

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

C.da Olivieri Strada vicinale 23 - 97019 Vittoria (RG)

Cell: 339-8609257 - E-mail: giovanniruta.agronomo@gmail.com - Pec: g.ruta@conafpec.it

C.F.: RTUGNN82E25M088L - P. IVA: 01494960881

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE
DEL PERITO ESTIMATORE**

Procedura esecutiva immobiliare 29/2022

Giudice delle esecuzioni Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Perito estimatore Dott. Agronomo Giovanni Ruta

Custode Avv. Serafino Alfano

Creditore procedente:



Debitori esecutati:



Vittoria, 04.11.2022

IL P.E.

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Schema riepilogativo:

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	
Esecuzione 29/2022 RG Es – Tribunale di Ragusa Creditore procedente: [REDACTED] rappresentato dall'Avv [REDACTED] Contro: [REDACTED]	
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario Avv. Serafino Alfano Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Giovanni Ruta	
Diritto	<i>Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in cui insiste un fabbricato abusivo, censito d'Ufficio in NCEU con planimetria assente e non riportato nell'estratto di mappa, tre impianti serricoli in disuso ed un casotto con pozzo non oggetto di pignoramento.</i>
Bene	<i>Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in cui insiste un fabbricato abusivo, censito d'Ufficio in NCEU con planimetria assente e non riportato nell'estratto di mappa, tre impianti serricoli in disuso ed un casotto con pozzo non oggetto di pignoramento.</i>
Ubicazione	Comune di Ragusa, Contrada Randello, Foglio 182 Coordinate geografiche 36.86130876372, 14.495070576667
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento in NCT Foglio 182 Ragusa, particella 7; NCEU Foglio 182 Ragusa, particella 494 sub 1; sono posseduti in piena proprietà dai debitori eseguiti ed in uso agli stessi. Il bene è pervenuto ai debitori eseguiti, NCT Foglio 182 Ragusa, particella 7, in virtù dell'Atto di compravendita del 28.01.1992 a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto a Ragusa il 21.02.1992 ai numeri 3272 – 2755. Il fabbricato in abuso edilizio e catastale che insiste nella particella 7 è stato censito d'Ufficio come "fabbricato fantasma" al NCEU particella 494 sub 1, categoria C6.
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 28.01.1992 a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto a Ragusa il 21.02.1992 ai numeri 3272 – 2755
Dati catastali	NCT Foglio 182 Ragusa, particella 7; NCEU Foglio 182 Ragusa, particella 494 sub 1; posseduti in piena proprietà. Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	<i>Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in cui insiste un fabbricato abusivo, censito d'Ufficio in NCEU con planimetria assente e non riportato nell'estratto di mappa, tre impianti serricoli in disuso ed un casotto con pozzo non oggetto di pignoramento</i>
Occupazione	Il bene è in uso dai debitori eseguiti. Ritengo congruo il valore di locazione totale di 600,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta risulta incompleta: - non risultano attualmente sia l'Atto di avviso ex art 498 cpc da parte del creditore procedente che l'intervento da parte di creditori iscritti - non risulta attualmente l'integrazione del pignoramento sul fabbricato da parte del creditore procedente
Irregolarità e abusi	Il fabbricato presente nella particella 494 sub 1 è stato edificato in abuso edilizio
Immobile insanabile	Per il fabbricato presente nella particella 494 sub 1, edificato in abuso edilizio e catastale , ho proceduto con la valutazione secondo il valore d'uso, determinato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato è realizzato in abuso edilizio, censito in NCEU d'Ufficio, privo di planimetria catastale con categoria C6.
Agibilità/Abitabilità	Assenza di agibilità per edificazione in abuso edilizio.
continua SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	



segue SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO	
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà.
Valore di Mercato	€. 38.587,70
Valore di Vendita Forzata	€. 27.800,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 600,00
Vendibilità e motivo	<i>Oggetto di pignoramento è la piena proprietà di un appezzamento di terreno in cui insiste un fabbricato abusivo, censito d'Ufficio in NCEU con planimetria assente e non riportato nell'estratto di mappa, tre impianti serricoli in disuso ed un casotto con pozzo non oggetto di pignoramento</i> I beni sono vendibili.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Il fabbricato è realizzato in abuso edilizio, ricade in zona Vincolo preriserva del PRG di Ragusa, non sono mai state presentate pratiche di condono edilizio.
APE	Per il fabbricato in abuso edilizio e catastale, censito come categoria C6 non è necessaria la produzione del Certificato APE.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per Contratto di finanziamento stipulato il 16 luglio 2013 con rogito del Notaio [REDACTED] Repertorio 345; trascritto a Ragusa il 17.07.2013 ai numeri 10163-1612; importo di €.61.500 – sorte capitale €.41.000,00 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, contro [REDACTED]
	Ipoteca giudiziale trascritta a Ragusa il 07.06.2018 ai numeri 8609 – 1267 per importo di €.56.019,90 – sorte capitale €.56.019,90 a favore di Banca IFIS SpA con sede in Mestre, contro [REDACTED]
	Trascrizioni
	Verbale di pignoramento immobili della procedura 29/2022, al Registro Generale 2697 e Registro Particolare 2018, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

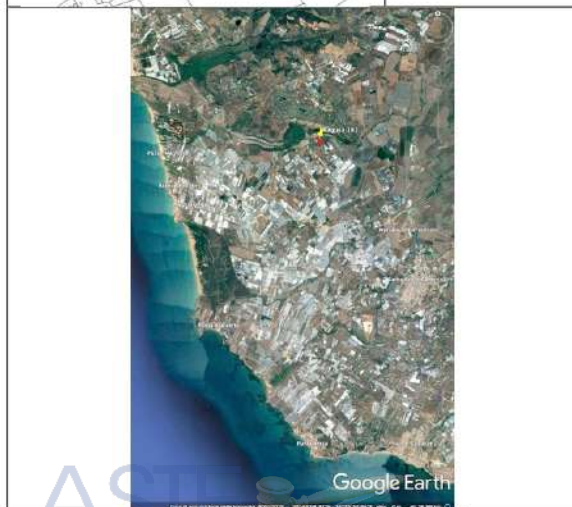
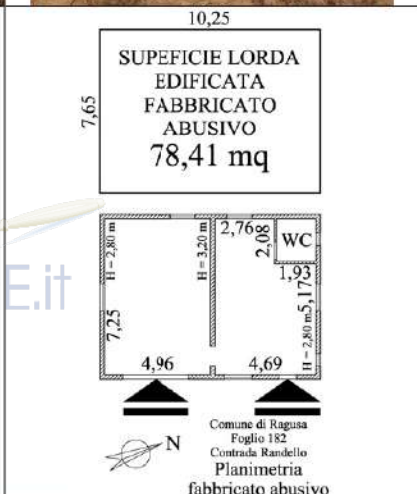
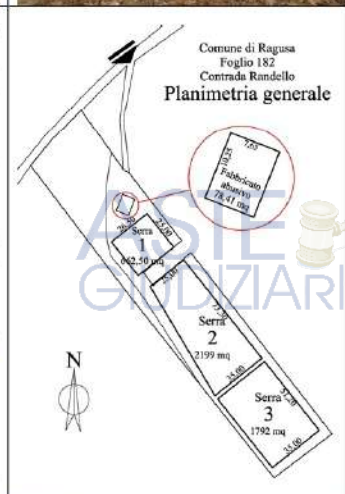


SCHEMA IMMOBILE LOTTO UNICO

Descrizione	<i>Piena proprietà di un appezzamento di terreno in cui insiste un fabbricato abusivo, censito d'Ufficio in NCEU con planimetria assente e non riportato nell'estratto di mappa, tre impianti serricoli in disuso ed un casotto con pozzo non oggetto di pignoramento.</i>		
Destinazione d'uso	Terreno con fabbricato in abuso edilizio, privo di approvvigionamento idrico		
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie catastale terreni	10.621,00	1,0	10.621,00
Superficie serre	4.653,50	1,0	4.653,50
Fabbricato abusivo	78,41	0,5	39,20



Valore di Mercato	€. 38.587,70
Valore di Vendita Forzata	€. 27.800,00
Valore del Canone di Mercato €./anno	€./anno 600,00



2. Premessa:

In data **21.03.2022** il GE Dott. Gilberto Orazio Rapisarda 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 **29-2022** del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'Avv. Serafino Alfano, notificata in data 21.03.2022.

In data **22.03.2022** ho accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto.

Nella procedura esecutiva immobiliare **29-2022** del Tribunale di Ragusa il creditore procedente [REDACTED]

rappresentato dall'Avv. [REDACTED] sottoposto ad esecuzione forzata i beni dei debitori eseguiti: [REDACTED]

Ho individuato un lotto unico, posseduto in piena proprietà indivisa dai debitori eseguiti: un appezzamento di terreno in cui insiste un fabbricato abusivo, censito d'Ufficio in NCEU con planimetria assente e non riportato nell'estratto di mappa, tre impianti serricoli in disuso ed un casotto con pozzo non oggetto di pignoramento.

3. Atto di pignoramento:

In data 27.01.2022 l'Avv. [REDACTED] conto del creditore [REDACTED] depositato l'Atto di pignoramento con cui sottopone ad esecuzione forzata i beni dei debitori eseguiti: [REDACTED]

Con Atto di precetto notificato il 10.01.2022 il creditore procedente ha intimato i debitori a pagare la complessiva somma di **€.47.251,77** oltre interessi, in forza del Contratto di finanziamento stipulato il 16 luglio 2013 con rogito del Notaio [REDACTED] 345; trascritto a Ragusa il 17.07.2013 ai numeri 10163-1612.

4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento:

In data 18.02.2022 l'Avv. [REDACTED] conto del creditore procedente, ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura 29/2022, al Registro Generale 2697 e Registro Particolare 2018; che comprende 1 immobile in 1 Unità negoziale, 1 Soggetto a favore, 2 Soggetti contro.

Soggetto a favore:

1. [REDACTED]
- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.

Soggetto contro:

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

5. Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di pignoramento:

UN	Imm	Catasto	Via - Contrada	Comune	Foglio	P.IIa
1	1	Terreni	C.da Randello	Ragusa	182	7

6. Avviso ex art 498 cpc ai creditori iscritti e creditori intervenuti:

Dall'aggiornamento delle iscrizioni risulta l'ipoteca giudiziale trascritta a Ragusa il 07.06.2018 ai numeri 8609 – 1267 per importo di €56.019,90 – sorte capitale €56.019,90 a favore di [REDACTED]

Nel PCT non risultano attualmente sia l'Atto di avviso ex art 498 cpc da parte del creditore procedente che l'intervento da parte di creditori iscritti.

7. Comparsa di costituzione per i debitori esegutati:

Non risulta depositata nel PCT alcuna costituzione per i debitori esegutati.

8. Udienza:

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **21.03.2022** il GE Dott. Gilberto Orazio Rapisarda 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 **08.12.2021 ad ore 9,30**.

In data 21.03.2022 l'udienza è stata **rinviata d'ufficio al 15.12.2022**.

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

9. Accertamenti:

Con comunicazione primo accesso immobili pignorati, inviata il 12.04.2022 dal custode come da disposizioni del GE, in data **27.04.2022** sono iniziate le operazioni di rilievo presso i beni, con redazione del Verbale di accesso allegato alla presente.

Ho verificato presso l'**Agenzia delle Entrate di Ragusa** la continuità delle trascrizioni.

Nell'estratto di mappa ho rilevato che non è riportato il fabbricato censito in NCEU al Foglio 182 Ragusa, particella 494 sub 1. Figura 1.

Ho, accertato che il suddetto bene è stato censito d'Ufficio come "*fabbricato fantasma*", difatti **non è presente in atti la planimetria catastale, con Rendita catastale presunta**. Figura 4.

In quanto alle visure catastali dei beni, ho richiesto la visura catastale storica della particella 7, la visura catastale della particella 494 sub 1 e la visura per soggetto, in allegato.

Non è oggetto di pignoramento il casotto con pozzo, posseduto in quota di ¼ ciascuno dai debitori esegutati, distinto in NCT alla particella 245 del Foglio 182 Ragusa

Con accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di pignoramento, accertando che **non è presente alcuna documentazione in atti relativa alla regolarità edilizia del fabbricato che insiste nella particella 7**.

Rilevato che il Certificato di destinazione urbanistica ha la **durata di un anno**, ho verificato le tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa e provvederò alla richiesta del CdU prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile.

Vista la tipologia dei fabbricati oggetto di pignoramento, non è necessaria la produzione di Attestati di Prestazione Energetica (APE).

Ho elaborato la presente relazione per l'unico lotto individuati, oltre l'elaborato con le **planimetrie dei rilievi in 6 figure e 16 immagini fotografiche digitali**.

Nell'Atto di pignoramento e nella Nota di trascrizione non è riportato il fabbricato abusivo che insiste nella particella 7, censito d'Ufficio nel NCEU particella 494 sub 1 e riportato nella relazione notarile.



10. Istanza del PE per chiarimenti:

Con istanza n.3 depositata il 28.03.2022, rilevata la discordanza relativa al "fabbricato fantasma" censito d'Ufficio, particella 494 sub 1, presente nella particella 7 Foglio 182 Ragusa oggetto di pignoramento; ho chiesto che il GE voglia disporre in merito alla prosecuzione.

Con biglietto di cancelleria del 04.04.2022 il GE ha disposto: "si proceda anche alla stima del fabbricato. Assegna giorni 60 al creditore per integrare il pignoramento sopra il fabbricato".

Nel PCT non risulta attualmente l'integrazione del pignoramento sul fabbricato da parte del creditore procedente.

11. Identificazione e descrizione lotto unico:

Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in cui insiste un fabbricato abusivo, censito d'Ufficio in NCEU con planimetria assente e non riportato nell'estratto di mappa, tre impianti serricoli in disuso ed un casotto con pozzo non oggetto di pignoramento.

12. Stato di possesso dei beni Lotto unico:

I beni oggetto di pignoramento al Foglio 182 Ragusa censiti al NCT particella 7 ed al NCEU particella 494 sub 1; sono posseduti in piena proprietà dai debitori esegutati.

Al momento dell'accesso gli impianti serricoli erano in abbandono per disuso.

13. Provenienza ventennale del Lotto unico:

L'immobile al **Foglio 182 Ragusa censito al NCT particella 7** è pervenuto agli esegutati, in virtù dell'Atto di compravendita del 28.01.1992 a rogito del Notaio [REDACTED] Repertorio 59653, trascritto a Ragusa il 21.02.1992 ai numeri 3272 – 2755, da potere di [REDACTED]

Con il medesimo atto i debitori esegutati hanno acquistato 1/4 ciascuno della proprietà indivisa della particella 245, in cui insiste un casotto con il pozzo per l'irrigazione del fondo, non oggetto della presente procedura esecutiva.

L'immobile al **Foglio 182 Ragusa censito al NCEU particella 494 sub 1** è stato successivamente costruito in assenza di autorizzazione edilizia e catastale, accertato d'Ufficio.

La situazione catastale aggiornata all'attualità, come riportato nelle visure catastali allegate è:

Piena proprietà: Catasto Terreni Ragusa – Contrada Randello:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Illa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	1	Ragusa	182	7	Semin. Irr.	2	10.621	€ 171,14	€ 65,82
							10.621	€ 171,14	€ 65,82

Piena proprietà: Catasto Fabbricati Ragusa – Contrada Randello:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
		Ragusa	182	494	1	C6	4	mq 80	€ 272,69



14. Gravami Lotto unico:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per Contratto di finanziamento stipulato il 16 luglio 2013 con rogito del Notaio [REDACTED]; trascritto a Ragusa il 17.07.2013 ai numeri 10163-1612; importo di €.61.500 – sorte capitale €.41.000,00 a favore di [REDACTED]

Ipoteca giudiziale trascritta a Ragusa il 07.06.2018 ai numeri 8609 – 1267 per importo di €.56.019,90 – sorte capitale [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili della procedura 29/2022, al Registro Generale 2697 e Registro Particolare 2018, a favore di [REDACTED]

15. Regolarità catastale dei beni Lotto unico:

A seguito delle verifiche presso l'Agazia delle Entrate in merito alla particella oggetto di pignoramento, in particolar modo all'ubicazione della particella 494 sub 1, poiché nell'estratto di mappa riportato in Figura 1 la particella 494 del Foglio 182 di Ragusa non è ubicata.

Ho richiesto la planimetria catastale del fabbricato identificato in NCEU alla particella 494 sub 1, riportato in Figura 4 e risulta **Planimetria assente – attribuzione di RC presunta**, Protocollo RG0040039 del 02.03.2012, il "*fabbricato fantasma*" è stato censito d'Ufficio come categoria C6, classe 4, consistenza 80 mq. Difatti nella visura catastale storica della particella 7, allegata alla presente, risulta: "*PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL DL 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CEU*"

Per il fabbricato presente nella particella 494 sub 1, **edificato in abuso edilizio e catastale**, procederò con la valutazione secondo il valore d'uso, determinato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%

16. Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto unico:

Con accesso atti all'**Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa** ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di pignoramento, accertando che **non è presente alcuna documentazione in atti relativa alla regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di pignoramento.**

Rilevato che il Certificato di destinazione urbanistica ha la **durata di un anno**, ho verificato le tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa ricade nella tavola 11 del PRG in Zona di prisersva (L.R. 98/81) della Cava Randello.

Per il fabbricato presente nella particella 494 sub 1, **edificato in abuso edilizio e catastale**, procederò con la valutazione secondo il valore d'uso, determinato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%.



17. Individuazione del Lotto unico:

I beni oggetto di pignoramento sono situati in agro di Ragusa, nella fascia trasformata a limite della costa mediterranea, tra i Comuni di Santa Croce Camerina, Comiso e Vittoria. **Coordinate geografiche 36.86130876372, 14.495070576667.** Figura 2.

Il lotto è raggiungibile partendo dall'incrocio della SP 20 che conduce da Santa Croce Camerina a Comiso ed incrocia la SP 19 Piombo – Scoglitti.

Percorsa la SP 19 in direzione ovest – sud ovest per 2,2 km, si incrocia sulla sinistra la strada vicinale Cava Randello, percorsa questa per 450 metri, sulla sinistra è situato l'accesso al fondo distinto dalla particella 244 del Foglio 182 Ragusa. Foto 1, 2. Figure 1, 3, 5.

La parte antistante del fondo, a confine con la strada vicinale si presenta incolto, con orografia in pendenza e piante spontanee della macchia mediterranea. Figure 3, 5. Foto 3, 4.

È presente un fabbricato non identificato nell'estratto di mappa in Figura 1, realizzato in abuso edilizio e catastale, censito d'Ufficio particella 494 sub 1, categoria C6 garage; come indicato nell'Istanza di chiarimenti del 28.03.2022. Figure 5, 6. Foto 5, 6, 7, 8.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata con muri portanti in blocchi di arenaria, tetto a due falde con travi e listelli in legno e lastre di onduline a base di bitume per la copertura, pareti divisorie interne in forati.

Il fabbricato è distinto in due ambienti, uno destinato a cucina e soggiorno con annesso bagno, accessibile da una porta sulla corte antistante (Foto 9, 10, 11); l'altro ambiente è a deposito attrezzi e mezzi, con accesso da un ampio varco con saracinesca sulla corte antistante e da un varco che mette in comunicazione i due ambienti. Figura 6. Foto 8, 9, 12.

Non sono presenti infissi esterni per le finestre realizzate con barre in ferro e coperte con film plastico. Foto da 5 a 12.

Le pareti non sono intonacate, non è presente impianto elettrico a norma e l'impianto idrico per il bagno e la cucina è fornito di acqua in serbatoio esterno. Foto 7.

Non è presente impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

La superficie lorda edificata rilevata del fabbricato è 78,41 mq.

Gli impianti serricoli sono stati realizzati con paletti di cemento armato, travi in legno e rulli avvolgitele per il film plastico di copertura. Foto 13, 14, 15, 16.

Al momento dell'accesso gli impianti serricoli erano in abbandono per disuso.

La superficie complessiva coltivabile delle tre serre è di 4.653,50 mq.

	Superficie mq
Serra 1	662,50
Serra 2	2.199,00
Serra 3	1.792,00
TOTALE mq	4.653,50

Nella particella 245 del Foglio 182 Ragusa, riportata in Figura 1, è presente un casotto con un pozzo, necessari per l'approvvigionamento idrico del fondo; posseduti in proprietà indivisa di 1/2 dai debitori eseguiti con altri soggetti; non oggetto di pignoramento. Foto 13, 14.



18. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto unico:

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non utilizzabili.

Considerata la tipologia di fabbricato censito in NCEU garage cat. C6, particella 494 sub 1, non è necessario redigere l'APE.

19. Criterio di stima Lotto unico:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Ragusa, con particolare riferimento a quello agricolo.

Riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nel Comune di **Ragusa** nella Fascia/zona: Extraurbana / ZONE AGRICOLE, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: -; che per l'anno **2022, semestre 1**, ha determinato congruo secondo lo stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata, i parametri congrui:

- per le abitazioni civili da 400,00 €/mq fino a 680,00 €/mq;
- per le abitazioni di tipo economico da 375,00 €/mq fino a 560,00 €/mq;
- per ville e villini da 630,00 €/mq fino a 930,00 €/mq;
- per capannoni industriali da 230,00 €/mq fino a 400,00 €/mq;
- per capannoni tipici da 140,00 €/mq fino a 260,00 €/mq;
- per magazzini da 130,00 €/mq fino a 240,00 €/mq;

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei terreni nella zona agricola di Ragusa nei pressi della zona balneare, con le medesime condizioni, varia da 3,00 €/mq fino a 4,00 €/mq, con adeguata fonte irrigua. Considerato che il pozzo non è oggetto di pignoramento il valore congruo è pari a 2,00 €/mq, oltre il valore residuo degli impianti serricoli pari a 1,20 €/mq.

Per il fabbricato presente il valore congruo è di 150 €/mq.

Secondo quanto disposto dal GE, per l'immobile senza regolarità edilizia e catastale, occorre procedere alla valutazione secondo il valore d'uso, per cui il fabbricato è valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%.

Il canone di locazione non è soggetto ad alcun parametro dell'Agenzia delle Entrate; per il mercato locale è di 0,50 €/mq, ma considerato lo stato di abbandono per disuso e l'assenza di fonti idriche ritengo congruo il valore di canone annuo pari a 0,13 €/mq.



20. Determinazione del valore del bene Lotto unico:

La superficie catastale in piena proprietà è pari a **10.621 mq**, con tre impianti serricoli in disuso della superficie coltivabile rilevata di **4.653,50 mq**; la superficie rilevata del fabbricato abusivo è pari a **78,41 mq**.

Rilevata l'ubicazione dei beni nella zona agricola nei pressi della fascia trasformata, l'assenza di fonti idriche e lo stato dei beni, il **valore di stima è pari a €38.587,70**, come da tabella allegata.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'irregolarità edilizia e catastale, occorre procedere alla valutazione secondo il valore d'uso, per cui il fabbricato cat. C6 particella 494 sub 1 è valutato come se fosse regolare applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%; inoltre 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 del Lotto unico, è pari a €27.800,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale terreni	10.621,00	2,00 €	21.242,00 €
Superficie serre	4.653,50	1,20 €	5.584,20 €
Fabbricato abusivo	78,41	150,00 €	11.761,50 €
Valore di stima			€ 38.587,70
50% valore Fabbricato abusivo			€ 5.880,75
Netto valore del lotto			€ 32.706,95
Abbattimento valore del 15%			€ 4.906,04
arrotondamento			€ 0,91
Valore del lotto unico			€ 27.800,00

21. Determinazione del valore del canone annuo di locazione bene Lotto unico:

Rilevata la superficie coltivabile delle serre pari a 4.653 mq, considerato che l'azienda non ha fonti di approvvigionamento idrico, in considerazione del mercato di locazione locale e dello stato di manutenzione degli impianti, ritengo congruo il canone di locazione pari a 0,13€/mq/annuo, per cui il **canone annuo è pari a 600,00 €/anno**, derivante dall'arrotondamento del calcolo riportato in tabella.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie serre	4.653,50	0,13 €	604,96 €



22. Conclusioni Lotto unico:

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 per la piena proprietà pignorata. Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova.

Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in cui insiste un fabbricato abusivo, censito d'Ufficio in NCEU con planimetria assente e non riportato nell'estratto di mappa, tre impianti serricoli in disuso ed un casotto con pozzo non oggetto di pignoramento.

Lotto	Ubicazione Fogli catastali	Quota posseduta	Valore di stima	Valore di vendita	Valore di locazione annuo
unico	C.da Randello Ragusa Foglio 182	piena proprietà	38.587,70 €	27.800,00 €	600,00 €
		TOTALE	38.587,70 €	27.800,00 €	600,00 €

23. Allegati Lotto unico:

Fa parte integrante della presente relazione di stima del Lotto unico l'allegato planimetrico con 6 figure e 16 immagini fotografiche.

24. Allegati alla relazione:

Fanno parte integrante della presente perizia **1_relazione_PE_96_2020** gli allegati di seguito elencati:

2_allegati_relazione_PE_29_2022

3_verbale_accesso_PE_29_2022

4_Visura_storica_particella_7

5_Visura_particella_494_sub_1

6_Visura_per_soggetto

7_Nota_spese_PE_29_2022

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, 04.11.2022

IL P.E.

Dott. Agronomo Giovanni Ruta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

