

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO LOTTO UNICO

Procedura esecutiva immobiliare 86-2025 RGE
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo
Custode: Avv. Lino Raniolo

Creditore procedente:

[REDACTED]

rappresentato e difeso da

[REDACTED]

Debitori eseguiti:

[REDACTED]

rappresentati e difesi da

[REDACTED]

Acate, li 05/01/2026

IL CTU

Dott. Giuseppe Di Caro



Schema riepilogativo:

SCHEMA SINTETICO LOTTO UNICO	
Procedura esecutiva immobiliare 86-2025 RGE	
Creditore procedente: [REDACTED]	
rappresentato e difeso da: Avv. [REDACTED]	
Debitori esecutati: [REDACTED]	
rappresentati e difesi da: Avv. [REDACTED]	
Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode Giudiziario: Avv. Lino Raniolo	
Esperto del procedimento: Dottore Agronomo Giuseppe Di Caro	
DIRITTO	Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni
BENE	appezzamento di terreno sito in agro di Acate Contrada Dirillo-Monello, Foglio 34
UBICAZIONE	Coordinate: 36°59'52.02"N 14°23'57.25"E https://maps.app.goo.gl/tKz9TP5oh64fU5cv8
TITOLARITÀ	Piena proprietà dei debitori esecutati
PROVENIENZA VENTENNALE	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, con i seguenti atti: - atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 12.12.2007, Repertorio 44947 e raccolta 15612; trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 27.12.2007 al numeri 28830 – 17548 da potere di [REDACTED] - atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 18.06.2001, Repertorio 32875; trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 12.07.2001 ai numeri 11868 – 9782 da potere di [REDACTED]
DATI CATASTALI	Acate NCT Foglio 34 particelle 150 e 151
LOTTO	Lotto unico
OCCUPAZIONE	Il bene risulta concesso in locazione giusto contratto registrato il 11/12/25 al n.4506 serie 3T
COMPLETEZZA DOC.EX ART.567,C.2	La documentazione prodotta è completa e corretta.
IRREGOLARITÀ E ABUSI	Il fabbricato presente è realizzato prima del 1967
IMMOBILE INSANABILE	I fabbricati presenti sono in pessime condizioni strutturali ed insanabili per cui è stato valutato il costo di demolizione
TITOLARITÀ URBANISTICA	Nessun titolo
AGIBILITÀ/ABITABILITÀ	Non presente
DIVISIBILITÀ	L'immobile pignorato è posseduto piena proprietà dai debitori esecutati
VALORE DI MERCATO	103.856,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA	87.538,10 €
VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/ANNO	7.000,00 €
VENDIBILITÀ E MOTIVO	I beni sono vendibili
VINCOLI	Non vi sono vincoli
EDILIZIA AGEVOLATA	Il bene non rientra in tale categoria
ONERI	Gli oneri da sostenere sono dovuti per regolarizzazione catastale della particella 150 al costo di €.70,00 ed alla regolarizzazione del pozzo al costo di €.800,00.
APE - CDU	Considerata la tipologia di fabbricati, rilevato che non sono presenti impianti di condizionamento, non è necessario redigere l'APE. È necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica al costo previsto di €. 500,00

**TRASCRIZIONI
E ISCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI**

ISCRIZIONI

- Iscrizione al numeri 28831/7128 del 27/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 12/12/2007 Numero di repertorio 44948/15613 notaro [REDACTED] Sede NISCEMI (CL), contro [REDACTED] nata il [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà bene personale, per capitale € 140.000,00 oltre ad interessi e spese per complessivi € 280.000,00 durata 20 anni gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al NCT Foglio 34 Acate particelle 150 e 151;

TRASCRIZIONI

- Trascrizione al numeri 7761 - 5763 del 15/05/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/03/2025 Num. repertorio 378 emesso dal Tribunale di Ragusa A favore di [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] per i diritti pari a $\frac{1}{1}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al NCT Foglio 34 Acate particelle 150 e 151;

SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO

DESCRIZIONE	Piena proprietà di appezzamento di terreno sito in agro di Acate Contrada Dirillo- Monello, Foglio 34 della superficie catastale di 26.890 in piena proprietà con n. 4 strutture serricole per la coltivazione di ortaggi, terreno seminativo con piante di agrumi e di frutta mista., n. 1 deposito agricolo, vasca raccolta acqua.		
DESTINAZIONE D'USO	Terreno con impianti serricoli e pertinenze		
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup.comm.mq
Terreno in piena proprietà	26.640	1	26.640
Depositi (sup.netta)	150	1	150

VALORE DI MERCATO	103.856,00 €
VALORE DI VENDITA FORZATA	87.538,10 €
VALORE DEL CANONE DI MERCATO €/ANNO	7.000,00 €



Ill.mo G.E. Carlo Di Cataldo,

nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo n. 86-2025 RGE del TRIBUNALE DI RAGUSA, promossa dal creditore procedente [REDACTED], rappresentato e difeso [REDACTED], contro la ditta debitrice esecutata: [REDACTED], non costituita nella presente procedura, la S.V. Ill.ma in data 07.07.2025 nominava esperto C.T.U. il sottoscritto Dott. Giuseppe Di Caro iscritto al n. 507/b del registro di anzianità dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa con studio in Acate (RG), via Adua n. 16/A, tel. 339.8431066; e Custode giudiziario l'Avv. Lino Raniolo, fissando l'udienza del 11.02.2026 per l'audizione del debitore e delle altre parti. In data 07.07.2025 ho accettato l'incarico conferito, per rispondere ai quesiti.

ATTO DI PIGNORAMENTO:

Con Atto di Pignoramento del 29.01.2025 l'Avv. [REDACTED], per conto del creditore procedente [REDACTED] NOTIFICATO IL 07/02/2025; con Atto di precetto notificato il 19-12-2024 ha intimato il pagamento della somma di € 122.937,29 al Sigg. [REDACTED]

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

- **Beni di proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni:**

Fondo rustico sito nel Comune di Acate (RG) in C.da Dirillo-Monello esteso complessivamente Ha. 02.68.90, con entrante fabbricato rurale e con altro accessorio diritto o pertinenza, riportato nel catasto terreni del Comune di Acate al foglio 34 particella 151 (terreno), mentre il fabbricato rurale è riportato al foglio 34 particella 150

CERTIFICAZIONE NOTARILE E NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:

Con la Nota di Trascrizione presentata all'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 15.05.2025 ai numeri 7761 – 5763 è stato trascritto l'Atto di pignoramento per i beni:

Unità Negoziale 1 – Immobile 1 – Catasto Terreni Foglio 34 Acate particella 150;

Unità Negoziale 1 – Immobile 2 – Catasto Terreni Foglio 34 Acate particella 151;

A favore di [REDACTED]

– relativamente all'UN 1 per il diritto di proprietà quota 1/1 in regime di comunione legale

Contro

Contro

– relativamente all'UN 1 per il diritto di proprietà quota 1/1 in regime di comunione legale

COSTITUZIONE PER LA DEBITRICE ESECUTATA:

I debitori esecutati si sono costituiti nella presente procedura.

ACCESSO AI BENI:

Con Raccomandata a/r del 17.07.2025 l'Avv. Lino Raniolo, in qualità di Custode giudiziario, ha inviato comunicazione alle parti per l'inizio delle operazioni peritali.

In data 05.08.2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, è stato effettuato il primo accertamento con sopralluogo presso i beni immobili oggetto di esecuzione, con redazione del verbale di accesso allegato alla presente.

VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE:

Per verificare la regolarità e la continuità catastale dei beni oggetto di esecuzione immobiliare ho richiesto all'Agenzia delle Entrate l'Estratto di mappa del Foglio 34 Acate e le visure catastali storiche delle singole particelle, in allegati alla presente.

VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA:

È stata verificata al Comune di Acate la regolarità edilizia del deposito agricolo presente nel lotto.

RICHIESTA COPIA ATTI DI PROVENIENZA:

Con richiesta all'Agenzia delle Entrate di Ragusa del 31/12/2025 ho ricevuto copia dell'atto di provenienza dei beni oggetto di esecuzione immobiliare, in allegato alla presente:

- Atto di vendita del 12.12.2007 – Repertorio 44947 e Raccolta n.15612

DISCORDANZE:

Esaminati l'Atto di pignoramento e la Nota di trascrizione, non ho riscontrato discordanze tra i titoli di possesso dei beni oggetto di pignoramento posseduti dalla ditta debitrice esecutata.

LOTTO UNICO INDIVIDUATO:

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

Plena proprietà di appezzamento di terreno sito in agro di Acate Contrada Dirillo- Monello, Foglio 34 della superficie catastale di mq. 26.890 in piena proprietà con n. 4 strutture serricole per la coltivazione di ortaggi, seminativi alberi di agrumi e da frutto, n.1 deposito agricolo, vasca raccolta acqua.

Catasto Terreni – NCT – piena proprietà:

Ubicazione	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
C.da Dirillo- Monello	Acate	34	150	FU D ACCERT	-	250	0,00 €	0,00 €
C.da Dirillo-Monello	Acate	34	151	Sem.arb.	2	26.640	110,07 €	61,91 €
						26.890	110,07 €	61,91 €

GRAVAMI:

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

- Trascrizioni ai numeri 7761 - 5763 del 15/05/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/03/2025 Num. repertorio 378 emesso dal Tribunale di Ragusa A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a [REDACTED] gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al NCT Foglio 34 Acate particelle 150 e 151;
- Iscrizione ai numeri 28831 / 7128 del 27/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 12/12/2007 Numero di repertorio 44948/15613 notaio [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] capitale €. 140.000,00 Totale €. 280.000,00 durata 20 anni gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura, censiti al NCT Foglio 34 Acate particelle 150 e 151;

PROVENIENZA VENTENNALE:

Gli immobili al NCT Foglio 34 Acate particella 151 sono pervenuti alla ditta debitrice esecutata in virtù dell'atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ferrara Filippo del 12.12.2007,

Repertorio 44947 e raccolta 15612; trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 27.12.2007 ai numeri 28830 – 17548 da potere di [REDACTED]

A [REDACTED] sono pervenuti giusto atto pubblico notarile di compravendita del Notalo [REDACTED] del 18.06.2001, Repertorio 32875; trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il 12.07.2001 ai numeri 11868 – 9782 da potere [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dalla ditta debitrice esecutata. Al momento dell'accesso il fondo era coltivato ad ortaggi in serra per circa ettari 0.25.00 (pomodoro varietà piccadilly) ed era condotto in comodato d'uso gratuito dal Sig. [REDACTED].

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Ho richiesto al Comune di Acate verifica della documentazione attestante la regolarità edilizia del fabbricato presente all'interno del lotto oggetto di esecuzione immobiliare.

Dalla verifica effettuata non sono state riscontrate richieste per la realizzazione del fabbricato.

Nell'atto di provenienza è riportato *"il fabbricato rurale è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967"*. Tale frase si riferisce al f.r. censito fino al 2012 al catasto terreni alla p.lla 14.

REGOLARITÀ CATASTALE:

A seguito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ragusa ho accertato che non vi sono né planimetrie né elaborati planimetrici depositati del fabbricato. Nello specifico la p.lla originaria 33 è stata soppressa a seguito di presentazione di Tipo Mappale del 14/12/2012 Pratica n. RG0224858 ed è stata costituita la particella 150 come ente urbano. Successivamente con variazione d'ufficio del 19/08/2024 tramite pratica n. RG0057413 di "Verifica D'ufficio" è stato variato il classamento da ente urbano a fu d'accert (fabbricato da accertare). Nel foglio di mappa risulta visibile la campitura e la sagoma del fabbricato rurale con annessa pertinenza.

Per la completa regolarizzazione è necessario presentare una DOCCA per il corretto classamento del fabbricato, sono dovuti costi per la presentazione pari a € 70,00. (costo u.i.u.)

PRESUMIBILI COSTI DI APE E CDU:

Considerata la tipologia di fabbricati, rilevato che non sono presenti impianti di condizionamento, non è necessario redigere l'APE. È necessaria la produzione del Certificato di destinazione urbanistica al costo previsto di **€ 350,00**.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI:

Il bene al Lotto unico è un appezzamento di terreno sito in agro di Acate Contrada Dirillo-Monello, Foglio 34 della superficie catastale di 26.890 in piena proprietà con n. 4 strutture serricole per ortaggi, seminativi e piante di agrumi e frutta, un fabbricato, vasca raccolta acqua. Immagine 4.

Il fondo è raggiungibile percorrendo in direzione ovest Corso Indipendenza/SP1 verso Via Gracchi, dopo 7,3 km si svolta a sinistra imboccando la SS 115 e dopo circa 70 m si svolta a destra sulla SP87 che si percorre per circa 1,4 km; dopodiché si svolta a destra e dopo circa 1,7 km il lotto si trova sulla sinistra della carreggiata. Immagine 2-3; Coordinate 36°59'52.02"N 14°23'57.25"E

L'appezzamento è rappresentato da seminativi per circa Ha 0,82,50, piante di agrumi per circa Ha 0,07,00 e da n. 4 strutture serricole con orditura in legno e pali in cemento per circa Ha 1,03,00. Al momento del sopralluogo delle 4 strutture serricole soltanto una è risultata in produzione, trapiantata a pomodoro varietà piccadilly per circa Ha 0,25,00. Le strutture serricole sono dotate di impianto di irrigazione a goccia, nebulizzazione ed antigelo ad eccezione di una struttura per la quale non è stato riscontrato l'impianto di nebulizzazione (foto 8-9-10). È stata rilevata la presenza di un deposito (Fabbricato 1- foto da 1 a 6) accatastato d'ufficio. Immagini 4, 5.

La superficie lorda edificata del deposito è pari a 110,08 mq. I muri portanti sono in muratura con copertura a tetto piano non praticabile. I locali sono dotati di impianto idrico ed elettrico. I serramenti esterni sono in alluminio mentre quelli interni in legno. All'esterno vi sono due tettoie ormai quasi del tutto divelte, nelle quali sono presenti solo i pali di sostegno in cemento. Tale fabbricato si trova in scarse condizioni strutturali.

È presente un pozzo trivellato ubicato nella p.lla 151 ex 33 (foto 7) denunciato presso il Genio Civile di Ragusa con pratica n. 778/Acate a nome di [REDACTED]. Per utilizzare le acque del



suddetto pozzo sarà necessario fare volture e richiedere, attingimento acque presso il Genio civile di Ragusa. I costi per la richiesta dell'attingimento saranno pari a **€ 800,00**.

Sono presenti vari alberi da frutto alle spalle del fabbricato (foto 13-14) e degli agrumi.

CRITERI E VALUTAZIONE DEI BENI

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

Riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, i beni al Lotto unico rientrano nel territorio del Comune di Acate nella Fascia/zona: Extraurbana / Zone Agricole, Codice zona R1, Microzona 0; Tipologia prevalente: non presente; Destinazione: che per l'anno 2024, semestre 2; ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per abitazioni di tipo economico da 345,00 fino a 500,00 €/mq – locazione N.D €/mq/mese
- per ville e villini da 440,00 fino a 650,00 €/mq – locazione N.D €/mq/mese
- per i magazzini da 120,00 fino a 215,00 €/mq – locazione N.D €/mq/mese
- per i capannoni tipici da 130,00 fino a 230,00 €/mq – locazione N.D €/mq/mese

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fabbricati ad uso agricolo, con caratteristiche similari, compresa l'ubicazione, le dimensioni e le rifiniture, varia da **150,00 €/mq fino a 250,00 €/mq**, con riferimento alla superficie lorda edificata.

Per i terreni agricoli il valore di compravendita varia da **3,70 €/mq fino a 5,00 €/mq** (destinazione serra- orto irriguo) e da **2,00 €/mq fino a 3,30 €/mq** (destinazione seminativo irriguo) secondo la giacitura e la disponibilità idrica.

Per il mercato locale immobiliare il valore di locazione dei terreni agricoli con caratteristiche similari varia da **0,30 €/mq/anno fino a 1,50 €/mq/anno** (destinazione serra- orto irriguo) e da **0,20 €/mq/anno fino a 0,30 €/mq/anno** (destinazione seminativo irriguo) con riferimento alla superficie catastale.

Rilevata la superficie catastale complessiva di 26.890 mq tenuto conto della ripartizione colturale e della disponibilità irrigua, ritengo congruo il valore di 5,00 €/mq per orto irriguo con serre in legno e di 2,20 €/mq per il seminativo irriguo.

Per il fabbricato avente una superficie edificata in totale di 110,08 mq, calcolo il valore pari a 200,00 €/mq per un totale di € 22.016.

Dalle considerazioni sopra riportate si conclude che il Valore di stima è pari a € 98.416,00 come riportato nella seguente tabella riepilogativa.

Rilevata l'irregolarità catastale, sanabile al costo di € 70,00; la regolarizzazione del pozzo al costo di € 800,00; il valore netto del lotto è pari a € 97.546,00.

Secondo le disposizioni del GE, occorre tenere conto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il valore di vendita del Lotto unico è pari a € 82.914,10 derivante dal calcolo riportato nella tabella:

Descrizione	Superficie mq	Valore €/mq	coefficiente	Valore
Fabbricato	110,08	200	1,00	22.016,00 €
Terreno in piena proprietà (orto irriguo+ serre in legno)	10.300	5,00 €	1,00	51.500,00 €
Terreno in piena proprietà (seminativo irriguo)	10.000	2,20 €	1,00	22.000,00 €
Alberi da frutto, agrumi e incolto produttivo	6.340	1,00 €	1,00	6.340,00 €
Vasca raccolta acqua	a corpo			2.000,00 €
Valore di stima				103.856,00 €
Costi regolarità catastale				70,00 €
Costi regolarità pozzo				800,00 €
Netto valore del lotto				102.986,00 €
Abbattimento valore del 15%				15.448,00 €
Valore di vendita del lotto unico				87.538,10 €

CANONE DI LOCAZIONE:

Dai rilievi effettuati, secondo i valori di locazione del mercato locale, considerato lo stato d'uso ed i presumibili alti costi di manutenzione a carico del locatario per quel che concerne le strutture serricole esistenti, ritengo congruo il canone di locazione per i beni al Lotto unico pari € 7.000,00 annui.

CONCLUSIONI:

I beni oggetto di esecuzione immobiliare nella procedura 86-2025 RGE del Tribunale di Ragusa sono posseduti in piena proprietà dai debitori

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

Lotto	Quota posseduta	Descrizione bene	Ubicazione bene	Valore di stima	Costi regolarità idrica e catastale	Valore di vendita
unico	piena proprietà	Appezamento di terreno con fabbricato agricolo	Acate C.da Dirillo-Monello Foglio 34	€ 102.986,00	€ 870,00	€ 87.538,10

Lotto	Descrizione bene	Ubicazione bene	Canone di locazione annuo
unico	Appezamento di terreno con impianti serricoli e pertinenze	Acate C.da Dirillo-Monello Foglio 34	€ 7.000,00

Fa parte integrante della presente perizia l'allegato fotografico e planimetrico con 5 immagini e 14 foto.

ALLEGATI:

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

- 2 ALLEGATI PERIZIA PE 86 2025
- 3 ESTRATTO DI MAPPA
- 4 VISURE CATASTALI
- 5 ATTO DI PROVENIENZA

Deposito la nota spese con invio separato.

Tanto il sottoscritto riferisce in adempimento all'incarico conferitogli.

Acate, lì 05.01.2026

IL CTU
Dott. Giuseppe Di Caro