

## TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Causa esecuzione immobiliare. Fascicolo 462/2017 RGEs.

Creditore procedente: [REDACTED]

Rappresentata e difesa da: **Avv.** [REDACTED]

Debitore esecutato: [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Custode giudiziario: [REDACTED].

Giudice delle esecuzioni: **Dott.** [REDACTED]

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

#### Premessa:

Con decreto di fissazione udienza ex art.569 cpc e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario emesso il 13.01.2018; il G.E. Dott. [REDACTED] i ha nominato il sottoscritto [REDACTED] iscritto al [REDACTED] dell'Albo dei Dottori agronomi e forestali della provincia di Ragusa, Consulente Tecnico d'Ufficio e la [REDACTED] Custode giudiziario; nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo 462/2017 RGEs del Tribunale di Ragusa.

Ho accettato l'incarico in data 15.01.2018, prendendo conoscenza del mandato conferito e ottemperando a quanto disposto:

- A. In collaborazione con il custode nominato, ho inviato il 22.01.2018 la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e l'accesso presso i beni oggetto di pignoramento, con email pec indicate negli atti al legale della ricorrente: **Avv.** [REDACTED] ed al Custode, nonché con raccomandata AR 15040134714-9 al debitore esecutato; fissando per giorno 31.01.2018, alle ore 10:00 l'appuntamento presso il bene sito in Acate, C.da Bosco Rinelli Foglio 60;
- B. Con il custode nominato sono stati esaminati l'atto di pignoramento e la relazione notarile sostitutiva. Ho verificato presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate la completezza dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione riguardo ai dati catastali e dei registi immobiliari; i dati catastali e le

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs

Relazione CTU-PE

G. E. Dott. [REDACTED]

eventuali regolarizzazioni occorrenti; le note di trascrizione, i titoli di trasferimento, servitù e diritti gravanti sui beni ed eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento; diritti di comproprietà; la continuità delle trascrizioni nel ventennio e l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa di eredità;

- C. Ho verificato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Acate la regolarità edilizia e urbanistica, la dichiarazione di agibilità degli stabili, i costi di eventuali sanatorie, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, indici di edificabilità e cessioni di cubature, presentando la richiesta di accesso ai documenti amministrativi, protocollo 1464 del 29.01.2018;
- D. Ho verificato la presenza di eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
- E. Con la presenza del custode nominato, in data 31.01.2018 abbiamo eseguito l'accesso presso gli immobili pignorati, redigendo il verbale di accesso allegato alla presente relazione. Abbiamo verificato la consistenza, l'identificazione e gli elementi necessari per la descrizione, rilevando con immagini fotografiche digitali i luoghi; accertando lo stato di conservazione, la corrispondenza con i progetti depositati al Comune e con le schede catastali; lo stato di possesso e godimento. Con l'assistenza del custode abbiamo fornito all'esecutato le informazioni necessarie sul processo esecutivo circa il deposito presso la Cancelleria del Tribunale dell'istanza di conversione del pignoramento a norma dell'art. 495 cpc.
- F. Abbiamo accertato che i beni non sono sottoposti ad amministrazione condominiale che comporti spese comuni.
- G. Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate la presenza di registrazione di titoli a terzi occupanti i beni.
- H. Ho verificato presso la Cancelleria civile del Tribunale l'attuale pendenza delle cause concernenti domande trascritte e la data di emissione dell'eventuale provvedimento d'assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.
- I. Ho pertanto predisposto la presente relazione di stima, identificando

due lotti, individuando i beni e fornendo indicazioni in merito.

J. Nella presente relazione descriverò: lo stato di possesso del bene, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, che rimarranno a carico del debitore, le formalità di natura condominiale, le informazioni sulla regolarità edilizia.

K. Ho predisposto sei attestazioni di prestazione energetica (APE) per i fabbricati individuati, allegate alla relazione, con i seguenti codici identificativi:

APE 1) ID 524139 - Lotto 1 particella 221 sub 1

APE 2) ID 524141 - Lotto 1 particella 293 sub 1

APE 3) ID 524142 - Lotto 1 particella 293 sub 2

APE 4) ID 524143 - Lotto 1 particella 289 sub 1

APE 5) ID 524144 - Lotto 1 particella 285 sub 1

APE 6) ID 524145 - Lotto 2 particella 155 sub 1

L. Nella presente relazione è riportata un'analitica descrizione dei beni ed una valutazione estimativa standardizzata, considerando un abbattimento forfettario del 15%, dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale del bene e riferendo un parere sulla sua comoda divisibilità.

M. Fanno parte integrante della presente relazione due allegati con le planimetrie dei rilievi effettuati e le immagini fotografiche dei beni oggetto di pignoramento.

N. Il deposito della presente relazione avverrà in via telematica entro 30 giorni prima dell'udienza del **03/10/2018**, rinviata d'ufficio per sostituzione del G.E. Dott. [REDACTED] con il Dott. [REDACTED]; inviando copia della perizia di stima al legale del creditore precedente ed al custode con email PEC ed al debitore esecutato con posta ordinaria, entro gli stessi termini.

O. Alla presente relazione allego la nota spese per le attività svolte.



### **Atto di pignoramento immobiliare:**

Con atto di pignoramento depositato il giorno 06.10.2017 l'Avv. [REDACTED] in qualità di legale del creditore procedente: [REDACTED], ha sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili del debitore esecutato: [REDACTED] nato a [REDACTED].

### **Piena proprietà di:**

- 1) *fabbricato e terreno sito in Acate, contrada Bosco Rinelli. Al NCEU al foglio 60 particella 221 sub 1, categ. D/10.*
- 2) *appartamento sito in Acate, contrada Bosco Rinelli. Al NCEU al foglio 60 particella 155 sub 1, categ. A/3, vani 4.*
- 3) *appartamento sito in Acate, contrada Bosco Rinelli, piano terra. Al NCEU al foglio 60 particella 289 (ex particella 40 e ex particella 99), sub 1, categ. A/4, vani 4,5.*
- 4) *fabbricato sito in Acate, contrada Bosco Rinelli. Al NCEU al foglio 60 particella 292 (ex particella 99), sub 1, categ. D/10.*
- 5) *tratto di terreno in Acate. Al NCT al foglio 60, particella 288 (ex particella 40), are 27.11.*
- 6) *tratto di terreno in Acate. Al NCT al foglio 60, particella 156, are 4.90.*
- 7) *tratto di terreno in Acate. Al NCT al foglio 60, particella 286 (ex particella 49), are 47.92.*
- 8) *appartamento in Acate contrada Bosco Rinelli, piano terra. Al NCEU al foglio 60 particella 285 (ex particella 49), sub 1, categ. A/4, vani 4.*
- 9) *tratto di terreno in Acate. Al NCT al foglio 60, particella 50, ettari 1.09.90.*
- 10) *tratto di terreno in Acate. Al NCT al foglio 60, particella 291 (ex particella 99), are 10.22.*
- 11) *tratto di terreno in Acate. Al NCT al foglio 60, particella 294 (ex particella 220), are 87.58.*
- 12) *appartamenti in Acate contrada Bosco Rinelli. Al NCEU al foglio 60 particella 293, sub 1 (ex particella 220), categ. A/4, vani 2,5, p.T.; e particella 293 (ex particella 220) sub 2, categ. A/4, vani 2,5.*

In sintesi così riassunto:

N°	Catasto	Comune	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza - Superficie mq	Rendita - R.D.	R.A.	
1	Fabbricati	Acate	60	221	1	D/10		--	€ 5.400,00	€ -	
2	Fabbricati	Acate	60	155	1	A/3		vani 4	€ 247,90	€ -	
3	Fabbricati	Acate	60	289	1	A/4		vani 4,5	€ 178,95	€ -	
4	Fabbricati	Acate	60	292	1	D/10		--	€ 60,00	€ -	
5	Terreni	Acate	60	288		Serra	U	2.711	€ 189,02	€ 58,80	
6	Terreni	Acate	60	156		Uliveto	2	490	€ 1,52	€ 1,27	
7	Terreni	Acate	60	286		Serra	U	4.782	€ 333,41	€ 103,73	
8	Fabbricati	Acate	60	285	1	A/4		vani 4	€ 159,07	€ -	
9	Terreni	Acate	60	50		Serra	U	10.990	€ 766,24	€ 238,39	
10	Terreni	Acate	60	291		Seminativo	4	1.022	€ 2,38	€ 0,48	
11	Terreni	Acate	60	294		Serra	U	8.758	€ 610,62	€ 189,97	
12	Fabbricati	Acate	60	293	1	A/4		vani 2,5	€ 198,84	€ -	
13	Fabbricati	Acate	60	293	2	A/4		vani 2,5	€ 99,42	€ -	
									28.753	€ 8.147,95	€ 592,64

#### **Nota di trascrizione:**

Con Nota di trascrizione, 21.11.2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa al n.33 della presentazione giornaliera, Registro generale 16538 e Registro particolare 11286; sono riportati gli immobili in 1 Unità negoziale e 14 immobili.

Soggetto a favore: [REDACTED]

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

Soggetto contro: [REDACTED], nato a [REDACTED]

C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale per il diritto di piena proprietà.

#### **Discordanze:**

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate non ci sono discordanze tra l'Atto di pignoramento e la Nota di trascrizione.



### **Svolgimento relazione:**

Ho redatto la presente relazione distinguendo due lotti, secondo il mandato del G.E. e coordinando con le indicazioni del Custode, verificando la piena proprietà dei beni, secondo l'unità negoziale, accertando eventuali quote possedute in proprietà indivisa anche con soggetti estranei alla procedura; tale da essere immobili autonomi e funzionali così identificati:

### **Distinzione dei lotti:**

***Lotto 1: Piena proprietà di un appezzamento di terreno con serre; magazzino con piazzale ed uffici, adibito per la lavorazione di ortofrutta; quattro appartamenti ed un deposito; sito in Acate, Contrada Bosco Rinelli; distinto in Catasto foglio 60, al NCEU particelle 221 sub 1, 289 sub 1, 292 sub 1, 285 sub 1, 293 sub 1 e sub 2, al NCT particelle 288, 286, 50, 291, 294 con superficie catastale 28.263 mq.***

***Lotto 2: Piena proprietà di un appartamento con porzione di terreno adibito a zona verde; sito in Acate, Contrada Bosco Rinelli; distinto in Catasto foglio 60, al NCEU particella 155 sub 1, al NCT particella 156 con superficie catastale 490 mq.***

### **Provenienza ventennale del lotto 1:**

Gli immobili distinti al **NCEU Foglio 60 Acate, particelle 221 sub 1, 289 sub 1, 292 sub 1, 285 sub 1, 293 sub 1 e sub 2, al NCT particelle 288, 286, 50, 291, 294; appartengono per l'intero della piena proprietà al debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni**; come da Atto di matrimonio 819 / parte II Serie A, redatto in Milano il 13.07.1991.

Sono pervenuti a [REDACTED] con Atto di Transazione del 14.03.2008 a rogito del Notaio Maria Di Matteo, Repertorio 65485; trascritto il 03.04.2008 ai numeri 7029-4456; da potere di [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Ai danti causa I [REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni, gli immobili su cui insistono gli attuali beni, distinti in NCT particelle 99, 40, 49, 50, 100; erano pervenuti con Atto di acquisto del 02.08.1988 a rogito del Notaio Antonio Valentini, Repertorio 30154; trascritto il 08.08.1988 ai numeri 11578-9718 da potere di [REDACTED], nata ad [REDACTED].

**I beni oggetto di pignoramento non provengono da successione, per cui non è dovuta la verifica della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità.**

### **Regolarità catastale dei beni Lotto 1:**

Gli immobili distinti al NCEU Foglio 60 Acate, sono regolarmente censiti in Catasto fabbricati. La particella **221 sub 1**, con Dichiarazione di protocollo n.RG0010861 del 21.01.2009, con elaborato grafico a firma dell'Ing. [REDACTED]; conforme allo stato attuale del bene. La particella **289 sub 1**, con Dichiarazione di protocollo n.RG00183191 del 26.09.2012, con elaborato grafico a firma del Geom. [REDACTED]; conforme allo stato attuale del bene. La particella **292 sub 1**, con Dichiarazione di protocollo n.RG00182890 del 26.09.2012, con elaborato grafico a firma del Geom. [REDACTED]

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

7



██████████; conforme allo stato attuale del bene. La particella **285 sub 1**, con Dichiarazione di protocollo n.RG00183186 del 26.09.2012, con elaborato grafico a firma del Geom. ██████████; conforme allo stato attuale del bene. La particella **293 sub 1**, con Dichiarazione di protocollo n.RG00183179 del 26.09.2012, con elaborato grafico a firma del Geom. ██████████; conforme allo stato attuale del bene. La particella **293 sub 2**, con Dichiarazione di protocollo n.RG00183179 del 26.09.2012, con elaborato grafico a firma del Geom. ██████████; conforme allo stato attuale del bene; pertanto **non devono essere sostenuti costi per regolarità catastali.**

#### **Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 1:**

Con richiesta Prot.1465 del 29.01.2018 ho verificato che, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Acate, il bene sito in Contrada Bosco Rinelli ricade nella zona di perimetrazione del Piano Regolatore Generale vigente PRG – ZTO E1 – Area agricola suscettibile di ulteriore sviluppo e di servizi connessi, art.52.

Con richiesta Prot.1465 del 29.01.2018 ho verificato che, per il bene distinto al Foglio 60, **particella 221 sub 1**, identificato con **Pratica edilizia 11899** è stato realizzato con **Concessione edilizia n.32 del 28.05.2004** e successiva **Concessione edilizia n.34 del 13.07.2007**; per la realizzazione di un magazzino di lavorazione, confezionamento e conservazione di prodotti orticoli.

Con **certificato rilasciato il 01.07.2011** il Dirigente del Nucleo Servizi Tecnici del Comune di Acate, in seguito alla verifica delle prescrizioni, ha **attestato l'agibilità** per la lavorazione, confezionamento e conservazione di prodotti agricoli e ad uffici.

**Per i beni distinti alle particelle 289 sub 1, 292 sub 1, 285 sub 1, 293 sub 1 e sub 2 non è presente in atti alcuna pratica.**

**Per ottenere le regolarità edilizie occorre presentare le richieste per il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria. Il costo stimato per oneri e spese, relativamente alle cinque unità pari ad €.27.000,00.**

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. ██████████





### **Individuazione del Lotto 1:**

*Piena proprietà di un appezzamento di terreno con serre; magazzino con piazzale ed uffici, adibito per la lavorazione di ortofrutta; quattro appartamenti ed un deposito; sito in Acate, Contrada Bosco Rinelli; distinto in Catasto foglio 60, al NCEU particelle 221 sub 1, 289 sub 1, 292 sub 1, 285 sub 1, 293 sub 1 e sub 2, al NCT particelle 288, 286, 50, 291, 294 con superficie catastale 28.263 mq.*

L'azienda è situata nel territorio di Acate a confine con l'agro di Vittoria; raggiungibile percorrendo la SS 115 da Vittoria in direzione Gela fino all'incrocio sulla destra con la SP 97 Acate Scoglitti, prima del passaggio a livello "diligenza". Percorsa la SP 97, in direzione nord-est verso Acate per 1,400 km, si svolta a sinistra prima di imboccare la SP 30 Rinelli Coffitello.

I beni al Lotto 1 sono situati a confine con il Lotto 2, con ampio accesso sulla SP 97 Acate Scoglitti. Coordinate GIS Latitudine 36.98026 N, Longitudine 14.48785 E. Figura 1, Foto 1.

Il lotto 1 è identificato in Catasto fabbricati del Comune di **Acate al Foglio 60, particella 221 sub 1 per il magazzino**, accessibile dall'ampio ingresso nel **piazzale** di carico e scarico merci e deposito carburante (Foto 2, Figure 2, 3, 4); oltre gli **uffici** ed i servizi forniti di ingressi indipendenti e comunicanti con il magazzino. Beni classificati come categoria D/10, rendita euro 5.400,00; riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento, Unità negoziale 1, Immobile 2, NCT Foglio 60 Acate, particella 221 della consistenza catastale di 4.728 mq.

Fanno parte integrale dell'azienda **quattro distinti appartamenti** al piano terra oltre **un deposito**; identificati in Catasto fabbricati del Comune di **Acate al Foglio 60**, Figure

1. **appartamento particella 293 sub 1**, (Foto 3, Figure 2, 3, 4) classificato come categoria A/4 classe 1, consistenza 5 vani, rendita euro 198,84.
2. **appartamento particella 293 sub 2**, (Foto 3, Figure 2, 3, 4) classificato come categoria A/4 classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita euro euro 99,42.



3. **deposito particella 292 sub 1**, (Foto 4, Figure 2, 3, 4) classificato come categoria D/10, rendita euro 60,00.
4. **appartamento particella 289 sub 1**, (Foto 5, 6 Figure 2, 3, 4) classificato come categoria A/4 classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita euro 179,95.
5. **appartamento particella 285 sub 1**, (Figure 2, 3, 4) classificato come categoria A/4 classe 1, consistenza 4 vani, rendita euro 159,07.

**In sintesi così riportati NCEU:**

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Acate	60	221	1	D/10			€ 5.400,00
Acate	60	293	1	A/4	1	5 vani	€ 198,84
Acate	60	293	2	A/4	1	2,5 vani	€ 99,42
Acate	60	292	1	D/10			€ 60,00
Acate	60	289	1	A/4	1	4,5 vani	€ 178,95
Acate	60	285	1	A/4	1	4 vani	€ 159,07

**€ 6.096,28**

Inoltre il lotto 1 è identificato in Catasto terreni del Comune di **Acate al Foglio 60, particelle 286, 288, 291, 294, 50**; della superficie catastale totale di **28.263 mq** (Figure 2, 3), nelle quali sono presenti 13 apprestamenti produttivi serricoli (Figure 1, 4), per la coltivazione di ortaggi (Foto 7, 8, 9), due invasi per la raccolta delle acque (Foto 10, 11) ed una centrale per la distribuzione idrica (Foto 12).

**In sintesi così riportati NCT:**

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
Acate	60	286	Serra	U	4.782	€ 333,41	€ 103,73
Acate	60	288	Serra	U	2.711	€ 189,02	€ 58,80
Acate	60	291	Seminativo	4	1.022	€ 2,38	€ 0,48
Acate	60	294	Serra	U	8.758	€ 610,62	€ 189,97
Acate	60	50	Serra	U	10.990	€ 766,24	€ 238,39

**28.263 € 1.901,67 € 591,37**

I beni oggetto di esecuzione sono posseduti in **piena proprietà da** \_\_\_\_\_, **nato a** \_\_\_\_\_ **C.F.** \_\_\_\_\_, coniugato in regime di separazione legale dei beni, riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento come Unità negoziale 1, Immobili 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

10

### **Descrizione del lotto 1:**

I beni sono situati nella zona agricola a sud est del territorio del Comune di Acate, a confine con l'agro di Vittoria, nel territorio vocato per la produzione di ortaggi e fiori coltivati in ambiente protetto.

L'azienda è dotata degli apprestamenti, dei fabbricati e dei servizi tali da rendere autonoma l'attività di produzione e lavorazione ortaggi, fino alla commercializzazione.

L'ampio ingresso sulla SP 97 conduce, tramite il piazzale di carico e scarico merci, agli uffici, al magazzino, agli impianti serricoli, ai quattro appartamenti ed un deposito, tramite viabilità interna con manto stradale asfaltato. Foto da 1 a 13.

### **Contratto di locazione Lotto 1:**

Dalle verifiche effettuate ho riscontrato che in data 05.09.2016 è stata redatta dal Notaio Massimo Marota in Modica una "**Modifica a contratti di affitto e di subaffitto di fondi rustici in deroga**", Repertorio 29783, registrato all'Agenzia delle Entrate di Modica il 12.09.2016 al N.2360 Serie 1-T; tra la società "██████████" con sede in ██████████, ██████████, in qualità di affittuaria; ed i signori ██████████, ██████████, ██████████; in qualità di proprietari locatori.

I beni oggetto di locazione, tra gli altri concessi, sono stati: al Catasto terreni di Acate, Foglio 60 particelle 50, 286, 288, 291, 294; al Catasto fabbricati particelle 221 sub 1 e 292 sub 1.

Per i beni di cui al Catasto fabbricati particelle 293 sub 1, 293 sub 2, 289 sub 1, 285 sub 1; agli atti non è presente nessun contratto di locazione.

### **Impianti serricoli Lotto 1:**

La struttura portante delle serre è con pali di sostegno in cemento armato precompresso e tavole di legno per le capriate. Il film plastico per la copertura è bloccato con rulli metallici avvolgi telo; il tamponamento laterale è in film plastico con fascia inferiore fissa e superiore apribile dal basso verso l'alto. Foto 7, 8.

Tutte le serre sono fornite tutte di sistema irriguo interrato centralizzato, con impianto di nebulizzazione aerea e di distribuzione ipogea localizzata a goccia per l'acqua d'irrigazione e per i concimi di nutrizione. Foto 9.

Al momento dell'accesso nelle serre era praticata la coltivazione di pomodoro. Foto 9.

Morfologicamente il terreno è caratterizzato da uno strato lavorabile profondo e tessitura tendente al sabbioso: terreno di medio impasto, dotato di un buon grado di fertilità.

L'acqua è attinta dal pozzo presente in azienda denunciato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa ai sensi del TU 11.12.33. n.1775, **Pratica 779/Acate**.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo analitico della **superficie netta coltivata a serre pari a mq 17.098,00**.

Serra	larghezza m	lunghezza m	Superficie mq
1	22,00	70,20	1.544,40
2	22,00	70,20	1.544,40
3	22,00	78,00	1.716,00
4	22,00	54,60	1.201,20
5	22,00	54,60	1.201,20
6	22,00	62,40	1.372,80
7	20,00	74,10	1.482,00
8	20,00	78,00	1.560,00
9	20,00	109,20	2.184,00
10	20,00	85,80	1.716,00
11	25,00	20,00	500,00
12	24,00	24,00	576,00
13	20,00	25,00	500,00
			<b>17.098,00</b>

### **Impianti irrigui Lotto 1:**

I **due invasi**, posti tra le serre 3, 6, 8, 9 e la strada SP 97, sono rivestiti con guaina impermeabile. In essi sono convogliate le risorse idriche provenienti dal pozzo e dalla raccolta delle piogge intercettate dalle serre e canalizzate negli invasi. Hanno una superficie occupata di 18 m x 45 m, pari a **810 mq** e 15 m x 40 m, pari a **600 mq**.

La centrale per la distribuzione idrica ha dimensione di 8 m x 16 m. È presente inoltre una vasca fuori terra per accumulo acqua del diametro di 8 m ed altezza 4 m. Foto 10.

### **Uffici e servizi particella 221 sub 1 Lotto 1:**

Gli **uffici e servizi hanno una superficie lorda edificata di 220 mq**, con un accesso principale dal piazzale sul prospetto sud (Foto 13), Coordinate GIS Latitudine 36,9802639 N, Longitudine 14,48785 E.

Un accesso di servizio è situato sul prospetto ovest dalla parte della sala mensa e dei servizi igienici. Figure 5, 6, 7.

Dall'accesso principale l'utenza è accolta nella sala attesa (Foto 14), alla sinistra si trova l'ufficio di Direzione (Foto 15) e sulla destra due uffici Contabilità (Foto 16 e 17) ed un archivio deposito. Dal primo ufficio Contabilità è possibile accedere al magazzino nella zona lavorazione e trasformazione prodotti agricoli tramite una porta antincendio REI.

A seguire dalla sala d'attesa si accede ad un disimpegno con i servizi igienici per gli uffici (Foto 18) posti a sinistra oppure è possibile accedere al magazzino nella zona lavorazione e trasformazione prodotti agricoli tramite una porta antincendio REI.

Dal magazzino nella zona lavorazione e trasformazione prodotti agricoli tramite una porta REI dalla parte ovest è situata la porta antincendio REI



che conduce alla zona per gli operai (Foto 19) con: ripostiglio, sala mensa (Foto 20), servizi igienici per uomini (Foto 21) e servizi igienici per donne (Foto 22 e 23).

L'immobile è un edificio con strutture verticali portanti in cemento armato, tamponate esternamente con blocchi di arenaria, pareti interne in laterizi forati e solai in latero-cemento, con struttura portante indipendente e confinante ad est dei servizi e a nord degli uffici con la struttura portante e tamponamento del magazzino.

Le rifiniture dell'unità sono in ottimo stato. Le pareti sono intonacate a duco-tone, i pavimenti e le pareti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sotto traccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi metallici con vetri camera con tende ombreggianti, che consentono ottima illuminazione naturale dei locali.

È presente il sistema di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata a gas metano, oltre a sistemi di raffrescamento e riscaldamento con pompe di calore alimentate ad energia elettrica.

In Figura 6 sono riportati i rilievi dei luoghi. La superficie netta è di 190,23 mq, mentre **la superficie lorda edificata degli uffici e servizi è di 220,00 mq**, come riportato nella Figura 7.

#### **Attestazione Prestazione Energetica – APE Uffici e servizi Lotto 1:**

Secondo quanto disposto dal GE, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, redatta in data 22.08.2018, inviata al sistema di certificazione, con codice identificativo **524139**; **Classe energetica totale F**, EPgl,nren 185,77 kWh/m2 anno; facente parte degli allegati alla presente.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### **Magazzino e piazzale particella 221 sub 1, Lotto 1:**

Il **magazzino della superficie lorda edificata di 1.050 mq**, ha due ampi accessi principali dal piazzale sul prospetto sud (Foto 24) e due uscite di sicurezza sul prospetto nord. Figure 5, 6, 7. Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento, Unità negoziale 1, immobile 2 è descritto il terreno particella 221 della consistenza catastale di 4.728 mq; comprendendo uffici, servizi, magazzino e piazzale.

Dagli accessi principali i prodotti agricoli sono stoccati nella zona di accettazione (Foto 25, 26) e posti in una delle due celle frigo (Foto 27). Nella seconda zona avvengono la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli (Foto 28, 29). La merce può essere posta in una cella frigo con accesso diretto da questa zona. È possibile accedere dalla zona di lavorazione e trasformazione alla sala mensa ed ai servizi igienici oppure alla zona uffici.

L'immobile è un edificio con strutture verticali portanti metallo e tralicci orizzontali. Le pareti esterne sono tamponate con pannelli coibentati e la copertura con lamiera grecata.

Le rifiniture dell'unità lavorativa sono in ottimo stato. Il pavimento è industriale di colore rosso. Gli impianti elettrici e idrici sono sotto traccia.

I serramenti principali sono metallici ad apertura orizzontale dal basso verso l'alto, le uscite di sicurezza sono porte a norma con apertura verso l'esterno, fornite di maniglione antipánico.

L'illuminazione naturale è garantita da finestre poste a colmo dei pannelli di tamponamento a ridosso della copertura orizzontale.

In Figura 6 sono riportati i rilievi dei luoghi. La superficie netta della zona stoccaggio prodotti è di 505 mq, oltre le due celle di 64 mq e 52 mq. La superficie netta della zona trasformazione prodotti agricoli è di 377 mq.

**La superficie lorda edificata del magazzino è di 1.050,00 mq.** Il piazzale a servizio ha una superficie utile di **3.500 mq**. Figura 7.

### **Attestazione Prestazione Energetica – APE Magazzino Lotto 1:**

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del DPR 26 agosto 1993, n. 412. Per detto fabbricato l'Attestazione di Prestazione Energetica – **APE è esente**.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### **1. Appartamento particella 293 sub 1, Lotto 1:**

Il suddetto appartamento è posto al confine sud del fondo, accessibile tramite strada asfaltata interna è il primo fabbricato che s'incontra percorrendo il piazzale dopo il deposito carburanti. Foto 30, Figura 8; Coordinate GIS Latitudine 36,9809778 N, Longitudine 14,488475 E.

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento è riportato nell'Unità negoziale 1, Immobile 13, Catasto Fabbricati, Foglio 60 Acate, particella 293 sub 1, abitazione di tipo popolare A/4; identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto terreni particella 220.

L'accesso è situato sul prospetto sud del fabbricato (Figura 8), con ingresso al soggiorno – cucina (Foto 31), alla sinistra vi è una stanza da letto (Foto 32) di fronte l'accesso ad altre due stanze da letto (Foto 33 e 34) e a destra è situato il bagno (Foto 35).

L'immobile è un edificio con struttura verticale portante in blocchi di arenaria, pareti interne in laterizi forati, solaio in latero-cemento e copertura tetto a due falde con pannelli coibentati.

Le rifiniture dell'unità sono in buono stato. Le pareti sono intonacate a ducotone, i pavimenti e le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sotto traccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi metallici e vetro e finestre veneziane o tapparelle che consentono ottima illuminazione naturale dei locali.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento o raffrescamento. Il boiler per la produzione di acqua calda è alimentato con energia elettrica.

In Figura 8 e 10 sono riportati i rilievi dei luoghi. La superficie netta è di 62,25 mq, mentre **la superficie lorda edificata dell'appartamento particella 293 sub 1 è di 74,14 mq.**

### **Attestazione Prestazione Energetica – APE Appartamento 293/1 Lotto 1:**

Secondo quanto disposto dal GE, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, redatta in data 22.08.2018, inviata al sistema di certificazione, con codice identificativo **524141**; **Classe energetica totale F**, EPgl,nren 446,67 kWh/m2 anno; facente parte degli allegati alla presente.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





## **2. Appartamento particella 293 sub 2, Lotto 1:**

Il suddetto appartamento è posto al confine con il precedente appartamento descritto, accessibile tramite strada asfaltata interna è il primo fabbricato che s'incontra percorrendo il piazzale dopo il deposito carburanti, con accesso di fronte la serra 9. Foto 36, Figura 9; Coordinate GIS Latitudine 36,9810889 N, Longitudine 14,488455 E.

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento è riportato nell'Unità negoziale 1, Immobile 14, Catasto Fabbricati, Foglio 60 Acate, particella 293 sub 2, abitazione di tipo popolare A/4; identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto terreni particella 220.

L'accesso è situato sul prospetto nord del fabbricato (Figura 9), con ingresso nella stanza da letto (Foto 37) a sinistra l'accesso alla cucina (Foto 38) ed a seguire è situato il bagno (Foto 39).

L'immobile è un edificio con struttura verticale portante in blocchi di arenaria, pareti interne in laterizi forati, solaio in latero-cemento e copertura tetto ad una falda con pannelli coibentati.

Le rifiniture dell'unità sono in discreto stato. Le pareti sono intonacate a ducotone, i pavimenti e le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sotto traccia. La porta d'ingresso è infisso in metallo e vetro e gli infissi dei servizi sono metallici e vetro che consentono buona illuminazione naturale dei locali.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento o raffrescamento. Il boiler per la produzione di acqua calda è alimentato con energia elettrica.

In Figura 9 e 10 sono riportati i rilievi dei luoghi. La superficie netta è di 19,19 mq, mentre **la superficie lorda edificata dell'appartamento particella 293 sub 2 è di 24,25 mq.**

### **Attestazione Prestazione Energetica – APE Appartamento 293/2 Lotto 1:**

Secondo quanto disposto dal GE, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, redatta in data 22.08.2018, inviata al sistema di certificazione, con codice identificativo **524142; Classe energetica totale G**, EPgl,nren 714,45 kWh/m2 anno; facente parte degli allegati alla presente.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



### **3. Deposito particella 292 sub 1, Lotto 1:**

Il suddetto deposito è posto al confine sud del fondo, accessibile tramite strada asfaltata interna è il secondo fabbricato che s'incontra percorrendo il piazzale dopo il deposito carburanti e gli appartamenti 293 sub 1 e 2. Foto 40, Figura 11; Coordinate GIS Latitudine 36,9813972 N, Longitudine 14,4887916 E.

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento è riportato nell'Unità negoziale 1, Immobile 5, Catasto Fabbricati, Foglio 60 Acate, particella 292 sub 1, fabbricati per attività agricole D/10; identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto terreni particella 99.

L'accesso al deposito è situato sul prospetto sud del fabbricato (Figura 11), con ingresso tramite serramento metallico larghezza 190 cm ed altezza utile 225 cm (Foto 40 e 41).

L'immobile è un edificio con struttura verticale portante in blocchi di arenaria, con ambiente unico senza pareti interne divisorie, copertura tetto ad una falda con pannelli coibentati.

Le rifiniture dell'unità sono in discreto stato. Le pareti non sono intonacate ed il pavimento in battuto di cemento. L'impianto elettrico è fuori traccia e non è presente impianto idrico. I due infissi metallici e vetro consentono buona illuminazione naturale e riciclo d'aria dei locali.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento o raffrescamento.

In Figura 11 è riportato il rilievo dei luoghi. La superficie netta è di 31,52 mq, mentre **la superficie lorda edificata del deposito particella 292 sub 1 è di 37,74 mq.**

### **Attestazione Prestazione Energetica – APE Deposito 292/1 Lotto 1:**

Per detto fabbricato l'Attestazione di Prestazione Energetica – **APE** è **esente**. La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 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 altrimenti utilizzabili.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



#### **4. Appartamento particella 289 sub 1, Lotto 1:**

Il suddetto appartamento è posto al confine sud del fondo, accessibile tramite strada asfaltata interna è il terzo fabbricato che s'incontra percorrendo il piazzale dopo il deposito carburanti, gli appartamenti 293 sub 1 e 2 ed il deposito 292 sub 1. Foto 42, Figura 12; Coordinate GIS Latitudine 36,9824417 N, Longitudine 14,489655 E.

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento è riportato nell'Unità negoziale 1, Immobile 4, Catasto Fabbricati, Foglio 60 Acate, particella 289 sub 1, abitazione di tipo popolare A/4; identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto terreni particelle 40 e 99.

L'accesso è situato sul prospetto sud del fabbricato (Figura 12), con ingresso al soggiorno – cucina (Foto 43, 44), alla sinistra vi è il bagno (Foto 45) con accesso anche dalla stanza da letto (Foto 46); a seguire nel soggiorno, vi è una stanza da letto sulla sinistra (Foto 47) ed in fondo a destra un'altra stanza da letto (Foto 48). Con accesso dal prospetto nord, di fronte la serra 4 (Foto 49), vi è un deposito (Foto 50).

L'immobile è un edificio con struttura verticale portante in blocchi di arenaria, pareti interne in laterizi forati, solaio in latero-cemento e copertura tetto a due falde con pannelli coibentati.

Le rifiniture dell'unità sono in buono stato. Le pareti sono intonacate a duotone, i pavimenti e le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sotto traccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi metallici e vetro e finestre veneziane o tapparelle che consentono ottima illuminazione naturale dei locali.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento o raffrescamento. Il boiler per la produzione di acqua calda è alimentato con energia elettrica.

In Figura 12 e 13 sono riportati i rilievi dei luoghi. La superficie netta è di 54,87 mq, mentre **la superficie lorda edificata dell'appartamento particella 289 sub 1 è di 67,13 mq.**

#### **Attestazione Prestazione Energetica – APE Appartamento 289/1 Lotto 1:**

Secondo quanto disposto dal GE, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, redatta in data 22.08.2018, inviata al sistema di certificazione, con codice identificativo **524143**; **Classe energetica totale G**, EPgl,nren 464,97 kWh/m2 anno; allegato alla presente.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

## **5. Appartamento particella 285 sub 1, Lotto 1:**

Il suddetto appartamento è posto al confine sud del fondo, accessibile tramite strada asfaltata interna è il quarto fabbricato che s'incontra percorrendo il piazzale dopo il deposito carburanti, gli appartamenti 293 sub 1 e 2, il deposito 292 sub 1 e l'appartamento 289 sub 1. Foto 51, 52, Figura 14; Coordinate GIS Latitudine 36,9824417 N, Longitudine 14,489655 E.

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento è riportato nell'Unità negoziale 1, Immobile 9, Catasto Fabbricati, Foglio 60 Acate, particella 285 sub 1, abitazione di tipo popolare A/4; identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Catasto terreni particella 49.

L'accesso è situato sul prospetto sud del fabbricato (Figura 14); all'ingresso è situata una stanza da letto (Foto 53) a seguire vi è il soggiorno – cucina (Foto 54, 55), alla sinistra vi è un'altra stanza da letto (Foto 56), a seguire il bagno (Foto 57) e di fronte la terza stanza da letto (Foto 58).

L'immobile è un edificio con struttura verticale portante in blocchi di arenaria, pareti interne in laterizi forati e copertura tetto a due falde con travi in legno e pannelli coibentati.

Le rifiniture dell'unità sono in discreto stato. Le pareti sono intonacate ma non sono rifinite a ducotone, i pavimenti e le pareti del bagno sono rivestite parzialmente con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sotto traccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi metallici e vetro e finestre veneziane o tapparelle che consentono buona illuminazione naturale dei locali.

Non sono presenti sistemi di riscaldamento o raffrescamento. Il boiler per la produzione di acqua calda è alimentato con energia elettrica.

In Figura 14 e 15 sono riportati i rilievi dei luoghi. La superficie netta è di 48,40 mq, mentre **la superficie lorda edificata dell'appartamento particella 285 sub 1 è di 60,34 mq.**

### **Attestazione Prestazione Energetica – APE Appartamento 285/1 Lotto 1:**

Secondo quanto disposto dal GE, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, redatta in data 22.08.2018, inviata al sistema di certificazione, con codice identificativo **524144**; **Classe energetica totale G**, EPgl,nren 549,62 kWh/m2 anno; allegato alla presente.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

### **Criterio di stima Lotto 1.**

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico. Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato.

La procedura sintetica si basa sul confronto d'immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Nel nostro caso sarà compiuta la stima sintetica, cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Acate, con particolare riferimento a quello agricolo ed edilizio, riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nella Fascia/zona: Extraurbana / Zone agricole, Codice zona R1, Microzona 0, Tipologia prevalente: non presente; che per l'anno 2017, semestre 2; ha determinato congruo per le abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata con parametri congrui da minimo 350,00 €/mq fino a massimo 500,00 €/mq; per i magazzini da un minimo 140,00 €/mq fino a massimo 280,00 €/mq, per i capannoni tipici da un minimo 150,00 €/mq fino a massimo 300,00 €/mq.

Per il mercato immobiliare di compravendita i valori dei terreni adatti alla coltivazione di ortaggi, con caratteristiche similari, varia da 2,50 €/mq fino a 4,50 €/mq. **Per il terreno ritengo congruo il valore di 3,00 €/mq.**

Il valore di costruzione a nuovo degli impianti serricoli, per la medesima tipologia, varia da 7,00 €/mq fino a 9,00 €/mq. Considerato lo stato di

manutenzione ottimo e la vetustà, **per gli impianti serricoli ritengo congruo il valore di 4,00 €/mq.**

Il valore di realizzazione a nuovo degli impianti irrigui con invasi e centrale di distribuzione varia da 40,00 €/mq fino a 50,00 €/mq per superficie dell'invaso. Considerato lo stato di manutenzione ottimo e la vetustà, **per gli invasi ed impianti ritengo congruo il valore di 30,00 €/mq.**

Il valore di costruzione a nuovo del magazzino con celle frigo varia da 500,00 €/mq fino a 800,00 €/mq. Considerato lo stato di manutenzione ottimo e la vetustà, **per magazzino con celle frigo ritengo congruo il valore di 450,00 €/mq.**

Considerato il valore del terreno e il costo per la realizzazione del **piazzale asfaltato, ritengo congruo il valore di 6,00 €/mq.**

Il valore di costruzione a nuovo degli uffici e servizi, compresi gli impianti presenti per questa tipologia il costo, varia da 600,00 €/mq fino a 1.000,00 €/mq. Considerato lo stato di manutenzione ottimo e la vetustà, **per uffici e servizi ritengo congruo il valore di 550,00 €/mq.**

Il valore di costruzione a nuovo degli appartamenti, compresi gli impianti presenti, varia da 500,00 €/mq fino a 650,00 €/mq. Considerato lo stato di manutenzione buono e la vetustà, **per gli appartamenti ritengo congruo il valore di 350,00 €/mq.**

Il valore di costruzione a nuovo del deposito varia da 300,00 €/mq fino a 500,00 €/mq. Considerato lo stato di manutenzione buono e la vetustà, **per il deposito ritengo congruo il valore di 250,00 €/mq.**



### **Determinazione del valore del bene lotto 1:**

Tenuto conto della superficie catastale dell'azienda di **28.263 mq**; degli impianti serricoli della superficie rilevata pari a **17.098 mq**; impianti irrigui ed invasi raccolta acqua di 1.410 mq.

Considerata la superficie lorda edificata del magazzino con celle frigo rilevata pari a 1.050,00 mq; piazzale carico e scarico con superficie di 3.500 mq; uffici e servizi con superficie rilevata di 220,00 mq.

Rilevate le superfici dei fabbricati presenti in azienda, ad uso esclusivo del fondo: quattro appartamenti ed un deposito:

1. appartamento particella 293 sub 1, superficie lorda edificata **74,14 mq**;
2. appartamento particella 293 sub 2, superficie lorda edificata **24,25 mq**;
3. deposito particella 292 sub 1, superficie lorda edificata **37,74 mq**;
4. appartamento particella 289 sub 1, superficie lorda edificata **67,13 mq**;
5. appartamento particella 285 sub 1, superficie lorda edificata **60,34 mq**;

Ritenuti congrui i valori dei beni posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, viste le regolarità catastali e le irregolarità edilizie i **costi riguardanti la regolarità edilizia sono stimati in €.27.000,00** i fabbricati presenti. Il valore netto del lotto è pari a **€.898.467,00**.

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 di vendita del lotto 1, è pari a €.740.000,00**, derivante dal calcolo arrotondato e riportato nel seguente riepilogo:



	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Terreno	28.263,00	€ 3,00	€ 84.789,00
Impianti serricoli	17.098,00	€ 4,00	€ 68.392,00
Impianti irrigui e invasi raccolta acque	1.410,00	€ 30,00	€ 42.300,00
Magazzino con celle frigo	1.050,00	€ 450,00	€ 472.500,00
Piazzale carico e scarico	3.500,00	€ 6,00	€ 21.000,00
Uffici con servizi	220,00	€ 550,00	€ 121.000,00
1. Appartamento particella 293 sub 1	74,14	€ 350,00	€ 25.949,00
2. Appartamento particella 293 sub 2	24,25	€ 350,00	€ 8.487,50
3. Deposito particella 292 sub 1	37,74	€ 250,00	€ 9.435,00
4. Appartamento particella 289 sub 1	67,13	€ 350,00	€ 23.495,50
5. Appartamento particella 285 sub 1	60,34	€ 350,00	€ 21.119,00
Valore di stima			<b>€ 898.467,00</b>
Costi accatastamento			€ -
Costi regolarità edilizia			€ 27.000,00
Netto valore del lotto			€ 871.467,00
Abbattimento valore del 15%			€ 130.720,05
<b>Valore di vendita del lotto</b>			<b>€ 740.746,95</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

24





### **Provenienza ventennale del lotto 2:**

Gli immobili distinti al **NCEU Foglio 60 Acate, particella 155 sub 1 e al NCT particella 156; appartengono per l'intero della piena proprietà al debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni**; come da Atto di matrimonio 819 / parte II Serie A, redatto in Milano il 13.07.1991.

Sono pervenuti a [REDACTED] con Atto di Transazione del 14.03.2008 a rogito del Notaio Maria Di Matteo, Repertorio 65485; trascritto il 03.04.2008 ai numeri 7029-4456; da potere di [REDACTED], C.F. [REDACTED], nata a Vittoria il [REDACTED].

Ai danti causa [REDACTED] a, coniugi in regime di separazione dei beni, gli immobili su cui insistono gli attuali beni, distinti in NCT particelle 155, 156; erano pervenuti con Atto di acquisto del 02.08.1988 a rogito del Notaio Antonio Valentini, Repertorio 30154; trascritto il 08.08.1988 ai numeri 11578-9718 da potere di [REDACTED], nata ad [REDACTED].

**I beni oggetto di pignoramento non provengono da successione, per cui non è dovuta la verifica della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredita.**

### **Regolarità catastale dei beni Lotto 2:**

Gli immobili distinti al NCEU Foglio 60 Acate, sono regolarmente censiti in Catasto fabbricati. La particella **155 sub 1**, con Dichiarazione di protocollo n.RG0035818 del 21.02.2008, con elaborato grafico a firma dell'Ing. Biazzo Giovanni; conforme allo stato attuale del bene; pertanto **non devono essere sostenuti costi per regolarità catastali.**

### **Destinazione urbanistica e regolarità edilizia dei beni Lotto 2:**

Con richiesta Prot.1465 del 29.01.2018 ho verificato che, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Acate, il bene sito in Contrada Bosco Rinelli ricade nella zona di perimetrazione del Piano Regolatore

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

Generale vigente PRG – ZTO E1 – Area agricola suscettibile di ulteriore sviluppo e di servizi connessi, art.52.

Con richiesta Prot.1465 del 29.01.2018 ho verificato che, per il bene distinto al Foglio 60, **particella 155 sub 1**, identificato con **Pratica edilizia 12623** è stato realizzato con **Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.47/85 n.8 del 22.02.2008.**

**Per ottenere l'agibilità occorre presentare la documentazione necessaria con un costo stimato per oneri e spese, relativamente all'unità abitativa, pari ad €.2.000,00.**

### **Individuazione del lotto 2:**

*Piena proprietà di un appartamento con porzione di terreno adibito a zona verde; sito in Acate, Contrada Bosco Rinelli; distinto in Catasto foglio 60, al NCEU particella 155 sub 1, al NCT particella 156 con superficie catastale 490 mq.*

Il bene è situato nel territorio di Acate a confine con l'agro di Vittoria; raggiungibile percorrendo la SS 115 da Vittoria in direzione Gela fino all'incrocio sulla destra con la SP 97 Acate Scoglitti, prima del passaggio a livello "diligenza". Percorsa la SP 97, in direzione nord-est verso Acate per 1,400 km, si svolta a sinistra prima di imboccare la SP 30 Rinelli Coffitello.

I beni al Lotto 2 sono situati a confine con il Lotto 1, con ampio accesso sulla SP 97 Acate Scoglitti. Coordinate GIS Latitudine 36,9799139 N, Longitudine 14,48799166 E. Figura 16, Foto 59.

Il lotto 2 è identificato in Catasto fabbricati del Comune di **Acate al Foglio 60, particella 155 sub 1 per l'appartamento**, accessibile dall'ampio varco d'ingresso in battuto di cemento (Foto 60, Figure 17, 18).

### **I beni oggetto di pignoramento sono così riportati NCEU:**

Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
Acate	60	155	1	A/3	2	4 vani	€ 247,90

Oltre il fabbricato fa parte integrante la porzione della zona verde distinta

in Catasto terreni del Comune Acate al Foglio 60, particella 156, della consistenza catastale di 490 mq. Foto 61.



**In sintesi così riportati NCT:**

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
Acate	60	156	Uliveto	2	490	€ 1,52	€ 1,27

I beni oggetto di esecuzione sono posseduti in **piena proprietà da** [redacted], **nato a** [redacted]; **C.F.** [redacted], coniugato in regime di separazione legale dei beni, riportati nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento come Unità negoziale 1, Immobili 3 e 7.

**Non fa parte del presente pignoramento la porzione del bene destinata a zona verde e piscina con servizi, distinta in Catasto terreni al Foglio 47 Vittoria, particella 527 ed in Catasto terreni al Foglio 48 Vittoria, particelle 277 e 278, con ingresso indipendente dalla SP 97.** Detti beni sono posseduti in quota indivisa dal debitore esecutato con altri soggetti estranei alla procedura. Figure 16, 17, 18 e 19, Foto 69.

**Descrizione del lotto 2:**

Il bene è situato nella zona agricola a sud est del territorio del Comune di Acate, a confine con l'agro di Vittoria, nel territorio vocato per la produzione di ortaggi e fiori coltivati in ambiente protetto.

L'appartamento è dotato di una veranda coperta che lo circonda su tre lati ed una porzione di zona destinata a verde. Si trova a confine con il bene al Lotto 1, ma è tale da essere autonomo da questo.

L'ampio ingresso sulla SP 97 conduce, tramite il piazzale in cemento battuto alla veranda con tetto e coperta da teli impermeabili posti su tre lati, con chiusura dall'alto verso il basso. Foto da 60, 61, 62.

**Contratto di locazione Lotto 2:**

Dalle verifiche effettuate ho riscontrato agli atti che non sono presenti contratti di locazione per il bene al Lotto 2.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [redacted]



### **Appartamento particella 155 sub 1, Lotto 2:**

L'appartamento è posto a confine nord con la particella 221 del Lotto 1, ad est con la particella 527 del Foglio 47 Vittoria, a sud con la particella 156 di questo Lotto 2 destinata a zona verde e ad ovest con l'ingresso dalla SP 97 Acate – Scoglitti. Foto 59, 60, 61, 62; Figure 16, 17, 18, 19; Coordinate GIS Latitudine 36,9799139 N, Longitudine 14,48799166 E.

Nella Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento è riportato nell'Unità negoziale 1, Immobile 3, Catasto Fabbricati, Foglio 60 Acate, particella 155 sub 1, abitazione di tipo economico A/3.

L'accesso è situato sul prospetto ovest del fabbricato (Figura 20), con ingresso al soggiorno – cucina (Foto 63, 64), alla sinistra vi sono due stanze da letto (Foto 65 e 66) di fronte un'altra stanza da letto (Foto 67) ed il bagno (Foto 68).

L'immobile è un edificio con struttura verticale portante pannelli coibentati con “intonaco a cappotto” all'esterno e liste di legno dogato all'interno. La copertura del tetto è a due falde, con travi portanti in legno, liste di legno dogato all'interno e con pannelli coibentati all'esterno.

Le rifiniture dell'unità sono in ottimo stato. I pavimenti e le pareti del bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli impianti elettrici e idrici sono sotto traccia. Le porte sono in legno tamburato e gli infissi metallici e vetro e finestre con veneziane che consentono ottima illuminazione naturale.

È presente sistema di raffrescamento con condizionatori. Il boiler per la produzione di acqua calda è alimentato con energia elettrica.

In Figura 20 sono riportati i rilievi dei luoghi. La superficie netta è di 63,94 mq, mentre **la superficie lorda edificata dell'appartamento particella 293 sub 1 è di 74,14 mq.**

### **Attestazione Prestazione Energetica – APE Appartamento 155/1 Lotto 2:**

Secondo quanto disposto dal GE, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica – APE, redatta in data 22.08.2018, inviata al sistema di certificazione, con codice identificativo **524145**; **Classe energetica totale G**, EPgl,nren 165,87 kWh/m2 anno; allegata alla presente.

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## Criterio di stima Lotto 2.

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico. Nel caso specifico l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato.

La procedura sintetica si basa sul confronto d'immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, etc.).

Nel nostro caso sarà compiuta la stima sintetica, cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Acate, con particolare riferimento a quello agricolo ed edilizio, riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - OMI, il bene rientra nella Fascia/zona: Extraurbana / Zone agricole, Codice zona R1, Microzona 0, Tipologia prevalente: non presente; che per l'anno 2017, semestre 2; ha determinato congruo per le abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale; valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata con parametri congrui da minimo 350,00 €/mq fino a massimo 500,00 €/mq.

Considerato il valore del terreno ed il costo per la realizzazione dell'impianto destinato a **zona verde ritengo congruo il valore di 6,00 €/mq.**

Il valore di costruzione a nuovo dell'appartamento, compresi gli impianti presenti per questa tipologia, il costo varia da 900,00 €/mq fino a 1.200,00 €/mq. Considerato lo stato di manutenzione ottimo e la vetustà, **per l'appartamento ritengo congruo il valore di 800,00 €/mq.**

### Determinazione del valore del bene lotto 2:

Ho rilevato la superficie lorda edificata di **72,52 mq** del fabbricato presente e la porzione di superficie di terreno adibita a zona verde, ricadente nella particella 156, della superficie catastale di **490 mq**; posseduta in piena proprietà dal debitore esecutato; ad esclusione della porzione di terreno ricadente nei foglio 47 e 48 di Vittoria, a confine con la zona verde descritta.

Ritenuti congrui i valori dei beni e viste le regolarità catastali e le irregolarità edilizie, **i costi riguardanti il rilascio dell'agibilità sono stimati in €.2.000,00**. Il valore netto del lotto è pari a **€.60.956,00**.

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 di vendita del lotto 2, è pari a €.50.000,00**, derivante dal calcolo arrotondato e riportato nel seguente riepilogo:

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Appartamento particella 155 sub 1	72,52	€ 800,00	€ 58.016,00
zona a verde particella 156	490,00	€ 6,00	€ 2.940,00
		Valore di stima	<b>€ 60.956,00</b>
		Costi accatastamento	€ -
		Costi regolarità edilizia	€ 2.000,00
		Netto valore del lotto	€ 58.956,00
		Abbattimento valore del 15%	€ 8.843,40
		<b>Valore di vendita del lotto</b>	<b>€ 50.112,60</b>



## **Conclusioni.**

Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento ed eventuali discordanze:

Ho eseguito verifiche e controlli tra l'Atto di pignoramento prodotto dall'Avv. [REDACTED], per conto del creditore procedente: [REDACTED], e la certificazione notarile sostitutiva con la Nota di trascrizione; **senza riscontrare alcuna discordanza.**

Valutazione delle quote di pertinenza del debitore esecutato:

In merito alla risposta ai quesiti posti, ho articolato le deduzioni nel modo seguente:

- è stato effettuato l'accesso presso il bene oggetto di esecuzione;
- è stata accertata la coerenza tra i dati catastali dei beni pignorati in piena proprietà a: [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni;
- per i beni oggetto di valutazione sono stati evidenziati i dati catastali, l'ubicazione, i confini e la presenza di contratto di affitto in essere;
- non sono dovute spese per gestione e manutenzione condominiale;
- sono state prodotte le immagini dei luoghi allo stato degli accessi;
- è stata accertata la destinazione urbanistica degli immobili;
- **i beni non provengono da successione ereditaria per cui non è dovuta la verifica della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità per i beni oggetto di pignoramento.**
- sono state poste le domande, in corso d'accesso, per rispondere ai quesiti relativi all'incarico;
- è stata rilevata la presenza di regolarità edilizia tra il progetto autorizzato con **Concessioni edilizie 32/2004 e 34/2007 per il magazzino, Lotto 1;**
- è stata rilevata la presenza di irregolarità edilizie per i fabbricati al Lotto 1: appartamenti 293 sub 1, appartamento 293 sub 2, deposito 292 sub 2, appartamento 289 sub 1, appartamento 285 sub 1; per i quali non è stata rilasciata Concessione edilizia e tantomeno agibilità. **Per l'ottenimento delle regolarizzazioni edilizie ho stimato un costo di €.27.000,00.**

- è stata rilevata la presenza di regolarità edilizia tra il progetto autorizzato con Concessione edilizia in sanatoria 8/2008 per l'appartamento particella 155 sub 1 Lotto 2, per cui non è stata rilasciata agibilità; per l'ottenimento del certificato di agibilità ho stimato un costo di €.2.000,00.
- è stata verificata la regolarità catastale dei beni, pertanto non devono essere sostenuti costi;
- sono stati prodotti sei Attestati di Prestazione Energetica (APE) per i fabbricati di entrambi i lotti;
- è stata effettuata un'analitica descrizione dei beni e valutazione estimativa, considerando con abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale dei beni e riferendo un parere sulla comoda divisibilità del bene, .

**I beni sono stati valutati nello stato in cui si trovano, distinguendo due lotti, riportando nel seguente schema il valore di stima e i valori di vendita:**

<i>Descrizione</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Valore di vendita</i>
<i><b>Lotto 1:</b> Piena proprietà di un appezzamento di terreno con serre; magazzino con piazzale ed uffici, adibito per la lavorazione di ortofrutta; quattro appartamenti ed un deposito; sito in Acate, Contrada Bosco Rinelli; distinto in Catasto foglio 60, al NCEU particelle 221 sub 1, 289 sub 1, 292 sub 1, 285 sub 1, 293 sub 1 e sub 2, al NCT particelle 288, 286, 50, 291, 294 con superficie catastale 28.263 mq.</i>	<i>€ 898.467,00</i>	<i><b>€ 740.000,00</b></i>
<i><b>Lotto 2:</b> Piena proprietà di un appartamento con porzione di terreno adibito a zona verde; sito in Acate, Contrada Bosco Rinelli; distinto in Catasto foglio 60, al NCEU particella 155 sub 1, al NCT particella 156 con superficie catastale 490 mq.</i>	<i>€ 60.956,00</i>	<i><b>€ 50.000,00</b></i>
	<i><b>€ 959.423,00</b></i>	<i><b>€ 790.000,00</b></i>





Fanno parte integrante della presente relazione l'allegato planimetrico con venti figure, l'allegato fotografico con sessantanove immagini, oltre la nota spese, il verbale d'accesso e sei Attestazioni di Prestazione Energetica – APE redatta per i fabbricati.

Deposito pertanto la presente relazione 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, li 25.08.2018

IL C.T.U

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Ragusa Causa Esecuzione immobiliare fascicolo 462/2017 RGEs  
Relazione CTU-PE  
G. E. Dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

33

