

Oggetto: Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo 67/2020 RGEs Tribunale di Ragusa.

Creditore procedente:

OMISSIS

rappresentato e difeso da:

OMISSIS

Debitore esecutato:

rappresentato e difeso da:

OMISSIS

OMISSIS

Perito estimatore: **Dott. Agronomo Simone Areddia**

Custode giudiziario: **Avv. Stefania Spataro**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.**

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE LOTTO 1

Ragusa, li 09.02.2021

INDICE:

1. Premessa e incarico
2. Beni oggetto di pignoramento Lotto 1
3. Nota di trascrizione - Beni Lotto 1
4. Elenco beni Lotto 1 riportati nella Nota di trascrizione
5. Distinzione unità negoziali del Lotto 1
6. Stato di possesso dei beni Lotto 1
7. Provenienza ventennale del Lotto 1
8. Gravami Lotto 1
9. Regolarità catastale dei beni Lotto 1
10. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 1
11. Individuazione del Lotto 1
12. Descrizione del Lotto 1
13. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 1
14. Criterio di stima Lotto 1
15. Determinazione del valore del bene Lotto 1
16. Determinazione del valore di locazione del bene Lotto 1
17. Conclusioni Lotto 1

1. Premessa e incarico:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario emesso il **08.06.2020**; il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Simone Areddia perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **67-2020** RGEs del Tribunale di Ragusa e Custode giudiziario l'Avv. Stefania Spataro.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 67/2020 RGEs
Relazione del PE – Lotto 1
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agronomo Simone Areddia

1

2. Beni oggetto di pignoramento Lotto 1:

Con Atto di pignoramento del 02.03.2020, l'Avv. **OMISSIS**, per conto del creditore procedente **OMISSIS** ha chiesto sottoporre ad esecuzione per espropriazione forzata tutti i diritti spettanti sugli immobili, pertinenze, accessioni, intestati al sig. **OMISSIS**

secondo le quote di sua appartenenza e del quale fornisce le indicazioni che seguono:

A) Fondo rustico sito nel comune di Ispica nella contrada "Sulla-Cozzo-Tuoni" della complessiva estensione catastale di Ha. 60.13.07, confinante con proprietà

OMISSIS

Quanto sopra descritto è riportato dall'Agenzia del Territorio di Ragusa, catasto terreni del Comune di Ispica al foglio di mappa 7:

- particella 264 seminativo 4 – Ha.7.05.60 – RD €182,21; RA €72,88;
- particella 259 pascolo 1 – Ha.4.68.00 – RD €48,34; RA €24,17;
- particella 287 (ex part 261) – Ha.4.27.46 – RD €432,19; RA €165,25;
- particella 72 pascolo 1 – Ha.3.00.50 – RD €31,04; RA €15,52;
- particella 254 semin. irr. 2 – Ha.22.58.03 – RD €5.247,79; RA €1.457,72;
- particella 22 Fabb. Rur. – Ha.0.02.30 senza redditi;
- particella 251 semin. irr. 3 – Ha.4.68.90 – RD €8.741,80; RA €205,84;
- particella 116 seminativo 2 – Ha.0.16.50 – RD €7,24; RA €4,26;
- particella 117 vigneto 3 – Ha.0.16.50 – RD €9,80; RA €4,69;
- particella 74 sem. arb. 1 – Ha.1.09.90 – RD €96,49; RA €36,89;
- particella 274 seminativo 2 – Ha.5.01.68 – RD €220,23; RA €129,55;

al foglio di mappa 13:

- particella 29 sem. arb. 3 – Ha.0.86.40 – RD €46,85; RA €20,08;
- particella 30 seminativo 2 – Ha.5.86.50 – RD €257,47; RA €151,45.

Vi è compresa la comproprietà pari a metà indivisa dello stacco di terreno ove insiste un pozzo della complessiva superficie di circa 540 mq.

Quanto sopra descritto riportato dall'agenzia del territorio catasto terreni del Comune di Ispica al foglio di mappa 7:

- particella 258 semin. irr. 2 – Ha.0.05.40 – RD €12,55; RA €3,49.

[...]

3. Nota di trascrizione - Beni Lotto 1:

Con Nota di trascrizione del **09.03.2020** presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n.16 della presentazione giornaliera, **Registro generale 3511 e Registro particolare 2466**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **67/2020**, che comprende 2 Unità negoziali con 35 Immobili, di cui 34 all'UN 1 ed 1 all'UN 2; 1 Soggetto a favore ed 1 Soggetto contro.

Soggetto a favore:

OMISSIS

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2.

Soggetto contro:

OMISSIS

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2.

4. Elenco beni Lotto 1 riportati nella Nota di trascrizione

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	ex P.lla
1	1	Ispica	7	264	
1	2	Ispica	7	259	
1	3	Ispica	7	287	ex 261
1	4	Ispica	7	72	
1	5	Ispica	7	254	
1	6	Ispica	7	22	
1	7	Ispica	7	251	
1	8	Ispica	7	116	
1	9	Ispica	7	117	
1	10	Ispica	7	74	
1	11	Ispica	7	274	
1	12	Ispica	13	29	
1	13	Ispica	13	30	
	[...]	[...]			
2	1	Ispica	7	258	

5. Distinzione unità negoziali del Lotto 1:

Ho redatto la presente relazione distinguendo due 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 1: Piena proprietà di due appezzamenti attigui di terreno siti in Ispica; distinti in NCT al Foglio 7, particelle 264, 259, 287, 72, 254, 22, 251, 116, 117, 74, 274; in NCT al Foglio 13 particelle 29, 30; compresa la proprietà indivisa di 1/2 della particella 258 al Foglio 7 Ispica, ove è ubicato il pozzo per l'approvvigionamento idrico dei fondi; superficie catastale totale di Ha.59.53.67.

- **Coltivazioni in atto: seminativo irriguo, agrumeto, pascolo, carrubeto, oliveto e ficodindia, vigneto ed incolto.**
- **Sono intercluse e non oggetto di pignoramento le particelle 273, 178, 155 al Foglio 7 Ispica.**

I beni, riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento, sono così censiti:

UN	Imm.	Comune	Foglio	P.lla	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
1	1	Ispica	7	264		Uliveto	2	70.560	€ 255,09	€ 182,21
1	2	Ispica	7	259	AA	Seminativo	4	6.150	€ 15,88	€ 6,35
1	2	Ispica	7	259	AB	Frutteto	U	5.209	€ 59,18	€ 17,49
1	2	Ispica	7	259	AC	Pascolo arb	1	35.441	€ 64,06	€ 64,06
1	3	Ispica	7	287	AA	Seminativo	4	30.638	€ 79,12	€ 31,65
1	3	Ispica	7	287	AB	Pascolo arb	1	12.108	€ 21,89	€ 21,89
1	4	Ispica	7	72		Seminativo	4	30.050	€ 77,60	€ 31,04
1	5	Ispica	7	254	AA	Seminativo	4	81.001	€ 209,17	€ 83,67
1	5	Ispica	7	254	AB	Agrumeto	2	144.802	€ 5.234,88	€ 1.645,25
1	6	Ispica	7	22	AA	Uliveto	2	112	€ 0,40	€ 0,29
1	6	Ispica	7	22	AB	Pascolo	1	34	€ 0,04	€ 0,02
1	6	Ispica	7	22	AC	Pascolo arb	1	84	€ 0,15	€ 0,15
1	7	Ispica	7	251	AA	Agrumeto	2	44.000	€ 1.590,69	€ 499,93
1	7	Ispica	7	251	AB	Semin.irr.	3	2.890	€ 53,73	€ 12,69
1	8	Ispica	7	116	AA	Uliveto	2	285	€ 1,03	€ 0,74
1	8	Ispica	7	116	AB	Agrumeto	2	1.365	€ 49,35	€ 15,51
1	9	Ispica	7	117	AA	Uliveto	2	179	€ 0,65	€ 0,46
1	9	Ispica	7	117	AB	Agrumeto	2	1.471	€ 53,18	€ 16,71
1	10	Ispica	7	74		Semin.arb.	1	10.990	€ 96,49	€ 36,89
1	11	Ispica	7	274	AA	Semin.irr.	2	16.343	€ 379,82	€ 105,51
1	11	Ispica	7	274	AB	Pascolo	1	1.034	€ 1,07	€ 0,53
1	11	Ispica	7	274	AC	Agrumeto	2	27.777	€ 1.004,19	€ 315,60
1	11	Ispica	7	274	AD	Seminativo	2	5.014	€ 22,01	€ 12,95
2	1	Ispica	7	258		Semin.irr.	2	540	€ 12,55	€ 3,49
1	12	Ispica	13	29	AA	Seminativo	2	8.621	€ 37,85	€ 22,26
1	12	Ispica	13	29	AB	Uliveto	2	19	€ 0,07	€ 0,05
1	13	Ispica	13	30	AA	Seminativo	2	57.148	€ 250,87	€ 147,57
1	13	Ispica	13	30	AB	Uliveto	2	1.502	€ 5,43	€ 3,88
								595.367	€ 9.576,44	€ 3.278,84

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 67/2020 RGE s
Relazione del PE - Lotto 1
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agronomo Simone Aredia

6. Stato di possesso dei beni Lotto 1:

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, ad esclusione della particella 258 del Foglio 7 Ispica che è posseduta per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ con i signori **OMISSIS**, estranei alla procedura esecutiva. Figura 3.

In detta particella 258, individuata nella Planimetria generale alla Figura 7 come **appezzamento 18**, è presente un pozzo con l'impianto di attingimento acque dal sottosuolo, come da autorizzazione del Genio Civile di Ragusa. Foto 57, 58, 59, 60, 61.

L'appezzamento al Lotto 1, al momento dell'accesso è affittato con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica il 30.05.2012 al n.2152, a rogito del Notaio **OMISSIS**, Repertorio 47071 del 09.05.2012; sottoscritto tra il debitore esecutato **OMISSIS**; per i beni oggetto di pignoramento al Foglio 7 Ispica, particelle 251, 116, 287, 274, 117, 259, 254, 74, 72, 264, 22; oltre ai beni non oggetto di pignoramento al Foglio 7 Ispica, particelle 155, 273, escluse le particelle 29 e 30 del Foglio 13 Ispica. Periodo di locazione dal 06.05.2015 al 31.12.2026. Canone annuo di locazione pattuito €4.900,00.

I beni al Foglio 7 Ispica, particelle 251, 116, 287, 274, 117, 259, 254, 74, 72, 264, 22; oltre ai beni non oggetto di pignoramento al Foglio 7 Ispica, particelle 155, 273; nonché i beni oggetto di pignoramento al Foglio 13 Ispica, particelle 29 e 30 sono riportati nel Fascicolo aziendale **OMISSIS**

7. Provenienza ventennale del Lotto 1:

I beni oggetto di pignoramento al Foglio 7 Ispica, particelle: 264 ex 147, 259 ex 120, 287 ex 261 già 122, 72, 254 ex 71, 22, 251 ex 23, 116, 117, 74, 274 ex 73; al Foglio 13 Ispica, particelle 29, 30; sono possedute in piena proprietà di **OMISSIS**, coniugato in regime di separazione legale dei beni; la particella 258 al Foglio 7 Ispica è posseduta in proprietà indivisa del debitore esecutato con **OMISSIS**

OMISSIS soggetti estranei alla procedura.

I beni sono pervenuti in virtù dell'Atto di divisione a rogito del Notaio **OMISSIS** del 15.09.2004, Repertorio 26953, trascritto il 18.09.2004 ai numeri 19935 – 11557 dalla comproprietà tra **OMISSIS** coniugi in regime di comunione legale in virtù dell'Atto di assoggettamento a rogito del Notaio **OMISSIS** del 14.01.1978, trascritto il 09.02.1978 ai numeri 1823 – 1711.

Ai suddetti **OMISSIS** i beni al Foglio 13 Ispica, particelle 29 e 30 erano pervenuti:

- Atto di compravendita del 30.07.1976 a rogito del Notaio **OMISSIS**, trascritto il 13.05.1976 ai numeri 5921 – 5634 da potere di **OMISSIS**

- Atto di successione in morte di **OMISSIS**; Denuncia 171, Volume 229, Ufficio del Registro di

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 67/2020 RGE s
Relazione del PE – Lotto 1
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agronomo Simone Aredia

Modica, trascritta il 06.07.1981 ai numeri 9503 – 8567. Successione devoluta per testamento olografo Notaio . . . i del 07.01.1980, registrato a Modica il 16.01.1980 n.304; trascritto il 19.01.1980 ai numeri 1074 – 1024. **Non risulta la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità da parte degli eredi**

OMISSIS

- Atto di stralcio di quota del 25.01.1982 a rogito del Notaio . . . , trascritto il 20.02.1982 ai numeri 2503 – 2149 da potere di **OMISSIS**

Ai dante causa i beni al **Foglio 7 Ispica**, particelle **22, 71 (oggi 254), 73 (oggi 274), 74, 23 (oggi 251), 117, 122 (già 261 oggi 287), 147 (oggi 264), 72, 120 (oggi 259), 116**; oltre le particelle: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 69, 70, 115, 17/2; erano pervenuti per Atto di compravendita del 19.09.1975 a rogito del Notaio . . . , trascritto il 09.10.1975 ai numeri 9574 – 8743 da potere di **OMISSIS**

8. Gravami Lotto 1:

Dall'Ispezione ipotecaria del 15.09.2020 ho verificato che in anagrafica dell'Agenzia delle Entrate sono presenti 5 omonimi **OMISSIS** (Allegato 12)

Per gli omonimi **OMISSIS** risultano 142 formalità. (Allegato 13)

In quanto ai beni del Lotto 1 riporto:

TRASCRIZIONI LOTTO 1:

119. *TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2012 - Registro Particolare 6486 Registro Generale 9030 Pubblico ufficiale* **OMISSIS** *Repertorio 47071/18556 del 09/05/2012 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE a favore di* **OMISSIS** *per i terreni in NCT Foglio 7 Ispica, particelle 155, 251, 116, 287, 274, 273, 117, 259, 254, 251, 74, 72, 264, 22.*

141. *TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2020 - Registro Particolare 2466 Registro Generale 3511 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 730/2020 del 03/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sui beni ai Lotti 1 e 2.*

ISCRIZIONI LOTTO 1:

65. *ISCRIZIONE CONTRO del 24/12/2004 - Registro Particolare 8948 Registro Generale 26929 Pubblico ufficiale* **OMISSIS** *Repertorio 27777/8395 del 20/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – a favore di* **OMISSIS** *con sede in Palermo per i beni al Foglio 7 Ispica particelle 264, 259, 262, 72, 254, 22, 251, 116, 117, 74, 274; Foglio 13 Ispica particelle 29, 30; quota di 1/4 proprietà su terreno al Foglio 7 Ispica particella 258.*

9. Regolarità catastale dei beni Lotto 1:

Tra i beni oggetto di pignoramento non sono presenti fabbricati, pertanto non è necessaria la verifica della regolarità catastale, non ci sono costi da sostenere.

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

I beni ai Fogli 7 e 13 Ispica, come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica prodotto in Allegato 14, nell'ambito del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Ispica; vista la Delibera del Consiglio Comunale del 13.06.2016 *Annullamento ai sensi e per effetti degli artt.21 octies e 21 nonies della Legge 241/90 e s.m.i. della Delibera del C.C. n.27 del 28.04.2011*, rientrano nella zona di perimetrazione PRG Zona E: **PREVALENTI ATTIVITA' AGRICOLE – Sottozona E1, art. 11.**

Le particelle 264, 287, 254 del Foglio 7 Ispica rientrano nel vincolo di cui all'art.13 comma 3, in cui nessun intervento edilizio è consentito.

Per le particelle 116, 117 e parte delle particelle 251, 274, 74 del Foglio 7 Ispica e le particelle 29 e 30 del Foglio 13 Ispica, rientrano nel vincolo di cui all'art.49 DPR 11/7/80 n.753; con divieto di costruzione lungo i tracciati delle linee ferroviarie, da misurarsi in proiezione orizzontale minore di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Parte delle particelle 29 e 30 del Foglio 13 Ispica rientrano nel vincolo di cui al D.Lgs 22/01/2004 n.42; con cui gli immobili sono sottoposti a tutela delle disposizioni del piano paesaggistico.

I beni di cui al Foglio 7 Ispica particelle 264, 259, 287, 72, 254, 22, 251, 116, 117, 274, 278; ed al Foglio 13 Ispica parte delle particelle 29, 30; rientrano nel Nda del Piano paesaggistico degli Ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella provincia di Ragusa, approvato con D.A. 032/GAB del 03.10.2018 e pubblicato nel Supplemento ordinario n.1 del GURS (p. I) n.44 del 12.10.2018 (n.39) così come rettificato con DA N. 063/GAB del 12.06.2019 pubblicato nella GURS (p.I) n.30 del 28.06.2019 (n.30).

I terreni non ricadono in area percorsa dal fuoco.

Sulle particelle oggetto di trasferimento non è costituito vincolo urbanistico di asservimento da concessioni edilizie.

Rilevata l'assenza di fabbricati, non sono dovuti costi per regolarità edilizia.

11. Individuazione del Lotto 1:

Piena proprietà di due appezzamenti attigui di terreno alla Figure 1 e 2, della superficie catastale totale di Ha.59.53.67, siti in Ispica;

- NCT al Foglio 7, Contrada Sulla Cozzo Tuoni, particelle 264, 259, 287, 72, 254, 22, 251, 116, 117, 74, 274; Figura 3.

- NCT al Foglio 13, Contrada Cozzo Campana, particelle 29, 30; Figura 4.

Proprietà indivisa di 1/2 della particella 258 al Foglio 7 Ispica, ove è ubicato il pozzo per l'approvvigionamento idrico dei fondi; Figura 3. Sono intercluse e non oggetto di pignoramento le particelle 273, 178, 155 al Foglio 7, Figure 2, 3.

L'azienda al Lotto 1 è situata a nord est del Comune di Ispica, a confine con la provincia di Siracusa e a sud ovest del Comune di Rosolini. Figura 5.

I due appezzamenti sono divisi dalla SS115 – E45 e dalla Ferrovia Licata – Siracusa.

Il fondo è raggiungibile partendo dalla periferia sud di Ispica, percorrendo la SS115 in direzione nord-est verso Rosolini per 2,3 km, fino ad incrociare sulla destra il passaggio a livello della linea ferroviaria con gli appezzamenti al Foglio 13 Contrada Cozzo campana e sulla sinistra il varco della strada interpoderale al Foglio 7 Contrada Cozzo Tuoni. Figura 6, Foto 1, 2.

Coordinate Latitudine 36°47'47.17"N, Longitudine 14°56'1.01"E.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 67/2020 RGE s
Relazione del PE – Lotto 1
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agronomo Simone Aredia

7

12. Descrizione del Lotto 1:

Il fondo è distinto in due appezzamenti attigui, Figura 2:

- Foglio 13 Contrada Cozzo campana, particelle 29, 30; della superficie catastale totale di 67.290 mq; appezzamenti 1 e 2 Figure 4 e 7, Foto da 3 a 8;
- Foglio 7 Contrada Cozzo Tuoni, particelle 264, 259, 287, 72, 254, 22, 251, 116, 117, 74, 274; della superficie catastale totale di 527.537 mq. appezzamenti da 3 a 17 Figure 3 e 7, Foto da 9 a 56;

Al Foglio 7 Contrada Cozzo Tuoni la particella 258, della superficie catastale totale di 540 mq, è posseduta per la quota di 1/2 in proprietà indivisa, Figura 3.

Nell'appezzamento 18, riportato in planimetria generale alla Figura 7, è ubicato il pozzo per l'attingimento delle acque irrigue. Foto da 57 a 61.

La superficie catastale totale è di 595.367 mq.

Al momento dell'accesso i fondi erano oggetto di contratto di locazione e coltivati secondo quanto riportato nella planimetria generale alla Figura 7:

Appezzamento	Coltura	Superficie mq
1	Seminativo irriguo	55.048
2	Seminativo irriguo	12.242
3	Agrumeto	23.298
4	Seminativo irriguo	23.290
5	Pascolo	42.977
6	Seminativo irriguo	16.288
7	Agrumeto	24.211
8	Agrumeto	25.274
9	Agrumeto	21.565
10	Agrumeto	40.603
11	Agrumeto	5.349
12	Agrumeto	23.065
13	Pascolo	70.107
14	Carrubeto	99.350
15	Olivo e ficodindia	62.448
16	Pascolo	1.824
17	Pascolo	3.338
18	Pozzo	778
19	Vigneto	12.419
20	Avvallamento	932
21	Vigneto	5.730
22	Agrumeto	13.079
23	Agrumeto	12.152
		595.367

Gli appezzamenti 1, 2, 4, 6 erano coltivati a **seminativo irriguo**, della superficie totale di **106.868 mq**:

Apppezzamento	Coltura	Superficie mq
1	Seminativo irriguo	55.048
2	Seminativo irriguo	12.242
4	Seminativo irriguo	23.290
6	Seminativo irriguo	16.288
		106.868

Gli appezzamenti 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 22, 23 erano coltivati ad **agrumeto**, della superficie totale di **188.596 mq**:

Apppezzamento	Coltura	Superficie mq
3	Agrumeto	23.298
7	Agrumeto	24.211
8	Agrumeto	25.274
9	Agrumeto	21.565
10	Agrumeto	40.603
11	Agrumeto	5.349
12	Agrumeto	23.065
22	Agrumeto	13.079
23	Agrumeto	12.152
		188.596

Gli appezzamenti 5, 13, 16, 17 erano **incolti destinati a pascolo**, della superficie totale di **118.246 mq**:

Apppezzamento	Coltura	Superficie mq
5	Pascolo	42.977
13	Pascolo	70.107
16	Pascolo	1.824
17	Pascolo	3.338
		118.246

Gli appezzamenti 19, 21, erano coltivati a **vigneto a spalliera per uva da vino**, della superficie totale di **18.149 mq**:

Apppezzamento	Coltura	Superficie mq
19	Vigneto	12.419
21	Vigneto	5.730
		18.149

L'appezzamento 14 era coltivato a **carrubeto**, della superficie totale di **99.350 mq**; l'appezzamento era coltivato a **olivo e ficodindia**, della superficie totale di **62.448 mq**; l'appezzamento 20 è un **avvallamento** tra gli appezzamenti 19 e 20, della superficie di **932 mq**; nell'appezzamento 18, posseduto in quota indivisa di 1/2, della superficie di **778 mq** è presente il **pozzo**:

Apppezzamento	Coltura	Superficie mq
14	Carrubeto	99.350
15	Olivo e ficodindia	62.448
20	Avvallamento	932
18	Pozzo	778
		163.508

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 67/2020 RGE s
Relazione del PE - Lotto 1
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agronomo Simone Aredia

La giacitura del terreno è pianeggiante ad eccezione degli appezzamenti 5 e 13 che distinguono il blocco sottostante 3-4-19-20-21-22-23 dal blocco sovrastante da 5 a 18.

La viabilità di accesso è garantita dalla strada interpoderale che costeggia l'azienda ad ovest del Foglio 7 Ispica Contrada Sulla Cozzo Tuoni e la strada interpoderale che attraversa la Ferrovia Licata – Siracusa al Foglio 13 Ispica Contrada Cozzo Campana.

Gli appezzamenti coltivati ad agrumeto sono forniti d'impianto irriguo a spruzzo (Foto 30), con tubazione che dal pozzo collega le linee adacquatrici dei settori, comandati da valvole manuali.

13. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 1:

Secondo quanto disposto dal GE, non è stato necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica, perché nel Lotto non sono presenti fabbricati per cui è richiesta la produzione dell'APE.

14. Criterio di stima Lotto 1:

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 Ispica, 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:

- seminativo irriguo a pieno campo, con caratteristiche similari, varia da 2,00 €/mq fino a 3,20 €/mq. **Per i beni nel lotto ritengo congruo il valore di 2,50 €/mq.**
- agrumeto irriguo, con caratteristiche similari, varia da 4,00 €/mq fino a 5,50 €/mq. **Per i beni nel lotto ritengo congruo il valore di 4,00 €/mq.**
- vigneto per uva da vino, ricadente in zona DOC Etna, con caratteristiche similari, varia da 5,50 €/mq fino a 7,00 €/mq. **Per i beni nel lotto ritengo congruo il valore di 6,00 €/mq.**
- carrubeto, oliveto e ficodindia non irrigui, varia da 2,50 €/mq fino a 3,50 €/mq. **Considerato lo stato di abbandono della coltivazione ritengo congruo il valore di 1,00 €/mq.**
- pascolo incolto, varia da 0,50 €/mq fino a 0,80 €/mq. **Per i beni nel lotto ritengo congruo il valore di 0,60 €/mq.**

Per il pozzo trivellato, considerata la comproprietà del terreno ove insiste, tenuto conto del valore di realizzazione, deprezzato per la vetustà degli impianti, nonché della portata; ritengo congruo il valore della quota posseduta pari a €20.000,00 €.

15. Determinazione del valore del bene Lotto 1:

Per la stima del valore del bene ho tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso dei fondi. La superficie catastale totale del fondo posseduto in piena proprietà è pari a **595.367 mq**, attualmente così destinato:

- seminativo irriguo 106.868 mq;
- agrumeto 188.596 mq;
- pascolo 118.246 mq;
- carrubeto 99.350 mq;
- Olivo e ficodindia 62.448 mq;
- Vigneto 18.149 mq;
- Avvallamento 932 mq.

Considerati congrui i valori descritti, il **valore attuale di stima del bene è pari ad € 1.383.752,80**, determinato dal calcolo riportato in tabella.

Non sono presenti fabbricati e non sono dovuti costi per regolarità edilizie e catastali; pertanto il valore netto del lotto coincide con il valore di stima.

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 attuale del Lotto 1, è pari a € 1.176.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Seminativo irriguo	106.868	€ 2,50	€ 267.170,00
Agrumeto	188.596	€ 4,00	€ 754.384,00
Pascolo	118.246	€ 0,60	€ 70.947,60
Carrubeto	99.350	€ 1,00	€ 99.350,00
Olivo e ficodindia	62.448	€ 1,00	€ 62.448,00
Vigneto	18.149	€ 6,00	€ 108.894,00
Avvallamento	932	€ 0,60	€ 559,20
quota di 1/2 del pozzo			€ 20.000,00
Valore di stima			€ 1.383.752,80
Costi accatastamento			€ -
Costi regolarità edilizia			€ -
Netto valore del lotto			€ 1.383.752,80
Abbattimento valore del 15%			€ 207.562,92
arrotondamento			€ 189,88
Valore del lotto			€ 1.176.000,00

16. Determinazione del valore di locazione del bene Lotto 1:

L'appezzamento al Lotto 1, al momento dell'accesso è affittato con contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica il 30.05.2012 al n.2152, a rogito del Notaio **OMISSIS** in Ispica, Repertorio 47071 del 09.05.2012; sottoscritto tra il debitore esecutato **OMISSIS**; per i beni oggetto di pignoramento al Foglio 7 Ispica, particelle 251, 116, 287, 274, 117, 259, 254, 74, 72, 264, 22; oltre ai beni non oggetto di pignoramento al Foglio 7 Ispica, particelle 155, 273, escluse le particelle 29 e 30 del Foglio 13 Ispica. Periodo di locazione dal 06.05.2015 al 31.12.2026. Canone annuo di locazione pattuito €4.900,00.

I beni al Foglio 7 Ispica, particelle 251, 116, 287, 274, 117, 259, 254, 74, 72, 264, 22; oltre ai beni non oggetto di pignoramento al Foglio 7 Ispica, particelle 155, 273; nonché i beni oggetto di pignoramento al Foglio 13 Ispica, particelle 29 e 30 sono riportati nel Fascicolo aziendale **OMISSIS**

Con contratti di locazione sin dal 2004 l'affittuario **OMISSIS** ha coltivato i terreni apportando migliorie ai fondi.

I titoli ordinari di cui alla Riforma PAC 2015 – 2020, Reg. CE 1307/2013 sono detenuti dall'affittuario.

Considerate le superfici coltivate a:

- seminativo irriguo di 106.868 mq;
- agrumeto irriguo di 188.596 mq;
- carrubeto di 99.350 mq;
- oliveto e ficodindia di 62.448 mq;
- vigneto per uva da vino di 18.149 mq

Rilevati i prezzi correnti relativi alla locazione dei fondi, tenuto conto del reddito del proprietario e dell'affittuario riporto in tabella i valori di stima del **canone annuo di locazione ritenuto congruo pari a € 15.000,00:**

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Seminativo irriguo	106.868	€ 0,02	€ 2.137,36
Agrumeto	188.596	€ 0,05	€ 9.429,80
Carrubeto	99.350	€ 0,01	€ 993,50
Oliveto e ficodindia	62.448	€ 0,01	€ 624,48
Vigneto	18.149	€ 0,10	€ 1.814,90
Valore canone di locazione annuo			€ 15.000,04

17. Conclusioni Lotto 1:

Nella relazione sono riportati in dettaglio: Atto 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, compresa la piena proprietà pignorata e la quota di 1/2 del frustolo di terreno ove insiste il pozzo.

Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova indicando il **valore attuale di stima del bene è pari ad €1.383.752,80**; ed il **valore attuale di vendita, pari a €1.176.000,00**; inoltre ho determinato il valore ritenuto congruo del **canone annuo di locazione pari a € 15.000,00**.

Lotto 1: Piena proprietà di due appezzamenti attigui di terreno siti in Ispica; distinti in NCT al Foglio 7, particelle 264, 259, 287, 72, 254, 22, 251, 116, 117, 74, 274; in NCT al Foglio 13 particelle 29, 30; compresa la proprietà indivisa di 1/2 della particella 258 al Foglio 7 Ispica, ove è ubicato il pozzo per l'approvvigionamento idrico dei fondi; superficie catastale totale di Ha.59.53.67.

- **Coltivazioni in atto: seminativo irriguo, agrumeto, pascolo, carrubeto, oliveto e ficodindia, vigneto ed incolto.**
- **Sono intercluse e non oggetto di pignoramento le particelle 273, 178, 155 al Foglio 7 Ispica.**

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del lotto:

- allegato 03 planimetrico di 7 figure
- allegato 04 fotografico con 63 immagini
- allegato 12 ispezione ipotecaria omonimi OMISSIS
- allegato 13 ispezione ipotecaria Elenco formalità OMISSIS
- allegato 14 Certificato di destinazione urbanistica, il cui originale sarà consegnato in Cancelleria.

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 09.02.2021

IL P.E.

Dott. Agronomo Simone Aredia

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 67/2020 RGE s
Relazione del PE - Lotto 1
G. E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Dott. Agronomo Simone Aredia

13