

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RETTIFICA AD INTEGRAZIONE
RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE
LOTTO 2**

Procedura esecutiva immobiliare 303/2024 RGE

Giudice delle esecuzioni Dott. Antonio Pianoforte
Perito estimatore Dott. Agronomo Giovanni Ruta
Custode Avv. Avv Milena Basile

Creditore procedente: **OMISSIS**

Debitore esecutato: **OMISSIS**

Creditori intervenuti: **OMISSIS**

Vittoria, 20.01.2026

IL P.E.

Dott. Agronomo Giovanni Ruta



1. Schema riepilogativo:

SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

Esecuzione 303-2024 RGE – Tribunale di Ragusa Creditore procedente	
Debitore executato Creditori intervenuti:	
Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Avv. Milena Basile Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Giovanni Ruta	
Diritto	Lotto 2: Piena proprietà del terreno della superficie catastale di 9.800 mq sito in agro di Acate Contrada Bidine soprano, Foglio 2 particelle 23, 24, 25, 26; con uliveto e porzione di 5.700 mq di serre ricadenti in parte sui fondi confinanti; con servitù relative al pozzo trivellato ed agli invasi di raccolta acqua; beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento all'Unità negoziale 1, Immobili 3, 4, 5, 6.
Bene	Lotto 2: Piena proprietà del terreno della superficie catastale di 9.800 mq sito in agro di Acate Contrada Bidine soprano, Foglio 2 particelle 23, 24, 25, 26; con uliveto e porzione di 5.700 mq di serre ricadenti in parte sui fondi confinanti; con servitù relative al pozzo trivellato ed agli invasi di raccolta acqua; beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento all'Unità negoziale 1, Immobili 3, 4, 5, 6.
Ubicazione	Comune di Acate, Contrada Bidine soprano, Foglio 2 Coordinate Lotto 2 37°03'40.7"N 14°30'06.5"E 37.061307, 14.501814 https://maps.app.goo.gl/QzCxuUC17a3Csn5U7
Titolarità	Piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità , in cui il primo atto dopo il ventennio risale all'Atto di compravendita del 17.02.1986 a rogito del Notaio , Repertorio 286004, trascritto a Ragusa il 26.02.1986 ai numeri 2557 – 2179
Dati catastali	NCT al Foglio 2 Acate particelle 23 24 25 26
Lotto	Lotto 2: Piena proprietà del terreno della superficie catastale di 9.800 mq sito in agro di Acate Contrada Bidine soprano, Foglio 2 particelle 23, 24, 25, 26; con uliveto e porzione di 5.700 mq di serre ricadenti in parte sui fondi confinanti; con servitù relative al pozzo trivellato ed agli invasi di raccolta acqua; beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento all'Unità negoziale 1, Immobili 3, 4, 5, 6.
Occupazione	Il bene è coltivato dal debitore executato. Ritengo congruo il valore di locazione annuo di 2.800,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta completa.
Irregolarità e abusi	Non sono presenti fabbricati
Immobile insanabile	Non sono presenti fabbricati
Titolarità Urbanistica	Non sono presenti fabbricati
Agibilità / Abitabilità	Non sono presenti fabbricati
Divisibilità	L'immobile è indipendente con servitù di attingimento acqua ed invasi descritte in perizia
Valore di Mercato	€ 21.200,00
Valore di Vendita Forzata	€ 18.000,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 2.800,00
Vendibilità e motivo	Oggetto di pignoramento è la piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento. I beni sono immediatamente vendibili
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non sono presenti fabbricati
APE	Non sono presenti fabbricati
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	1. Iscrizione contro del 01.06.2016 - RP 1400 RG 7652 - Notaio repertorio 165/141 del 25.05.2016 – Concessione a garanzia mutuo fondiario
	2. Iscrizione contro del 30.05.2024 - RP 759 RG 9257 – Giudice di Pace di Vittoria – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di
	3. Iscrizione contro del 19.07.2024 - RP 1055 RG 12400 – Tribunale di Ragusa – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Trascrizioni
	1. Trascrizione a favore del 28.07.2016 - RP 7280 RG 10815 - Notaio repertorio 246/196 del 19.07.2016 - Atto di compravendita
	2. Trascrizione contro del 14.11.2024 - RP 13802 RG 18409 – Tribunale di Ragusa – Verbale pignoramento immobili a favore di

SCHEDA IMMOBILE LOTTO 2

Descrizione *Lotto 2: Piena proprietà del terreno della superficie catastale di 9.800 mq sito in agro di Acate Contrada Bidine soprano, Foglio 2 particelle 23, 24, 25, 26; con uliveto e porzione di 5.700 mq di serre ricadenti in parte sui fondi confinanti; con servitù relative al pozzo trivellato ed agli invasi di raccolta acqua; beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento all'Unità negoziale 1, Immobili 3, 4, 5, 6.*

Destinazione d'uso *terreno con uliveto e porzione di 5.700 mq di serre ricadenti in parte sui fondi confinanti; con servitù relative al pozzo trivellato ed agli invasi di raccolta acqua*

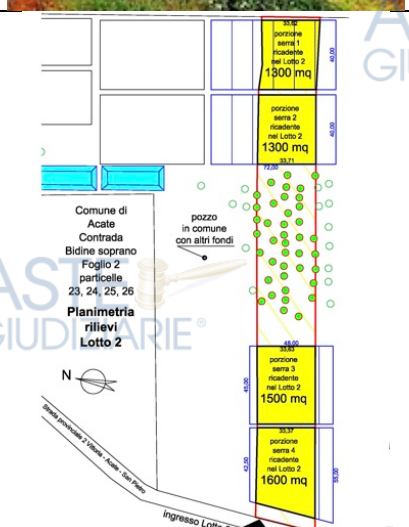
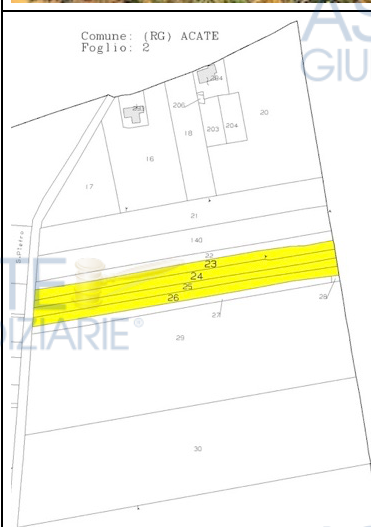
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie catastale	9800	1,0	9800
Superficie serre	5700	1,0	5700



Valore di Mercato € 21.200,00

Valore di Vendita Forzata € 18.000,00

Valore del Canone di Mercato €/anno €/anno 2.800,00



2. Premessa:

In data **07.01.2025** il **GE Dott. Antonio Pianoforte** ha nominato il sottoscritto **Dott. Agronomo Giovanni Ruta** iscritto al n. 477 del registro di anzianità dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa con studio in Vittoria Contrada Olivieri – Strada Vicinale 23 snc, quale perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **303-2024** del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'**Avv. Milena Basile**.

In data **08.01.2025** ho accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto.

A rettifica della relazione del Lotto 2, redatta e depositata in data **13.06.2025**, la presente la sostituisce con integrazione nella descrizione del Lotto relativamente alla **particella 26 Immobile 6** nella Nota di trascrizione, già correttamente individuata nella provenienza ventennale del Lotto, nella individuazione catastale, nella descrizione e negli allegati planimetrici.

3. Atto di pignoramento del Lotto:

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al fascicolo **303-2024**, l'**Avv.** , per conto del creditore procedente , ha depositato in data **05.11.2024** l'Atto di pignoramento con cui sottopongono ad esecuzione forzata i beni del debitore esecutato:

Con Atto di precetto notificato al debitore esecutato a mezzo PEC il **31.07.2024**, il legale del creditore procedente ha intimato a pagare la complessiva somma di **€ 36.165,20**.

Nell'Atto di pignoramento sono indicati i beni sottoposti ad esecuzione forzata:

- 3) *Terreno sito in Acate (RG), censito al Catasto Terreni al foglio 2, particella 23, categoria vigneto, classe 4, are 24, R.D. € 10,54;*
- 4) *Terreno sito in Acate (RG), censito al Catasto Terreni al foglio 2, particella 24, categoria vigneto, classe 4, are 25, R.D. € 10,97;*
- 5) *Terreno sito in Acate (RG), censito al Catasto Terreni al foglio 2, particella 25, categoria vigneto, classe 4, are 24 e centiare 70, R.D. € 10,84;*
- 6) *Terreno sito in Acate (RG), censito al Catasto Terreni al foglio 2, particella 26, categoria vigneto, classe 4, are 24 e centiare 30, R.D. € 10,67.*

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

In data **14.11.2024** i legali creditore procedente, hanno presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura **303-2024**, al Registro Generale **18409** e Registro Particolare **13802**; che comprende 1 Unità negoziale con 6 immobili, 1 Soggetto a favore, 1 Soggetti contro.

Soggetto a favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di **proprietà** per la quota di **1/1**.

Soggetto contro:

- relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di **proprietà** per la quota di **1/1**.

5. Elenco beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento del Lotto:

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura **303-2024**, sono riportati i seguenti beni riportati nella tabella:

In NCT – Catasto terreni:

UN	Imm	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ia	Qualità	Cl.
1	3	C.da Bidine soprano	Acate	2	23	Vigneto	4
1	4	C.da Bidine soprano	Acate	2	24	Vigneto	4
1	5	C.da Bidine soprano	Acate	2	25	Vigneto	4
1	6	C.da Bidine soprano	Acate	2	26	Vigneto	4

6. Avviso ex art. 498 cpc e costituzione creditori iscritti:

Con Atto di avviso ex art 498 cpc del **07.11.2024** l'Avv.

, per conto del creditore procedente, ha notificato a mezzo PEC la presente procedura ai creditori iscritti:

Con Atto di intervento del **11.11.2024** gli

, per conto del creditore

sono intervenuti nella presente procedura

per un credito vantato di **€. 23.748,34**.

Con Atto di intervento del **11.11.2024** l'Avv.

, per conto del creditore

è intervenuto nella presente

procedura per un credito vantato di **€. 3.703,36**.

7. Udienza:

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **07.01.2025** il **GE Dott. Antonio Pianoforte** ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del **14.07.2025 ad ore 9,30**.

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni entro l'udienza, inviando copia alle parti.

8. Accertamenti:

In data **07.02.2025** il Custode ha inviato alle parti la comunicazione di accesso presso i beni pignorati per il **26.02.2025 ore 9:30**, andato deserto per assenza delle parti, come da Verbale di accesso 1.

Con invio della comunicazione a mezzo PEC del **27.02.2025**, da parte del Custode, sono iniziate le operazioni peritali in data **11.03.2025** presso i beni siti in Acate Via Nazario Sauro 102 e Via Cesare Battisti 103 – Lotto 1 Foglio 68 Acate e successivamente in Contrada Bidine soprano – Lotto 2 Foglio 2 Acate.

È stato corrisposto al sottoscritto l'acconto a carico del creditore procedente, pagato dal conto della procedura.

Ho verificato presso l'**Agenzia delle Entrate di Ragusa** la continuità delle trascrizioni e richiesto le copie degli atti di provenienza allegati alla presente.

In quanto alle visure catastali dei beni, ho richiesto la visura catastale per soggetto e le visure catastali storiche per immobile, allegate alla presente, anche per i beni confinanti per cui ho rilevato le servitù del pozzo e degli invasi di raccolta acqua.

Come riportato nel mandato: *attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà **quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE** e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i **presumibili costi di acquisizione del CDU**; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.*

Rilevo che per il Lotto 2 il presumibile costo di acquisizione del CDU è pari a € 600,00.

Ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Acate ed acquisito informazioni presso l'UTC relativamente alle regolarità edilizie dei fabbricati, ho redatto la presente relazione generale individuando due lotti, elaborando le relazioni per ogni lotto e gli allegati con le **planimetrie dei rilievi immagini fotografiche digitali.**

9. Identificazione del Lotto:

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

Lotto 2: Piena proprietà del terreno della superficie catastale di 9.800 mq sito in agro di Acate Contrada Bidine soprano, Foglio 2 particelle 23, 24, 25, 26; con uliveto e porzione di 5.700 mq di serre ricadenti in parte sui fondi confinanti; con servitù relative al pozzo trivellato ed agli invasi di raccolta acqua; beni riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento all'Unità negoziale 1, Immobili 3, 4, 5, 6.

10. Gravami del Lotto:

Con Ispezione ipotecaria del **09.04.2025** ho accertato l'esistenza dei gravami come di seguito riportati e nell'ispezione ipotecaria in allegato:

1. Trascrizione a favore del 01.06.2016 - RP 5028 RG 7651 - Notaio repertorio 164/140 del 25.05.2016 - Atto di compravendita – grava su Lotto 1
2. Iscrizione contro del 01.06.2016 - RP 1400 RG 7652 - Notaio repertorio 165/141 del 25.05.2016 – Concessione a garanzia mutuo fondiario
3. Trascrizione a favore del 28.07.2016 - RP 7280 RG 10815 - Notaio repertorio 246/196 del 19.07.2016 - Atto di compravendita – grava su Lotto 2
4. Iscrizione contro del 30.05.2024 - RP 759 RG 9257 – Giudice di Pace di Vittoria – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di
– grava su Lotto 1 e Lotto 2
5. Iscrizione contro del 19.07.2024 - RP 1055 RG 12400 – Tribunale di Ragusa – Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo a favore di
– grava su Lotto 1 e Lotto 2
6. Trascrizione contro del 14.11.2024 - RP 13802 RG 18409 – Tribunale di Ragusa – Verbale pignoramento immobili a favore di
– grava su Lotto 1 e Lotto 2

11. Stato di possesso dei beni del Lotto:

I beni oggetto di pignoramento al Foglio 2 Acate, posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni, sono in uso e coltivati dallo stesso. **Gli immobili sono gravati da servitù relative all'uso dell'acqua derivante dal pozzo e degli invasi, in comune con i fondi confinanti, oltre gli impianti serricoli ricadenti in parte nel fondo ed in parte nei fondi confinanti.**

12. Servitù dei beni del Lotto:

Dall'Atto di compravendita non risultano servitù.

L'attingimento dell'acqua dal pozzo e l'accumulo negli invasi di fatto è sono ubicati nei fondi confinanti.

13. Provenienza ventennale del Lotto:

Gli immobili sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni, sono censiti al Foglio 2 al Catasto terreni - NCT particelle 23, 24, 25, 26.

in NCT – Catasto terreni:

UN	Imm	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	3	C.da Bidine soprano	Acate	2	23	Vigneto	4	2.400	10,54 €	8,06 €
1	4	C.da Bidine soprano	Acate	2	24	Vigneto	4	2.500	10,97 €	8,39 €
1	5	C.da Bidine soprano	Acate	2	25	Vigneto	4	2.470	10,84 €	8,29 €
1	6	C.da Bidine soprano	Acate	2	26	Vigneto	4	2.430	10,67 €	8,16 €
								9.800	43,02 €	32,90 €

I beni sono pervenuti al debitore esecutato
, coniugato in regime di separazione dei beni, in virtù
dell'Atto di compravendita del **19.07.2016** a rogito del Notaio
, Repertorio 246
Raccolta 196, trascritto a Ragusa il 28.07.2016 ai numeri 10815 – 7280, da potere di

Nell'Atto del **19.07.2016**

[...] *Il prezzo della presente compravendita è stato convenuto, a corpo e non a misura, in Euro*
9.000,00.

oltre tali beni è stata venduta la quota indivisa di 36/60 dello stacco di terreno di 2.370 mq
censito alla particella confinante 22.

Ai dante causa le particelle 23 e 24 sono pervenute in virtù della successione di
Denuncia di successione
n. 659 – Volume 9990/2015 e Denuncia di successione n. 37 – Volume 9990/2016 come da
Testamento pubblico ricevuto dal Notaio
, del 14.02.2016, Repertorio 809,
verbale redatto il 01.09.2015 Repertorio 151142 registrato al n. 2241. Risulta agli atti la
trascrizione dell'accettazione di eredità nascente dall'Atto di vendita del **19.07.2016** a rogito
del Notaio

Al dante causa la quota di ½ della proprietà le particelle 23 e 24 era pervenuta in virtù della successione di , registrata il 01.06.2015 Denuncia di successione n. 371 – Volume 9990/2015, trascritta il 22.07.2015 ai numeri 9910 – 6296. Risulta agli atti la trascrizione dell'accettazione di eredità nascente dall'Atto di vendita del **19.07.2016** a rogito del Notaio

Ai dante causa la quota di 1/6 ciascuno della proprietà delle particelle 23 e 24 era pervenuta in virtù della successione di **5**, registrata il 15.01.2007 Denuncia di successione n. 19/221, trascritta il 26.05.2007 ai numeri 13061 – 7815.

Ai dante causa la quota di 1/3 ciascuno della proprietà delle particelle 23 e 24 era pervenuta in virtù della successione di , registrata il 26.02.1998 Denuncia di successione n. 160/212, trascritta il 30.08.1999 ai numeri 12268 – 10145.

Al dante causa la piena proprietà delle particelle 25 e 26 è pervenuta in virtù dell'Atto di compravendita del **17.02.1986** a rogito del Notaio , Repertorio 286004, trascritto a Ragusa il 26.02.1986 ai numeri 2557 – 2179, da potere di

Il creditore procedente ha depositato la relazione notarile sostitutiva aggiornata al 14.11.2024 e successivamente ha integrato con la relazione notarile sostitutiva aggiornata al 22.05.2025, conforme alle ispezioni ipotecarie attuali.

14. Regolarità catastale dei beni:

Nella Figura 1 è riportato l'estratto di mappa del Lotto 2 al Foglio 2 Acate, particelle 23, 24, 25, 26. Non sono presenti fabbricati. **Non sono dovuti costi per la regolarizzazione catastale.**

15. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni:

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, non ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica e rimango a disposizione per la richiesta da inoltrare.

Come riportato nel mandato: *attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà **quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE** e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i **presumibili costi di acquisizione del CDU**; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima.*

Rilevo che per il Lotto 2 il presumibile costo di acquisizione del CDU è pari a €.600,00. Nel Lotto non sono presenti fabbricati per cui non sono dovuti costi per la regolarizzazione edilizia.

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

Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale – PRG del Comune di Acate, il bene sito in Contrada Bidine soprano, Foglio 2 ricade in **Zona E1 agricola**,

suscettibile di ulteriore sviluppo e di servizi connessi come riportato all'art. 52 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

16. Attestazione Prestazione Energetica – APE:

Nel Lotto 2 non sono presenti fabbricati per cui non è necessaria la produzione del Certificato APE.



17. Individuazione del Lotto:

L'appezzamento di terreno è ubicato al Foglio 2 a nord del Comune di Acate, a confine con la provincia di Catania, raggiungibile percorrendo la SP 2 Vittoria Acate San Pietro ad 8 km a nord del centro abitato del Comune di Acate. Figure 1, 2. Foto 1.

Comune di Acate, Contrada Bidine soprano, Foglio 2

Coordinate Lotto 2 37°03'40.7"N 14°30'06.5"E 37.061307, 14.501814

<https://maps.app.goo.gl/QzCxuUC17a3Csn5U7>

Un altro accesso, comune ai fondi confinanti è dalla strada vicinale Bidine soprano (Foto 2) altrettanto in comune ai fondi è il pozzo trivellato (Figure 6, 7. Foto 17, 18) e gli invasi di raccolta acqua. Figure 6, 7. Foto 3, 4.

Il fondo è ubicato in un complesso aziendale familiare del debitore esecutato, il quale possiede le particelle 23, 24, 25, 26 della superficie catastale di 9.800 mq e quota non pignorata di 36/60 della particella 22.

In tale appezzamento sono presenti porzione complessiva di 5.700 mq in quattro serre con impianti di uva da tavola coltivata in serra, nonché 43 piante di ulivo.

La superficie rilevata complessiva delle quattro serre è di 10.260, con porzione complessiva di 5.700 mq ricadente nella proprietà. Figure 3, 4, 5, 6, 7. Foto da 5 a 16.

Serra	Superficie totale serra mq	Superficie di proprietà serra mq
1	2.880	1.300
2	2.880	1.300
3	2.160	1.500
4	2.340	1.600
	10.260	5.700

18. Criterio di stima del Lotto:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Acate, con particolare riferimento a quello con attitudini a coltivazioni di ortaggi e fiori in ambiente protetto con impianti serricoli e approvvigionamenti idrici.

Dalla Consultazione valori immobiliari dichiarati rilevata dall'Agenzia delle Entrate il mercato degli immobili nella zona agricola di Acate è abbastanza attivo, con 10 atti di vendita reperiti nel periodo da gennaio 2020 a dicembre 2024.

L'osservatorio EXEO dei valori agricoli della provincia di Ragusa, per la zona di Acate rileva che il valore massimo provinciale assunto riguarda i vigneti per uva da vino nei comuni di Acate, Chiaramonte Gulfi, Comiso e Vittoria con valore massimo di 84.000,00 €/Ha e valore minimo per i seminativi asciutti di 5.000,00 €/Ha per i comuni di Chiaramonte Gulfi, Giarratana e Monterosso Almo.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fondi adibiti a coltivazioni in serra nella zona agricola di Acate, con le medesime condizioni, varia secondo l'ubicazione, la giacitura, la presenza di fonti idriche da minimo 2,50 €/mq fino a 5,00 €/mq.

Considerate le superfici destinate a coltivazione di uva da tavola in serra ed uliveto e rilevata l'assenza di approvvigionamento idrico indipendente con necessità di servitù dai fondi confinanti **il valore ritenuto congruo è pari a 1,00 €/mq per il fondo.**

In quanto alla realizzazione degli impianti serricoli, ricadenti in parte nei fondi confinanti, non oggetto di pignoramento, **il valore residuo delle serre è pari a 2,00 €/mq.**

19. Determinazione del valore del Lotto:

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

- superficie catastale 9.800 mq
- porzione superficie serre 5.700 mq.

Rilevata l'ubicazione dei beni nella zona agricola di Acate vocata per le coltivazioni in serra e considerate le servitù relative all'attingimento ed uso d'acqua, nonché la porzione delle serre ricadenti nel lotto, ritengo congruo il valore di 1,00 €/mq per il terreno e di 2,00 €/mq per le serre.

Il valore di stima è pari a €21.200,00.

Secondo le disposizioni del GE, considerando che non ci sono irregolarità catastali ed edilizie; occorre tenere conto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore del Lotto 2, è pari a €18.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	9.800	1,00 €	9.800,00 €
Superficie serre	5.700	2,00 €	11.400,00 €
Valore di stima			21.200,00 €
Costi accatastamento			- €
Costi regolarità edilizia			- €
Netto valore del lotto			21.200,00 €
Abbattimento valore del 15%			3.180,00 €
arrotondamento			20,00 €
Valore di vendita lotto 2			18.000,00 €

Per il Lotto 2 il presumibile costo di acquisizione del CDU è pari a €600,00, non sono dovuti costi per la produzione dell'APE.

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

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

Rilevata la **superficie delle porzioni di serre 5.700 mq**, considerati i parametri di locazione in uso nella zona, nonché tenuto conto che la procedura non assume i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, il canone di locazione annuo è pari a 0,50 €/mq per le serre.

Ritengo congruo il **valore di canone annuo per locazione pari a 2.800,00 €/anno**, come riportato nel seguente riepilogo.

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie serre	5.700	0,50 €	2.850,00 €
Valore di stima			2.850,00 €
arrotondamento			- 50,00 €
Valore di locazione annuo lotto 2			2.800,00 €

21. Conclusioni del Lotto:

Nella relazione ho individuato **due lotti**, riporto nella tabella l'ubicazione, la tipologia, la piena proprietà soggetta ad esecuzione immobiliare; il valore di stima; il valore deprezzato; il valore del lotto decurtato dei costi da sostenere per ottenere le regolarità catastali e edilizie, compreso l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano.

A rettifica della relazione del Lotto 2, redatta e depositata in data **13.06.2025**, la presente la sostituisce con integrazione nella descrizione del Lotto relativamente alla **particella 26 Immobile 6** nella Nota di trascrizione, già correttamente individuata nella provenienza ventennale del Lotto, nella individuazione catastale, nella descrizione e negli allegati planimetrici.

Lotto	Ubicazione Foglio catastale	particelle	Valore di stima	Costi accatastamento	Costi regolarità edilizia	Valore di vendita
2	Acate Foglio 2 C.da Bidine soprano	23 24 25 26	21.200,00 €	- €	- €	18.000,00 €

Lotto	Ubicazione Foglio catastale	particelle	Canone di locazione annuo	Costi APE	Costi CdU
2	Acate Foglio 2 C.da Bidine soprano	23 24 25 26	2.800,00 €	- €	600,00 €

22. Allegati alla relazione del Lotto:

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

04 relazione Lotto 2 PE 303 2024

05 allegati Lotto 1 PE 303 2024

08 dati sensibili oscurati relazione Lotto 2 PE 303 2024

09 dati sensibili oscurati allegati Lotto 2 PE 303 2024

Deposito secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

Vittoria, 20.01.2026

IL P.E.

Dott. Agronomo Giovanni Ruta