

Dottore 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

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE
DEL PERITO ESTIMATORE
LOTTO 9**

Procedura esecutiva immobiliare 146/2022

**Giudice delle esecuzioni Dott. Carlo Di Cataldo
Perito estimatore Dott. Agronomo Giovanni Ruta
Custode Avv. Giuseppe Ruggieri**

Creditore procedente:

**Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887
rappresentato dall'Avv. Antonio Giannone**

Debitore esecutato:



Vittoria, 20.07.2023

IL P.E.
Dottore Agronomo Giovanni Ruta

1. Schema riepilogativo:

SCHEMA SINTETICO LOTTO 9	
Esecuzione 146/2022 RG Es – Tribunale di Ragusa Creditore procedente: Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887 rappresentato dall'Avv. Antonio Giannone Debitore esecutato: [REDACTED]	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Ruggieri Esperto del procedimento: Dottore Agronomo Giovanni Ruta	
Diritto	Lotto 9: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 8.581 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particella 412; oltre fabbricato adibito a deposito, censito in NCEU al Foglio 168 Vittoria particella 499 sub 1. Contrada Giafanetto.
Bene	Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 8.581 mq, con impianto serricolo
Ubicazione	Comune di Vittoria, Contrada Giafanetto, Foglio 168 Coordinate geografiche 36.901637, 14.454413
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento al Foglio 168 Vittoria, in NCT particella 412 ed in NCEU particella 499 sub 1, sono posseduti in piena proprietà. Il bene è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di compravendita del 28.08.2013 a rogito del Notaio Maria Di Matteo, Repertorio 73456, trascritto a Ragusa il 20.09.2013 ai numeri 12660 – 8768
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 27.06.1988 a rogito del Notaio Valentini, trascritto a Ragusa il 13.07.1988 ai numeri 10165 – 8676
Dati catastali	NCT Foglio 168 Vittoria, particella 412; NCEU Foglio 168 Vittoria particella 499 sub 1; posseduti in piena proprietà. Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Lotto 9: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 8.581 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particella 412; oltre fabbricato adibito a deposito, censito in NCEU al Foglio 168 Vittoria particella 499 sub 1. Contrada Giafanetto.
Occupazione	Il bene è posseduto in piena proprietà. È concesso in comodato d'uso gratuito. Ritengo congruo il valore di locazione annuale di 950,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 La documentazione prodotta risulta completa	
Irregolarità e abusi	NO
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato presente è stato edificato in epoca antecedente a settembre 1967
Agibilità/Abitabilità	NO
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà.
Valore di Mercato	€. 40.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 40.000,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 950,00
Vendibilità e motivo	I beni sono vendibili.
Vincoli	Non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Non ci sono oneri da sostenere
APE	Per il deposito non è necessaria la produzione del Certificato APE.
continua SCHEMA SINTETICO LOTTO 9	

segue SCHEDA SINTETICA LOTTO 9

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l' Agenzia delle Entrate il 09.03.2022 ai numeri 3908 - 364 per un importo di €.25.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] su tutti i lotti;
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l' Agenzia delle Entrate il 20.05.2022 ai numeri 8205 - 835 per un importo di €.70.000,00 a favore di Centro Seia srl contro [REDACTED] su tutti i lotti;
	Trascrizioni
	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l' Agenzia delle Entrate il 27.09.2022 ai numeri 15029 - 11154 a favore di Centro Seia srl contro [REDACTED] su tutti i lotti.

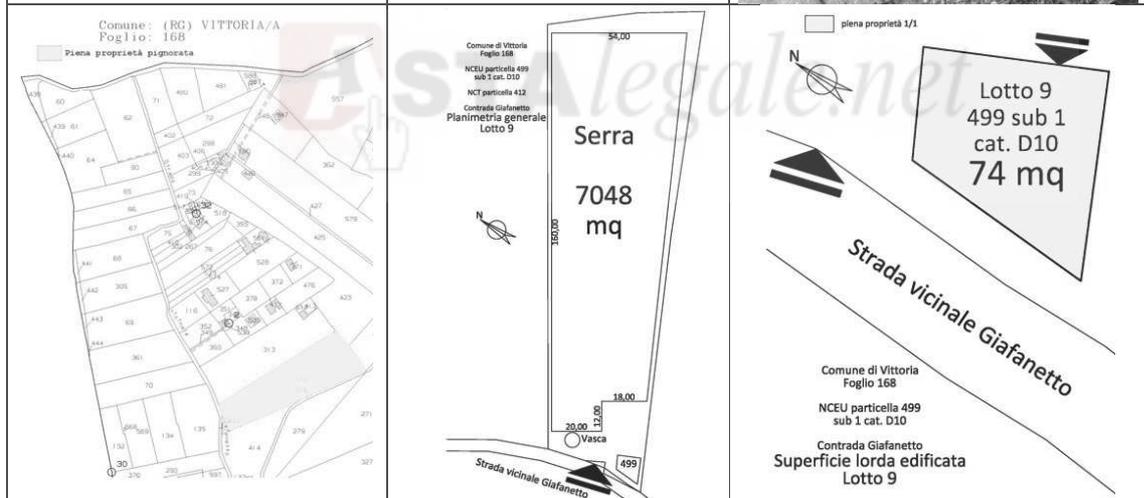


SCHEMA IMMOBILE LOTTO 9

Descrizione	Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 8.581 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particella 412; oltre fabbricato adibito a deposito, censito in NCEU al Foglio 168 Vittoria particella 499 sub 1. Contrada Giafanetto		
Destinazione d'uso	Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 8.581 mq, con impianto serricolo		
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie catastale	8581	1,0	8581
Superficie serra	7048	1,0	7048
Superficie deposito	74	1,0	74



Valore di Mercato	€. 40.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 40.000,00
Valore del Canone di Mercato €/anno	€/anno 950,00



2. Premessa:

In data **30.10.2022** il GE Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto Dottore 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 **146-2022** del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'Avv. Giuseppe Ruggieri.

In data **04.11.2022** ho accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto.

Nella procedura esecutiva immobiliare **146-2022** del Tribunale di Ragusa il creditore procedente **Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887**, rappresentato dall'Avv. Antonio Giannone, ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni del debitore esecutato: [REDACTED]

Ho individuato tredici lotti, posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, in quota di usufrutto ed in proprietà indivisa con soggetti terzi alla presente procedura esecutiva immobiliare.

Lotto 1	Vittoria Foglio 206 Viale Gen. Cascino 37	piena proprietà
Lotto 2	Vittoria Foglio 208 Via G. Matteotti 314	piena proprietà
Lotto 3	Vittoria Foglio 51 C.da Capraro	piena proprietà
Lotto 4	Vittoria Foglio 133 Via Leonardo Sciascia	5/60 usufrutto
Lotto 5	Vittoria Foglio 190 C.da Salito	1/3 proprietà indivisa
Lotto 6	Vittoria Foglio 176 C.da Niscescia	2/16 proprietà indivisa
Lotto 7	Vittoria Foglio 176 C.da Niscescia	piena proprietà
Lotto 8	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà
Lotto 9	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà
Lotto 10	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà e 6/8 proprietà indivisa
Lotto 11	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	piena proprietà
Lotto 12	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	8/100 e 10/48 proprietà indivisa
Lotto 13	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	750/1000 proprietà indivisa

3. Atto di pignoramento Lotto 9:

Con Atto di precetto notificato il 30.03.2022 il creditore procedente ha intimato il debitore esecutato, i qualità di titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED] di pagare la complessiva somma di **€.57.992,66** oltre interessi, in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 398/2022 emesso il 23.03.2022.

In data 06.06.2022 l'Avv. Antonio Giannone, per conto del creditore procedente **Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887**, con sede in Ragusa, C.da Piombo, CF – P.IVA 00867830882; ha depositato l'Atto di pignoramento con cui sottopone ad esecuzione forzata i beni del debitore esecutato: [REDACTED]

- 3) 1/1 piena proprietà immobili siti in Vittoria distinti al NCEU del comune di Vittoria al foglio 168 part.lla 568 sub 1 (D10), 561 sub 4 (D10), 561 sub 5 (A3), **499 sub 1 (D10)**, 570 sub 1 (D10), 570 sub 1 **N.d.R. quota correttamente indicata al 14)**
- 5) 1/1 piena proprietà terreno sito in Vittoria distinti al NCT del comune di Vittoria al foglio 168 part.lla 185, 355, 569, 572, 573, 574, **412**,

4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 9:

In data 27.09.2022 l'Avv. Antonio Giannone, per conto del creditore procedente, ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento della procedura 146/2022, al Registro Generale 15029 e Registro Particolare 11154; che comprende 9 Unità negoziali, 30 immobili, 1 Soggetto a favore, 1 Soggetti contro.

Gli immobili sono così distinti per le Unità negoziali:

UN 2 – Immobili 17

Soggetto a favore:

1. **Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887**, con sede in Ragusa, CF 00867830882
- relativamente all'unità negoziale 2 per diritto proprietà quota 1/1

Soggetto contro:

1. [REDACTED]

5. Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 9:

Lotto	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
9	2	6	Fabbricati	C.da Giafanetto	Vittoria	168	499	1
9	2	14	Terreni	C.da Giafanetto	Vittoria	168	412	

6. Gravami Lotto 9:

Dalla disamina della relazione ipocatastale vi sono dei gravami iscritti contro il debitore esecutato:

- 13) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **09.03.2022** ai numeri **3908 - 364** per un importo di **€.25.000,00** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] gravante su tutti i lotti;
- 14) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **20.05.2022** ai numeri **8205 - 835** per un importo di **€.70.000,00** a favore di **Centro Seia srl** contro [REDACTED]
gravante su tutti i lotti;
- 15) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il **27.09.2022** ai numeri **15029 - 11154** a favore di **Centro Seia srl** contro [REDACTED] gravante su tutti i lotti.

7. Accertamenti:

Con comunicazione primo accesso immobili pignorati, inviata il 08.11.2022 dal custode come da disposizioni del GE, in data **23.11.2022** sono iniziate le operazioni peritali presso la residenza del debitore esecutato, con la redazione del Verbale di accesso 1. Sui luoghi la madre del debitore esecutato ha dichiarato che il figlio non risiede in Vittoria nella Via Mons. Gurrieri 15. Le operazioni sono state rinviate con PEC del 13.12.2022 per l'accesso del **20.12.2022** come da Verbale di accesso 2.

In considerazione di non aver avuto accesso presso i beni ai lotti 1 e 2, il custode ha relazionato al GE con Istanza 17.01.2023, il GE ha emesso il provvedimento del 25.01.2023 autorizzando l'accesso forzoso all'interno dei lotti 1 e 2.

In data 10.03.2023, a seguito della convocazione PEC ricevuta dal custode, per procedere all'accesso forzoso dei beni ai lotti 1 e 2, a causa di indisponibilità da parte delle Forze dell'Ordine, già avviate a mezzo PEC del 27.02.2023, non si è potuto procedere con l'attività come da Verbale di accesso 3.

Con PEC del 16.03.2023 il custode ha fissato l'accesso forzoso ai beni lotti 1 e 2 per il giorno 27.03.2023, alla presenza delle Forze dell'Ordine e del fabbro, come da Verbali di accesso 4 e 5.

In pari data 27.03.2023 ho rilevato i fabbricati ai Lotti 8, 10, 13.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa la continuità delle trascrizioni, gli estratti di mappa, gli elaborati e le planimetrie catastali.

Con richiesta di accesso agli atti al Comune di Vittoria del 08.06.2023, Protocollo 25993, ho richiesto le copie delle autorizzazioni rilasciate per accertare le regolarità edilizie dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare al Lotto 1, come da Nulla Osta del 12.03.1972 e agibilità del 02.06.1978.

Per i beni al Lotto 1 non è stata rinvenuta, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, la documentazione urbanistica per accertare la regolarità dei fabbricati oggetto di esecuzione, non è stata rilasciata alcuna attestazione di mancato rinvenimento del Nulla Osta e dell'agibilità. Per le stime dei beni ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Comune di Vittoria.

Considerata la presenza dei fabbricati categoria A3 ai Lotti 1, 2, 8 sarà necessaria la produzione degli Attestati di Prestazione Energetica APE.

Per i fabbricati categoria C1, C6, D10 ai Lotti 1, 8, 10, 13 non sarà necessaria la produzione dell'APE.

Per i terreni ai Lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 sarà necessaria la produzione dei Certificati di destinazione urbanistica CdU.

Come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, non ho prodotto gli APE e richiesto i CdU, rimango a disposizione per l'elaborazione CdU e le necessarie richieste APE da inoltrare, a seguito di disposizioni del GE.

Ho elaborato la presente relazione per 13 lotti individuati, oltre gli elaborati con le planimetrie, i rilievi e le immagini fotografiche digitali.

8. Identificazione e descrizione Lotto 9:

Lotto 9: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 8.581 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particella 412; oltre fabbricato adibito a deposito, censito in NCEU al Foglio 168 Vittoria particella 499 sub 1. Contrada Giafanetto.

9. Stato di possesso dei beni Lotto 9:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 9 sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato.

Al momento dell'accesso erano concessi in locazione con Contratto di comodato del 28.02.2018 a [REDACTED] registrato a Vittoria il 01.03.2018 al n.192 e non trascritto in conservatoria, con durata ventennale dal 28.02.2018 al 27.02.2038, senza l'esborso di alcun canone.

Nel Contratto sono elencati i beni dei Lotti 8, 9, 10, 11, 12; oggetto della presente procedura esecutiva e beni di altra procedura esecutiva immobiliare iscritta al Fascicolo 278-2017.

Con Ordinanza del 25.01.2023 il GE ha disposto che il custode richieda al comodatario dei lotti 8-9-10-11-12- 13 il pagamento di una indennità di occupazione (previa quantificazione della stessa da parte dell'esperto stimatore).

10. Provenienza ventennale del Lotto 9:

Gli immobili al Foglio 168 Vittoria, censiti al NCT particella 412 ed al NCEU particella 499 sub 1, sono pervenuti all'esecutato in virtù dell'Atto di compravendita del 28.08.2013 a rogito del Notaio Maria Di Matteo, Repertorio 73456, trascritto a Ragusa il 20.09.2013 ai numeri 12660 – 8768, da potere di Vitalunga Salvatore, nato a Vittoria il 01.01.1966, CF VTLSVT66A01M088M e Stefanska Elzbieta Anna, nata Ostrov Wielkopolski (Polonia) il 15.04.1973, CF STFLBT73D55Z127H.

Ai dante causa i beni erano pervenuti in virtù dell'Atto di compravendita del 09.06.2011 a rogito del Notaio Maria Di Matteo, Repertorio 70971, trascritto a Ragusa il 22.06.2011 ai numeri 11094 – 7067 da potere di Lauria Rosario, nato a Vittoria il 07.04.1966.

Al dante causa gli immobili erano pervenuti in virtù dell'Atto di compravendita del 27.06.1988 a rogito del Notaio Valentini, trascritto a Ragusa il 13.07.1988 ai numeri 10165 – 8676, da potere di Salito Francesco, nato a Gela il 28.11.1947 e Argintieri Maria Franca, nata a Vittoria il 06.09.1952.

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

Piena proprietà: Catasto Terreni Vittoria – Contrada Gifanetto:

UN	Imm	Foglio	P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
2	14	168	412	Serra	U	8.581	598,28 €	186,13 €

Piena proprietà: Catasto Fabbricati Vittoria – Contrada Gifanetto:

UN	Imm	Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Rendita
2	6	168	499	1	D10	112,00 €

11. Regolarità catastale dei beni Lotto 9:

A seguito delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate in merito alle particelle oggetto di pignoramento ho richiesto la planimetria catastale del fabbricato identificato in NCEU particella 499 sub 1 deposito cat.10, redatta dal Geom. Claudio Tirolo con Protocollo n. RG0239729 del 17.12.2008, conforme allo stato attuale dei beni, riportata nella **Figura 4**.

Rilevato che la planimetrie del suddetto fabbricato è conforme allo stato attuale dei luoghi, non sono dovuti costi per la regolarità catastale.

12. Destinazione urbanistica beni Lotto 9:

Per la stima del bene ho consultato le tavole di perimetrazione del PRG del Comune di Vittoria ed acquisito informazioni presso l'UTC.

Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, il bene ricade nella **ZTO E – Zona Territoriale Omogenea agricola art.44**. Non sono presenti vincoli, non vi sono i beni edificati con edilizia agevolata, non vi sono oneri da sostenere.

Rilevato che il Certificato di destinazione urbanistica ha la **durata di un anno**, come da Circolare – Provvedimento generale in tema di redazione APE – acquisizione CdU del 18.11.2021, **non ho prodotto il CdU**.

Rimango a disposizione per l'elaborazione e le necessarie richieste da inoltrare, che produrrò prima dell'effettivo trasferimento di proprietà dell'immobile, a seguito di disposizioni del G.E.

13. Regolarità edilizia dei beni Lotto 9:

Come dichiarato dal venditore e dall'acquirente nell'Atto di compravendita il bene è stato realizzato in epoca antecedente settembre 1967.

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

Rilevato che la planimetrie del suddetto fabbricato è conforme allo stato attuale dei luoghi, non sono dovuti costi per la regolarità edilizia.

14. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 9:

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 deposito cat. D10, non è necessario redigere l'APE.

15. Individuazione del Lotto 9:

Il bene oggetto di pignoramento al **Lotto 9** è un **appezzamento di terreno di 8.581 mq con impianto serricolo di 7.048 mq oltre un fabbricato adibito a deposito ed una vasca raccolta acque irrigue**; situato nella zona agricola a sud ovest del centro abitato nel Comune di Vittoria, nei pressi della frazione balneare di Scoglitti, **Contrada Giafanetto, NCT al Foglio 168 Vittoria, particella 412; NCEU al Foglio 168 Vittoria particella 499 sub 1; posseduto in piena proprietà.**

Il fondo è raggiungibile percorrendo la Strada per Resinè fino ad incrociare la Strada vicinale Giafanetto prima dell'incrocio con la Strada Regionale 53.

Percorsa la Strada vicinale Giafanetto per 500 metri in direzione sud, sulla sinistra si trova l'appezzamento di terreno. Figure 1, 2, 3, 4, 5. Foto 1, 2.

Coordinate 36°54'5.91"N 14°27'15.94"E – 36.901637, 14.454413

<https://goo.gl/maps/WqVTHotbKa1shDBs5>

Il fabbricato presenti è censito come ex particella **499 sub 1** deposito categoria D10, con accesso dal baglio. Figure 5, 6. Foto 3, 4, 5, 6, 7.

La struttura portante è con blocchi di arenaria, i solai sono piani con travetti in cemento armato e laterizi. Le pareti non sono intonacate e l'accesso al deposito è consentito da un varco con saracinesca scorrevole.

La superficie netta utile del deposito è pari a 63,45 mq. Figura 6.

La superficie lorda edificata del deposito è pari a 74 mq. Figura 7.

Vano	Superficie mq
Deposito 1	40,74
Deposito 2	17,56
Bagno	5,15
TOTALE	63,45

Nel baglio comune è presente una vasca fuori terra con pozzo per l'attingimento delle acque irrigue. Foto 8.

L'impianto serricolo è realizzato con paletti in cemento armato, travi in legno e con rulli avvolgitelo per il film plastico di copertura. Foto 9, 10. Al momento dell'accesso gli impianti serricoli erano in uso.

La superficie complessiva coltivabile della serra è di 7.048 mq. Figura 5.

16. Criterio di stima Lotto 9:

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei terreni nella zona agricola di Vittoria nei pressi della zona balneare, con le medesime condizioni, varia da **1,80 €/mq fino a 2,30 €/mq**.

Riporto quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, i beni al **Lotto 9** rientrano nel territorio del Comune di **Vittoria** nella Fascia/zona: **Periferica / Aree ad ovest e a sud del centro**, Codice zona **R1**, Microzona 0; Tipologia prevalente: **Non presente**; Destinazione: -; che per **l'anno 2022, 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 **420,00 €/mq** fino a **630,00 €/mq**;
- per magazzini da **125,00 €/mq** fino a **230,00 €/mq**;
- per capannoni industriali da **210,00 €/mq** fino a **370,00 €/mq**;
- per capannoni tipici da **130,00 €/mq** fino a **230,00 €/mq**.

Il canone di locazione delle serre non è soggetto ad alcun parametro dell'Agenzia delle Entrate; per il mercato locale è di 0,20 €/mq, ma considerato lo stato degli impianti ritengo congruo il valore di canone annuo 0,20 €/mq per le serre e 0,50 €/mq per il deposito.

17. Determinazione del valore del bene Lotto 9:

La superficie rilevata dei beni posseduti in piena proprietà è così distinta:

- superficie catastale dei terreni **8581 mq**
- superficie coltivabile serra **7048 mq**
- superficie lorda edificata deposito **74 mq**

Rilevata l'ubicazione dei beni, lo stato di conservazione e di manutenzione, ritengo congruo i valori di:

- 2,00 €/mq per i terreni
- 10,00 €/mq per la serra
- 120,00 €/mq per i depositi

Il valore di stima è pari a €.47.186,00. Non ci sono irregolarità catastali ed edilizie.

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. Tenuto conto della piena proprietà dei beni, il **valore di vendita del Lotto 9 è pari a €40.000,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	8581,00	2,00 €	17.162,00 €
Superficie serra	7048,00	3,00 €	21.144,00 €
Superficie deposito	74,00	120,00 €	8.880,00 €
Valore di stima			47.186,00 €
Costi accatastamento			- €
Costi regolarità edilizia			- €
Netto valore del lotto			47.186,00 €
Abbattimento valore del 15%			7.077,90 €
arrotondamento			108,10 €
Valore del lotto 9			40.000,00 €
Piena proprietà posseduta			1,000
Valore di vendita			40.000,00 €

18. Determinazione del valore del canone annuo di locazione bene Lotto 9:

Rilevata la superficie coltivabile della serra pari a 7048 mq ed il deposito pari a 74 mq, ritengo congruo il canone di locazione pari a 0,13 €/mq/annuo per le serre e 0,50 €/mq/annuo per il deposito; per cui il **canone annuo è pari a 950,00 €/anno**, derivante dall'arrotondamento del calcolo riportato in tabella:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie serra	7048,00	0,13 €	916,24 €
Superficie deposito	74,00	0,50 €	37,00 €
			953,24 €

19. Conclusioni Lotto 9:

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 9: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 8.581 mq, con impianto serricolo, censito in NCT al Foglio 168 Vittoria, particella 412; oltre fabbricato adibito a deposito, censito in NCEU al Foglio 168 Vittoria particella 499 sub 1. Contrada Giafanetto.

RIEPILOGO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 9

<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione beni Foglio catastale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Valore del Lotto</i>	<i>Quota posseduta</i>	<i>Quota posseduta</i>	<i>Valore di vendita</i>
9	Vittoria Foglio 168 C.da Giafanetto	47.186,00 €	40.000,00 €	1	piena proprietà	40.000,00 €

20. Allegati Lotto 9:

Fa parte integrante della presente relazione di stima l'allegato planimetrico con 7 figure e 10 immagini fotografiche.

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, 20.07.2023

IL P.E.
Dottore Agronomo Giovanni Ruta