

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Causa esecuzione immobiliare, fascicolo iscritto al n. 281/2014 R.G.Es.

Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentato e difeso da: [REDACTED]

Debitori residenti:

[REDACTED]

Rappresentata e difesa da: [REDACTED]

Custode giudiziario: Avv. Stefania Spataro.

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE LOTTO 3

§ 1. Premessa e incarico:

Con ordinanza emessa il 13.07.2018, il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Simone Aredia perito estimatore – CTU, in sostituzione del precedente, nella causa di esecuzione immobiliare, iscritta al fascicolo 281-2014 RGEs del Tribunale di Ragusa, in seguito all'istanza depositata il 09.07.2018 dal Custode giudiziario già nominato Avv. Stefania Spataro.

§ 2. Oggetto di pignoramento:

Con Atto di pignoramento del 25.06.2014, iscritto al fascicolo 281-2014 del Registro esecuzioni Tribunale di Ragusa, trascritto all'Agenzia delle Entrate con Nota di trascrizione del 19.08.2014, registrata ai numeri 11347/7395; l'Avv. [REDACTED], per il creditore procedente [REDACTED], ha intimato il pagamento delle somme ai debitori:

[REDACTED]

1) fondo rustico, con fabbricati rurali, della complessiva superficie catastale di ettari trentacinque, are trentatre e centiare cinquantacinque (Ha.35.33.55), con quota indivisa di due terzi (2/3) di altro fabbricato rurale (part 13) e quota indivisa di un mezzo (1/2) di frustolo di terra della superficie catastale nell'intero di are tre e centiare quaranta (are 3.40) (part 325), il tutto ai confini con strada vicinale Valseca Primotratto, strada comunale Valseca-Resinè.

Quanto sopra descritto è riportato nel Catasto Fabbricati di Vittoria, C.da Valseca, al foglio di mappa 154.

2) fondo rustico, con entrostanti fabbricati rurali, della complessiva superficie catastale di ettari venti, are ventidue e centiare sette (Ha. 20.22.07), ai confini con strada comunale Valseca-Resinè, strada vicinale Valseca Primotratto, Salomone, nonché proprietà di: 1/6 di fabbricato rurale (part. 128); 1/2 di frustolo di terra di centiare 98 (part. 134); 2/48 di frustolo di terra della superficie di centiare 27 (part. 180) e 3/4 di altro frustolo di terra della superficie di are 2.30 (part. 462 (ex 102).

Quanto sopra descritto è riportato nel Catasto Fabbricati di Vittoria, C.da Resinè al foglio di mappa 140.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGEs
Relazione del PE – Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: aredia.simone@gmail.com

1

§ 3. Nota di trascrizione:

Con Nota di trascrizione del **19.08.2014** presso l'Agenda delle Entrate di Ragusa al n.7 della presentazione giornaliera, **Registro generale 11347 e Registro particolare 7395**; è stato trascritto dall'Avv. [REDACTED] l'Atto di pignoramento della procedura 281/2014, gli immobili in 8 Unità negoziali, soggetto a favore 1, soggetti contro 2.

Soggetto a favore: [REDACTED];

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/1
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 2/3
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 1/2
- relativamente all'unità negoziale 5 per la quota di 1/6
- relativamente all'unità negoziale 6 per la quota di 1/2
- relativamente all'unità negoziale 7 per la quota di 2/48
- relativamente all'unità negoziale 8 per la quota di 3/4

Soggetti contro:

1. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/2
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 1/3
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 1/4
- relativamente all'unità negoziale 5 per la quota di 1/12
- relativamente all'unità negoziale 6 per la quota di 1/4
- relativamente all'unità negoziale 7 per la quota di 1/48
- relativamente all'unità negoziale 8 per la quota di 3/8

2. [REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/2
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 1/3
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 1/4
- relativamente all'unità negoziale 5 per la quota di 1/12
- relativamente all'unità negoziale 6 per la quota di 1/4
- relativamente all'unità negoziale 7 per la quota di 1/48
- relativamente all'unità negoziale 8 per la quota di 3/8

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: areda.simone@gmail.com

2

§ 4. Distinzione unità negoziali del Lotto 3:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **sei lotti**, secondo il mandato del G.E., coordinando con le indicazioni del Custode, verificando le quote di proprietà dei beni e le unità negoziali oggetto di pignoramento; accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura, tale da essere immobili autonomi e funzionali. Il presente Lotto è così identificato:

Lotto 3: Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Vittoria, distinto in NCT al Foglio 154, particelle 6, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 38, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 412, 76, 415, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 122, 154, 156, 419, 225, 229, 242, 392, 258, 264, 265, 274, 276, 277, 292, 301, 326, 327, 330, 331, 376, 421, 261; della superficie catastale totale di 176.391 mq; oltre la quota di 2/3 di proprietà della particella 13, della superficie catastale di 81 mq, con fabbricato non censito in NCEU; con la quota di 1/2 di proprietà della particella 325, della superficie catastale di 340 mq; con entrostante un pozzo trivellato; con quattro fabbricati non censiti in NCEU; quattro vasche ed un invaso raccolta acqua; con impianti serricoli e seminativo; con frustoli di terreno interclusi appartenenti a soggetti terzi distinti in NCT particelle 282, 393, 22, 293, 263.

I suddetti beni, nella nota di trascrizione, con l'elenco particelle riportate nelle seguenti tabelle al Catasto di Vittoria, Foglio 154, sono pignorati:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1; della superficie catastale totale di 176.391 mq.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 2/3; della superficie catastale totale di 81 mq.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 1/2; della superficie catastale totale di 340 mq.

Rilevo la **discordanza** relativa all'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 13**. Il bene è riportato due volte nella Nota di trascrizione all'UN 1, Immobile 6 per la quota di 1/1; all'UN 3, Immobile 1 per la quota di 2/3.

Il bene riportato nella Nota di trascrizione all'Unità negoziale 1, Immobile 6 è pignorato per la quota di 1/1; il bene riportato anche all'Unità negoziale 3, Immobile 1 6 è pignorato per la quota di 2/3.

Dalle ricerche sulla provenienza ventennale detto bene è posseduto in quota di 2/3, così come riportato all'Unità negoziale 3 e non in piena proprietà, come riportato all'Unità negoziale 1.

IMMOBILI ALL'UNITA' NEGOZIALE 1, FOGLIO 154 VITTORIA:

Imm	P.IIa	ex P.IIa	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	6			Serra	U	2.930	€ 204,28	€ 63,56
2	9			Serra	U	4.670	€ 325,60	€ 101,30
3	10			Serra	U	2.530	€ 176,40	€ 54,88
4	11			Serra	U	1.860	€ 129,68	€ 40,35
5	12			Serra	U	640	€ 44,62	€ 13,88
7	14			FR		120	€ -	€ -
8	15			Serra	U	3.490	€ 243,33	€ 75,70
9	16			Serra	U	32	€ 2,23	€ 0,69
10	17			Serra	U	3.060	€ 213,35	€ 66,38
11	19			Serra	U	790	€ 55,08	€ 17,14
12	21			Serra	U	3.030	€ 211,26	€ 65,72
13	24		A	Serra	U	1.775	€ 110,92	€ 38,50
13	24		B	Semin. irr.	2	1.430	€ 20,31	€ 7,75
13	24		C	Serra	U	1.875	€ 117,17	€ 40,67
14	25			Vigneto	4	1.840	€ 6,65	€ 6,18
15	26		A	Serra	U	3.050	€ 190,60	€ 66,16
15	26		B	Semin. irr.	1	1.900	€ 35,33	€ 12,76
16	38			Serra	U	13.170	€ 918,23	€ 285,67
17	46			Serra	U	3.400	€ 212,47	€ 73,75
18	47			Serra	U	3.750	€ 261,46	€ 81,34
19	48			Serra	U	1.480	€ 103,19	€ 32,10
20	51			FR		420	€ -	€ -
21	52			Serra	U	4.914	€ 342,61	€ 106,59
22	53			Serra	U	3.600	€ 251,00	€ 78,09
23	54			FR		64	€ 4,46	€ 1,39
24	55			Serra	U	2.170	€ 151,30	€ 47,07
25	56			Serra	U	8.730	€ 547,80	€ 189,36
26	57		A	Serra	U	2.156	€ 150,32	€ 46,77
26	57		B	Mandorleto	2	3.324	€ 30,90	€ 14,59
27	58		A	Serra	U	2.800	€ 195,22	€ 60,74
27	58		B	Semin. irr.	1	1.770	€ 45,71	€ 11,88
28	59		A	Serra	U	3.086	€ 204,00	€ 66,94
28	59		B	Semin. irr.	3	1.744	€ 23,87	€ 6,30
29	69			Serra	U	2.460	€ 153,73	€ 53,36
30	70			Serra	U	2.190	€ 136,86	€ 47,50
31	71			Serra	U	850	€ 53,12	€ 18,44
32	72			Serra	U	870	€ 54,37	€ 18,87
33	412	75		Mandorleto	2	830	€ 7,72	€ 3,64
34	76			Serra	U	1.580	€ 110,16	€ 34,27
35	415	77		Uliveto	3	145	€ 0,37	€ 0,30
36	82			Serra	U	2.390	€ 166,63	€ 51,84
37	83			Serra	U	3.550	€ 247,51	€ 77,00
38	84			Serra	U	3.580	€ 249,60	€ 77,65
39	85			Serra	U	6.820	€ 475,50	€ 147,93
40	86			Serra	U	400	€ 27,89	€ 8,68
41	87			Serra	U	7.560	€ 474,39	€ 163,99
42	88			Serra	U	3.310	€ 206,85	€ 71,80
43	89			Vigneto	4	1.210	€ 4,37	€ 4,06

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
 Relazione del PE - Lotto 3
 G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
 Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
 cell. +39.333-666.26.52
 email: areda.simone@gmail.com

44	90		Semin. arbor. ex FR	2	35	€ 0,23	€ 0,07
45	91		Semin. arbor. ex FR	2	170	€ 1,10	€ 0,35
46	92		Serra	U	3.230	€ 213,52	€ 70,06
47	93		Serra	U	730	€ 45,62	€ 15,83
48	94		Serra	U	640	€ 44,62	€ 13,88
50	122		Serra	U	9.280	€ 582,32	€ 201,29
51	154		Serra	U	39	€ 2,72	€ 0,85
52	156		FR		140	€ -	€ -
59	419	224	Serra	U	880	€ 61,36	€ 19,09
60	225		Serra	U	690	€ 48,11	€ 14,97
61	229		Semin. arbor.	2	220	€ 1,42	€ 0,45
64	242		Serra	U	8.590	€ 598,91	€ 186,33
65	392	257	Serra	U	1.355	€ 94,47	€ 29,39
66	258		Serra	U	1.315	€ 91,68	€ 28,52
68	264		Serra	U	3.040	€ 189,97	€ 65,94
69	265		Serra	U	1.180	€ 82,27	€ 25,60
70	274		Serra	U	2.700	€ 188,25	€ 58,57
71	276		Serra	U	580	€ 40,44	€ 12,58
72	277		Serra	U	610	€ 42,53	€ 13,23
73	292		FU da accertamento		1.390	€ -	€ -
75	301		Serra	U	820	€ 57,17	€ 17,79
79	326	23/b	Serra	U	2.580	€ 179,88	€ 55,96
80	327	314/b	Serra	U	695	€ 43,43	€ 15,08
81	330	3/b	Serra	U	1.397	€ 97,40	€ 30,30
82	331	4/b	Serra	U	1.250	€ 87,15	€ 27,11
84	376	73	Serra	U	800	€ 55,78	€ 17,35
85	421	377 ex 74	Serra	U	910	€ 63,45	€ 19,74
88	261		Serra	U	1.780	€ 124,10	€ 38,61
					176.391	€ 10.936,32	€ 3.532,47

IMMOBILI ALL 'UNITA' NEGOZIALE 3, FOGLIO 154 VITTORIA:

Imm	P.lla	Sub	Qualità	Superficie mq	R.D.	R.A
1	13		FR	81	€ -	€ -

IMMOBILI ALL 'UNITA' NEGOZIALE 4, FOGLIO 154 VITTORIA:

Imm	P.lla	ex P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	325	2/d	Uliveto	2	340	€ 1,23	€ 0,79

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
 Relazione del PE - Lotto 3
 G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
 Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
 cell. +39.335-666.26.52
 email: areda.simone@gmail.com

5

§ 5. Stato di possesso dei beni Lotto 3:

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti, ad eccezione dei beni in comproprietà ed interclusi, riportati alla Figura 1 e 2, per come distinto ai paragrafi:

§ 5.1. Particelle in comproprietà Lotto 3.

- fabbricato distinto alla particella 13, posseduta in quota di 2/3
- fabbricato con pozzo distinto alla particella 325, posseduta in quota di 1/2

§ 5.2. Particelle pignorate e intercluse Lotto 3.

- § 5.2.1. Provenienza ventennale del bene al Foglio 154 Vittoria, particella 120
- § 5.2.2. Provenienza ventennale del bene al Foglio 154 Vittoria, particella 263

§ 5.3. Particelle intercluse e non pignorate Lotto 3: 282, 293, 22, 393.

§ 5.4. Locazione Lotto 3.

§ 5.1. Particelle in comproprietà Lotto 3:

Dalla visura catastale risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 13; l'intestazione è a carico del debitore eseguito [REDACTED] in titolarità **proprietario**, per la quota di 2/3; altra comproprietaria non eseguita: [REDACTED], in titolarità **proprietario**, per la quota di 1/3. Il debitore fa uso di detto fabbricato sin da prima del possesso in virtù della Denuncia di successione legittima n.526, Volume 195, presentata presso l'Ufficio del Registro di Vittoria il 31.01.1985; trascritta alla Conservatoria RR II di Ragusa il 18.02.1985 ai numeri 2510 – 2194; da potere di [REDACTED].

L'immobile al Foglio 154 Vittoria, particella la particella 325 (ex 2/d), UN 4, Immobile 1; è posseduta per la quota di 1/2 in proprietà tra i debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione legale dei beni, ed i signori [REDACTED]

Il bene è posseduto in virtù dell'Atto di compravendita del 26.04.1976 rogato dal Notaio Garrasi in Vittoria Repertorio 264456, trascritto alla Conservatoria RR II di Ragusa il 27.04.1976 ai numeri 5151 – 4884; da potere di [REDACTED].

Nella particella 325 al Foglio 154 Vittoria insiste un pozzo per attingimento acque con due forniture separate per le ditte [REDACTED], il bene è riportato all'Unità Negoziabile 4, immobile 1. Il bene è posseduto in proprietà indivisa e sarà valutato per la presenza il pozzo quale servitù di diritto, senza necessità di divisione con l'obbligo di manutenzione in quota di 1/2 ciascuno tra le parti, così come riportato nell'Atto di acquisto del 26.04.1976: *“La reste di distribuzione delle acque irrigue, con inizio dalla particella 325 del foglio di mappa 154, come pure l'opera entro detta particella esistente, rimangono in comunione ai contraenti per ogni effetto utile e oneroso.*

§ 5.2. Particelle pignorate ed intercluse Lotto 3:

Sono state oggetto di pignoramento le particelle 120 e 264, riportate all'Unità negoziale 1 immobili 49 e 67. Figura 1.

Detti beni sono particelle intercluse nel Lotto 3, ma non sono posseduti dai debitori eseguiti.

§ 5.2.1. Provenienza ventennale del bene al Foglio 154 Vittoria, particella 120:

Dalle visure catastali risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 120; riportato nella Nota di trascrizione Unità negoziale 1, Immobile 49 è intestata a [REDACTED]; così come da Atto di permuta del 14.10.2004.

Con Atto di compravendita del 11.07.1985 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 52591, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 01.08.1985 ai numeri 9906 - 8386; da potere di [REDACTED]

Oggetto di vendita è, tra gli altri i beni al Foglio 154, la particella 120.

Al dante causa [REDACTED], relativamente alla particella 120; pervenne in virtù della successione di [REDACTED], Denuncia n.50 Volume 194 e per Atto di divisione a rogito del Notaio Longobardo in Vittoria del 30.03.1985, registrato al n.1480.

Con Atto di permuta del 14.10.2004, a rogito del Notaio Longobardo in Vittoria, trascritto a Ragusa il 13.11.2004 ai numeri 24158 - 13805, a favore dei coniugi in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] e dei coniugi in regime di comunione dei beni [REDACTED], per la quota di 1/4 ciascuno; contro i debitori eseguiti per la quota di 1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione dei beni è stata ceduta, tra gli altri beni al Foglio 154 Vittoria, la particella 120.

Pertanto il bene al Foglio 154 Vittoria particella 120 non sarà oggetto di stima.

§ 5.2.2. Provenienza ventennale del bene al Foglio 154 Vittoria, particella 263:

Il bene foglio 154 Vittoria particella 263, Unità negoziale 1, immobile 67; non è posseduto dai debitori eseguiti ma dal [REDACTED]

La Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 19.08.2014, dopo l'Atto di vendita del 03.12.2009.

Detto bene al foglio 154 Vittoria particella 263 non sarà oggetto di stima, occorre evidenziare che è una **particella interclusa** tra i beni oggetto di esecuzione, nella quale insiste **porzione di un impianto serricolo**. Figure 5, 6.

L'immobile al Foglio 154 Vittoria, particella 263, UN 1, Immobile 67; è stato acquistato dai debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 14.02.1967 rogato dal Notaio Fronte in Vittoria al Repertorio 25517/4967, trascritto alla Conservatoria RRII di Siracusa il 05.04.1967 ai numeri 8732 - 7725; da potere di [REDACTED]

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: areda.simone@gmail.com

7

Con Preliminare di vendita del 12.01.2009, a rogito del Notaio Maria Di Matteo, Repertorio 66714, registrato a Vittoria il 11.02.2009 al N.405 serie 1T, trascritto a Ragusa il 12.02.2009 ai numeri 3217 - 1984; i debitori eseguiti promettono di vendere al [redacted] tra gli altri, i beni oggetto di pignoramento distinti al foglio 140 Vittoria particella 455; al foglio 154 Vittoria particelle 21, 94, 392 (ex 257), 263, 292.

Con Atto di vendita del 13.11.2009, a rogito del Notaio Maria Di Matteo, Repertorio 67798, trascritto a Ragusa il 03.12.2009 ai numeri 23855 - 14641, i debitori eseguiti hanno ceduto al [redacted] tra gli altri, il bene oggetto di pignoramento distinto al Foglio 154 Vittoria particella 263.

Con Atto di permuta del 25.03.2013 a rogito del Notaio Francesca Randazzo, Repertorio 2951; [redacted] ha permutato con [redacted] il bene al foglio 154 Vittoria particella 263.

§ 5.3. Particelle intercluse e non pignorate Lotto 3:

All'interno del Lotto 3 sono intercluse le particelle 282, 293 (Figura 1, 4, 7) facenti parte della corte dei fabbricati non censiti e strada di viabilità interna (Figura 6, 7, 8).

Inoltre, all'interno del Lotto 3, sono intercluse le particelle 22, 393 (Figura 1, 4, 5) in cui insistono porzioni di impianti serricoli (Figura 6).

Dalle visure catastali per i beni al Foglio 154 Vittoria risulta:

particella 282

- comproprietaria [redacted]
- comproprietaria [redacted]
- comproprietaria [redacted]
- comproprietario [redacted]

particella 293

- comproprietario per 1/2 [redacted]
- comproprietario per 1/2 [redacted]
- comproprietario per 1/2 [redacted]
- proprietario per 1/2 [redacted]

particella 22: la piena proprietà è così intestata:

- 9/144 proprietà a [redacted]
- 9/144 proprietà a [redacted]
- 9/72 proprietà a [redacted]
- 9/72 proprietà a [redacted]
- 36/72 proprietà a [redacted]
- 2/72 proprietà a [redacted]
- 2/72 proprietà a [redacted]
- 3/72 proprietà a [redacted]
- 2/72 proprietà a [redacted]

particella 393

- proprietario per 1000/1000 [redacted]

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: areda.simone@gmail.com

§ 5.4. Locazione Lotto 3:

Il Custode nominato Avv. Spataro, in data 12.10.2018 ha ricevuto email PEC una richiesta da parte dell'Avv. [REDACTED] in rappresentanza di [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Oggetto di richiesta di locazione sono i terreni distinti in NCT Foglio 154 Vittoria, particelle 6, 10, 11, 12, 15, 19, 21, 38, 47, 48, 44, 55, 57, 412, 76, 154, 419, 474, 276, 277, 301, 326, 327, 330, 331, 261, 14, 24, 25, 26, 46, 51, 52, 58, 69, 70, 72, 415, 82, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 122, 156, 225, 229, 242, 392, 265, 292, 376, 421, 9, 16, 17, 53, 54, 56, 59, 83, 84, 85, 86, 88, 258, 264, 13, 325, per una superficie catastale totale di 176.731 mq, in cui insistono circa 20.000 mq di strutture serricole in legno con paletti in c.a.p. tavole e listelli e circa 55.000 mq di strutture serricole di ferro.

Il canone complessivo offerto è di €32.000,00.

Con relazione del 22.10.2018, Ist. n.7 dep.22/10/2018, ho espresso il parere in merito alla congruità di locazione del Lotto 3 (Richiesta 4) per un appezzamento unico al Foglio 154 Vittoria, Contrada Valseca, per la superficie catastale totale di 176.731 mq; su cui insistono 20 impianti serricoli della tipologia con paletti in cemento armato precompresso e capriate di legno, pari a 20.311,80 mq; e 54 serre con pali ed archi di copertura in ferro zincato della superficie totale di 56.200,00 mq. La superficie totale rilevata dei fabbricati 3, 4, 5; è pari a 355,00 mq.

Proposta canone €32.000,00; calcolo valore congruo €32.000,00

A seguito dell'Ordinanza del 30.10.2018 il GE ha ordinato alla custode la stipula dei contratti di locazione/affitto ad eccezione del lotto per cui si chiede la compensazione delle spese di manutenzione.

Ho assistito la Custode per la stipulazione dei contratti per l'annata agraria 2018-2019 e per l'annata agraria 2019-2020.

§ 6. Provenienza ventennale del Lotto 3:

Ho distinto la provenienza ventennale dei beni in proprietà al § 6.1. dai beni in comproprietà al § 6.2.

§ 6.1. Provenienza ventennale del Lotto 3:

L'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 57**, UN 1, Immobile 26; è in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 14.08.1961 rogato dal Notaio Garrasi in Vittoria al Repertorio 61913, trascritto alla Conservatoria RRII di Siracusa il 06.09.1961 ai numeri 18041/15767; da potere di [REDACTED]

Gli immobili al **Foglio 154 Vittoria, particelle 16, 17, 47, 48**, UN 1, Immobili 9, 10, 18, 19; sono in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 10.12.1968 rogato dal Notaio Garrasi in Vittoria al Repertorio 184285, trascritto alla Conservatoria RRII di Siracusa il 31.12.1968 ai numeri 32559 - 27983; da potere di [REDACTED]

Dalle visure catastali risulta che per i beni al Foglio 154 Vittoria, particelle 16, 17 l'intestazione a carico del debitore esecutato [REDACTED] è in qualità di livellario.

L'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 6**, UN 1, Immobile 1; è in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 07.01.1969 rogato dal Notaio Garrasi in Vittoria al Repertorio 185650, trascritto alla Conservatoria RRII di Siracusa il 24.01.1969 ai numeri 1983 - 1659; da potere di [REDACTED]

L'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 88**, UN 1, Immobile 42; è in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 22.10.1970 rogato dal Notaio Garrasi in Vittoria al Repertorio 216336, trascritto alla Conservatoria RRII di Siracusa il 22.10.1970 ai numeri 24772 - 20603; da potere di [REDACTED]

Dalle visure catastali risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 88 l'intestazione a carico del debitore esecutato [REDACTED] in qualità di livellario.

L'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 59**, UN 1, Immobile 28; è in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di permuta del 19.12.1970 rogato dal Notaio Garrasi in Vittoria al Repertorio 219489, trascritto alla Conservatoria RRII di Siracusa il 07.01.1971 ai numeri 394 - 342; da potere di [REDACTED]

Dalle visure catastali risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 59 porzioni A, B; l'intestazione a carico del debitore esecutato [REDACTED] è in qualità di livellario.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: areda.simone@gmail.com

10

Gli immobili al Foglio 154 Vittoria, particelle 38, 415 (ex 77), 154, UN 1, Immobili 16, 35, 51; sono in piena proprietà ai debitori esegutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 20.09.1971 rogato dal Notaio Garrasi in Vittoria, trascritto alla Conservatoria RRII di Siracusa il 01.10.1971 ai numeri 24643 - 20794; da potere di [redacted]; sono stati trasferiti i beni al Foglio 154 Vittoria particelle 38, 77, 154, 118, 157

Con Atto di permuta del 14.05.1979 a rogito del Notaio Demostene in Comiso, Repertorio 25297; trascritto a Ragusa il 17.05.1979 ai numeri 6357 - 5706; i debitori esegutati hanno trasferito il bene al Foglio 154 particella 77 a [redacted]

I dante causa [redacted] in favore dei debitori esegutati hanno permutato con detto bene la servitù perpetua di transito dai cedenti vantata, quali aventi causa di [redacted] su una striscia di terreno sita in Contrada Resinë, territorio di Vittoria, che dalla trazzera pubblica perviene alle limitrofe terre dei cedenti.

La servitù in oggetto è quella stessa costituita da [redacted] in favore dei detti [redacted] con atto del 10 dicembre 1968 Notar Garrasi di Vittoria reg. al n.2366 e trasferito tale diritto da questi ultimi ai cedenti con mio atto del 4 marzo corrente anno reg. al n.906.

Con Atto di vendita del 28.03.2003 a rogito del Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 104857, trascritto a Ragusa il 16.04.2003 ai numeri 6237 - 4914. [redacted]

[redacted] hanno ceduto, tra gli altri, il bene al Foglio 154 particella 77 ai signori [redacted], coniugato in regime di comunione legale dei beni con [redacted]

Con frazionamento della particella 77 del Foglio 154 Vittoria del 29.03.2004 protocollo n. RG0031596, sono state generate le particelle 414 e 415.

Con Atto di permuta, a rogito del Notaio Longobardo in Vittoria del 14.10.2004 Repertorio 106887, trascritto a Ragusa il 13.11.2004 ai numeri 24157 - 13804; i signori [redacted]

[redacted] per la quota di 1/4 ciascuno è stata ceduta la particella 415 a favore dei debitori esegutati, mantenendo la proprietà della particella 414.

Gli immobili al Foglio 154 Vittoria, particelle 51, 52, 242, 156, 25, UN 1, Immobili 20, 21, 64, 52, 14; sono in piena proprietà ai debitori esegutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 22.10.1973 rogato dal Notaio Garrasi in Vittoria, trascritto alla Conservatoria RRII di Siracusa il 30.10.1973 ai numeri 30455 - 25856; da potere di [redacted]

Gli immobili al **Foglio 154 Vittoria, particelle 326 (ex 23/b), 327 (ex 314/b)**, UN 1, Immobili 79, 80; sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni; in virtù dell'Atto di compravendita del 26.04.1976 rogato dal Notaio Garrasi in Vittoria Repertorio 264456, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 27.04.1976 ai numeri 5151 – 4884; da potere di [REDACTED].

Al dante causa [REDACTED] il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 23 era pervenuto per Atto a rogito del Notaio Garrasi del 08.12.1962; il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 314 era pervenuto per Atto a rogito del Notaio Garrasi del 27.03.1963 e successivo Atto di divisione a rogito del Notaio Garrasi del 08.02.1967; il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 2 era pervenuto per Atto a rogito del Notaio Garrasi del 04.02.1966.

L'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 21**, UN 1, Immobile 12; è posseduto in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di vendita del 01.12.1976 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 29944, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 27.12.1976 ai numeri 15478 – 14649; da potere di [REDACTED].

Con Preliminare di vendita del 12.01.2009, a rogito del Notaio Maria Di Matteo, Repertorio 66714, registrato a Vittoria il 11.02.2009 al N.405 serie 1T, trascritto a Ragusa il 12.02.2009 ai numeri 3217 - 1984; i debitori esecutati promettono di vendere al [REDACTED], tra gli altri, il bene oggetto di pignoramento distinto al **foglio 154 Vittoria particella 21, la vendita non è stata perfezionata.**

Gli immobili al **Foglio 154 Vittoria, particelle 330 (ex 3/b), 331 (ex 4/b)**, UN 1, Immobili 81, 82; sono in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 28.09.1978 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 33546, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 14.10.1978 ai numeri 12713 – 11836; da potere di [REDACTED].

Ai dante causa [REDACTED] detti beni pervennero per Atto di vendita a rogito del Notaio Garrasi del 18.05.1963, registrato al n.1939.

Gli immobili al **Foglio 154 Vittoria, particelle 76, 419 (ex 224)**, UN 1, Immobili 39, 59; sono in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 22.05.1979 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 35129, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 06.06.1979 ai numeri 7023 – 6284; da potere di [REDACTED].

Alla dante causa [REDACTED] detti beni pervennero per Atto di vendita a rogito del Notaio Alfieri in Vittoria del 25.08.1965, registrato al n.1359.

Con frazionamento n.31596.1/2004 del 29.03.2004 la particella 224 ha generato le particelle **419 e 420**. Con Atto di permuta del 14.10.2004, a rogito del Notaio

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE – Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredù
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: aredù@simone@gmail.com

12

Longobardo in Vittoria, trascritto a Ragusa il 13.11.2004 ai numeri 24158 – 13805, a favore dei coniugi in regime di comunione dei beni

per la quota di 1/4 ciascuno; contro i debitori eseguiti per la quota di 1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione dei beni sono stati ceduti i beni al Foglio 154 Vittoria, particelle 422, 413, 420, 120, 357, 359.

L'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 26**, UN 1, Immobile 15; è posseduto in piena proprietà dai debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione legale dei beni; in virtù dell'Atto di compravendita del 05.06.1980 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 37601, trascritto a Ragusa il 04.07.1980 ai numeri 8929 – 8148; da potere di

Al dante causa il bene pervenne per Atto a rogito del Notaio Alfieri in Vittoria del 25.02.1958, registrato al n.1587.

Gli immobili al **Foglio 154 Vittoria, particelle 82, 87, 89, 90, 94, 122, 225, 265, 292, UN 1**, Immobili 36, 41, 43, 44, 48, 50, 60, 69, 73; sono in piena proprietà ai debitori eseguiti, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 11.07.1985 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 52591, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 01.08.1985 ai numeri 9906 – 8386; da potere di

Oggetto di vendita sono, tra gli altri i beni al Foglio 154, particelle 87, 99, 100, 101, 120, 122, 265, 82, 225, 292, 94, 90, 97, 96, 89, 95.

Ai dante causa, la quota di 3/4 della particella 89 e la quota di 1/4 della particella 90; pervennero in virtù dell'Atto del 21.07.1981 rogato dal Notaio Valentini in Vittoria, registrato al n.2631.

Alla dante causa la quota di 1/4 della particella 89 e la quota di 5/12 della particella 90; pervennero in virtù della successione di , Denuncia n.304 Volume 174 e Denuncia n.329, Volume 188.

Al dante causa, relativamente alle particelle 120, 122, 265, 82; pervennero in virtù della successione di , Denuncia n.50 Volume 194 e per Atto di divisione a rogito del Notaio Longobardo in Vittoria del 30.03.1985, registrato al n.1480.

Al dante causa la quota di 1/2 della particella 87 pervenne per Atto a rogito del Notaio Garrasi in Vittoria del 28.08.1964, registrato al n.483.

Alla dante causa la quota di 1/2 della particella 87 pervenne per Atto a rogito del Notaio Garrasi in Vittoria, coadiutore Notaio Alfieri, del 25.06.1970, registrato al n.860; 1/2 della particella 97 pervenne per Atto a rogito del Notaio Morello in Vittoria del 30.04.1976, registrato al n.1122.

Al dante causa la quota di 1/3 della particella 90, 1/2 della particella 97, le particelle 225, 292, 294, pervennero per Atto a rogito del Notaio Noto in Vittoria del 03.06.1968, registrato al n.1062.

Con Preliminare di vendita del 12.01.2009, a rogito del Notaio Maria Di Matteo, Repertorio 66714, registrato a Vittoria il 11.02.2009 al N.405 serie 1T, trascritto a Ragusa il 12.02.2009 ai numeri 3217 - 1984; i debitori esegutati promettono di vendere al [REDACTED], tra gli altri, i beni oggetto di pignoramento distinti al Foglio 154 Vittoria particelle 94, 292, la vendita non è stata perfezionata.

Con Atto di permuta del 14.10.2004, a rogito del Notaio Longobardo in Vittoria, trascritto a Ragusa il 13.11.2004 ai numeri 24158 - 13805, a favore dei coniugi in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/4 ciascuno; contro i debitori esegutati per la quota di 1/2 indiviso ciascuno in regime di comunione dei beni sono stati ceduti i beni al Foglio 154 Vittoria, particelle 413, 420, 120, 357, 359.

Dalle visure catastali risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 120; riportato nella Nota di trascrizione Unità negoziale 1, Immobile 49 è intestata a [REDACTED]; così come da Atto di permuta del 14.10.2004.

Pertanto il bene al Foglio 154 Vittoria particella 120 non sarà oggetto di stima.

Gli immobili al Foglio 154 Vittoria, particelle 91, 92, 93, 229, UN 1, Immobili 45, 46, 47, 61; sono in piena proprietà ai debitori esegutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 07.11.1985 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 53598, trascritto a Ragusa il 27.11.1985 ai numeri 13655 - 11521; da potere di [REDACTED]

Al dante causa [REDACTED] detti beni pervennero in virtù della successione di [REDACTED] e per Atto del 03.03.1957 a rogito del Notaio Traina, registrato al n.1391.

Gli immobili al Foglio 154 Vittoria, particelle 24, 264, UN 1, Immobili 13, 68; sono in piena proprietà ai debitori esegutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 30.04.1990 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 74840, trascritto a Ragusa il 16.05.1990 ai numeri 6673 - 5461; da potere di [REDACTED]

Alla dante causa [REDACTED] il bene al Foglio 154, particella 24 pervenne in virtù dell'Atto del 29.04.1960 a rogito del Notaio Garrasi in Vittoria, registrato al n.1924 e successivo atto di divisione e permuta del 08.02.1967 a rogito del Notaio Garrasi in Vittoria, registrato al n. 309.

Alla dante causa [REDACTED] il bene al Foglio 154, particella 264 pervenne in virtù dell'Atto del 21.02.1966 a rogito del Notaio Garrasi in Vittoria, registrato al n.400.

Dalle visure catastali risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 264, posseduto in piena proprietà dai debitori esegutati, l'intestazione è a carico di [REDACTED] è in qualità di *livellario per 1/2* e [REDACTED]

Diritto del concedente.

L'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 392 (ex 257), UN 1, Immobile 65** è in piena proprietà ai debitori esecutati ed è a loro intestato in NCT.

Il suddetto bene è in testa ai debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 16.11.1987 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 61767, trascritto a Ragusa il 03.12.1987 ai numeri 16262 – 13727; da potere di [REDACTED]

Alla dante causa [REDACTED] la piena proprietà della particella 257, pervenne in virtù della successione di [REDACTED], Denuncia n.296, Volume 191, con testamento pubblico del 13.01.1960 ricevuto dal Notaio Garrasi in Vittoria, richiesto di registrazione con verbale del 13.05.1977, registrato al n.1606.

Dalla visura catastale risulta che per il bene al **Foglio 140 Vittoria, particella 460; riportato nella Nota di trascrizione Unità negoziale 2, Immobile 95** è intestata a [REDACTED]; **titolarità proprietà 1000/1000; non è indicata la piena proprietà e l'intestazione di possesso in testa ai debitori esecutati.**

Dalla visura catastale risulta che per il bene al **Foglio 140 Vittoria, particella 462; riportato nella Nota di trascrizione Unità negoziale 8, Immobile 1** è intestata a [REDACTED]; **titolarità comproprietari; non sono indicate le quote di comproprietà e l'intestazione di possesso in testa ai debitori esecutati.**

Gli immobili al **Foglio 154 Vittoria, particelle 14, 46, 58, 69, 70, 71, 72, UN 1, Immobili 7, 17, 27, 29, 30, 31, 32;** sono in piena proprietà ai debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 13.09.1988 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 65894, trascritto a Ragusa il 05.10.1988 ai numeri 13498 – 11267; da potere di [REDACTED]

Ai dante causa [REDACTED], i beni al **Foglio 154 Vittoria, particelle 69, 70, 71, 72, 48, 14;** pervennero in virtù dell'Atto del 21.12.1965 a rogito del Notaio Garrasi in Vittoria, registrato al n.457.

I coniugi [REDACTED] che il fabbricato rurale al **Foglio 154 particella 14** è stato costruito prima del settembre 1967.

Al dante causa **Migliore Francesco,** il bene al **Foglio 154 Vittoria, particella 58;** pervenne in virtù dell'Atto del 29.11.1938 a rogito del Notaio Faraci in Vittoria, registrato al n.710.

Gli immobili al **Foglio 154 Vittoria, particelle 69, 70, UN 1, Immobili 29, 30;** sono gravati dalla servitù di passaggio nascente da Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, in virtù del rogito Notaio Longobardo in Vittoria del 30.07.1996, trascritto a Ragusa il 07.08.1996 ai numeri 9899 – 8020; dove i debitori esecutati, proprietari dei suddetti beni in piena proprietà, concedono la servitù di passaggio a [REDACTED]

Gli immobili al Foglio 154 Vittoria, particelle 11, 15, 19, 55, 274, 261, UN 1, Immobili 4, 8, 11, 24, 70, 88; sono in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù della Denuncia di successione legittima n.526, Volume 195, presentata presso l'Ufficio del Registro di Vittoria il 31.01.1985; trascritta alla Conservatoria RRII di Ragusa il 18.02.1985 ai numeri 2510 – 2194; da potere di [REDACTED]; a favore di [REDACTED] (1/2 al figlio, debitore esecutato) e [REDACTED] (1/2 al coniuge). I beni sono riportati al 5).

Con Denuncia di successione legittima n.527, Volume 201, presentata presso l'Ufficio del Registro di Vittoria il 12.11.1988; trascritta alla Conservatoria RRII di Ragusa il 05.12.1988 ai numeri 16762 – 13994; da potere della quota di 1/2 a [REDACTED]; a favore di [REDACTED] figlio, debitore esecutato la piena proprietà.

L'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] non risulta trascritta per i beni oggetto di pignoramento, ma solamente per il bene in Acate, Foglio 61, particella 124. L'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] non risulta trascritta per i beni oggetto di pignoramento, ma solamente per il bene in Acate, Foglio 61, particella 124.

Gli immobili al Foglio 154 Vittoria, particelle 9, 53, 54, 56, 83, 84, 85, 86, 258, UN 1, Immobili 2, 22, 23, 25, 37, 38, 39, 40, 66; sono in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù della Denuncia di successione legittima n.526, Volume 195, presentata presso l'Ufficio del Registro di Vittoria il 31.01.1985; trascritta alla Conservatoria RRII di Ragusa il 18.02.1985 ai numeri 2510 – 2194; da potere di [REDACTED] a favore di [REDACTED] (1/2 al figlio, debitore esecutato) e [REDACTED] (1/2 al coniuge). I beni sono riportati al 5).

Con Denuncia di successione legittima n.527, Volume 201, presentata presso l'Ufficio del Registro di Vittoria il 12.11.1988; trascritta alla Conservatoria RRII di Ragusa il 05.12.1988 ai numeri 16762 – 13994; da potere della quota di 1/2 a [REDACTED]; a favore di [REDACTED] figlio, debitore esecutato la piena proprietà. I beni sono riportati al 5).

L'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] non risulta trascritta per i beni oggetto di pignoramento, ma solamente per il bene in Acate, Foglio 61, particella 124. L'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] non risulta trascritta per i beni oggetto di pignoramento, ma solamente per il bene in Acate, Foglio 61, particella 124.

Dalla visura catastale risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 9; l'ipoteca è a carico del debitore esecutato [REDACTED] in qualità di **livellario**, [REDACTED] **Diritto del concedente**.

Dalla visura catastale risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 56; l'ipoteca è a carico del debitore esecutato [REDACTED] in qualità di **livellario**; [REDACTED] **Diritto del concedente**.

Dalla visura catastale risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 258; l'ipoteca è a carico del debitore esecutato [REDACTED] in qualità di **livellario**; [REDACTED] **Diritto del concedente**, [REDACTED] **Diritto del concedente**.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE – Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: areda.simone@gmail.com

16

Dalla visura catastale risulta che per i beni al Foglio 154 Vittoria, particelle 85, 86; l'intestazione è a carico di [REDACTED] in qualità di *livellario*; [REDACTED] *Diritto del concedente*.

Dalla visura catastale risulta che per i beni al Foglio 154 Vittoria, particelle 53, 54, 83; l'intestazione è a carico di [REDACTED]; in qualità di *livellario*; [REDACTED] *Diritto del concedente*.

Dalla visura catastale risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 84; l'intestazione è a carico di [REDACTED]; in qualità di *livellario*; [REDACTED] *comproprietario di Da verificare*.

Gli immobili al Foglio 154 Vittoria, particelle 10, 12, 276, 277, UN 1, Immobili 3, 5, 71, 72; sono in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù della Denuncia di successione legittima n.526, Volume 195, presentata presso l'Ufficio del Registro di Vittoria il 31.01.1985; trascritta alla Conservatoria RRII di Ragusa il 18.02.1985 ai numeri 2510 – 2194; da potere di [REDACTED]; a favore di [REDACTED] (1/2 al figlio, debitore esecutato) e [REDACTED] (1/2 al coniuge). Il bene sono riportati al 5).

Con Denuncia di successione legittima n.655, Volume 220, presentata presso l'Ufficio del Registro di Vittoria il 14.11.2006; trascritta all'Ufficio del Territorio di Ragusa il 19.03.2007 ai numeri 7229 – 4326; da potere della quota di 1/2 a [REDACTED]; a favore di [REDACTED] figlio, debitore esecutato la piena proprietà. I beni sono riportati al 1).

L'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] non risulta trascritta per i beni oggetto di pignoramento, ma solamente per il bene in Acate, Foglio 61, particella 124. L'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] non risulta trascritta per i beni oggetto di pignoramento, ma solamente per il bene in Acate, Foglio 61, particella 124.

L'immobile al Foglio 154 Vittoria, particella 301, UN 1, Immobile 75; è in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 09.11.1990 rogato dal Notaio Traina in Vittoria Repertorio 18244, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 14.11.1990 ai numeri 14623 – 11901; da potere di [REDACTED]

Alle dante causa [REDACTED] pervennero in virtù della successione di [REDACTED], Denuncia n.55, Volume 184

L'immobile al Foglio 154 Vittoria, particella 412 (ex 75), UN 1, Immobile 33; è in piena proprietà al debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 19.11.1990 rogato dal Notaio Valentini in Vittoria Repertorio 37344, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 05.12.1990 ai numeri 15709 – 12800; da potere di [REDACTED]

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE – Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
emai: areda.simone@gmail.com

17

Al dante causa [REDACTED] la quota di 1/2 del bene è pervenuto in virtù della successione della madre [REDACTED], Denuncia n.181, Volume 179.

Ai dante causa [REDACTED], la restante quota di 1/2 del bene è pervenuto in virtù della Sentenza di usucapione n.127 del 21/30.10.1989 del Pretore di Ragusa, Sezione distaccata di Vittoria, registrata a Vittoria il 23.11.1989 al n.392, Mod.4.

L'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 412 (ex 377 - ex 74)**, UN 1, Immobile 33; è in piena proprietà ai debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 30.07.1996 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 96474, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 07.08.1996 ai numeri 9898 - 8019; da potere di [REDACTED]

Ai dante causa [REDACTED] il bene era pervenuto per Atto di acquisto a rogito del Notaio Traina in Vittoria del 23.06.1988, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 25.09.1988 ai numeri 9196 - 7761; da potere di [REDACTED]

L'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 476 (ex 73)**, UN 1, Immobile 84; è in piena proprietà ai debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'Atto di compravendita del 30.07.1996 rogato dal Notaio Longobardo in Vittoria Repertorio 96474, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 07.08.1996 ai numeri 9898 - 8019; da potere di [REDACTED]

Al dante causa [REDACTED] il bene era pervenuto per donazione di [REDACTED] da Atto di donazione e divisione a rogito del Notaio Traina in Vittoria del 16.01.1980, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 29.01.1980 ai numeri 1512 - 1419.

§ 6.2. Provenienza ventennale del bene in comproprietà al Lotto 3:

L'immobile al **Foglio 154 Vittoria, particella 13**, è riportata due volte nella Nota di trascrizione all'UN 1, Immobile 6 per la quota di 1/1; all'UN 3, Immobile 1 per la quota di 2/3.

Il bene è posseduto in quota di 2/3 della proprietà dal debitore esecutato [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni, in virtù della Denuncia di successione legittima n.526, Volume 195, presentata presso l'Ufficio del Registro di Vittoria il 31.01.1985; trascritta alla Conservatoria RRII di Ragusa il 18.02.1985 ai numeri 2510 - 2194; da potere di [REDACTED]; a favore di [REDACTED] (1/2 al figlio, debitore esecutato) e [REDACTED] (1/2 al coniuge). Il bene è riportato al 7).

Con Denuncia di successione legittima n.527, Volume 201, presentata presso l'Ufficio del Registro di Vittoria il 12.11.1988; trascritta alla Conservatoria RRII di Ragusa il 05.12.1988 ai numeri 16762 - 13994; da potere della quota di 1/2 a [REDACTED]; a favore di [REDACTED] figlio, debitore esecutato la piena proprietà. Il bene è riportato al 7).

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: areda.simone@gmail.com

18

L'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] non risulta trascritta per i beni oggetto di pignoramento, ma solamente per il bene in Acate, Foglio 61, particella 124. L'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] non risulta trascritta per i beni oggetto di pignoramento, ma solamente per il bene in Acate, Foglio 61, particella 124.

Dalla visura catastale risulta che per il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 13; l'intestazione è a carico del debitore esecutato [REDACTED] in titolarità proprietario, per la quota di 2/3; altra comproprietaria non eseguita: [REDACTED], in titolarità proprietario, per la quota di 1/3.

L'immobile al Foglio 154 Vittoria, particella la particella 325 (ex 2/d), UN 4, Immobile 1; è posseduta per la quota di 1/2 in proprietà tra i debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, ed i signori [REDACTED]; in virtù dell'Atto di compravendita del 26.04.1976 rogato dal Notaio Garrasi in Vittoria Repertorio 264456, trascritto alla Conservatoria RRII di Ragusa il 27.04.1976 ai numeri 5151 - 4884; da potere di [REDACTED]

Nella particella 325 al Foglio 154 Vittoria insiste un pozzo per attingimento acque con due forniture separate per le ditte [REDACTED], il bene è riportato all'Unità Negoziale 4, immobile 1. Il bene è posseduto in proprietà indivisa e sarà valutato per la presenza il pozzo quale servitù di diritto, senza necessità di divisione con l'obbligo di manutenzione in quota di 1/2 ciascuno tra le parti, così come riportato nell'Atto di acquisto del 26.04.1976: *“La reste di distribuzione delle acque irrigue, con inizio dalla particella 325 del foglio di mappa 154, come pure l'opera entro detta particella esistente, rimangono in comunione ai contraenti per ogni effetto utile e oneroso.*

Al dante causa [REDACTED] il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 23 era pervenuto per Atto a rogito del Notaio Garrasi del 08.12.1962; il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 314 era pervenuto per Atto a rogito del Notaio Garrasi del 27.03.1963 e successivo Atto di divisione a rogito del Notaio Garrasi del 08.02.1967; il bene al Foglio 154 Vittoria, particella 2 era pervenuto per Atto a rogito del Notaio Garrasi del 04.02.1966.

§ 7. Gravami Lotto 3:

In sede di udienza del 11.10.2018 il GE ha rilevato quanto il sottoscritto PE ha evidenziato nella relazione Istanza n.4 del 13.09.2018.

Alla luce di quanto sopra esposto il G.E. ha assegnato giorni 60 al creditore procedente per integrare la documentazione ipocatastale mancante.

Considerato il mandato al punto d) di verificare presso l'Agenzia delle Entrate le iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; tenuto conto del quantitativo di particelle da sottoporre ad ispezione ipotecaria, pari a 282 (192 pignorate e 90 con variazione dell'identificativo catastale); rilevato il costo per ogni ispezione di 7,00 €, per un totale di €1.974,00 per le spese vive, oltre accessori;

Con Istanza n.11 del 07.12.2018 l'Avv. [REDACTED] ha chiesto proroga per integrare la documentazione; depositando con Istanza n.14 del 04.02.2019 l'integrazione della certificazione notarile del 23.01.2019.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
emai: areda.simone@gmail.com

19

Nell'integrazione della certificazione notarile non è stata accertata la provenienza dei dante causa nei i numerosi atti di acquisto da parte dei debitori esecutati.

Non sono riportate nella relazione notarile le iscrizioni aggiornate, tantomeno sono allegate eventuali ispezioni ipotecarie storiche dei beni oggetto di pignoramento.

Ho pertanto redatto l'istanza del 03.01.2020 (Ist. n. 30 dep. 03/01/2020), con cui ho chiesto al GE di voler autorizzare il sottoscritto PE ad eseguire quanto necessario, autorizzando il Custode nominato Avv. Stefania Spataro, sin d'ora, a prelevare la somma di €2.500,00 dal conto della procedura

In data 07.01.2020 il GE ha emesso il visto, disponendo che si provvederà all'udienza già fissata il 06.02.2020.

§ 8. Regolarità catastale dei beni Lotto 3:

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento, all'Unità negoziale 1, Immobili 6, 7, 20, 23, 52 ed in replica dell'immobile 6 all'Unità negoziale 3, Immobile 1; sono riportati i Fabbricati rurali (FR) al Foglio 154 Vittoria particelle 13, 14, 15, 51, 54, 156.

Detti FR sono censiti al NCT ma non sono stati censiti all'NCEU. Figure 7, 8, 9, 10, 11, 12.

UN	Imm	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Superficie mq
1	6	Vittoria	154	13	FR	81
1	7	Vittoria	154	14	FR	120
1	20	Vittoria	154	51	FR	420
1	23	Vittoria	154	54	FR	64
1	52	Vittoria	154	156	FR	140
3	1	Vittoria	154	13	FR	81

Il bene al Foglio 154, particella 292 è censito in NCT come FU da accertamento.

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate ho potuto accertare che si tratta della vasca 7 per la raccolta acque, identificata nelle Figure 13, 14, 15.

Per la regolarizzazione catastale i costi sono di €9.000,00

§ 9. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 3:

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria il bene al Foglio catastale 154, rientra nella zona di perimetrazione Piano Regolatore Generale in salvaguardia PRG – ZTO E – Zona prevalentemente destinata agli usi agricoli, art. 44; ed in porzione interessata dalla viabilità di progetto per ampliamento e razionalizzazione di sedi stradali esistenti.

Per i fabbricati del Lotto 3 vi sono irregolarità edilizie, come verificato con la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vittoria.

Ho verificato la mancanza di regolarità edilizia e urbanistica per i fabbricati; oltre la mancanza della dichiarazione di agibilità degli stabili. I costi di eventuali sanatorie, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, secondo gli indici di edificabilità e cessioni di cubature sono stimati in €22.000,00.

§ 10. Individuazione del Lotto 3:

Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Vittoria, distinto in NCT al Foglio 154, particelle 6, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 38, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 412, 76, 415, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 122, 154, 156, 419, 225, 229, 242, 392, 258, 264, 265, 274, 276, 277, 292, 301, 326, 327, 330, 331, 376, 421, 261; oltre la quota di 2/3 di proprietà della particella 13 con fabbricato non censito in NCEU; con la quota di 1/2 di proprietà della particella 325; con frustoli di terreno interclusi appartenenti a soggetti terzi distinti in NCT particelle 282, 393, 22, 293, 263.

L'azienda è situata nella zona sud-ovest del territorio di Vittoria in direzione Scoglitti.

È raggiungibile percorrendo la ex SP 17 Vittoria - Scoglitti, partendo dalla periferia sud-ovest del centro urbano di Vittoria per 6,6 km verso la frazione balneare di Scoglitti.

Giunti al bivio con la Strada Valseca – Resinè, coordinate Latitudine 36°55'30.77"N, Longitudine 14°27'25.61"E, si svolta a sinistra e si percorre in direzione sud per 1,1 km fino ad incrociare sulla sinistra la strada vicinale Valseca. Percorsa questa per 550 m in direzione nord-est si giunge all'ingresso indicato in Figura 15 con la freccia 7, coordinate Latitudine 36°55'17.05"N, Longitudine 14°28'13.78"E. Foto 1.

§ 11. Descrizione del Lotto 3:

Il fondo è un appezzamento di terreno della superficie catastale totale di 176.391 mq; oltre la quota di 2/3 di proprietà della particella 13, della superficie catastale di 81 mq, con fabbricato non censito in NCEU; con la quota di 1/2 di proprietà della particella 325, della superficie catastale di 340 mq; con entrostante un pozzo trivellato; con quattro fabbricati non censiti in NCEU; quattro vasche ed un'invaso raccolta acqua; con impianti serricoli in ferro della superficie di 52.260 mq, impianti serricoli con pali di cemento e capriate di legno per 20.497,80 mq e seminativo.

L'appezzamento al Lotto 3 è situato di fronte al Lotto 2 ed è accessibile anche dagli ingressi indicati in Figura 15 con la freccia 15 e con la freccia 14. Foto 2, 3.

Entrando dall'accesso 7 del Lotto 3 si giunge ai fabbricati 3-4-5 (Foto 4, 5, 6).

Il fabbricato 3 (F3) è censito in NCT come FR particelle 51 e 156 (Figura 16, 17).

Dal rilievo riportato in Figura 18 F3 è composto da due appartamenti con superficie lorda edificata di 202,58 mq. Foto 7, 8, 9.

A confine con il fabbricato F3 sono presenti i fabbricati F4-F5a-F5b adibiti a deposito. Figure 15, 16, 17; Foto 10, 11.

Il fabbricato 4 (F4) è censito in NCT come FR particella 14 (Figura 16, 17). Dal rilievo riportato in Figura 19 è composto da un deposito con superficie lorda edificata di 54,18 mq. Foto 14.

Il fabbricato 5 è distinto in due unità:

- fabbricato F5a non è censito in NCT, ricade nelle particelle 12-277 (Figura 16, 17), riportato nel rilievo di Figura 19 è composto da un deposito con superficie lorda edificata di 36,87 mq; Foto 12
- fabbricato F5b è censito in NCT come FR particella 13 (Figura 16, 17). Dal rilievo riportato in Figura 19 è composto da un deposito con superficie lorda edificata di 42,34 mq; la particella 13 è posseduta dai debitori esecutati in quota di 2/3. Foto 13

Nell'appezzamento sono presenti 4 vasche ed un invaso per le raccolta delle acque irrigue:

- V6 è posta a confine con la serra 17, visibile dalla strada vicinale Valseca, con diametro di 10,00 m ed un casotto attiguo di 2,00 m X 2,00 m. Figura 15, Foto 15.
- V7 è posta a confine con la serra 54 e l'invaso, con diametro di 10,00 m ed un casotto attiguo di 2,00 m X 2,00 m. Figura 15, Foto 16, 17.
- V8 è posta a confine con le serre 26, 27, 28, 38; con diametro di 12,00 m ed un casotto attiguo di 6,00 m X 9,00 m. Figura 15, Foto 18, 19, 20.
- V9 è posta a confine con le serre 5a, 5b, 6, 7; con diametro di 10,00 m ed un casotto attiguo di 3,00 m X 3,00 m. Figura 15, Foto 21, 22.
- invaso è posto tra le serre 47-54 e le serre 36-44; ha una forma trapezoidale con base minore di 65,00 m e base maggiore di 70,00 m; lato lungo di 160,00 m e profondità di circa 12,00 m. La superficie di copertura è pari a **10.800 mq.** Figura 15, Foto 23.

Nella particella 325, posseduta per la quota di 1/2 è presente un pozzo trivellato con un casotto attiguo. Figura 15, Foto 24, 25.

Sono presenti blocchi d'impianti serricoli dalla serra 1 alla serra 20, realizzati con paletti in cemento armato precompresso e capriate in legno, con superficie complessiva di **20.497,80 mq.**

In planimetria alla Figura 15 sono riportate: la serra 1 (Foto 26); dalla serra 2 alla serra 9 (Foto 27, 28); dalla serra 10 alla serra 18 (Foto 30, 36); le serre 19-20 (Foto 29).

N°serra	Larghezza m	Lunghezza m	Superficie mq
1	14,00	53,20	744,80
2	19,00	40,00	760,00
3	14,00	42,00	588,00
4	14,00	40,00	560,00
5a	14,00	91,00	1.274,00
5b	12,00	30,00	360,00
6	14,00	79,00	1.106,00
7	14,00	106,00	1.484,00
8	14,00	106,00	1.484,00
9	18,00	35,00	630,00
10	15,00	68,00	1.020,00
11	15,00	68,00	1.020,00
12	15,00	68,00	1.020,00
13	15,00	68,00	1.020,00
14	15,00	70,00	1.050,00
15	15,00	72,00	1.080,00
16	12,00	74,00	888,00
17	20,00	68,00	1.360,00
18	16,00	73,00	1.168,00
19	15,00	62,70	940,50
20	15,00	62,70	940,50
			20.497,80

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: areda.simone@gmail.com

Sono presenti blocchi d'impianti serricoli realizzati con pali ed archi in ferro, della superficie complessiva di **52.260,00 mq**; riportati in planimetria alla Figura 15: dalla serra 21 alla serra 29 (Foto 31, 32, 33); dalla serra 30 alla serra 35 (Foto 37, 38); dalla serra 36 alla serra 46 (Foto 39); dalla serra 47 alla serra 54 (Foto 40). Tutti gli impianti serricoli sono in produzione. Foto 41.

Considerate le particelle intercluse 263, 22, 293 la superficie complessiva delle serre di 56.360,00 mq è decurtata di 4.100,00 mq pari alla somma delle superfici ricadente in tali particelle; pertanto la superficie complessiva delle serre è pari a **52.260,00 mq**.

N°serra	Larghezza m	Lunghezza m	Superficie mq	Sup. pignorata mq	Sup. non pignorata mq
21	20,00	112,00	2.240,00	590,00	1.650,00
22	20,00	104,00	2.080,00	1.940,00	140,00
23	20,00	112,00	2.240,00	1.540,00	700,00
24	20,00	112,00	2.240,00	1.640,00	600,00
25	20,00	112,00	2.240,00	2.240,00	0,00
26	20,00	112,00	2.240,00	2.240,00	0,00
27	20,00	96,00	1.920,00	1.920,00	0,00
28	20,00	72,00	1.440,00	1.440,00	0,00
29	16,00	22,50	360,00	360,00	0,00
30	16,00	20,00	320,00	320,00	0,00
31	24,00	25,00	600,00	600,00	0,00
32	32,00	20,00	640,00	640,00	0,00
33	40,00	20,00	800,00	800,00	0,00
34	48,00	25,00	1.200,00	1.200,00	0,00
35	56,00	25,00	1.400,00	1.400,00	0,00
36	20,00	96,00	1.920,00	1.920,00	0,00
37	20,00	96,00	1.920,00	1.920,00	0,00
38	20,00	96,00	1.920,00	1.920,00	0,00
39	20,00	96,00	1.920,00	1.920,00	0,00
40	20,00	96,00	1.920,00	1.920,00	0,00
41	20,00	104,00	2.080,00	2.080,00	0,00
42	20,00	104,00	2.080,00	2.080,00	0,00
43	20,00	104,00	2.080,00	2.070,00	10,00
44	20,00	96,00	1.920,00	1.490,00	430,00
45	20,00	96,00	1.920,00	1.490,00	430,00
46	20,00	96,00	1.920,00	1.780,00	140,00
47	20,00	80,00	1.600,00	1.600,00	0,00
48	20,00	80,00	1.600,00	1.600,00	0,00
49	20,00	80,00	1.600,00	1.600,00	0,00
50	20,00	80,00	1.600,00	1.600,00	0,00
51	20,00	80,00	1.600,00	1.600,00	0,00
52	20,00	80,00	1.600,00	1.600,00	0,00
53	20,00	80,00	1.600,00	1.600,00	0,00
54	20,00	80,00	1.600,00	1.600,00	0,00
			56.360,00	52.260,00	4.100,00

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
 Relazione del PE - Lotto 3
 G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
 Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
 cell. +39.333-666.26.52
 email: areda.simone@gmail.com

§ 12. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 3:

Secondo quanto disposto dal GE è necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

I due appartamenti sono distinti in catasto fabbricati Foglio 154 Vittoria, particelle 51 e 156, presente nel Lotto 3. Sono identificati nelle Figure 15, 16, 17 come F3; adibiti ad alloggio. Allo stato attuale i beni non sono censiti al Catasto fabbricati per cui non è possibile redigere l'APE.

Rimango in attesa di disposizioni da parte del GE per provvedere alla redazione del suddetto APE.

Per i depositi presente nel Lotto 3; identificato nelle Figure 15, 16, 17 come F4, F5b, F5a; distinti in catasto fabbricati Foglio 154 Vittoria, particelle 14, 13, 12; non è necessaria la redazione della certificazione energetica, che si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412.

Per i fabbricati F4, F5b, F5a l'Attestazione di Prestazione Energetica - APE non è necessaria.

§ 13. Criterio di stima Lotto 3:

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico. Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato. La procedura sintetica si basa sul confronto d'immobili simili a quello da stimare di cui si conoscono recenti valori di compravendita o costruzione.

Nel nostro caso sarà compiuta la stima sintetica e per valori tipici cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello agricolo, riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate – Valori agricoli medi – VAM e dai valori OMI.

Per il mercato immobiliare di compravendita i valori dei terreni adatti alla coltivazione di ortaggi, con caratteristiche similari, varia da 3,00 €/mq fino a 5,50 €/mq. **Per il terreno ritengo congruo il valore di 4,00 €/mq.**

Considerata l'irregolarità edilizia e catastale, ho dimezzato il valore di mercato dei fabbricati rurali presenti che **ritengo congruo pari a 150,00 €/mq.**

Per le vasche di raccolta acqua, considerato il valore di costruzione a nuovo e rilevata la vetustà ritengo congruo il valore attuale di **3.000,00 €/cadauna** e per l'invaso di **20,00 €/mq**. Considerato il valore degli impianti serricoli a nuovo e determinata la vetustà, il valore attuale delle serre con archi in ferro è pari a **5,00 €/mq** e per le serre con pali in cemento e capriate in legno è pari a **3,00 €/mq**.

§ 14. Determinazione del valore del bene Lotto 3:

La superficie catastale totale del fondo posseduto in piena proprietà è pari a **176.391,00 mq**; la superficie catastale totale del fondo posseduto in proprietà di 1/2 è pari a **40,50 mq**; la superficie catastale totale del fondo posseduto in proprietà di 2/3 è pari a **226,67 mq**; considero congruo il valore di **4,00 €/mq** per il terreno.

La superficie del fabbricato rurale 3 è di **202,58 mq**, la superficie del fabbricato rurale 4 è di **54,18 mq**, la superficie del fabbricato rurale 5a è di **36,87 mq**, la superficie del fabbricato rurale 5b, posseduto per la quota di 2/3 di **42,34 mq** è di **28,23 mq**; considerata l'irregolarità edilizia e catastale, ho dimezzato il valore di mercato dei fabbricati rurali presenti che ritengo congruo pari a **150,00 €/mq**.

Le vasche presenti nel fondo sono 4, identificate come V6, V7, V7, V9; considerato il valore di costruzione a nuovo e rilevata la vetustà ritengo congruo il valore attuale di **8.000,00 €/cadauna**. L'invaso della superficie rilevata di 10.800 mq, ha un valore attuale di **20,00 €/mq**. Sono presenti serre con pali ed archi in ferro per una superficie complessiva di **52.260,00 mq**; con un valore attuale di **5,00 €/mq**. Sono presenti serre con pali in cemento e capriate in legno per una superficie complessiva di 20.497,80 mq; con un valore attuale di **3,00 €/mq**.

Il **valore di stima del bene è pari ad €1.325.704,57**; determinato dal calcolo riportato in tabella.

Ho rilevato le irregolarità catastali, con il **costo per la regolarizzazione di €9.000,00** e le irregolarità edilizie **costo per la regolarizzazione di €22.000,00**; per cui il valore netto del lotto è pari a **€1.294.704,57**.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore del Lotto 3, è pari a €1.100.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale piena proprietà	176.391	€ 4,00	€ 705.564,00
Superficie catastale 1/2 proprietà	40,50	€ 4,00	€ 162,00
Superficie catastale 2/3 proprietà	226,67	€ 4,00	€ 906,67
Fabbricato 3	202,58	€ 150,00	€ 30.387,00
Fabbricato 4	54,18	€ 150,00	€ 8.127,00
Fabbricato 5a	36,87	€ 150,00	€ 5.530,50
Fabbricato 5b quota 2/3 di 42,34 mq	28,23	€ 150,00	€ 4.234,00
Vasche n.4	4,00	€ 8.000,00	€ 32.000,00
Invaso	10.800,00	€ 20,00	€ 216.000,00
Serre con archi in ferro	52.260,00	€ 5,00	€ 261.300,00
Serre con pali cemento e capriate in legno	20.497,80	€ 3,00	€ 61.493,40
		Valore di stima	€ 1.325.704,57
		Costi accatastamento	€ 9.000,00
		Costi regolarità edilizia	€ 22.000,00
		Netto valore del lotto	€ 1.294.704,57
		Abbattimento valore del 15%	€ 194.205,69
		arrotondamento	€ 498,88
		Valore del lotto	€ 1.100.000,00

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredà
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: areda.simone@gmail.com

25

§ 15. Conclusioni Lotto 3:

Nella relazione sono riportati in dettaglio: Atti 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, la quota pignorata ed il valore della quota pignorata. Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova:

Lotto 3: Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Vittoria, distinto in NCT al Foglio 154, particelle 6, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 24, 25, 26, 38, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 412, 76, 415, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 122, 154, 156, 419, 225, 229, 242, 392, 258, 264, 265, 274, 276, 277, 292, 301, 326, 327, 330, 331, 376, 421, 261; della superficie catastale totale di **176.391 mq**; oltre la quota di **2/3 di proprietà** della particella 13, della superficie catastale di **81 mq**, con fabbricato non censito in NCEU; con la quota di **1/2 di proprietà** della particella 325, della superficie catastale di **340 mq**; con entrostante un pozzo trivellato; con quattro fabbricati non censiti in NCEU; quattro vasche ed un vaso raccolta acqua; con impianti serricoli e seminativo; con frustoli di terreno interclusi appartenenti a soggetti terzi distinti in NCT particelle 282, 393, 22, 293, 263.

Lotto 3 - Beni in Vittoria, Foglio 154

Valore di stima € 1.325.704,57

Valore netto € 1.294.704,57

Quota pignorata piena proprietà di tutti i beni, tranne:

quota di 1/2 indiviso con pozzo trivellato particella 325

quota di 2/3 indiviso della particella 13 con fabbricato non censito in NCEU

Valore del lotto € 1.100.000,00

Lotto	Vittoria Foglio	Valore di stima	Netto valore del lotto	Valore del lotto
3	154	€ 1.325.704,57	€ 1.294.704,57	€ 1.100.000,00

Fa parte integrante della presente relazione di stima del lotto l'allegato planimetrico di 19 figure e 41 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.

Ragusa, li 07.01.2020

IL P.E.

(dott. Agr. Simone Aredia)

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 281/2014 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agr. Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.333-666.26.52
email: aredia.simone@gmail.com

26