

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo 180/2020 RGEs Tribunale di Ragusa.

Creditore procedente:

Rappresentato e difeso da: Avv.

Debitori eseguiti:

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

Custode giudiziario: **Avv. Antonino Francone**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Di Cataldo.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE LOTTO 3 DEL PERITO ESTIMATORE

Ragusa, li 24.02.2021

INDICE:

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

1. Premessa e incarico:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del 21.09.2020; il G.E. **Dott. Carlo Di Cataldo** ha nominato il sottoscritto **Dott. Agronomo Simone Areddia** perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo 180-2020 RGEs del Tribunale di Ragusa e Custode giudiziario l'Avv. **Antonino Francone**.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGEs

Relazione del PE – Lotto 3

G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agronomo Simone Areddia
Via Ercolano, 52 -97100 Ragusa-
cell. +39.335-666.26.52
email: areddia.simone@gmail.com

1



2. Beni oggetto di pignoramento Lotto 3:

Con Atto di pignoramento del 15.07.2020, l'Avv. [REDACTED] per conto del creditore procedente **doValue SpA** (già doBank SpA) CF 00390840239 P.IVA 02659950239; premesso che con contratto di cessione crediti stipulato il 09.08.2018, Banca Agricola Popolare di Ragusa scarl, nell'ambito di cartolarizzazione, ha ceduto a Ibla srl un pacchetto di crediti; che la suddetta Ibla srl ha conferito a doBank SpA, oggi doValue SpA, che tra i crediti oggetto di cessione, è compreso quello in questa sede cauzionato; premesso altresì che con **Atto di precetto notificato il 21.05.2020** alla sig.ra

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti in C.da San Giacomo snc, doValue Spa quale mandataria di Ibla Spa intimava il pagamento della somma di **€ 157.598,72** oltre spese, e contestualmente ha avvertito che in mancanza di pagamento procederà ad esecuzione forzata nei confronti degli stessi e ciò procedendo in forza del **mutuo fondiario** rogato in Notaio [REDACTED] in data 11.04.2005, garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 12.04.2005 ai numeri 8537-3741 sui beni di seguito indicati.

1) Azienda agricola di ettari 6, are 40, centiare 25, composta da terreni con annessi fabbricati rurali adibiti a stalle, pagliera, fienile, locali per la trasformazione di prodotti caseari e cortili annessi, di proprietà per la quota di ½ del Sig.

[REDACTED] e segnatamente:

A. Terreni censiti al N.C.T. di Ragusa (Sezione Noto) al Foglio 408:

[...]

- Mapp. 96, Cl. 4, R.D. 4,20; R.A. 1,80; Sup. 2325,00;
- Mapp. 154, Cl. 4, R.D. 0,85; R.A. 0,36; Sup. 470,00;
- Mapp. 109, Cl. 5, R.D. 0,50; R.A. 0,17; porzione AA, Sup. 321,00;
- Mapp. 109, Cl. 3, R.D. 24,01; R.A. 14,41; porzione AB, Sup. 4649,00;
- Mapp. 197, Cl. 4, R.D. 7,86; R.A. 3,37; Sup. 4350,00;
- Mapp. 198, Cl. 4, R.D. 1,07; R.A. 0,46; Sup. 590,00;
- Mapp. 128, Cl. 5, R.D. 5,78; R.A. 1,93; porzione AA, Sup. 3729,00;
- Mapp. 128, R.D. 0,46; R.A. 0,14; porzione AB, Sup. 136,00;

[...]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agronomo Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa
cell. +39.335-666.26.52
email: aredia.simone@gmail.com

3. Nota di trascrizione - Beni Lotto 3:

Con Nota di trascrizione del 11.08.2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n.7 della presentazione giornaliera, Registro generale 9508 e Registro particolare 6848; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura 180/2020, che comprende 2 Unità negoziali con 23 Immobili, di cui 19 all'UN 1 e 4 all'UN 2; 1 Soggetto a favore e 2 Soggetti contro.

Soggetto a favore:

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

Soggetti contro:

1.

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

2.

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

4. Elenco beni Lotto 3 riportati nella Nota di trascrizione:

UN	Imm	Catasto	Comune	Foglio	P.lla	Sub
1	1	Terreni	Ragusa sez.D	408	96	
1	5	Terreni	Ragusa sez.D	408	154	
1	6	Terreni	Ragusa sez.D	408	109	AA
1	7	Terreni	Ragusa sez.D	408	109	AB
1	8	Terreni	Ragusa sez.D	408	197	
1	9	Terreni	Ragusa sez.D	408	198	
1	10	Terreni	Ragusa sez.D	408	128	AA
1	11	Terreni	Ragusa sez.D	408	128	AB

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Agronomo Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa
cell. +39.335-666.26.52
email: aredia.simone@gmail.com

3



5. Distinzione unità negoziali del Lotto 3:

Ho redatto la presente relazione distinguendo **tre 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 3: Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; distinti in NCT al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto, particelle: 96, 154, 109, 197, 198, 128; della superficie catastale totale di Ha.3.90.79; coltivate ad oliveto e seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Unità Negoziale 1, Immobili 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

I beni, riportati nelle Figure 1, 2, 3, 4; di cui alla Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento, sono così censiti:

Catasto Terreni NCT, C.da San Giacomo

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	1	Ragusa sez.D	408	96		Seminativo	4	2.325	€ 4,20	€ 1,80
1	5	Ragusa sez.D	408	154		Seminativo	4	470	€ 0,85	€ 0,36
1	6	Ragusa sez.D	408	109	AA	Seminativo	5	321	€ 0,50	€ 0,17
1	7	Ragusa sez.D	408	109	AB	Uliveto	3	4.649	€ 24,01	€ 14,41
1	8	Ragusa sez.D	408	197		Seminativo	4	4.350	€ 7,86	€ 3,37
1	9	Ragusa sez.D	408	198		Seminativo	4	590	€ 1,07	€ 0,46
1	10	Ragusa sez.D	408	128	AA	Seminativo	5	3.729	€ 5,78	€ 1,93
1	11	Ragusa sez.D	408	128	AB	Pascolo arb	U	136	€ 0,46	€ 0,14
								16.570	€ 44,73	€ 22,64

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agronomo Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa
cell. +39.335-666.26.52
email: aredia.simone@gmail.com

6. Stato di possesso dei beni Lotto 3:

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dai debitori esecutati, sono beni utilizzati per l'attività agricola; al momento dell'accesso il bene non era locato con contratto di affitto all' [REDACTED] con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 26.02.2020 al n.678 serie 3T; della durata di 10 anni, canone annuo di €.300,00 per alcuni beni oggetto di pignoramento: **particelle 109, 197, 128** e per altri beni posseduti dai debitori esecutati e non oggetto di pignoramento; particelle [REDACTED]

7. Provenienza ventennale del Lotto 3:

A seguito degli attenti accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate, ho potuto verificare la provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, riportando dettagliatamente i dati, rispetto la sintetica certificazione sostitutiva prodotta.

Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	C1.
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	96		Seminativo	4
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	109	AA	Seminativo	5
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	109	AB	Uliveto	3
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	197		Seminativo	4
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	198		Seminativo	4
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	128	AA	Seminativo	5
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	128	AB	Pascolo arb	U

I beni oggetto di pignoramento al **Foglio 408 Ragusa sez. D**, distinti in NCT particelle: **96, 109 sub AA-AB, 197, 198, 128 sub AA-AB**; sono posseduti in piena proprietà indivisa ai debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni. [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'Atto di vendita del **04.06.1984** a rogito del Notaio [REDACTED] Repertorio 9534; trascritto 28.06.1984 ai numeri 8592 - 7445; da potere di [REDACTED]

[REDACTED] con il quale i debitori esecutati acquistavano:

- Ha.1.28.40, al Foglio 105 Ragusa, particella **109/a**;
- Ha.0.91.10, al Foglio 105 Ragusa, particelle **94/c** (Ha.0.58.10) e **96/d** (Ha.0.33.00);
- Ha.0.05.90, al Foglio 105 Ragusa, particella **96/b**;
- Ha.0.00.64, al Foglio 105 Ragusa, particella 109/d quota indivisa 2/4 strada;
- Porzioni di FR al Foglio 105 Ragusa, particelle 125, 126;
- Metà indivisa del magazzino fienile al Foglio 105 Ragusa, particella 124;
- Il diritto di uso di 1/3 indiviso della parte di cortile antistante i FR venduti
- Il diritto di attingere acqua, per la quota di 1/6 dalla cisterna ricadente nel suddetto cortile e precisamente dalla bocca inferiore;
- Il diritto di transito nella parte del cortile;
- Il diritto di transito nella stradella a fondo naturale della larghezza di metri quattro che, dal lato del caseggiato rurale, costeggiando le terre catastalmente rappresentate dalle particelle 96/b e 94/c del foglio 105 oggetto della presente

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agronomo Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa
cell. +39.335-666.26.52
email: aredia.simone@gmail.com

vendita, perviene nella stradella poderale pure a fondo naturale, che immette nella strada provinciale San Giacomo – Passo di Coffa;

k) Il diritto di transito nella suddetta stradella a fondo naturale della larghezza di metri quattro che partendo dalla strada provinciale San Giacomo – Passo di Coffa perviene nelle terre catastalmente rappresentate dalla particella 109/a, ricadente nella particella 94/a.

Le terre oggetto di questo atto sono attraversate dal gasdotto bivio di Mastringiano – snodo di Ragusa, realizzato dall'ANIC SpA, le cui particelle sono in corso di definizione ed il cui indennizzo è stato corrisposto agli odierni venditori, salvo conguaglio in dipendenza della legge da emanarsi in esecuzione della sentenza della Corte Costituzionale n.5 dell'anno 1980, rimane espressamente convenuto che i compratori saranno tenuti a trasferire all'ANIC SpA, ad ogni sua richiesta, la striscia di terreno interessata alla suddetta opera, ed a sottoscrivere qualsiasi documento dovesse essere loro richiesto ed all'uopo le parti precisano che nella determinazione del prezzo di vendita si è tenuto conto della avvenuta riscossione del suddetto indennizzo da parte dei venditori.

Ai dante causa [redacted] **beni erano pervenuti giusto atto a rogito del Notaio** [redacted] **33, Repertorio 2935; con tipo frazionamento 41449 – 1982 e con tipo frazionamento 12997 – 1983.**

Continuità catastale:

- *dalla particella 96/d derivano le particelle 96, 203;*
- *dalla particella 109/a derivano le particelle: 109, 128, oltre le particelle 127, 207;*
- *dalla particella 94/c deriva la particella 197;*
- *dalla particella 96/b deriva la particella 198.*

L'originaria particella 96/d del Foglio 105, con superficie di H.0.69.90 è stata frazionata, generando anche la particella 203; con variazione d'ufficio del 26.11.1991 è stata riportata la superficie di Ha.0.23.25.

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005* proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005); la particella 96 di Ha.0.23.25 è stata censita al Foglio 408 Ragusa-D.

L'originaria particella 109 di Ha.4.84.00, con variazione d'ufficio del 26.11.1991 ha generato la particella 109/a di Ha.1.28.40. Con frazionamento del 24.09.1982, in atti dal 28.11.1991 sono state generate le particelle 109, 128, oltre le particelle 127, 207; queste ultime attualmente intestate a ENI SpA con sede in Roma, CF. 00484960588; su cui insiste la servitù da gasdotto.

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005* proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005); le particelle 109, 128 sono state censite al Foglio 408 Ragusa-D.

L'originaria particella 94 di Ha.7.60.70, con variazione d'ufficio del 26.11.1991, in atti dal 28.11.1991 ha variato le particelle 2, 17, 18, 28, 96, 109.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGE s
Relazione del PE – Lotto 3
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agronomo Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.335-666.26.52
email: aredia.simone@gmail.com

Con frazionamento del 03.04.1986, in atti dal 28.11.1991, è stata variata la superficie della particella 94 ad Ha.7.28.95, è stata variata la particella 168.

Con frazionamento del 24.09.1982, in atti dal 28.11.1991 è stata generata la particella 197, di Ha.0.43.50 con variazione della particella 94.

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005* proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005); la particella 198 è stata censita al Foglio 408 Ragusa-D.

L'originaria particella 96/b, con frazionamento del 24.09.1982, in atti dal 28.11.1991 ha generato la particella 138 di Ha.0.11.50, da cui deriva la particella 198, di Ha.0.05.90.

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005* proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005); la particella 198 è stata censita al Foglio 408 Ragusa-D.

Catasto	Contrada	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Qualità	C1.
Terreni	S. Giacomo	Ragusa sez.D	408	154		Seminativo	4

Il bene oggetto di pignoramento al **Foglio 408 Ragusa sez. D**, distinto in NCT particella: **154**; è posseduto in piena proprietà indivisa ai debitori esegutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni.

in virtù dell'Atto di compravendita del **20.12.1984** a rogito del Notaio **Repertorio 8333**; trascritto **10.01.1985** ai numeri **623 - 553**; da potere di

con il quale i debitori esegutati acquistavano:

[...] il piccolo stacco di terreno esteso are quattro e centiare settanta, denominato "orto piccolo" confinante con proprietà dei compratori, con superficie espropriata dall'ANIC, con proprietà dei coniugi e con vanella privata. Con il seguente carico catastale, giusta il suddetto tipo di frazionamento n.48534/84, foglio 105, particella 154 (ex 138/b nascente dalla particella 96) sem.4 are 4.70. da

Ai dante causa il bene era pervenuto in forza della successione di denuncia n.666 Volume 354 Ufficio Registro Ragusa.

Continuità catastale:

Con *Variazione territoriale del 05.04.2005 in atti dal 28.12.2005* proveniente dal comune H164B (Foglio 105 Ragusa Ibla sez. B Noto); trasferito al comune H163D (Foglio 408 Ragusa sez. D Noto) (n. 62/2005); la particella 154 è stata censita al Foglio 408 Ragusa-D.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agronomo Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.335-666.26.52
email: aredia.simone@gmail.com

7

8. Gravami Lotto 3:

Ho verificato all' Agenzia delle Entrate le iscrizioni e trascrizioni presenti:

1. Ipoteca legale, iscritta in data 01.10.2004 ai numeri 20870 – 7008, in favore di [redacted] capitale €35.957,91 totale €71.915,82.
2. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta in data 11.04.2005 ai numeri 8537 – 3741, in favore di [redacted] capitale €167.000,00 totale €334.000,00 durata 10 anni.
3. Ipoteca giudiziale iscritta in data 01.04.2016 ai numeri 4075 – 736, in favore di [redacted] capitale €13.229,70 totale €24.000,00.
4. Ipoteca legale, iscritta in data 31.01.2017 ai numeri 1702 – 263 in favore di [redacted] capitale €168.331,66 totale €336.663,32.
5. Ipoteca giudiziale, iscritta in data 27.07.2018 ai numeri 11441 – 1771 in favore di [redacted] capitale €9.803,88 totale €20.000,00.
6. Trascrizione verbale di pignoramento del 11.08.2020 ai numeri 9508 – 6848 a favore di [redacted]

9. Regolarità catastale dei beni Lotto 3:

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 3:

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa i beni al Foglio catastale 408, ricadono in area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco", ai sensi dell'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione, fatta salva la fascia di rispetto di cui all'art. 38 delle NTA, coincidente con la destinazione "X3" del Piano di Urbanistica Commercial e approvato con il Decreto Dirigenziale n.120/2006 dell'Assessorato regionale territorio e ambiente, notificato al Comune di Ragusa il 11.04.2006 e adeguato all'art. 4 del Decreto Dirigenziale, giusta determinazione dirigenziale del settore IV n.298 del 22.02.2016.

Tutte le particelle non ricadono all'interno del catasto delle aree percorse dal fuoco; gli elaborati del PRG vigente riportano vincoli discendenti da metanodotti.

In data 24.04.2011 sono decaduti i vincoli del PRG preordinati all'esproprio.

I beni ricadono nella zona sottoposta ai vincoli livello di tutela 2 del piano paesaggistico:

- idrogeologico;
- ambientale Galasso L.431/85;
- paesaggistico Tellaro – Prainito.

Con accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del 29.01.2021 ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

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

11. Individuazione del Lotto 3:

Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto. Figure 3, 4.
- al NCT particelle: 96, 154, 109, 197, 198, 128; della superficie catastale totale di Ha.3.90.79; coltivate ad oliveto e seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Estratto di mappa Figura 3.

L'azienda al Lotto 3 è situata a nord est del Comune di Ragusa, a confine con il territorio di Modica e la provincia di Siracusa, nei pressi della frazione di S. Giacomo Montesano. Figura 2.

Gli appezzamenti di terreno sono divisi dalla servitù sotterranea da gasdotto con le particelle 127, 135, 203, di proprietà dell'ENI SpA; ma che di fatto i debitori eseguiti ne coltivano il suolo. Figure 3, 4.

Il fondo è raggiungibile partendo dalla periferia nord est di Ragusa Ibla, imboccando la SS 194 Ragusana tratto Vizzini – Modica per km 3,5; fino ad incrociare sulla destra la SP 58 Ragusa Ibla – Noto per km 6,0; per giungere in C.da Salinella – Balata di Modica.

Proseguendo in direzione nord-est sulla SP 59 Modica – Giarratana per km 2,7 sulla destra s'incrocia la SP55 Giarratana – Noto; proseguendo per 220 m in direzione ovest alla rotonda, la seconda uscita, imbecca la SP53 S. Giacomo – Montesano, percorsa questa per 1,5 km in direzione nord-est sulla destra si trova il bivio strada comunale S. Giacomo - Passo di Coffa Coordinate 36°59'24.22"N - 14°50'22.85"E. Figura 11, Planimetria generale Lotti 1-2-3, Foto 1.

Dopo aver percorso la strada comunale S. Giacomo - Passo di Coffa per 800 metri in direzione est, sulla destra vi è l'imbocco della strada interpodereale (Foto 2), dopo averla percorsa per 130 metri in direzione sud-est, conduce alle particelle 109 e 128 del Lotto 3. Figura 4 Foto aerea, Figura 6 Planimetria Lotto 3, Foto 3, 9.

Coordinate Latitudine 36° 59' 29.10" N - Longitudine 14° 50' 52.37" E

Svoltando a destra sulla strada interpodereale, in direzione sud-ovest: dopo 80 metri si trovano le particelle 197 e 96, attraversate dalle particelle 135 e 203 di cui alla servitù; dopo ulteriori 190 metri si trovano le particelle 154 e 198. La suddetta strada interpodereale conduce infine al caseggiato. Figura 6 Planimetria Lotto 3, Foto 9, 10.

12. Descrizione del Lotto 3:

Il fondo al Lotto 3 è costituito da cinque appezzamenti contigui, separati dal gasdotto sotterraneo nella particelle 127, 135, 203, 137; per cui in effetti alla vista appare un appezzamento unico. Figure 4, 6. Foto 4.

La superficie catastale totale dei terreni è pari a 16.570 mq.

La particella 109 è coltivata ad uliveto, con **superficie catastale pari a 4.649 mq.** Figure 4, 6. Foto 6, 7.

Le particelle 96, 154, 109, 197, 198; sono coltivate a seminativo, con parziali tare di incolto; con **superficie catastale pari a 11.921 mq.** Figure 4, 6. Foto 4, 5, 8, 9, 10, 11.

Nel lotto non sono presenti fabbricati.

13. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 3:

Secondo quanto disposto dal GE, non è stato necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica, perché nel Lotto 3 non sono presenti fabbricati per cui è richiesta la produzione dell'APE.

14. Criterio di stima Lotto 3:

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

L'Agenzia delle Entrate fino al 2015 ha pubblicato i valori agricoli medi per le aree individuate della provincia di Ragusa, distinte per Regione agraria.

La Regione agraria 2, denominata Colline litoranee di Ragusa, comprende i comuni di Ragusa, Ragusa Ibla e Santa Croce camerina. Per i terreni coltivati a seminativo il valore riportato è pari a 11.240,00 €/Ha, pari a 1,124 €/mq; per i terreni coltivati a uliveto il valore riportato è pari a 15.128,00 €/Ha, pari a 1,5128 €/mq.

L'andamento del mercato dal 2015 a oggi ha avuto oscillazioni dovute alla generale crisi economica, ma l'interesse del mercato immobiliare di compravendita il valore dei terreni agricoli, nella zona di Ragusa dei Monti Iblei con le medesime condizioni, varia da 0,80 €/mq fino a 1,40 €/mq per i seminativi e da 1,20 €/mq fino a 1,60 €/mq per gli uliveti; secondo l'estensione, la giacitura, l'approvvigionamento idrico e l'ubicazione.

Per i terreni del Lotto 3 ritengo congruo il valore di 1,10 €/mq per i seminativi e di 1,50 €/mq per gli uliveti.

15. Determinazione del valore del bene Lotto 3:

La superficie catastale complessiva degli appezzamenti di terreno è pari a 16.570 mq, di cui coltivati a uliveto 4.649 mq e coltivati a seminativo 11.921 mq, non sono presenti fabbricati nel lotto.

Rilevata la destinazione d'uso e la vicinanza all'arteria pubblica di accesso, ritengo congruo il valore di 1,10 €/mq per i seminativi e di 1,50 €/mq per gli uliveti. Il valore di stima è pertanto pari a €20.086,60

Considerata l'assenza di fabbricati e le regolarità catastali, non sono dovuti costi, pertanto il valore netto del lotto è pari al 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 del Lotto 3, è pari a €17.000,00, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale totale	16.570		
uliveto	4.649	€ 1,50	€ 6.973,50
seminativo	11.921	€ 1,10	€ 13.113,10
Valore di stima			€ 20.086,60
Costi accatastamento			€ -
Costi regolarità edilizia			€ -
Netto valore del lotto			€ 20.086,60
Abbattimento valore del 15%			€ 3.012,99
arrotondamento			€ 73,61
Valore del lotto 3			€ 17.000,00

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGE s

Relazione del PE – Lotto 3

G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agronomo Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa
cell. +39.335-666.26.52
email: aredia.simone@gmail.com

10

16. Determinazione del valore di locazione del bene Lotto 3:

I beni al Lotto 3 sono appezzamenti di terreno contigui destinati a seminativo e uliveto.

Considerate le dimensioni degli appezzamenti, coerenti con l'estensione media dei fondi, l'ubicazione ed il rilievo dei dati di mercato della zona, ritengo congruo il valore del canone di locazione per superfici pari a 0,02 €/mq/annuo per i terreni coltivati a seminativo e di 0,04 €/mq/annuo per i terreni coltivati ad uliveto; pertanto il **valore del canone di locazione annuo è pari a €/anno 400,00**; derivante dal calcolo arrotondato:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
uliveto	4.649	€ 0,04	€ 185,96
seminativo	11.921	€ 0,02	€ 238,42
			€ 424,38

Al momento dell'accesso il bene non era locato con contratto di affitto [redacted] con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 26.02.2020 al n.678 serie 3T.

Oggetto di locazione per il periodo di 10 anni erano i terreni pignorati alle particelle 109, 197, 128 della superficie catastale totale di 13.185 mq; oltre le particelle possedute dai debitori eseguiti e non oggetto di pignoramento: [redacted] della superficie catastale totale di 37.980 mq, per un totale di **51.155 mq**, al **canone di 300,00 €/annuo**, ovvero pari a **0,00586 €/annuo/mq**; come riportato in tabella.

Foglio	P.lla	Sub	Superficie mq	
408	109	AA	321	
408	109	AB	4.649	
408	197		4.350	
408	128	AA	3.729	
408	128	AB	136	13.185
408	[redacted]		6.840	
408	[redacted]		1.710	
408	[redacted]		23.000	
408	[redacted]		5.310	
408	[redacted]		1.120	37.980
			51.165	
			€ 300,00	
			€ 0,00586	

Il valore di mercato della locazione dei terreni agricoli non è sottoposto a congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Considerati i valori di locazione nel mercato, **non ritengo congruo il valore riportato nel suddetto contratto di locazione.**

17. **Conclusioni Lotto 3:**

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.

Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova indicando il **valore di stima pari ad €.20.086,60; il valore di vendita pari a €.17.000,00; il valore di locazione annuo pari a €.400,00.**

Lotto 3: Piena proprietà di appezzamenti di terreno contigui, siti in C.da San Giacomo agro di Ragusa; distinti in NCT al Foglio 408 Ragusa sez. D Noto, particelle: 96, 154, 109, 197, 198, 128; della superficie catastale totale di Ha.3.90.79; coltivate ad oliveto e seminativo, con intercluso attraversamento da gasdotto. Unità Negoziale 1, Immobili 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

Fanno parte integrante della presente relazione di stima del lotto:

- allegato planimetrico: **6 figure;**
- allegato fotografico **11 immagini.**

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 24.02.2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
IL P.E.

Dott. Agronomo Simone Aredia

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 180/2020 RGE s
Relazione del PE - Lotto 3
G. E. Dott. Carlo Di Cataldo

Dott. Agronomo Simone Aredia
Via Ercolano, 52 - 97100 Ragusa -
cell. +39.335-666.26.52
email: aredia.simone@gmail.com

12