

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Esecuzione immobiliare **38/2006** R.G.Es. Tribunale di Ragusa.
Giudizio endoesecutivo **8/2014** R.G. Tribunale di Ragusa.

Creditore procedente:
rappresentata e difesa dall'?

Debitori eseguiti:

Perito estimatore: **Dott. Agr. Sergio Ingrao**
Custode nominato 38/2006 lotti 10-14: **Dott. Comm. Giovanna Scifo**
Professionista delegato 8/2014 lotti 3-4-5-13: **Avv. Olga Ansaldo**
Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Carlo Di Cataldo**

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE LOTTI 3 - 4 - 5 - 10 - 13 - 14

PREMESSA:

Per dovizia di particolari riporto la cronologia degli eventi che costituiscono la procedura esecutiva immobiliare **38/2006** riunita alle procedure 101/93, 186/93, 80/04, 89/04 ed il giudizio di divisione endoesecutiva **8/2014**, come compiutamente riportato nell'istanza del 26.02.2018.

CRONOLOGIA ATTI:

Con istanza del **23.12.2013** il professionista delegato nella procedura 38-2006 Dott. Comm. I _____, esaminando i dati esposti nella perizia e nel successivo richiamo del CTU Ing. _____ di luglio 2007 ha rilevato delle discordanze e inesattezze; chiedendo al GE Dott. Claudio Maggioni disposizioni in merito. Con provvedimento del 07.01.2014 il GE ha fissato la comparizione delle parti ed il richiamo del CTU Ing. _____ all'udienza del **27.03.2014**.

All'udienza del **29.01.2015** l'Avv. F _____ in sostituzione dell'Avv. _____ per il creditore procedente, in attesa del deposito della relazione del CTU, ha chiesto un rinvio. Il GE Dott. Maggioni ha rinviato all'udienza del 25.06.2015.

Il GE Dott. Claudio Maggioni è stato sostituito dal GE Dott. Fabrizio Cingolani.

Con decreto di fissazione udienza del **07.01.2016** il GE Dott. Fabrizio Cingolani, a scioglimento della riserva dell'udienza del 07.01.2016, preso atto delle osservazioni del delegato; visto il mancato deposito telematico delle risposte sulle note alla sua consulenza da parte del perito estimatore

nominato, - la necessità di apportare ampie correzioni alla relazione precedentemente depositata; ha revocato all'ing. dall'incarico come CTU e ha nominato il sottoscritto dott. Sergio Ingrao quale esperto, con accettazione dell'incarico in cancelleria entro 30 giorni. Il GE ha disposto in favore dell'esperto un acconto di € 700,00 a carico del creditore procedente, ha chiesto al perito estimatore nominato di predisporre una relazione preliminare sul rapporto tra la procedura esecutiva in oggetto e quella sospesa, concernente i fascicoli nn. 80 e 89 del 2004 precedentemente riuniti; rinviando per la comparizione delle parti l'udienza del 3.11.2016.

Con verbale di accettazione incarico di stima, sottoscritto in cancelleria il **13.01.2016**, ho accettato conferito dal GE il 07.01.2016.

In data **19.09.2016** ho depositato la relazione di perizia per come chiesto dal GE, partecipando all'udienza del 13.07.2017; con liquidazione della nota spese per l'attività svolta.

All'udienza del **13.07.2017** il GE Dott. Cingolani ha disposto la riunione delle procedure 101/93, 186/93, 80/04, 89/04, 38/06; incaricando il sottoscritto Dott. Agr. Sergio Ingrao di relazionare i beni delle procedure riunite specificando:

1. per i beni già posti in vendita il valore di partenza e l'ultimo prezzo base d'asta;
2. per i beni mai posti in vendita la loro stima;
3. in ogni caso le rispettive quote degli esecutati e se vi sono beni pignorati per intero.

Assegnando termine sino al 15/10/2017 per il quesito 3 e sino al 28/02/2018 per la relazione completa. E' pendente la divisione 8/2014 trattenuta in decisione; rinviando all'udienza del 15/03/2018.

In data **15.10.2017** ho depositato la relazione di perizia per come chiesto dal GE, partecipando all'udienza del 12.04.2018.

All'udienza del **12.04.2018** l'Avv. per conto del creditore procedente nell'esecuzione riunita 38/2006 e intervento nelle esecuzioni 80/2004 e 89/2004; fa presente a verbale che con sentenza 5/2018 del 22.12.2017 è stata disposta dal GD la divisione con la vendita dell'intero dei terreni in C.da Pozzo Ribauda e quelli n C.da Dirillo Mogghie Macconi, pignorati nelle esecuzioni 80 + 89/2004 + 38/2006; la vendita è stata delegata all'Avv. Olga Ansaldo. Il GE ha esteso la delega al PE al delegato (da ora anche custode) sui beni della procedura 38/2006, fissando l'udienza del 13.12.2018 per la trattazione riunita dei fascicoli.

Il GE Fabrizio Cingolani è stato sostituito dal GE Dott. Carlo Di Cataldo che, il quale con disposizione del **23.11.2018**, visto il provvedimento del Presidente del tribunale del 09.11.2018 con cui è stata disposta la cancellazione del Dott. : dall'elenco dei professionisti delegati alle operazioni di vendita, ha revocato la nomina di custode al suddetto e nomina in sostituzione della Dott. Comm. Giovanna Scifo.

All'udienza del **19.12.2018** l'Avv. :

- quanto alla procedura n. 38/2006, chiede che, ai fini del processo telematico, le procedure più giovani vengano riunite alla procedura più vecchia (101/1993) come previsto dal codice di rito;
- quanto alla divisione endo-esecutiva n. 8/2014, insiste nella vendita degli immobili del giudizio di divisione pignorati per intero, indicati con relazione 15/10/2017 del dott. Ingrao, tenuto conto anche dei pignoramenti che hanno dato avvio alle procedure riunite 101/93, 186/94, 80/2004, 89/2004 e 38/2006; si insiste, altresì, nella vendita per intero delle restanti particelle, non pignorate per intero, con assegnazione alla procedura del ricavato della vendita riguardante le quote dei debitori esecutati.

Il GE, in data **10.01.2019**, sciogliendo la riserva assunta il 19.12.2018, dopo le opportune osservazioni in seno alla procedura esecutiva 38/2006 ed in seno alla procedura divisionale 8/2014, ha sospeso la vendita dei lotti 7-8-11-12-15; si riserva ogni decisione in merito alla prosecuzione della procedura esecutiva e del giudizio di divisione endo-esecutiva all'esito dell'udienza del 23/1/2019.

All'udienza del **23.01.2019** il GE si è riservato ed in data **01.02.2019**, sciogliendo la riserva assunta e con le opportune premessa ha disposto la revoca del provvedimento del 13/7/2017 con cui sono state riunite le procedure 101/1993, 186/1994, 80/2004, 89/2004 e 38/2006; fissando l'udienza del 03/4/2019, ore 9.30 (anche per il giudizio di divisione 8/2014), invitando le parti e gli ausiliari a depositare entro il 25/3/2019 eventuali osservazioni su quanto rilevato nella presente ordinanza.

In data **21.03.2018** l'Avv. ha depositato l'istanza con le note autorizzate.

INCARICO:

All'udienza del **03.04.2019** il GE si è riservato ed in data **04.04.2019**, sciogliendo la riserva:

- 1) dispone che l'esperto stimatore, dott. agr. Sergio Ingrao, depositi entro il 2/9/2019 relazione peritale aggiornata dei lotti 3-4-5-10-13-14 (con i contenuti previsti nell'attuale modello di decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.);
- 2) dispone che il delegato nominato nel giudizio di divisione endo- esecutiva 8/2014 (avv. Ansaldi) depositi entro il 2/9/2019 breve relazione scritta relativa agli eventuali aspetti ostativi alla vendita dei lotti 3-4-5-13;
- 3) dispone che il custode nominato nella procedura esecutiva 38/2006 (dott.ssa Scifo) depositi entro il 2/9/2019 breve relazione scritta relativa agli eventuali aspetti ostativi alla vendita dei lotti 10-14;
- 4) rinvia all'udienza del 2/10/2019.

Con istanza del **16.08.2019** ho depositato un'istanza rilevato che, dopo l'esame dei fascicoli, in collaborazione con i Professionisti delegati: Avv. Olga Ansaldi e Dott.ssa Giovanna Scifo; rilevata la difficoltà nel ricostruire con esattezza la costituzione dei lotti, chiedo al G.E. Dott. Carlo Di Cataldo un termine di proroga di giorni 60 per il completamento del mandato. Il GE in pari data ha autorizzato la proroga richiesta.

All'udienza del **02.10.2019** il GE ha rinviato all'udienza del 19.02.2020, con termine fino a 15 giorni prima per il deposito di relazioni da parte dell'Avv. Ansaldi e della Dott.ssa Scifo.

INDIVIDUAZIONE BENI LOTTI 3-4-5-10-13-14:

Ho individuato i beni oggetto del mandato, identificati nei lotti 3-4-5-10-13-14 composti nell'Ordinanza di vendita immobiliare del 30.11.2017.

Ho evidenziato nel quadro di unione dei fogli catastali di Vittoria i beni alla Figura 1 e distinto negli estratti di mappa riportati nelle Figure 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i beni:

- **Lotto 3: Foglio 60 Vittoria particelle 45, 172, 90, 176;** rispettivamente elencate nell'Ordinanza di vendita come 45a, 45b, 90a, 90b.
- **Lotto 4: Foglio 60 Vittoria particelle 174, 178;** rispettivamente elencate nell'Ordinanza di vendita come 45d, 90d.
- **Lotto 5: Foglio 60 Vittoria particelle 175, 173, 177;** rispettivamente elencate nell'Ordinanza di vendita come 45e, 45c, 90c.
- **Lotto 5: Foglio 61 Acate particella 1631;** rispettivamente elencata nell'Ordinanza di vendita come 287.

- **Lotto 10: Foglio 170 Vittoria particelle 86, 232, 87, 392 sub 1 (ex 128), 88, 89, 371, 260, 261, 262.**
- **Lotto 13: Foglio 61 Acate particelle 697, 368, 1074, 1076, 1077, 971, 1151, 981, 1072.**
- **Lotto 14: Foglio 202 Vittoria particelle 211, 212.**

Evidenzio che i beni ai lotti 3-4-5, situati al Foglio 60 Vittoria sono **contigui e confinanti** con i beni al lotto 14, situato al Foglio 202 Vittoria. Figure 9, 10, 11.

Inoltre **l'appezzamento al lotto 5**, identificato al Foglio 61 Acate particella 1631, **è confinante con l'appezzamento B del Lotto 13**, identificato al Foglio 61 Acate particelle 697, 368, 1074, 1076, 1077, 1072 (Figure 17, 18) invece **l'appezzamento A al lotto 13**, identificato al Foglio 61 Acate, particelle 971, 1151, 981; **è attiguo ai predetti beni ai lotti 5 e appezzamento B Lotto 13.** Figura 17.

ACCESSO:

In data **16.12.2019**, a seguito della convocazione delle parti inviata il 05.12.2019, in presenza dell'Avv. Ansaldi e della Dott.ssa Scifo ho effettuato l'accesso presso i beni di cui ai lotti 3-4-5-10-13-14; distinti secondo lo schema di seguito riportato:

Latitudine	Longitudine	PD	Lotto	Comune	Foglio	ex P.IIa	P.IIa
36,967967	14,452593	Ansaldi	3	Vittoria	60	45a	45
36,967967	14,452593	Ansaldi	3	Vittoria	60	45b	172
36,967967	14,452593	Ansaldi	3	Vittoria	60	90a	90
36,967967	14,452593	Ansaldi	3	Vittoria	60	90b	176
36,967967	14,454524	Ansaldi	4	Vittoria	60	45d	174
36,967967	14,454524	Ansaldi	4	Vittoria	60	90d	178
36,967126	14,452124	Ansaldi	5	Vittoria	60	45e	175
36,967126	14,452124	Ansaldi	5	Vittoria	60	45c	173
36,967126	14,452124	Ansaldi	5	Vittoria	60	90c	177
36,968317	14,381242	Ansaldi	5	Acate	61	287	1631
36,902868	14,478782	Scifo	10	Vittoria	170	86	86
36,902868	14,478782	Scifo	10	Vittoria	170	232	232
36,902868	14,478782	Scifo	10	Vittoria	170	87	87
36,902868	14,478782	Scifo	10	Vittoria	170	128	392
36,902868	14,478782	Scifo	10	Vittoria	170	88	88
36,902868	14,478782	Scifo	10	Vittoria	170	89	89
36,902868	14,478782	Scifo	10	Vittoria	170	374	374
36,902868	14,478782	Scifo	10	Vittoria	170	260	260
36,902868	14,478782	Scifo	10	Vittoria	170	261	261
36,902868	14,478782	Scifo	10	Vittoria	170	262	262
36,969621	14,383636	Ansaldi	13	Acate	61	697	697
36,969621	14,383636	Ansaldi	13	Acate	61	368	368
36,969621	14,383636	Ansaldi	13	Acate	61	1074	1074
36,969621	14,383636	Ansaldi	13	Acate	61	1076	1076
36,969621	14,383636	Ansaldi	13	Acate	61	1077	1077
36,973741	14,381824	Ansaldi	13	Acate	61	971	971
36,973741	14,381824	Ansaldi	13	Acate	61	1151	1151
36,973741	14,381824	Ansaldi	13	Acate	61	981	981
36,969621	14,383636	Ansaldi	13	Acate	61	1072	1072
36,968337	14,449204	Scifo	14	Vittoria	202	211	211
36,968337	14,449204	Scifo	14	Vittoria	202	212	212

SVOLGIMENTO RELAZIONE:

Per svolgere il mandato ho esaminato gli atti presenti nella procedura esecutiva immobiliare **38/2006** riunita alle procedure 80/2004, 89/2004; 101/1993, 186/1994; oltre il giudizio di divisione endoesecutiva **8/2014**.

Dott. Agr. Sergio Ingrao
Viale Volturmo, 61 - 97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932.1961076 - cell. +39. 393.9350822
e-mail: sergio_ingrao@yahoo.com

ATTO DI PIGNORAMENTO PROCEDURA 38/2006:

Con Atto di pignoramento del 02.02.2006 l'Avv. Giovanni , per conto del a, ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni in testa a:

- to a V
- ito a
- ata a \
- , nata a
- ata a
- nato a l.

1) di proprietà di (quota 1/8), (quota 1/4), (quota 1/8):

- quota indivisa pari a 3/4 dell'intero di uno stacco di terra in Vittoria, C.da Pozzoribauda, nel NCT al Foglio 60, p.lla 45/a, 45b, 90a, 90b; (oggi censite come particelle 45, 172, 90, 176; identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 3 come quota di 3/4 indivisi**).

2) di proprietà di l (quota 23/204), (quota 38/240), (quota 80/240), (quota 8/240), izio (quota 38/240), (quota 15/240) (per un totale di 202/240 stante il refuso nella quota di Salvatore pari a 23/240 al luogo di 23/204):

- quota indivisa pari a 202/240 di terreno in Vittoria, nel NCT al Foglio 60, p.lla 45/d, 90d; (oggi censite come particelle 174, 178; identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 4 quota di 202/240**).

3) di proprietà di l : (quota 4/60), (quota 4/60), (quota 40/60), l (quota 4/60), o (quota 4/60):

- quota indivisa pari a 56/60 di un terreno in Vittoria, segnato nel NCT al Foglio 60, p.lla 45/e, 45/c, 90/c; (oggi censite come particelle 173, 175, 177; identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 5 quota di 56/60**).
- nonché quota indivisa pari a 56/60 di un terreno in Acate, nel NCT al foglio 61 p.lla 287, C.da Dirillo Macconi; (oggi censita come particella 1631; identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 5 quota di 56/60**).

7) di proprietà di (quota 1/1):

- stacco di terreno in Vittoria, C.da Brancato nel NCT al Foglio 170, p.lla 86, 232, 87, 128, 88, 89, 371, 260, 261, 262; (oggi la particella 128 è censita al NCEU come particella 392 sub 1; identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 10 quota di 1/1**).

9) di proprietà di l : (quota 8/120), l o (quota 8/120), l (quota 80/120), l (quota 8/120), (quota 8/120):

- quota indivisa pari a 112/120 di un fondo rustico in Acate, C.da Dirillo Macconi, nel NCT al foglio 61 p.lle 697, 368, 1074, 1076, 1077, 971, 1151, 981, 1072 (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 13 quota di 112/120**).

10) di proprietà di (quota 1/1):

- stacco di terra in Vittoria, C.da Dirillo nel NCT al Foglio 202, p.lle 211, 212 (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 14 quota di 1/1**).

11) di proprietà di l (quota 1/2):

- quota indivisa pari a metà dell'intero di uno stacco di terra in Vittoria, C.da Dirillo nel NCT al Foglio 202, p.lle 213, 214 (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 15 quota di 1/2**).

Nel precedente riporto dell'Atto di pignoramento non ho descritto i punti 4), 5), 6), 8), relativamente ai lotti 7-8-11-12 sospesi nell'Ordinanza del 04.04.2019 emessa dal GE Dott. Di Cataldo. Ho riportato i dati del lotto sospeso 15 poiché il suddetto bene è costituito da particelle intercluse nel lotto 14, come riportato nella Figura 8.

NOTA DI TRASCRIZIONE ESECUZIONE 38/2006:

Con Nota di trascrizione del **06.04.2006** presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa al n.67 della presentazione giornaliera, **Registro generale 8250 e Registro particolare 4733**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **38/2006**, in 12 Unità negoziali, 1 soggetto a favore e 6 soggetti contro.

Soggetto a favore: , Palermo CF (

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 3/4.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 202/240.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 56/60.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 13/15.
- relativamente all'unità negoziale 5 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 6 per la quota di 1/3.
- relativamente all'unità negoziale 7 per la quota di 1/2.
- relativamente all'unità negoziale 8 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 9 per la quota di 1/8.
- relativamente all'unità negoziale 10 per la quota di 112/120.
- relativamente all'unità negoziale 11 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 12 per la quota di 1/2.

Soggetti contro:

1. !

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/8.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 23/240.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 4/60.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 2/15.
- relativamente all'unità negoziale 10 per la quota di 8/120.

2.

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/4.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 58/240.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 4/60.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 2/15.
- relativamente all'unità negoziale 10 per la quota di 8/120.
- relativamente all'unità negoziale 11 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 12 per la quota di 1/2.

3.

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/4.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 38/240.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 4/60.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 2/15.
- relativamente all'unità negoziale 10 per la quota di 8/120.

4. \ .

- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 80/240.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 40/60.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 5/15.
- relativamente all'unità negoziale 9 per la quota di 1/8.
- relativamente all'unità negoziale 10 per la quota di 80/120.

5. .

- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 8/240.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 4/60.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 2/15.
- relativamente all'unità negoziale 7 per la quota di 1/2.
- relativamente all'unità negoziale 10 per la quota di 8/120.
- relativamente all'unità negoziale 8 per la quota di 1/1.

6. .

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/8.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 23/240.
- relativamente all'unità negoziale 5 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 6 per la quota di 1/3.

DISCORDANZA TRA ATTO DI PIGNORAMENTO 38/2006 E NOTA DI TRASCRIZIONE:

In riferimento all'Unità negoziale 2, la somma delle quote attribuite ai soggetti contro, riportate nella nota di trascrizione pari a 230/240 (23+58+38+80+8+23), non corrisponde a quella riportata nell'Atto di pignoramento pari a 202/240.

La discordanza è tra le quote attribuite nell'Atto di pignoramento al punto 2) in testa a:

- soggetto 2) *relativamente all'unità negoziale 2, la quota è 38/240, nella trascrizione è 58/240;*
soggetto 3) *relativamente all'unità negoziale 3, la quota è 8/240, nella trascrizione è 38/240;*
soggetto 5) *relativamente all'unità negoziale 5, la quota è 38/240, nella trascrizione è 8/240;*
soggetto 6) *relativamente all'unità negoziale 6, la quota è 15/240, nella trascrizione è 23/240.*

Corrispondono le quote dei soggetti 1) | e 4) |

Soggetto	pignoramento	trascrizione
1	23	23
2	38	58
3	8	38
4	80	80
5	38	8
6	15	23
TOTALE	202	230

ELENCO BENI – UNITA' NEGOZIALI ED IMMOBILI 38/2006:

I beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva 38/2006 sono censiti nel territorio di Vittoria ed Acate, come riportato nel quadro di unione dei fogli catastali alla Figura 1.

Per una sintesi riporto nella seguente tabella i lotti distinti per Unità negoziale ed immobili descritti dalla Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento 38/2006; e la relativa identificazione catastale: Contrada, Comune, Foglio, ex identificativo della particella, attuale identificativo.

Lotto	UN	Imm	Catasto	Contrada	Comune	Foglio	ex P.Ila	P.Ila
3	1	5	Terreni	C.da Pozzo Ribaudo	Vittoria	60	45a	45
3	1	6	Terreni	C.da Pozzo Ribaudo	Vittoria	60	45b	172
3	1	7	Terreni	C.da Pozzo Ribaudo	Vittoria	60	90a	90
3	1	8	Terreni	C.da Pozzo Ribaudo	Vittoria	60	90b	176

Lotto	UN	Imm	Catasto	Contrada	Comune	Foglio	ex P.Ila	P.Ila
4	2	1	Terreni	C.da Pozzo Ribaudo	Vittoria	60	45d	174
4	2	2	Terreni	C.da Pozzo Ribaudo	Vittoria	60	90d	178

Lotto	UN	Imm	Catasto	Contrada	Comune	Foglio	ex P.Ila	P.Ila
5	3	1	Terreni	C.da Pozzo Ribaudo	Vittoria	60	45e	175
5	3	2	Terreni	C.da Pozzo Ribaudo	Vittoria	60	45c	173
5	3	3	Terreni	C.da Pozzo Ribaudo	Vittoria	60	90c	177
5	3	4	Terreni	C.da Pozzo Ribaudo	Acate	61	287	1631

Lotto	UN	Imm	Catasto	Contrada	Comune	Foglio	ex P.Ila	P.Ila
10	8	1	Terreni	C.da Brancato	Vittoria	170	86	86
10	8	2	Terreni	C.da Brancato	Vittoria	170	232	232
10	8	10	Terreni	C.da Brancato	Vittoria	170	87	87
10	8	3	Fabbricati	C.da Brancato	Vittoria	170	128	392
10	8	4	Terreni	C.da Brancato	Vittoria	170	88	88
10	8	5	Terreni	C.da Brancato	Vittoria	170	89	89
10	8	6	Terreni	C.da Brancato	Vittoria	170	371	371
10	8	7	Terreni	C.da Brancato	Vittoria	170	260	260
10	8	8	Terreni	C.da Brancato	Vittoria	170	261	261
10	8	9	Terreni	C.da Brancato	Vittoria	170	262	262

Lotto	UN	Imm	Catasto	Contrada	Comune	Foglio	ex P.Ila	P.Ila
13	10	1	Terreni	C.da Dirillo Macconi	Acate	61	697	697
13	10	2	Terreni	C.da Dirillo Macconi	Acate	61	368	368
13	10	3	Terreni	C.da Dirillo Macconi	Acate	61	1074	1074
13	10	4	Terreni	C.da Dirillo Macconi	Acate	61	1076	1076
13	10	5	Terreni	C.da Dirillo Macconi	Acate	61	1077	1077
13	10	6	Terreni	C.da Dirillo Macconi	Acate	61	971	971
13	10	7	Terreni	C.da Dirillo Macconi	Acate	61	1151	1151
13	10	8	Terreni	C.da Dirillo Macconi	Acate	61	981	981
13	10	9	Terreni	C.da Dirillo Macconi	Acate	61	1072	1072

Lotto	UN	Imm	Catasto	Contrada	Comune	Foglio	ex P.Ila	P.Ila
14	11	1	Terreni	C.da Dirillo	Vittoria	202	211	211
14	11	2	Terreni	C.da Dirillo	Vittoria	202	212	212

Dott. Agr. Sergio Ingrao
Viale Volturno, 61 -97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932.1961076 – cell. +39. 393.9350822
e-mail: sergio_ingrao@yahoo.com

ATTO DI PIGNORAMENTO PROCEDURA 80/2004:

Con Atto di pignoramento del 04.05.2004 l'Avv. *C* per conto di *C*, nato a il ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni in testa a: *I*, nato a *V*

- 1) piena proprietà 1/1 terreno in Vittoria distinto in Catasto al Foglio 202, particelle 211 - 212; (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 14 quota di 1/1**) Figura 8;
- 2) piena proprietà 1/2 terreno in Vittoria distinto in Catasto al Foglio 202, particelle 213 - 214; (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 15 quota di 1/2**) Figura 8;
- 3) piena proprietà 10/120 terreno in Acate distinto in Catasto al Foglio 61, particelle 1074 - 1076 - 1077 - 971 - 981 - 1151 - 287 (oggi 1631) - 368 - 697 - 1072; (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 13 quota di 112/120** per le particelle 697, 368, 1074, 1076, 1077, 971, 1151, 981, 1072 e come **Lotto 5 quota di 56/60** per le particelle 287 oggi 1631) Figure 7, 5, 13, 22.
- 4) piena proprietà 1/8 terreno in Vittoria distinto in Catasto al Foglio 60, particelle 45 (ex 45/a) - 90 (ex 90/a) - 172 (ex 45/b) - 176 (ex 90/b); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 3 quota di 3/4**) Figura 2;
- 5) piena proprietà 2/24 terreno in Vittoria distinto in Catasto al Foglio 60, particelle 175 (ex 45/e) - 173 (ex 45/c) - 177 (ex 90/c); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 5 quota di 56/60**) Figura 4;
- 6) piena proprietà 5/48 terreno in Vittoria distinto in Catasto al Foglio 60, particelle 174 (ex 45/d) - 178 (ex 90/d); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 4 quota di 202/240**) Figura 3.

NOTA DI TRASCRIZIONE ESECUZIONE 80/2004:

Con Nota di trascrizione del **12.06.2004** presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa al n.118 della presentazione giornaliera, **Registro generale 12214 e Registro particolare 6693**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **80/2004**, in 6 Unità negoziali, 1 soggetto a favore e 1 soggetto contro.

Soggetto a favore: *C* nato a

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 10/120.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 1/8.
- relativamente all'unità negoziale 5 per la quota di 2/24.
- relativamente all'unità negoziale 6 per la quota di 5/48.

Soggetto contro: *I*

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 10/120.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 1/8.
- relativamente all'unità negoziale 5 per la quota di 2/24.
- relativamente all'unità negoziale 6 per la quota di 5/48.

ATTI DI INTERVENTO ESECUZIONE 80/2004:

Con Atto d'intervento del 10.01.2006 l'Avv. *I* dichiara di intervenire nella procedura 80/2004 per conto del

Con Atto d'intervento del 28.03.2006 l'Avv. *I* dichiara di intervenire nella procedura 80/2004 per conto della *O*

ATTO DI PIGNORAMENTO PROCEDURA 89/2004:

Con Atto di pignoramento del 31.05.2004 l'Avv. _____, per conto di _____, nato a _____, ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni in testa a: _____; nato a _____

- 1) 1/8 terreno in Vittoria distinto in Catasto al Foglio 60, particelle 45 (ex 45/a) - 90 (ex 90/a) - 172 (ex 45/b) - 176 (ex 90/b); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 3 quota di 3/4**) Figura 2;
- 2) 2/24 terreno in Vittoria distinto in Catasto al Foglio 60, particelle 173 (ex 45/c) - 175 (ex 45/e) - 177 (ex 90/c); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 5 quota di 56/60**) Figura 4;
- 3) 5/48 terreno in Vittoria distinto in Catasto al Foglio 60, particelle 174 (ex 45/d) - 178 (ex 90/d); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 4 quota di 202/240**) Figura 3.
- 4) 10/120 terreno in Acate distinto in Catasto al Foglio 61, particelle 1074 - 1076 - 1077 - 971 - 981 - 1151 - 287 (oggi 1631) - 368 - 697 - 1072; (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 13 quota di 112/120** per le particelle 697, 368, 1074, 1076, 1077, 971, 1151, 981, 1072 e come **Lotto 5 quota di 56/60** per le particelle 287 oggi 1631) Figure 7, 5, 13, 22.

NOTA DI TRASCRIZIONE ESECUZIONE 89/2004:

Con Nota di trascrizione del **12.06.2004** presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa al n.119 della presentazione giornaliera, **Registro generale 12215 e Registro particolare 6694**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento della procedura **89/2004**, in 4 Unità negoziali, 1 soggetto a favore e 1 soggetto contro.

Soggetto a favore: (

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 1/3.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 1/4.

Soggetto contro: '

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 1/2.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 1/3.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 1/4.

DISCORDANZA TRA ATTO DI PIGNORAMENTO 89/2004 E NOTA DI TRASCRIZIONE:

Ci sono discordanze tra le quote di proprietà nelle 4 Unità negoziali riportate nella Nota di trascrizione rispetto alle quote di proprietà riportate nell'Atto di pignoramento.

- nella nota l'UN 1 è in proprietà 1/1, nel pignoramento è 1/8
- nella nota l'UN 2 è in proprietà 1/1, nel pignoramento è 2/24
- nella nota l'UN 3 è in proprietà 1/1, nel pignoramento è 5/48
- nella nota l'UN 4 è in proprietà 1/1, nel pignoramento è 10/120

Pertanto l'Avv. Sallemi con Rettifica ad atto di pignoramento immobiliare del 09.01.2018 ha rilevato che: *per errore materiale è stato indicato quale quota di proprietà del debitore la misura di 1/8 anziché di 1/4 del terreno sito in Vittoria al foglio 60 particelle 45-90-172-176 (UN 1 - Lotto 3).*

Con il presente Atto di pignoramento è stata rettificata la precedente nota di trascrizione del 12.06.2004, presentando la Nota di trascrizione del **12.03.2008** presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa al n.64 della presentazione giornaliera, **Registro generale 5241 e Registro particolare 3309**; è stato trascritto l'Atto di pignoramento in rettifica della procedura **89/2004**, in 4 Unità negoziali. 1 soggetto a favore e 1 soggetto contro.

Soggetto a favore: I

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/4.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 2/10.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 10/120.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 2/10.

Soggetto contro: I

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/4.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 2/10.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 10/120.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 2/10.

Con l'Atto di pignoramento in rettifica è stata corretta la discordanza con la nota di trascrizione precedente del 12.06.2014

- nella nota l'UN 1 è in proprietà 1/4, nel pignoramento è 1/4

Ci sono discordanze tra le quote di proprietà nelle altre 3 Unità negoziali riportate nella Nota di trascrizione in rettifica rispetto alle quote di proprietà riportate nell'Atto di pignoramento in rettifica

- nella nota l'UN 2 è in proprietà 2/10, nel pignoramento è 2/24
- nella nota l'UN 3 è in proprietà 10/120, nel pignoramento è 5/48
- nella nota l'UN 4 è in proprietà 2/10, nel pignoramento è 10/120

ATTI DI INTERVENTO ESECUZIONE 89/2004:

Con Atto d'intervento del 10.01.2006 l'Avv. _____ dichiara di intervenire nella procedura 89/2004 per conto del E _____ a ed in data 19.03.2014 deposita altro Atto di intervento nella suddetta procedura.

Con Atto d'intervento del 28.03.2006 l'Avv. _____ dichiara di intervenire nella procedura 89/2004 per conto della _____

Con Atto d'intervento del 25.06.2010 l'Avv. _____ dichiara di intervenire nella procedura 89/2004 per conto dei signori I _____ e _____ alla qualità di eredi di _____

RIUNIONE DELLE PROCEDURE ESECUZIONE 80/2004 - 89/2004:

Con disposizione del 25.09.2014 il GE Dott. Maggioni ha riunito la procedura esecutiva 80/2004 con la procedura esecutiva 89/2004.

ATTO DI PIGNORAMENTO PROCEDURA 101/1993:

Con Atto di pignoramento del 21.05.1993 l'Avv. _____, per conto del _____ ha sottoposto ad esecuzione forzata, tra gli altri, i beni in testa a: **D**

- 1) tutti i diritti spettanti a _____: terreno sito in Vittoria distinto in Catasto al Foglio 60, particelle 45 (ex 45/a) - 172 (ex 45/b) - 90 (ex 90/a) - 178 (ex 90/d); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 3 quota di 3/4** esclusa la particella 176 (ex 90/b) successivamente indicata al punto 3, compresa la particella 178 (ex 90/d) identificata nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 4 quota di 202/240**) Figure 2, 4;
- 2) tutti i diritti spettanti a _____: terreno sito in Acate distinto in Catasto al Foglio 61, particelle 697 - 368 - 1072 - 1074 - 1076 - 1077 - 971 - 1151 - 981 - 287 (oggi 1631); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 13 quota di 112/120** per le particelle 697, 368, 1072, 1074, 1076, 1077, 971, 1151, 981; e come **Lotto 5 quota di 56/60** per le particelle 287 oggi 1631) Figure 7, 5, 13, 22;
- 3) tutti i diritti spettanti a _____ terreno sito in Vittoria distinto in Catasto al Foglio 60, particelle 175 (ex 45/e) - 173 (ex 45/c) - 177 (ex 90/c) - 90 (ex 90/a) - 176 (ex 90/b); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 5 quota di 56/60** per le particelle 175, 173, 177; stante che la particella 90/a è già stata citata al punto 2 e che la particella 176 (ex 90/b) è identificata nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 3 quota di 3/4**) Figure 2, 4.

ATTO DI PIGNORAMENTO PROCEDURA 186/1994:

Con Atto di pignoramento del 20.06.1994 gli Avv. _____, per conto della _____, hanno sottoposto ad esecuzione forzata, tra gli altri, i beni in testa a: _____

- 1) immobili di proprietà di _____:
 - b) terreno sito in Vittoria, c.da Pozzo Ribaldo in Catasto al Foglio 60 particelle 175 (ex 45/e) - 173 (ex 45/c) - 177 (ex 90/c); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 5 quota di 56/60**) Figura 4;
 - c) terreno sito in Acate, c.da Dirillo, in Catasto al Foglio 61, particelle 1072 - 1074 - 1076 - 1077 - 697 - 368 - 981 - 971 - 1151; (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 13 quota di 112/120**) Figura 7;
 - d) terreno sito in Acate, c.da Dirillo-Macconi, in Catasto al Foglio 61, particella 287 (oggi 1631); (identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 5 quota di 56/60**) Figura 5;
 - e) terreno sito in Vittoria, c.da Pozzo Ribaldo in Catasto al Foglio 60 particelle 45 (ex 45/a) - 172 (ex 45/b) - 90 (ex 90/a) - 176 (ex 90/b) - 174 (ex 45/d) - 178 (ex 90/d); (particelle 45, 172, 90, 176 identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 3 quota di 3/4**; particelle 174, 178 identificate come **Lotto 4 quota di 202/240**) Figure 2, 3.
- 2) immobili di proprietà di _____:
 - b) terreno sito in Vittoria, c.da Pozzo Ribaldo in Catasto al Foglio 60 particelle 45 (ex 45/a) - 172 (ex 45/b) - 90 (ex 90/a) - 176 (ex 90/b) - 174 (ex 45/d) - 178 (ex 90/d); (particelle 45, 172, 90, 176 identificate nell'Ordinanza di vendita come **Lotto 3 quota di 3/4**; particelle 174, 178 identificate come **Lotto 4 quota di 202/240**) Figure 2, 3.

RIEPILOGO ATTI DI PIGNORAMENTO:

Fascicolo	Anno	Procedente	Legale Avv.	Debitori esegutati
101	1993		A Avv. S	
190	1992		A C	
129	1993		A C	
130	1993	E	A S	
230	1993			
186	1994		A C	

Fascicolo	Anno	Procedente	Legale Avv.
38	2006		
80	2004		i
89	2004		

ELENCO DEBITORI ESECUTATI:

RIEPILOGO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

	Catasto	Comune	Foglio	P.la	38-2006	80-2004	89-2004	101-1993	186-1994
1	Fabbricati	Vittoria	104	2128	SI	NO	NO	SI	SI
2	Fabbricati	Vittoria	219	1542	SI	NO	NO	SI	SI
3	Fabbricati	Vittoria	219	1543	SI	NO	NO	SI	SI
4	Fabbricati	Vittoria	219	371	SI	NO	NO	NO	NO
5	Fabbricati	Vittoria	220	178	SI	NO	NO	SI	NO
6	Fabbricati	Vittoria	220	177	SI	NO	NO	NO	NO
7	Fabbricati	Vittoria	220	177	SI	NO	NO	NO	NO
8	Terreni	Vittoria	60	45a	SI	SI	SI	SI	SI
9	Terreni	Vittoria	60	45b	SI	SI	SI	SI	SI
10	Terreni	Vittoria	60	90a	SI	SI	SI	SI	SI
11	Terreni	Vittoria	60	90b	SI	SI	SI	SI	SI
12	Terreni	Vittoria	60	45d	SI	SI	SI	SI	SI
13	Terreni	Vittoria	60	90d	SI	SI	SI	SI	SI
14	Terreni	Vittoria	60	45e	SI	SI	SI	SI	SI
15	Terreni	Vittoria	60	45c	SI	SI	SI	SI	SI
16	Terreni	Vittoria	60	90c	SI	SI	SI	SI	SI
17	Terreni	Acate	61	287	SI	SI	SI	SI	SI
18	Terreni	Vittoria	51	521	SI	NO	NO	NO	NO
19	Terreni	Vittoria	51	525	SI	NO	NO	NO	NO
20	Terreni	Vittoria	51	520	SI	NO	NO	NO	NO
21	Terreni	Vittoria	51	527	SI	NO	NO	NO	NO
22	Terreni	Vittoria	51	529	SI	NO	NO	NO	NO
23	Terreni	Vittoria	213	503e	SI	NO	NO	NO	NO
24	Terreni	Vittoria	170	86	SI	NO	NO	NO	NO
25	Terreni	Vittoria	170	232	SI	NO	NO	NO	NO
26	Terreni	Vittoria	170	87	SI	NO	NO	NO	NO
27	Terreni	Vittoria	170	128	SI	NO	NO	NO	NO
28	Terreni	Vittoria	170	88	SI	NO	NO	NO	NO
29	Terreni	Vittoria	170	89	SI	NO	NO	NO	NO
30	Terreni	Vittoria	170	371	SI	NO	NO	NO	NO
31	Terreni	Vittoria	170	260	SI	NO	NO	NO	NO
32	Terreni	Vittoria	170	261	SI	NO	NO	NO	NO
33	Terreni	Vittoria	170	262	SI	NO	NO	NO	NO
34	Terreni	Acate	61	697	SI	SI	SI	SI	SI
35	Terreni	Acate	61	368	SI	SI	SI	SI	SI
36	Terreni	Acate	61	1074	SI	SI	SI	SI	SI
37	Terreni	Acate	61	1076	SI	SI	SI	SI	SI
38	Terreni	Acate	61	1077	SI	SI	SI	SI	SI
39	Terreni	Acate	61	971	SI	SI	SI	SI	SI
40	Terreni	Acate	61	1151	SI	SI	SI	SI	SI
41	Terreni	Acate	61	981	SI	SI	SI	SI	SI
42	Terreni	Acate	61	1072	SI	SI	SI	SI	SI
43	Terreni	Vittoria	202	211	SI	SI	NO	NO	NO
44	Terreni	Vittoria	202	212	SI	SI	NO	NO	NO
45	Terreni	Vittoria	202	213	SI	SI	NO	NO	NO
46	Terreni	Vittoria	202	214	SI	SI	NO	NO	NO

Dott. Agr. Sergio Ingrao
Viale Volturno, 61 -97019 Vittoria (Rg)-
tel.-fax +39.0932.1961076 - cell. +39. 393.9350822
e-mail: sergio_ingrao@yahoo.com

MANDATO:

Secondo il mandato del GE nell'Ordinanza del 04.04.2019: "[...] **ritenuto che, con riferimento ai lotti 3-4-5-10-13-14, appare opportuno procedere fin d'ora alla redazione di una relazione peritale aggiornata, tenuto conto del tempo decorso dalla redazione delle relazioni peritali predisposte nelle varie procedure esecutive e delle discrasie esistenti fra le stesse; [...]**" ho proceduto con rilievi, accertamenti, identificazione e valutazione dei beni.

RILIEVI E ACCERTAMENTI:

Con accesso atti, protocollo del [] al Responsabile dell'Area Urbanistica – Ufficio Tecnico di Vittoria, ho richiesto la verifica di regolarità edilizia dei fabbricati oggetto di accertamento.

Ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa le intestazioni catastali, richiesto gli estratti di mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche dei beni oggetto di pignoramento.

Ho richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vittoria gli stati di famiglia ed i certificati di stato patrimoniale dei debitori esecutati.

In data 16.12.2019, in presenza del Custode nominato nella procedura esecutiva [] e del Professionista delegato nella procedura endoesecutiva [] 4, ho effettuato l'accesso ed il rilievo dei beni ai Lotti 3-4-5-10-13-14; redigendo il Verbale di accesso 1 allegato alla presente.

Non ho redatto Attestati di Prestazione Energetica (APE) per i beni ai Lotti 3-5-10-13 perché non censiti al NCEU e di fatto costituiscono dei fabbricati ad uso agricolo per cui non è necessaria la redazione dell'APE.

Provvederò a depositare la presente relazione e gli elaborati allegati nei termini previsti di 30 giorni dall'udienza del 19.02.2020, inviando copia alle parti.

STATI DI FAMIGLIA E STATI PATRIMONIALI:

[] ha contratto matrimonio il [] è coniugato in regime di comunione legale dei beni con [] ; risiedono in []

[] di stato libero; risiede in [] nella []

[] è di stato libero; risiede in [] in []

[] deceduto il [] hanno contratto matrimonio il [] regime di comunione legale dei beni; risiede in []

[] è vedova di [] ; hanno contratto matrimonio il [] regime di comunione legale dei beni; risiede in []

[] nato a [] ha contratto matrimonio il [] ed è coniugato in regime di comunione legale dei beni con [] ; risiedono in []

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI 3-4-5-14-15:

Facendo riferimento ai lotti 3-4-5-10-13-14 composti nell'Ordinanza di vendita immobiliare del 30.11.2017, per cui è oggetto il presente mandato, rilevati i beni in collaborazione con il Custode nominato nella procedura esecutiva 38/2006 ed il Professionista delegato nella procedura endo esecutiva 8/2014; ho verificato che i beni distinti ai Lotti 3-4-5, insieme ai beni al Lotto 14 sono confinanti tra loro e fanno parte di un unico corpo aziendale, compreso il Lotto 15 per il quale, con Ordinanza del 10.01.2019, è stata sospesa la vendita.

Per una maggiore chiarezza grafica ho riportato nelle Figure 9, 10, 11, 12 la composizione del corpo aziendale di cui ai Lotti 14-15-3-4-5, distinti ai Fogli 202 Vittoria per i Lotti 14 e 15 ed al Foglio 61 Vittoria per i Lotti 3-4-5.

Per la composizione dei suddetti Lotti nell'Ordinanza di vendita immobiliare del 30.11.2017 è stato considerato il titolo e la quota di possesso e non l'ubicazione, tantomeno sono state verificate le discordanze tra gli Atti di pignoramento, le Note di trascrizione e la continuità ventennale delle trascrizioni.

Ritengo pertanto necessario valutare il corpo aziendale suddetto nel suo complesso perché:

- una porzione della serra 1, come evidenziato nella Figura 15, che insiste nel Lotto 14 ricade in parte nel Lotto 15;
- il pozzo per l'attingimento delle acque irrigue dei Lotti 3-4-5-14 ricade nella particella 213 del Foglio 202 Vittoria al Lotto 15. Figure 8, 9, 10, 11, 12, 15, Foto 3, 4;
- la vasca per la raccolta delle acque posta tra la serra 6 e la serra 7 (Figura 10, 12, 16; Foto 10) ricade nella particella 175 del Foglio 60 Vittoria, descritta al Lotto 5, ed in effetti è utilizzata per l'irrigazione di tutte le serre presenti nel corpo aziendale dalla 1 alla 17, Figura 12.

DESCRIZIONE DEI LOTTI 3-4-5-14-15:

Il complesso aziendale con riferimento ai lotti 3-4-5-14-15 è situato nella zona agricola a nord-ovest del centro urbano del Comune di Vittoria, raggiungibile dalla periferia nord di Vittoria da Viale Generale Cascino, in direzione nord-ovest percorrendo la SS115 da Vittoria verso Gela. Dopo 6,3 km s'incrocia la strada comunale Dirillo, percorsi 350 sulla sinistra si incrocia la strada vicinale Dirillo - Perciata. Percorsa questa per 1,650 km sulla destra si trova l'accesso al Lotto 14, Foto 1, Figure 11, 12, 15; coordinate Latitudine 36°58'6.05"N; Longitudine 14°26'57.26"E.

LOTTO 14:

Il fondo è un appezzamento di terreno, distinto al **Foglio 202 Vittoria, sezione B, particelle 211, 212** della superficie catastale di **11.274 mq**, con 5 impianti serricoli realizzati con paletti in cemento armato precompresso e capriate in tavole di legno, incolto al momento dell'accesso, della superficie complessiva di **6.882,61 mq**; una porzione della serra 1 di 8,44 m ricade nel lotto 15, come da rilievo in Figura 15, Foto 1-6 e riportato nella tabella:

Serra	larghezza m	lunghezza m	superficie mq
1	16,00	80,86	1.293,76
2	16,00	89,30	1.428,80
3	15,00	42,75	641,25
4	16,00	47,50	760,00
5	22,00	125,40	2.758,80
			6.882,61

Il bene al Lotto 14 è intestato in Catasto in piena proprietà al debitore esecutato

LOTTO 14 - NCT VITTORIA FOGLIO 202

UN	Imm	Foglio	P.Ia	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
11	1	202	211	Serra	U	7.675	€ 535,11	€ 166,48
11	2	202	212	Serra	U	3.599	€ 250,93	€ 78,07
12	1	202	213	Semin.arb.	1	684	€ 3,53	€ 1,59
12	2	202	214	Semin.arb.	1	30	€ 0,15	€ 0,07
						11.274	€ 786,04	€ 244,55

PROVENIENZA DEL LOTTO 14:

I beni al Lotto 14. Foglio 202 Vittoria sono in piena proprietà al debitore esecutato di stato libero. in virtù dell'Atto di compravendita del a rogito del

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 14:

Considerata la superficie lorda catastale dell'appezzamento di **11.274,00 mq**, e la superficie delle serre di **6.882,61 mq**; rilevata l'ubicazione del bene e lo stato degli impianti serricoli, considero congruo il valore di **4,00 €/mq** per l'appezzamento e di **2,00 €/mq** per le serre.

Pertanto il **valore di stima del bene è pari ad €58.261,22**; determinato dal calcolo riportato in tabella.

Non ho rilevato la presenza di fabbricati, per cui 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 14, è pari a €50.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Considerata la quota posseduta dal debitore esecutato di 1/1, pari a 1,00 il **valore della quota pignorata è pari a €50.000,00**.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	11.274,00	€ 4,00	€ 45.096,00
Superficie serre	6.882,61	€ 2,00	€ 13.765,22
			Valore di stima € 58.861,22
			Costi accatastamento € -
			Costi regolarità edilizia € -
			Netto valore del lotto € 58.861,22
			Abbattimento valore del 15% € 8.829,18
			arrotondamento € 32,04
			Valore del lotto 14 € 50.000,00
			Quota eseguita 1,00
			Valore della quota € 50.000,00

LOTTO 15:

Intercluso dentro il Lotto 14 è situato il Lotto 15 sospeso dal GE con Ordinanza del 10.01.2019.

Il Lotto 15 è identificato al **NCT del Comune di Vittoria, sezione B, particelle 213, 214**; posseduto in quota di 1/2 dal debitore esecutato proprietario per intero del Lotto 14.

La quota non oggetto di pignoramento di 1/2 indivisa dei beni al Lotto 15 è intestata in Catasto a:

F

La superficie catastale totale delle particelle 213 e 214 del Lotto 15 è pari a 714 mq.

LOTTO 15 - NCT VITTORIA FOGLIO 202

Foglio	P.Ia	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A.
202	213	Semin.arb.	1	684	€ 3,53	€ 1,59
202	214	Semin.arb.	1	30	€ 0,15	€ 0,07
				714	€ 3,68	€ 1,66

Nella particella 213 del Lotto 15 è situato un fabbricato rurale non censito in NCEU e classificato al NCT particella 214 come seminativo arborato classe 1, della superficie di **30 mq**. Attiguo al fabbricato è presente un pozzo autorizzato per l'attingimento delle acque irrigue. Figure 8, 9, 10, 11, 12, 15. Foto 3, 4.

La porzione della serra 1 che ricade nella suddetta particella 213 è pari a 135 mq, come da rilievo di 16 m x 8,44 m; riportata nella Figura 15, Foto 3.

PROVENIENZA DEL LOTTO 15:

I beni al Lotto 15, Foglio 202 Vittoria sono in quota di 1/2 della proprietà in testa al debitore esecutato _____ teo, di stato libero, in virtù dell'Atto di compravendita del 20.04.1994 a rigito del _____

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 15:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello agricolo, secondo quanto considerato dai valori OMI e VAM espressi dall'Agenzia delle Entrate.

Considerata la superficie lorda catastale dell'appezzamento di **714,00 mq**, la superficie della porzione di serra di **135,04 mq** e la superficie del fabbricato abusivo e non censito in NCEU di **30,00 mq**; rilevata l'ubicazione del bene e lo stato dell'impianto serricolo e del fabbricato, considero congruo il valore di **4,00 €/mq** per l'appezzamento, di **2,00 €/mq** per le serre e di **60,00 €/mq** per il fabbricato.

Pertanto il **valore di stima del bene è pari ad € 4.926,08**; determinato dal calcolo riportato in tabella.

Rilevate le irregolarità catastali con il costo di € 900,00 ed edilizie con il costo di € 700,00, il valore netto del lotto è pari ad € 3.326,08.

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 15, è pari a € 2.800,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Considerata la quota posseduta dal debitore esecutato di 1/2, pari a 0,50 il **valore della quota pignorata è pari a € 1.400,00**.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	714,00	€ 4,00	€ 2.856,00
Superficie serre	135,04	€ 2,00	€ 270,08
Superficie fabbricati	30,00	€ 60,00	€ 1.800,00
Valore di stima			€ 4.926,08
Costi accatastamento			€ 900,00
Costi regolarità edilizia			€ 700,00
Netto valore del lotto			€ 3.326,08
Abbattimento valore del 15%			€ 498,91
arrotondamento			€ 27,17
Valore del lotto 15			€ 2.800,00
Quota esecutata			0,50
Valore della quota			€ 1.400,00

LOTTO 4:

Il Lotto 4 è la via di accesso ai fondi ai Lotti 3-4-5 in C.da Pozzo Ribaudò, confinanti con i Lotti 14-15, distinto al **Foglio 60 Vittoria, sezione A, particelle 174, 178**; precedentemente identificate nell'Ordinanza come particelle 45d, 90d; della superficie catastale di **440 mq.** Figure 3, 9, 10. Foto 7.

L'accesso ai Lotti 3-4-5, oltre che dal Lotto 14-15, è dunque possibile anche tramite l'ingresso dalla SP 97 Acate - Scoglitti che si collega dopo 1,500 km in direzione est al km 4,100 sulla SS 115 da Vittoria in direzione Gela; coordinate Latitudine 36°58'3.86"N; Longitudine 14°27'16.90"E.

LOTTO 4 - NCT VITTORIA FOGLIO 60

UN	Imm	Foglio	ex P.IIIa	P.IIIa	Qualità	Ci.	Superficie mq	R.D.	R.A.
2	1	60	174	45d	Semin.arb.	2	252	€ 1,63	€ 0,52
2	2	60	178	90d	Mandorleto	1	188	€ 2,14	€ 0,87
							440	€ 3,77	€ 1,39

PROVENIENZA DEL LOTTO 4:

Il bene al Lotto 4 è intestato in Catasto ai debitori esegutati:

La quota residua di 4/16 è in testa al *de cuius*:
genitore dei
marito della

I beni al Lotto 4, Foglio 60 Vittoria sono in testa ai debitori esegutati, in virtù dell'Atto di compravendita di a rogito del
4 da potere di

1939.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 4:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello agricolo, secondo quanto considerato dai valori OMI e VAM espressi dall'Agenzia delle Entrate.

Considerata la superficie lorda catastale dell'accesso ai lotti di **440,00 mq**, considero congruo il valore di **4,00 €/mq** per il terreno, pertanto il **valore di stima del bene è pari ad €1.760,00**; determinato dal calcolo riportato in tabella. Non ho rilevato la presenza di fabbricati, per cui 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 4, è pari a €1.400,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Considerata la quota posseduta dai debitori esegutati di 202/240, pari a 0,84 il **valore della quota pignorata è pari a €1.178,33**.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	440,00	€ 4,00	€ 1.760,00
Valore di stima			€ 1.760,00
Netto valore del lotto			€ 1.760,00
Abbattimento valore del 15%			€ 264,00
arrotondamento			€ 96,00
Valore del lotto 4			€ 1.400,00
Quota esegutata			0,84
Valore della quota			€ 1.178,33

LOTTO 5 IN AGRO DI VITTORIA:

La porzione di fondo ai Lotti 3-4-5 è un appezzamento di terreno, distinto al **Foglio 60 Vittoria, sezione A, particelle 175, 173, 177**; precedentemente identificate nell'Ordinanza rispettivamente come particelle 45e, 45c, 90c; della superficie catastale di **10.144 mq.** Figura 4.

La particella 287 del Foglio 61 Acate, riportata nell'Ordinanza di vendita, sarà descritta di seguito con il Lotto 13.

Nella porzione di fondo è presente una vasca fuori terra per la raccolta acqua del diametro di 10 metri ed altezza fuori terra di 3 metri (Foto 10). Nei pressi della vasca è presente un pozzo trivellato ed un impianto serricolo realizzato con paletti in cemento armato precompresso e capriate in tavole di legno individuato in planimetria come serra 6, incolto al momento dell'accesso. Foto 9, 10, 11. La superficie della serra 6 è di **2415,70 mq**, come da rilievo in Figure 10, 11, 12, 16.

UN	Imm	Foglio	P.IIa	ex P.IIa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
3	1	60	175	45e	Serra	U	6.559	€ 457,30	€ 142,27
3	2	60	173	45c	Serra	U	2.042	€ 142,37	€ 44,29
3	3	60	177	90c	Serra	U	1.543	€ 107,58	€ 33,47
							10.144	€ 702,25	€ 220,03

PROVENIENZA DEL LOTTO 5 IN AGRO DI VITTORIA:

Il bene al Lotto 5 è intestato in Catasto alla debitrice esecutata: _____

I beni al Lotto 5, Foglio 60 Vittoria sono in quota di 1/2 alla debitrice esecutata _____, in virtù dell'Atto di compravendita del _____.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 5 AGRO DI VITTORIA:

Considerata la superficie lorda catastale dell'appezzamento di **10.144,00 mq**, e la superficie delle serre di **2.415,70 mq**; rilevata l'ubicazione del bene e lo stato degli impianti serricoli, considero congruo il valore di **4,00 €/mq** per l'appezzamento e di **2,00 €/mq** per le serre.

Pertanto il **valore di stima del bene è pari ad €45.407,40**; determinato dal calcolo riportato in tabella. Non ho rilevato la presenza di fabbricati, per cui 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 5 in agro di Vittoria, è pari a €38.500,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Considerata la quota posseduta dai debitori esegutati di 56/60, pari a 0,93 il **valore della quota pignorata è pari a €35.933,33**.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	10.144,00	€ 4,00	€ 40.576,00
Superficie serre	2.415,70	€ 2,00	€ 4.831,40
Valore di stima			€ 45.407,40
Netto valore del lotto			€ 45.407,40
Abbattimento valore del 15%			€ 6.811,11
arrotondamento			€ 96,29
Valore del lotto 5 - agro di Vittoria			€ 38.500,00
Quota esegutata			0,93
Valore della quota			€ 35.933,33

LOTTO 3:

La terza porzione del fondo che comprende i Lotti 3-4-5 è un appezzamento di terreno, distinto al **Foglio 60 Vittoria, sezione A, particelle 45, 172, 90, 176**; precedentemente identificate nell'Ordinanza rispettivamente come particelle 45a, 45b, 90a, 90b;

La superficie catastale totale di questo appezzamento è di **21.116 mq**, con 10 impianti serricoli realizzati con paletti in cemento armato precompresso e capriate in tavole di legno (serre da 7 a 15, 17), ed un impianto serricolo con pali ed archi in ferro zincato (serra 16) coltivati al momento dell'accesso. La superficie complessiva coltivata delle 11 serre è di **17.331,62 mq**, per come riportato nella tabella e da rilievo in Figura 16, Foto 11, 12, 13.

Sono inoltre presenti quattro fabbricati non censiti (A-B-C-D) riportati nelle planimetrie di rilievo alle Figure 16, 17, 18; oltre un vaso per la raccolta delle acque. Foto 14-23

LOTTO 3 - NCT VITTORIA FOGLIO 60

UN	Imm	Foglio	P.Ila	ex P.Ila	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
1	5	60	45	45a	Serra	U	13.049	€ 909,80	€ 283,05
1	6	60	172	45b	Serra	U	2.668	€ 186,02	€ 57,87
1	7	60	90	90a	Serra	U	5.330	€ 371,62	€ 115,61
1	8	60	176	90b	Serra	U	69	€ 4,81	€ 1,50
							21.116	€ 1.472,25	€ 458,03

Serra	larghezza m	lunghezza m	superficie mq
7	24,10	91,20	2.197,92
8	21,00	83,60	1.755,60
9	21,00	83,60	1.755,60
10	21,00	83,60	1.755,60
11	21,00	79,80	1.675,80
12	21,00	79,80	1.675,80
13	20,50	56,00	1.148,00
14	20,50	58,00	1.189,00
15	34,00	44,00	1.496,00
16	32,50	48,00	1.560,00
17	32,25	34,80	1.122,30
			17.331,62

I fabbricati A-B-C-D ricadono tra le particelle 45 e 173 del Foglio 60 Vittoria e non sono riportati né come fabbricati rurali tantomeno censiti al NCEU. Non risultano documenti agli atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Vittoria.

La superficie lorda edificata del fabbricato A è pari a 22 mq, fabbricato B 87 mq, fabbricato C 70 mq, fabbricato D 20 mq. Tra i fabbricati B-C-D sono presenti due tettoie.

La superficie lorda edificata di tutti i fabbricati è pari a **199 mq**.

Detti fabbricati non sono censiti in NCEU e non c'è alcuna regolarità edilizia.

PROVENIENZA DEL LOTTO 3:

Il bene al Lotto 3 è intestato in Catasto ai debitori esegutati: _____ :

La quota residua di 4/16 è in testa al de cuius _____

I beni al Lotto 3, Foglio 60 Vittoria sono in testa ai debitori esegutati, in virtù dell'Atto di _____ a rogito del _____

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 3:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello agricolo, secondo quanto considerato dai valori OMI e VAM espressi dall'Agenzia delle Entrate.

Considerata la superficie lorda catastale dell'appezzamento di **21.116,00 mq**, la superficie delle serre di **17.331,62 mq** e la superficie dei fabbricati abusivi e non censiti in NCEU di **199,00 mq**; rilevata l'ubicazione del bene e lo stato degli impianti serricoli e dei fabbricati, considero congruo il valore di **4,00 €/mq** per l'appezzamento, di **2,00 €/mq** per le serre e di **100,00 €/mq** per i fabbricati.

Pertanto il **valore di stima del bene è pari ad € 139.027,24**; determinato dal calcolo riportato in tabella.

Rilevate le irregolarità catastali con il costo di € 3.000,00 ed edilizie con il costo di € 6.500,00, il valore netto del lotto è pari ad € 129.527,24.

Secondo le disposizioni del GE, considerando l'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il **valore del Lotto 3, è pari a € 110.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Considerata la quota posseduta dai debitori esegutati di 3/4, pari a 0,75 il **valore della quota pignorata è pari a € 82.500,00**.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	21.116,00	€ 4,00	€ 84.464,00
Superficie serre	17.331,62	€ 2,00	€ 34.663,24
Superficie fabbricati	199,00	€ 100,00	€ 19.900,00
Valore di stima			€ 139.027,24
Costi accatastamento			€ 3.000,00
Costi regolarità edilizia			€ 6.500,00
Netto valore del lotto			€ 129.527,24
Abbattimento valore del 15%			€ 19.429,09
arrotondamento			€ 98,15
Valore del lotto 3			€ 110.000,00
Quota esegutata			0,75
Valore della quota			€ 82.500,00

LOTTI 3-4-5-14-15:

Considerando i lotti 3-4-5-14-15 come complesso aziendale la superficie catastale totale è pari a **43.688 mq**, sono presenti 17 impianti serricoli pari a **26.764,97 mq**, un invaso per la raccolta delle acque una vasca fuori terra e due pozzi, oltre 4 fabbricati non censiti né in NCT tantomeno in NCEU.

Da un punto di vista tecnico-agronomico i suddetti fondi hanno maggiore interesse se gestiti come unico complesso per la presenza di fonti idriche nei Lotti 5 e 15, fabbricati nel Lotto 3, impianti serricoli nel Lotto 3-14-5 ed accesso dai Lotti 14 e 4.

Il valore del complesso aziendale è stimato in €.249.981,84, ma considerate le irregolarità catastali ed edilizie il valore intero dei lotti è pari a €.202.700,00.

Dalla ricerca della provenienza dei beni è risultato che con Denuncia per causa di morte del 28.06.1990 n. 5121.1/1990 in atti dal 21.10.1991, _____ ta all'Agenzia delle Entrate di Vittoria il al Volume 204 n. 733 del 24.11.1990; i beni in testa _____

Inoltre, dalla verifica degli Atti di pignoramento ci sono discordanza con i titoli di possesso.



LOTTI 13 E 5 AGRO DI ACATE:

I Lotti 13 e 5 situati in agro di Acate al Foglio 61 sono tre appezzamenti distinti riportati nella Figura 13 e identificati nell'Ordinanza di vendita.

I beni al Lotto 13 sono ubicati in due appezzamenti che identifico:

- LOTTO 13 APPEZZAMENTO A: Foglio 61 Acate, particelle 971, 1151, 981. Figura 7, 13, 14, 19.
- LOTTO 13 APPEZZAMENTO B: Foglio 61 Acate, particelle 697, 368, 1074, 1076, 1077, 1072. Figura 7, 13, 14, 22, 23.

I lotti sono ubicati nella zona costiera mediterranea della provincia di Ragusa a confine con la provincia di Caltanissetta, precisamente in Contrada Dirillo Macconi, agro di Acate, raggiungibile percorrendo al SP 31 Scoglitti - Gela partendo dalla SP 87 Acate - Lido Macconi in direzione sud-est per 1,000 km; fino ad incrociare sulla destra la strada interpoderale (Foto 24) che conduce al Lotto 13 appezzamento A, coordinate Latitudine 36°58'25.47"N, Longitudine 14°22'54.57"E. Figura 14, Foto 25.

Proseguendo per tale strada interpoderale (Foto 35) in direzione sud per 850 metri, si giunge al Lotto 13 appezzamento B ed al Lotto 5 agro di Acate coordinate Latitudine 36°58'6.10"N, Longitudine 14°22'52.43"E. Figura 14, Foto 40.

LOTTO 13 APPEZZAMENTO A:

L'appezzamento A di terreno, distinto al Lotto 13, **Foglio 61 Acate, particelle 971, 1151, 981**; precedentemente identificato nell'Ordinanza di vendita come Lotto 13 che comprendeva anche l'appezzamento B; ha una superficie catastale di **16.137 mq.** Figure 19, 20.

UN	Imm	Comune	Foglio	P.I.a	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
10	6	Acate	61	971	Serra	U	200	€ 13,94	€ 4,34
10	7	Acate	61	1151	Serra	U	8.505	€ 592,98	€ 184,48
10	8	Acate	61	981	Serra	U	7.432	€ 518,17	€ 161,21
							16.137	€ 1.125,09	€ 350,03

Nel fondo è presente un fabbricato individuato come 1, non censito né al NCT, tantomeno al NCEU, posto nella particella 981, a ridosso della strada di accesso. Figura 20, Foto 25, 26, 27.

Dal rilievo la superficie lorda edificata è di 80,70 mq. Figura 21, Foto 29, 30, 31.

Nei pressi del fabbricato è presente un pozzo a vasca ed un pozzo trivellato, oltre un invaso per la raccolta delle acque. Figure 20, 21 Foto 32, 33, 34.

Sono presenti tre impianti serricoli realizzati con paletti in cemento armato precompresso e capriate in tavole di legno individuati in planimetria come serre A e B, coltivata a vigneto per uva da tavola al momento dell'accesso. Foto 27, 28. La superficie delle serre è di **12.459,00 mq**, come da rilievo in Figura 20.

Serra	superficie mq
D	6.289,00
E	3.990,00
F	2.180,00
12.459,00	

PROVENIENZA DEL LOTTO 13 APPEZZAMENTO A:

Il bene al Lotto 13 appezzamento A è intestato in Catasto in **piena proprietà ai debitori esecutati:**

te.

Ai debitori esecutati è pervenuto in virtù della Denuncia per causa di morte del , registrata all'Agenzia delle Entrate di Vittoria il al Volume i beni in testa

Al dante causa l pe ed alla debitrice \ pervenuto in virtù dell'Atto del 27 07 1999 a rogito da potere di il 36 e Di Maria Anna

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 13 APPEZZAMENTO A:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Acate, con particolare riferimento a quello agricolo, secondo quanto considerato dai valori OMI e VAM espressi dall'Agenzia delle Entrate.

Considerata la superficie lorda catastale dell'appezzamento di **16.137,00 mq**, la superficie delle serre di **12.459,00 mq** e la superficie dei fabbricati abusivi e non censiti in NCEU di **80,70 mq**; rilevata l'ubicazione del bene e lo stato degli impianti serricoli e dei fabbricati, considero congruo il valore di **4,00 €/mq** per l'appezzamento, di **2,00 €/mq** per le serre e di **100,00 €/mq** per i fabbricati.

Pertanto il **valore di stima del bene è pari ad € 97.536,00**; determinato dal calcolo riportato in tabella.

Rilevate le irregolarità catastali con il costo di € 1.200,00 ed edilizie con il costo di € 2.200,00, il valore netto del lotto è pari ad € 94.136,00.

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 del Lotto 13 appezzamento A, è pari a € 80.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Considerata la quota posseduta dai debitori esecutati di 112/120, pari a 0,93 il **valore della quota pignorata è pari a € 74.666,67**.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	16.137,00	€ 4,00	€ 64.548,00
Superficie serre	12.459,00	€ 2,00	€ 24.918,00
Superficie fabbricati	80,70	€ 100,00	€ 8.070,00
Valore di stima			€ 97.536,00
Costi accatastamento			€ 1.200,00
Costi regolarità edilizia			€ 2.200,00
Netto valore del lotto			€ 94.136,00
Abbattimento valore del 15%			€ 14.120,40
arrotondamento			€ 15,60
Valore del lotto 13 appezzamento A			€ 80.000,00
Quota esecutata			0,93
Valore della quota			€ 74.666,67

LOTTO 13 APPEZZAMENTO B:

L'appezzamento B di terreno, distinto al Lotto 13, **Foglio 61 Acate, particelle 697, 368, 1074, 1076, 1077, 1072**; precedentemente identificato nell'Ordinanza di vendita come Lotto 13 che comprendeva anche l'appezzamento A; ha una superficie catastale di **5.810 mq.** Figure 22, 23, 24.

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
10	1	Acate	61	697	Serra	U	650	€ 45,32	€ 14,10
10	2	Acate	61	368	Serra	U	2.230	€ 155,48	€ 48,37
10	3	Acate	61	1074	Serra	U	170	€ 11,85	€ 3,69
10	4	Acate	61	1076	Serra	U	710	€ 49,50	€ 15,40
10	5	Acate	61	1077	Serra	U	1.780	€ 124,10	€ 38,61
10	9	Acate	61	1072	Serra	U	270	€ 18,82	€ 5,86
							5.810	€ 405,07	€ 126,03

Nel fondo è presente un **fabbricato diruto individuato come 2**, non censito né al NCT, tantomeno al NCEU; posto nella particella 107, a ridosso della strada di accesso. Figura 24, Foto 38, 39, senza alcun valore.

Il fondo è confinante con il Lotto 5 agro di Acate, è presente un impianto serricolo realizzato con paletti in cemento armato precompresso e capriate in tavole di legno individuato in planimetria come serra C, coltivata a vigneto per uva da tavola al momento dell'accesso. Foto 27, 28. La superficie delle serre è di **12.459,00 mq**, come da rilievo in Figura 20.

Serra	superficie mq
C	4.925,00
	4.925,00

PROVENIENZA DEL LOTTO 13 APPEZZAMENTO B:

Il bene al Lotto 13 appezzamento B è intestato in Catasto in **piena proprietà ai debitori esegutati**.

Per le **particelle 368, 697, 1072 con qualità proprietà a:**

Per le **particelle 1074, 1076, 1077 con qualità livellario a:**

Ai debitori esegutati è pervenuto in virtù della e del in atti dal 21.10.1991, registrata all'Agenzia delle

Non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.

Al dante causa ed alla debitrice Virgadola il bene era pervenuto in virtù dell'Atto di a rogito del ; da potere ai

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 13 APPEZZAMENTO B:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Acate, con particolare riferimento a quello agricolo, secondo quanto considerato dai valori OMI e VAM espressi dall'Agenzia delle Entrate.

Considerata la superficie lorda catastale dell'appezzamento di **5.810,00 mq** e la superficie delle serre di **4.925,00 mq**; rilevata l'ubicazione del bene e lo stato degli impianti serricoli, considero congruo il valore di **4,00 €/mq** per l'appezzamento e di **2,00 €/mq** per le serre; il **valore di stima del bene è pari ad € 33.090,00**; determinato dal calcolo riportato in tabella. Ho rilevato la presenza di fabbricati diruti senza valore con la necessità di abbattimento, per cui 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 13 appezzamento B, è pari a € 28.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Considerata la quota posseduta dai debitori esegutati di 112/120, pari a 0,93 il **valore della quota pignorata è pari a € 26.133,33**.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	5.810,00	€ 4,00	€ 23.240,00
Superficie serre	4.925,00	€ 2,00	€ 9.850,00
Valore di stima			€ 33.090,00
Costi accatastamento			€ -
Costi regolarità edilizia			€ -
Netto valore del lotto			€ 33.090,00
Abbattimento valore del 15%			€ 4.963,50
arrotondamento			€ 126,50
Valore del lotto 13 appezzamento B			€ 28.000,00
Quota esegutata			0,93
Valore della quota			€ 26.133,33

LOTTO 5 IN AGRO DI ACATE:

L'appezzamento di terreno, distinto al **Foglio 61 Acate, particelle 1631, 173, 177**; precedentemente identificato nell'Ordinanza come particella 287; ha una superficie catastale di **5.450 mq.** Figure 5, 13, 14, 22.

UN	Imm	Comune	Foglio	P.IIa	ex P.IIa	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
3	4	Acate	61	1631	287	Serra	U	5.450	€ 379,98	€ 118,22
								5.450	€ 379,98	€ 118,22

Nel fondo è presente un fabbricato individuato come 3, non censito né al NCT, tantomeno al NCEU, posto a ridosso della strada di accesso ed a confine con i beni al Lotto 13 appezzamento B. Figure 14, 24, 25; rilievo Figura 26, Foto da 40 a 48.

Sono presenti due impianti serricoli realizzati con paletti in cemento armato precompresso e capriate in tavole di legno individuati in planimetria come serre A e B, coltivate al momento dell'accesso. Foto 49. La superficie delle serre è di **4075,00 mq**, come da rilievo in Figura 25.

Serra	superficie mq
A	2.822,00
B	1.253,00
4.075,00	

PROVENIENZA DEL LOTTO 5 IN AGRO DI ACATE:

Il bene al Lotto 5 agro di Acate è intestato in Catasto in piena proprietà ai debitori eseguiti:

Il debitore è stato dichiarato insolvente con sentenza del Tribunale di Acate del 1990.

Al debitore eseguiti è pervenuto in virtù della Denuncia per causa di morte del debitore, registrata all'Agenzia delle Entrate di Vittoria il al Volume 204 n. 733 del 24.11.1990; i beni in testa a

non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO 5 AGRO DI ACATE:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Acate, con particolare riferimento a quello agricolo, secondo quanto considerato dai valori OMI e VAM espressi dall'Agenzia delle Entrate.

Considerata la superficie lorda catastale dell'appezzamento di **5.450,00 mq**, la superficie delle serre di **4.075,00 mq** e la superficie dei fabbricati abusivi e non censiti in NCEU di **105,00 mq**; rilevata l'ubicazione del bene e lo stato degli impianti serricoli e dei fabbricati, considero congruo il valore di **4,00 €/mq** per l'appezzamento, di **2,00 €/mq** per le serre e di **100,00 €/mq** per i fabbricati.

Pertanto il **valore di stima del bene è pari ad €40.450,00**; determinato dal calcolo riportato in tabella.

Rilevate le irregolarità catastali con il costo di €1.200,00 ed edilizie con il costo di €3.900,00, il valore netto del lotto è pari ad €35.350,00.

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 del Lotto 5 in agro di Acate, è pari a €.30.000,00**, derivante dall'arrotondamento del calcolo, riportato nel seguente riepilogo.

Considerata la quota posseduta dai debitori eseguiti di 56/60, pari a 0,93 il **valore della quota pignorata è pari a €.28.000,00**.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	5.450,00	€ 4,00	€ 21.800,00
Superficie serre	4.075,00	€ 2,00	€ 8.150,00
Superficie fabbricati	105,00	€ 100,00	€ 10.500,00
Valore di stima			€ 40.450,00
Costi accatastamento			€ 1.200,00
Costi regolarità edilizia			€ 3.900,00
Netto valore del lotto			€ 35.350,00
Abbattimento valore del 15%			€ 5.302,50
arrotondamento			€ 47,50
Valore del lotto 5 agro di Acate			€ 30.000,00
Quota eseguita			0,93
Valore della quota			€ 28.000,00



CONCLUSIONI:

Nella presente procedura esecutiva con fascicoli riuniti sono state eseguite 46 particelle in 9 fogli catastali, distinti nell'Ordinanza di vendita del 30.11.2007 in 15 lotti.

Con Ordinanza del GE del 10.01.2019 è stata sospesa la vendita dei lotti 7-8-11-12-15.

In quanto ai lotti 3-4-5-13, è già stata disposta la vendita nel giudizio di divisione endo-esecutiva 8/201

In quanto ai lotti 10 e 14, pignorati per intero, occorre valutare l'eventuale vendita nell'ambito della procedura esecutiva 38/2006.

A seguito del mandato del GE del 04.04.2019, ho provveduto alla redazione di una relazione peritale aggiornata, tenuto conto del tempo decorso dalla redazione delle relazioni peritali predisposte nelle varie procedure esecutive e delle discrasie esistenti fra le stesse.

Ho effettuato le dovute identificazioni e ricerche per i beni di cui all'Ordinanza di vendita del 30.11.2007: **LOTTI 3-4-5-10-13-14**, evidenziando nella presente relazione che il Lotto 15, la cui vendita è sospesa in effetti è intercluso nel Lotto 14. Ho pertanto rilevato il bene e riportato nella perizia i dati.

Evidenzio che i beni ai lotti 3-4-5, situati al Foglio 60 Vittoria sono **contigui e confinanti** con i beni al lotto 14, situato al Foglio 202 Vittoria. Figure 9, 10, 11.

Inoltre **l'appezzamento al lotto 5**, identificato al Foglio 61 Acate particella 1631, **è confinante con l'appezzamento B del Lotto 13**, identificato al Foglio 61 Acate particelle 697, 368, 1074, 1076, 1077, 1072 (Figure 17, 18) invece **l'appezzamento A al lotto 13**, identificato al Foglio 61 Acate, particelle 971, 1151, 981; **è attiguo ai predetti beni ai lotti 5 e appezzamento B Lotto 13**. Figura 17.

DISCORDANZE:

1. Tra l'Atto di pignoramento della procedura 38/2006 e la Nota di trascrizione c'è una discordanza: in riferimento all'Unità negoziale 2, la somma delle quote attribuite ai soggetti contro, riportate nella nota di trascrizione pari a 230/240 (23+58+38+80+8+23), non corrisponde a quella riportata nell'Atto di pignoramento pari a 202/240.

La discordanza è tra le quote attribuite nell'Atto di pignoramento al punto 2) in testa a:

soggetto 2) [	quota 38/240, nella trascrizione è 58/240;
soggetto 3) [	o quota 8/240, nella trascrizione è 38/240;
soggetto 5) [	quota 38/240, nella trascrizione è 8/240;
soggetto 6) [	quota 15/240, nella trascrizione è 23/240.

Corrispondono le quote dei soggetti 1) [

2. Tra l'Atto di pignoramento della procedura 89/2004 e la Nota di trascrizione c'erano discordanze tra le quote di proprietà nelle 4 Unità negoziali riportate nella Nota di trascrizione rispetto alle quote di proprietà riportate nell'Atto di pignoramento.

- nella nota l'UN 1 è in proprietà 1/1, nel pignoramento è 1/8
- nella nota l'UN 2 è in proprietà 1/1, nel pignoramento è 2/24
- nella nota l'UN 3 è in proprietà 1/1, nel pignoramento è 5/48
- nella nota l'UN 4 è in proprietà 1/1, nel pignoramento è 10/120

Pertanto l'Avv. § con Rettifica ad atto di pignoramento immobiliare del 09.01.2018 ha rilevato che: per errore materiale è stato indicato quale quota di proprietà del debitore la misura di 1/8 anziché di 1/4 del terreno sito in Vittoria al foglio 60 particelle 45-90-172-176 (UN 1 - Lotto 3).

Con l'Atto di pignoramento è stata rettificata la precedente nota di trascrizione del 12.06.2004, presentando la Nota di trascrizione del 12.03.2008 presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa al n.64 della presentazione giornaliera, Registro generale 5241 e Registro particolare 3309; è stato trascritto l'Atto di pignoramento in rettifica della procedura 89/2004, in 4 Unità negoziali. 1 soqgetto a favore e 1 soqgetto contro.

Soggetto a favore: G

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/4.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 2/10.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 10/120.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 2/10.

Soggetto contro:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/4.
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di 2/10.
- relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di 10/120.
- relativamente all'unità negoziale 4 per la quota di 2/10.

Con l'Atto di pignoramento in rettifica è stata corretta la discordanza con la nota di trascrizione precedente del 12.06.2014 nella nota l'UN 1 è in proprietà 1/4, nel pignoramento è 1/4.

Rimangono le discordanze tra le quote di proprietà nelle altre 3 Unità negoziali riportate nella Nota di trascrizione in rettifica rispetto alle quote di proprietà riportate nell'Atto di pignoramento in rettifica

- nella nota l'UN 2 è in proprietà 2/10, nel pignoramento è 2/24
- nella nota l'UN 3 è in proprietà 10/120, nel pignoramento è 5/48
- nella nota l'UN 4 è in proprietà 2/10, nel pignoramento è 10/120

3. In Catasto il bene al Lotto 4 è intestato in Catasto ai debitori eseguiti:

1/16, [1/16, 2/16, Di
2/16, 1/16, [1/16,

Virgadaula Salvatrice 4/16. **La quota residua di 4/16 è in testa al de cuius D**, genitore dei

4. Il bene al Lotto 5 è intestato in Catasto alla debitrice eseguita:

1/2; mentre **la quota residua di 1/2 è in testa al**

5. **Il creditore procedente non ha prodotto la continuità delle trascrizioni nel ventennio.**

6. **Per i beni derivanti da successione del de cuius**

, deceduto il 28.06.1990 non risulta la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità.

7. **Ritengo che la documentazione ipocatastale prodotta nei fascicoli non è aggiornata all'attualità, per cui occorre un aggiornamento.**

8. **Dagli accertamenti ho rilevato che le quote pignorate non corrispondono con i titoli di proprietà.**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DEI BENI:

La valutazione dei beni è fatta nello stato in cui si trovano, distinguendo i lotti dell'Ordinanza e riportando nel seguente elenco il valore di stima, il valore del lotto intero, la quota dell'Ordinanza ed il valore della quota.

Nella relazione ho riportato la descrizione ed ubicazione dei beni, indicando la quota posseduta; calcolando il 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.

Riporto nel seguente schema i lotti con ubicazione, i valori e le quote:

Lotto	Ubicazione bene	Valore di stima	Valore del Lotto intero	Quota eseguita	Valore della quota
14	Vittoria C.da Dirillo Foglio 202	€ 58.861,22	€ 50.000,00	1/1	€ 50.000,00
15	Vittoria C.da Dirillo Foglio 202	€ 4.926,08	€ 2.800,00	1/2	€ 1.400,00
3	Vittoria C.da Pozzo Ribauda Foglio 60	€ 139.027,24	€ 110.000,00	3/4	€ 82.500,00
4	Vittoria C.da Pozzo Ribauda Foglio 60	€ 1.760,00	€ 1.400,00	202/240	€ 1.178,33
5	Vittoria C.da Pozzo Ribauda Foglio 60	€ 45.407,40	€ 38.500,00	56/60	€ 35.933,33
SOMMANO		€ 249.981,94	€ 202.700,00		€ 171.011,67

Lotto	Ubicazione bene	Valore di stima	Valore del Lotto intero	Quota eseguita	Valore della quota
5	Acate C.da Macconi Foglio 61	€ 40.450,00	€ 30.000,00	56/60	€ 28.000,00
13a	Acate C.da Macconi Foglio 61	€ 97.536,00	€ 80.000,00	112/120	€ 74.666,67
13b	Acate C.da Macconi Foglio 61	€ 33.090,00	€ 28.000,00	112/120	€ 26.133,33
SOMMANO		€ 171.076,00	€ 138.000,00		€ 128.800,00

Lotto	Ubicazione bene	Valore di stima	Valore del Lotto intero	Quota eseguita	Valore della quota
10	Vittoria C.da Brancato Foglio 170	€ 67.604,00	€ 55.000,00	1/1	€ 55.000,00
SOMMANO		€ 67.604,00	€ 55.000,00		€ 55.000,00

TOTALE	€ 488.661,94	€ 395.700,00	€ 354.811,67
---------------	---------------------	---------------------	---------------------

Fanno parte integrale della presente l'allegato planimetrico e fotografico ed il verbale di accesso.

Ausplicando di avere risposto con sufficiente chiarezza ai quesiti che mi sono stati proposti, rimango a disposizione per ogni eventuale e ulteriore chiarimento.

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 22-2-2010, n. 24.

Vittoria, 19/01/2020

Con osservanza, il P.E.
dott. Agr. Sergio Ingrao

