore di mercato di €. 25.000,00 a servizio della residenza.

Relativamente al lotto edificabile si fa riferimento al valore di mercato dei lotti nella zona di S. Giacomo. I lotti a monte del lotto oggetto di stima, non prospicienti la via della Torre, sono in vendita con un prezzo al metro quadrato di circa 23 €/mq (€. 25.000 per un lotto di 1.100 mq.) come riportato nell'allegato n.1.

Considerato che il lotto in questione è prospiciente via della Torre è ha 3 lati su strada, si attribuisce un valore unitario di 40 €/mq (cfr. allegato n.1).

Il valore del terreno è quindi  $V_t = € 40 \times 723 = € 28.920,00$  che in cifra tonda da €. 29.000,00 (ventinovemilaeuro).

### **Conclusioni**

Il C.T.U. avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Descrizione dei beni pignorati consistenti in terreni agricoli per un'estensione di 13.301 mq e un lotto di terreno edificabile di superficie utile di 723 mq.

- Il reperimento di dati ed informazioni relativi alla consistenza, alla destinazione urbanistica e alla situazione catastale;

- L'indicazione delle formalità;
- La stima dei beni pignorati è pari: per i terreni agricoli il valore di mercato calcolato è pari a €. 25.000,00 che sommato al valore dell'immobile residenziale, già oggetto di valutazione, (€.133.400,00) da un valore del lotto di €. 158.400,00 (centocinquantottomila quattrocentoeuro).
- Per il lotto edificabile il valore di mercato calcolato è pari a €.29.000,00 (ventinovemilaeuro).
- La risposta ai singoli punti del mandato;

#### SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO-IMMOBILE

**Diritto:** I terreni agricoli e il lotto edificabile sono di proprietà, con quota 500/1000, di Digrande Salvatore, c.f. \*\*\* SVT 7D08 H163G, nato a Ragusa il 08 aprile 1967 e residente a Ragusa in via Oxlia n.3, e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\* MRA69M67 F258G, per la restante quota di 500/1000, residente in via del Tellesimo n.6, in C/da San Giacomo a Ragusa.

**Bene:** Terreni agricoli per un estensione di 13.301 mq e un lotto di terreno edificabile di superficie utile di 723 mq;

**Titolarità:** \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

**Provenienza ventennio:** Si allega visura ipotecaria sull'immobile

#### Dati catastali:

*Dati catastali del terreno edificabile, consistenza e quote di proprietà.*

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	332	143		-	SEMIN ARBOR	02	07	23		Euro 3,92	Euro 2,43

Dati catastali dei terreni agricoli, consistenza e quote di proprietà.

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	346	332		AA AB	SEMIN ARBOR ULIVETO	03 02	45 07	30 89		Euro 18,72 Euro 1,83	Euro 10,53 Euro 1,83

1	346	151		AA AB	SEMINATIVO ULIVETO	04 02	01 11	37 03		Euro 0,39 Euro 2,56	Euro 0,14 Euro 2,56
2	346	157		AA AB	SEMINATIVO ULIVETO	05 02	01 03	68 82		Euro 0,26 Euro 0,89	Euro 0,09 Euro 0,89

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DI GRANDI Salvatore nato a RAGUSA il 08/04/1967	DGRSVT67D08H163G*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni

2	346	259		AA AB	ULIVETO SEMIN ARBOR	02 03	58 03	21 71		Euro 13,53 Euro 1,53	Euro 13,53 Euro 0,86
---	-----	-----	--	----------	------------------------	----------	----------	----------	--	-------------------------	-------------------------

**Lotto:** Il primo lotto è formato dal terreno agricolo e dell'immobile residenziale il secondo lotto è rappresentato dallo stacco di terreno edificabile.

**Occupazione:** I terreni sono liberi.

**Completezza documentazione ex. Art. 567,c.2:** La documentazione risulta completa.

**Irregolarità ed abusi:** Sui terreni non insistono immobili abusivi.

**Titolarità urbanistica:** I titoli urbanistici del lotto edificabile sono regolari.

**Divisibilità:** I beni sono divisibili in due lotti.

**Vendibilità:** I terreni agricoli sono appetibili in uno con la residenza. Il terreno edificabile, per l'ubicazione e per i dati di utilizzo ha una sua appetibilità, anche se sconta la stasi del mercato immobiliare.

**Vincoli:** Sui terreni agricoli e sul terreno edificabile grava il vincolo idrogeologico.

**Descrizione sintetica lotto/immobile:** Lotto n.1: Terreni agricoli per un'estensione di 13.301 mq;

Lotto n.2: Terreno edificabile di superficie utile di 723 mq;

**Valore di mercato:** per i terreni agricoli il valore di mercato calcolato è pari a €. 25.000,00 che sommato al valore dell'immobile residenziale (€.133.400,00) da un valore del lotto di €. 158.400,00 (centocinquantottomilaquattrocento euro). Per il lotto edificabile il valore di mercato calcolato è pari a €.29.000,00 (ventinovemila euro).

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita telematicamente la propria relazione scritta, comprensiva degli allegati, rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Allegati:

- *Allegato n.1- Terreno edificabile;*
- *Allegato n.2- Terreni agricoli;*
- *Visura catastale (n.2 fogli)*
- *Visura ipotecaria*
- *Atti di provenienza immobili(n.3)*

Ragusa 5/12/2024

Firma del C.T.E.

The image shows a circular professional stamp of the 'Ordine degli Ingegneri' (Order of Engineers) for 'Ing. Salvatore CAMPO N.400' in 'Ragusa'. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

**ILL.MO SIGNOR GIUDICE DOTT. DI CATALDO CARLO**

**Oggetto:** Calcolo onorario Consulenza Tecnica d'ufficio di Stima per l'esecuzione immobiliare

R.G. n.22/2023 - Richiamo del 12/06/2024;

**Creditore:** \*\*\*\*\* \*\*\*,

**Debitori:** \*\*\*\*\* \*\*\*,

Il sottoscritto ing. Salvatore Campo, nominato Consulente Tecnico Estimatore nel procedimento in oggetto, ha risposto ai seguenti quesiti:

- a) *La completezza/idoneità dei documenti in atti*
- b) *I dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali e dei registri immobiliari;*
- c) *Le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;*
- d) *La sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari;*
- e) *La continuità delle trascrizioni nel ventennio;*
- f) *La regolarità edilizia e urbanistica;*
- g) *Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);*
- h) *Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;*

Che le aliquote, di cui al Decreto del 30/05/2002 riportano (valore di stima a lordo delle riduzioni):

**Dettaglio di calcolo delle aliquote progressive di cui all'art. 13 del DPR n. 115 del 30.05.2002**

€ 5.164,57	€ -	€ 5.164,57	2.0685%	€ 106,82
€ 10.329,14	€ 5.164,57	€ 5.164,57	1.8790%	€ 97,04
€ 25.822,85	€ 10.329,15	€ 15.493,70	1.6895%	€ 261,77
€ 51.645,70	€ 25.822,85	€ 25.822,85	1,1211%	€ 289,50
€ 54.000,00	€ 51.645,70	€ 2.354,3	0,7579%	€ 17,84
				€ 772,97

CHIEDE

Che gli vengano liquidate le seguenti competenze:

Controllo documenti depositati ex art. 567 c.p.c. – Vac. Art.1 DPR 115/2002	1	€ 14,68	€ 14,68
Accesso atti pubblica amministrazione, ricerche e valutazioni	40	€ 8,15	€ 326,00
Sommano onorari a vacazione			€ 340,68

Art. 13 del DPR n. 115 del 30.05.2002 – onorari a percentuale ridotto del 50% ai sensi dell'art. 161 comma.3 disp. Att. CPC.			€ 386,48
Onorario a vacazione			€ 340,68
<b>Totale onorari</b>			€ 727,16

All'onorario bisogna aggiungere gli oneri previdenziali e l'IVA come per legge.

Ragusa li 05/12/2024

Il Consulente Tecnico



*Salvo*