

## TRIBUNALE DI RAGUSA

Causa Esecuzione immobiliare: Fascicolo 114/2021 RGEs Tribunale di Ragusa.

Creditore procedente: \_\_\_\_\_ (, sede in Catania, CF \_\_\_\_\_)  
Rappresentato e difeso da: **Avv. Maria Giovanna Dinatale.**

Debitore executato:

Custode giudiziario: **Avv Sandro Portelli.**  
Perito estimatore: **Dott. Agr. Rosario Giudice**  
Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Carlo Di Cataldo.**

## RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

### 1. Premessa:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario emesso il **13.09.2021**; il G.E. Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto **Dott. Agr. Rosario Giudice**, nato a Vittoria il 13/08/1976, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Ragusa al n°493, perito estimatore – CTU nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al **fascicolo 114-2021 RGEs del Tribunale di Ragusa** e Custode giudiziario **l'Avv. Sandro Portelli.**

### 2. Atto di pignoramento:

Con Atto di pignoramento del 15.04.2021 l'Avv. Maria Giovanna Dinatale, per conto del creditore procedente \_\_\_\_\_, con sede in Catania Piazza \_\_\_\_\_, ha sottoposto ad esecuzione immobiliare i **beni in piena proprietà in testa alla società \_\_\_\_\_**, sede in Acate \_\_\_\_\_.

*quanto creditrice della somma di €7.984,67 portata da Atto di precetto notificato in data 01.02.2021, fondato su Decreto ingiuntivo n.1633/2020 emesso il 07.12.2020 dal Tribunale di Ragusa.*

È stato sottoposto a pignoramento immobiliare il bene **1/1 piena proprietà, immobile sito in Acate (Codice A014) – Catasto Terreni – Foglio 26 – Particella 138 – Qualità Classe: Uliveto 2 – Superficie (m2) 16 are, 70 ca;** riportato nella Nota di Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, trascritta 28.06.2021 al Registro generale 10195, Registro particolare 7167; unità immobiliare 1, immobile 1; in sintesi nella seguente tabella:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	1	Acate	26	138	Uliveto	2	1.670	€ 5,17	€ 4,31



### 3. Schema riepilogativo:

SCHEMA SINTETICO LOTTO UNICO	
Esecuzione 114/2021 Creditore procedente: ... in sede in ... rappresentata da: Avv Maria Giovanna Dinatale.	
Contro:	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Sandro Portelli Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Rosario Giudice	
Diritto	<i>Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Contrada Bosco Grande - Costa Gatta agro di Acate, della superficie catastale di 1.670 mq, censito al NCT del Comune di Acate Foglio 26, particella 138. UN 1.</i>
Bene	<i>Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno con piante sparse di ulivi e privo di approvvigionamento idrico.</i>
Ubicazione	Comune di Acate Foglio 26, Contrada Bosco Grande - Costa Gatta Coordinate Latitudine 37°01'12.8" N Longitudine 14°28'29.2" E
Titolarità	Il bene oggetto di pignoramento è posseduto in piena proprietà dalla società debitrice esecutata.
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 10.05.1984 a rogito del Notaio Antonio Valentini, trascritto a Ragusa il 23.05.1984 ai numeri 6849 - 5943.
Dati catastali	NCT del Comune di Acate, Foglio 26, particella: 138 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 Contrada Bosco Grande - Costa Gatta; privo di fabbricati con piante di ulivo sparse.</i>
Occupazione	Il bene è in uso alla società debitrice esecutata. <b>Ritengo congruo il valore di locazione totale di 150,00 €/anno</b>
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione prodotta è completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Non sono presenti fabbricati.
Immobile insanabile	Non sono presenti fabbricati.
Titolarità Urbanistica	Non sono presenti fabbricati.
Agibilità/Abitabilità	Non sono presenti fabbricati.
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà.
<b>Valore di Mercato</b>	<b>€. 3.674,00</b>
<b>Valore di Vendita Forzata</b>	<b>€. 3.100,00</b>
<b>Valore del Canone di Mercato €/anno</b>	<b>€/anno 150,00</b>
Vendibilità e motivo	<i>Oggetto di pignoramento è un appezzamento di terreno senza fabbricati, in cui sono presenti alberi sparsi di ulivo, privo di approvvigionamento idrico. I beni sono vendibili.</i>
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Non sono presenti fabbricati.
Oneri	Non ci sono oneri da sostenere.
APE	Non sono presenti fabbricati.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Ipoteche: NULLA
	Trascrizioni
Trascrizione Atto di pignoramento della procedura 114/2021 del 28.06.2021 RG 10195 - RP 7167 a favore	

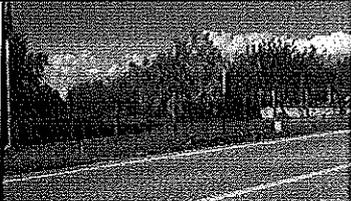


**SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNICO**

**Descrizione** *Plena proprietà di un appezzamento di terreno in Contrada Bosco Grande - Costa Gatta agro di Acate, della superficie catastale di 1.670 mq, censito al NCT del Comune di Acate Foglio 26, particella 138; con piante sparse di ulivi e privo di approvvigionamento idrico. UN 1.*

**Destinazione d'uso** *Terreno con piante sparse di ulivi e privo di approvvigionamento idrico*

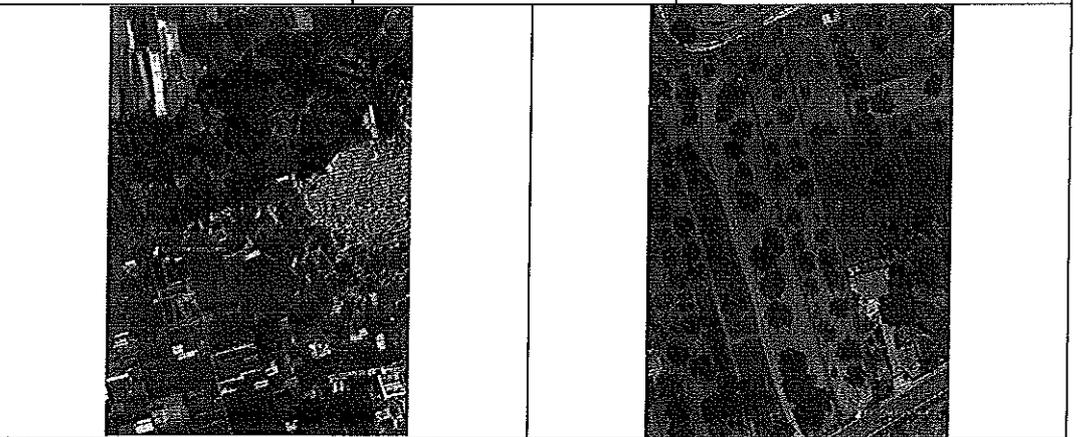
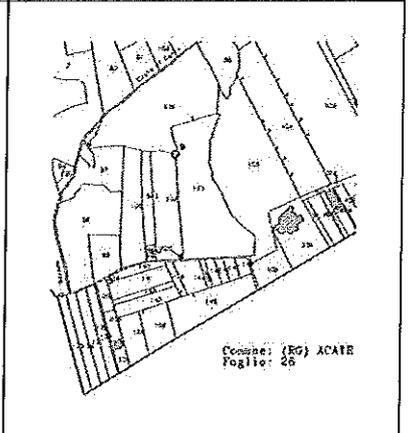
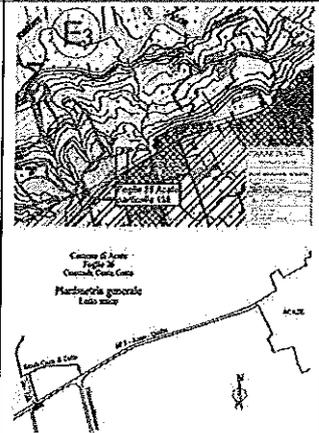
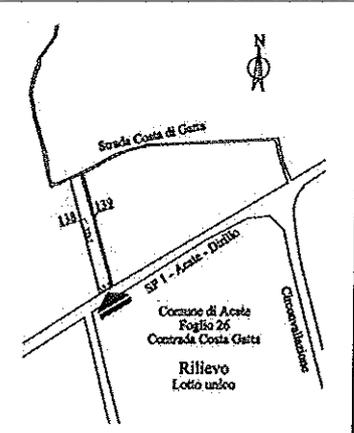
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie catastale terreno	1.670,00	1,0	1.670,00



**Valore di Mercato** €. 3.674,00

**Valore di Vendita Forzata** €. 3.100,00

**Valore del Canone di Mercato €/anno** €/anno 150,00



#### **4. Convocazione e accesso:**

In data 23.09.2021 il Custode nominato ha inviato la convocazione alle parti per l'inizio delle operazioni presso il bene oggetto di esecuzione sito in Acate, Contrada Bosco Grande - Costa Gatta, Foglio 26; Coordinate Latitudine 37°01'12.8" N Longitudine 14°28'29.2" E; per il giorno 15.10.2021 alle ore 15:30.

Il giorno 15.10.2021, in presenza del Custode, ho eseguito i rilievi dei beni e redatto il verbale di accesso, che fa parte integrante della presente relazione.

#### **5. Rilievi e accertamenti:**

In seguito al rilievo in sede di accesso ho accertato la presenza di 18 alberi sparsi di olivo incolti nel frustolo di terreno con accesso diretto dalla Strada Provinciale SP 1 Acate - Dirillo; ho elaborato le Figure da 1 a 7 e le Foto da 1 a 12; riportate nell'allegato che fa parte integrante della presente relazione.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, gli elaborati e le planimetrie catastali, con la visura catastale dei beni allegata alla presente.

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

Per la stima del bene ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Comune di Acate (Figura 5) ed acquisito informazioni presso l'UTC.

In qualsiasi caso, vista l'assenza di fabbricati **non sarà necessaria la produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

#### **6. Ipoteche:**

Dalle ispezioni ipotecarie non risulta iscritta nessuna ipoteca in atti. Risulta trascritto l'Atto di pignoramento della procedura 114/2021 del 28.06.2021 RG 10195 - RP 7167 a favore di Flexo Fibra srl, CF 05419030878.

#### **7. Creditori intervenuti**

Non sono attualmente presenti nel PCT interventi da parte di creditori.

#### **8. Comparsa di costituzione per la società debitrice esecutata:**

Non risulta nel PCT alcuna comparsa di costituzione per la società debitrice esecutata.

#### **9. Udienza:**

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario del **13.09.2021** il GE Dott. Carlo Di Cataldo 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 **16.03.2022 ad ore 9,30.**

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



**10. Discordanze:**

Non ho rilevato discordanze tra l'Atto di pignoramento, la Nota di trascrizione, la Relazione notarile ed i titoli di possesso per il bene censito in NCT Acate, Foglio 26, particella 138.

**11. Individuazione e descrizione beni Lotto unico:**

Ho elaborato la presente relazione individuando un lotto unico:

**Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Contrada Bosco Grande - Costa Gatta agro di Acate, della superficie catastale di 1.670 mq, censito al NCT del Comune di Acate Foglio 26, particella 138; con piante sparse di ulivi e privo di approvvigionamento idrico. UN 1.**

**12. Stato di possesso dei beni Lotto unico:**

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti in piena proprietà dalla società debitrice esecutata, con piante di ulivo non coltivate al momento dell'accesso.

**13. Provenienza ventennale del Lotto unico:**

L'immobile al Foglio 26 Acate, NCT particella 138 è pervenuto in piena proprietà alla società debitrice esecutata in virtù dell'Atto di compravendita del 13.07.2018 a rogito del Notaio Daniele Puglisi in Vittoria, trascritto a Ragusa il 23.07.2018 ai numeri 11132 – 7585, da potere di [redacted], nata a Ragusa il 09.11.1968, per la quota di 1/5 indiviso della proprietà; [redacted] nato a Ragusa il 02.04.1972, per la quota di 1/5 indiviso della proprietà; [redacted] nata a Chiaramonte gulfi il 04.08.1938, per la quota di 3/5 indiviso della proprietà.

Ai danti causa [redacted] il bene era pervenuto in virtù della successione di [redacted], nato ad Acate il 12.02.1927, deceduto il 04.09.2011, giusta Denuncia protocollo RG0232020 Registrata a Vittoria al Volume 9990 n.702 del 15.11.2011, trascritta a Ragusa il 09.05.2012 ai numeri 7465 – 5378.

L'accettazione tacita di eredità di [redacted] con Atto del 13.07.2018, a rogito del Notaio Daniele Puglisi in Vittoria, e stata trascritta a Ragusa il 23.07.2018 ai numeri 11133 – 7586.

Ai danti causa [redacted] in comunione legale, la quota di 4/5 del bene era pervenuto in virtù dell'Atto di compravendita del 10.05.1984 a rogito del Notaio Antonio Valentini in Vittoria, trascritto a Ragusa il 23.05.1984 ai numeri 6849 – 5943, da [redacted] nata ad Acate il 16.08.1924; [redacted] nato ad Acate il 29.07.1929; [redacted] nato ad Acate il 16.05.1937; [redacted] nata ad Acate il 23.09.1920; [redacted] nato ad Acate il 31.01.1950.



#### **14. Identificazione catastale beni al Lotto unico:**

Il bene è posseduto in piena proprietà, censito ad Acate, NCT Catasto Terreni - Contrada Bosco Grande - Costa Gatta:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	1	Acate	26	138	Uliveto	2	1.670	€ 5,17	€ 4,31

#### **15. Regolarità catastale dei beni Lotto unico:**

Non sono presenti fabbricati nell'appezzamento oggetto di pignoramento.

**Non sono dovuti costi per la regolarità catastale.**

#### **16. Regolarità edilizia dei beni Lotto unico:**

Non sono presenti fabbricati nell'appezzamento oggetto di pignoramento.

**Non sono dovuti costi per la regolarità edilizia.**

#### **17. Individuazione del Lotto unico:**

Il bene al Lotto unico è situato nella zona agricola ad ovest del centro urbano di Acate, al foglio 26 Contrada Bosco Grande – Costa Gatta, nei pressi della zona artigianale e del parco urbano in previsione nel PRG. Figure 1, 2, 3, 4, 5.

Il fondo è raggiungibile partendo dalla periferia ovest di Acate, percorrendo la SP 1 Acate – Dirillo per 1,00 km partendo dall'incrocio con la Via Capitano Cosimo di Palma, fino ad incrociare sulla sinistra il bivio per la Circonvallazione zona artigianale. Proseguendo per 200 m si giunge presso il fondo, con accesso sulla destra, Coordinate Latitudine 37°01'12.8" N Longitudine 14°28'29.2" E. Figure 3, 4, 6, 7. Foto 1, 2, 3, 4.

L'accesso al fondo è diretto sulla SP 1, la giacitura è pianeggiante, la forma è regolare con larghezza di 13,50 m e lunghezza di 123,70 m.

Il bene confina a sud con la SP 1 Acate Dirillo, ad est con la particella 139 del foglio 26, senza segni identificativi di confine certo, intestata in NCT al Comune di Acate come Diritto del concedente e Spata Carmela Di Stefano come livellario. A confine est con la particella 139 è presente il fabbricato censito in NCEU particella 534, intestata a Mensa Salvatore. Figure 1, 2, 7. Foto 2, 5, 6, 7. A nord il fondo confina con la Strada Gatta che dalla SP 1 conduce ai fondi verso la valle del fiume Dirillo. Figure 1, 3, 5, 6, 7. Foto 10, 11. Ad ovest il fondo confina con la particella 137 intestata in NCT a La Rosa Salvatriceq, Scifo Francesca, Scifo Maria Giuseppa, Scifo Rita, Scifo Vincenza; con confine individuato da pali e fili di ferro. Figure 1, 2, 4, 7. Foto 5, 6, 7, 8.

La natura dei terreni consente la coltivazione a uliveto, sono presenti 18 piante sparse senza sesto, ma incolte al momento dell'accesso. Non sono presenti fabbricati e fonti di approvvigionamento idrico; **l'estensione totale è di 1.670 mq pari alla superficie catastale.**

#### **18. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto unico:**

Secondo quanto disposto dal GE non è necessario predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) poiché non sono presenti fabbricati nella particella 138 del Foglio 26 Acate.



### **19. Destinazione urbanistica dei beni Lotto unico:**

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

Per la stima del bene ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Comune di Acate (Figura 5) ed acquisito informazioni presso l'UTC. Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Acate, il bene sito in Contrada Bosco Grande – Costa Gatta, Foglio 26 particella 138, della superficie catastale di 1.670 mq; ricade per 1.655 mq in Zona "E3" che comprende le "aree agricole con particolare pregio ambientale e con vincoli idrogeologici", come acquisito dalle informazioni presso l'UTC il fondo è lambito per 15 mq nella zona "F2" Parco extraurbano. Per 1.670 mq ricade in Vincolo ENAC e in zona di limitazione per la presenza di discariche e altre fonti attrattive di fauna. Ricade in Vincolo idrogeologico per 1.658,8 mq ed in fascia di rispetto stradale per 381,4 mq. Figura 5.

In zona E3 l'indice di edificabilità è pari a 0,03 mc/mq, per cui è possibile edificare al massimo 16,70 mq.

### **20. Criterio di stima Lotto unico:**

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Acate, con particolare riferimento a quello agricolo della zona con attitudini a seminativi e uliveti.

L'osservatorio EXEO dei valori agricoli della provincia di Ragusa, per la zona di Acate – rilevazione 2021, riporta: uliveto da minimo 10.000 €/Ha (1,00 €/mq) al massimo 23.000 €/Ha (2,3 €/mq). Non sono presenti fabbricati.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei fondi adibiti a uliveto, nella zona agricola di Acate, con le medesime condizioni, varia secondo l'ubicazione, la giacitura, la presenza di fonti idriche, l'epoca di realizzazione dei fabbricati comprese le dimensioni e le rifiniture.

### **21. Determinazione del valore del bene Lotto unico:**

La superficie catastale in piena proprietà è pari a 1.670 mq, con piante di ulivo senza sesto e prive di impianto irriguo. L'appezzamento è posto a margine della pubblica via Strada Provinciale SP 31 Acate – Dirillo. Nonostante l'esigua estensione l'appezzamento ha particolare interesse dovuto all'ubicazione sulla strada e nei pressi del centro urbano.

Considerate la natura, la giacitura e l'ubicazione del terreno, rilevati i valori da 1,00 €/mq a 2,30 €/mq per i terreni con uliveto nella zona, ritengo congruo il valore di 2,20 €/mq per il fondo oggetto di pignoramento.

**I valore di stima è pertanto pari a €3.674,00.** Tenuto conto che non sono presenti fabbricati e non sono dovuti costi per difformità catastali ed edilizie, 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 unico, è pari a €3.100,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.



	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	1670,00	€ 2,20	€ 3.674,00
		Valore di stima	<b>€ 3.674,00</b>
		Costi accatastamento	€ -
		Costi regolarità edilizia	€ -
		Netto valore del lotto	€ 3.674,00
		Abbattimento valore del 15%	€ 551,10
		arrotondamento	€ 22,90
		<b>Valore del lotto unico</b>	<b>€ 3.100,00</b>

**22. Determinazione del valore canone annuo di locazione Lotto unico:**

Considerata la superficie catastale in piena proprietà di 1.670 mq, rilevato che le piante di ulivo non sono allo stato coltivate, ritengo congruo il valore del canone di locazione pari a 0,09 €/mq, pertanto pari a **150,00 €/annuo**.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	1670,00	€ 0,09	€ 150,30

←



### **23. Conclusioni:**

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, la quota pignorata ed il valore della quota pignorata. Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova.

**Lotto unico: Piena proprietà di un appezzamento di terreno in Contrada Bosco Grande - Costa Gatta agro di Acate, della superficie catastale di 1.670 mq, censito al NCT del Comune di Acate Foglio 26, particella 138; con piante sparse di ulivi e privo di approvvigionamento idrico. UN 1.**

Lotto	Ubicazione Fogli catastali	Quota posseduta	Valore di stima	Valore di vendita	Valore di locazione annuo
unico	C.da Bosco Grande - Costa Gatta Foglio 26 Acate	piena proprietà	3.674,00 €	3.100,00 €	150,00 €

### **24. Allegati alla relazione del PE:**

Fanno parte integrante della presente perizia 1\_relazione\_PE\_114\_2021 gli allegati di seguito elencati:

- 2\_allegati\_relazione\_PE\_114\_2021
- 3\_verbale\_accesso\_PE\_114\_2021
- 4\_visura\_catastale\_114\_2021
- 5\_Nota\_spese\_PE\_114\_2021

Deposito la presente istanza 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.

Vittoria, li 20.01.2021

IL P.E.

Dott. Agr. Rosario Giudice

