

TRIBUNALE DI RAGUSA

PROCEDURE IMM. RIUNITE n. 65/2016 e n. 140/2016 di R.G.

promosse rispettivamente da [REDACTED]

e Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA RELATIVAMENTE AI BENI PIGNORATI

NELLA PROCEDURA RIUNITA n. 140/2016

Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

Premessa:

Con ordinanza del 31/01/2019 la S.V. estendeva il mandato al sottoscritto Geom. Rosario Distefano già perito estimatore nella E.I. n. 65/2016, anche per i beni pignorati nella procedura riunita n. 140/2016 sopra meglio specificata (in sostituzione del perito nominato) e assegnava termine di 90 giorni per depositare la perizia di stima.

In accordo con la Dott.ssa Anna Maria Gregni, custode giudiziario, ho convocato le parti mediante PEC ai rispettivi legali del 05/02/19, per giorno 12/02/19 alle ore 15.30 per effettuare accesso e dare inizio alle operazioni peritali.

Il giorno stabilito, ci siamo recati presso gli immobili pignorati siti nel territorio di S. Croce Camerina in c.da S. Giovanni ove abbiamo trovato il sig. [REDACTED]

[REDACTED] debitore, al quale abbiamo ricordato le informative già illustrate e consegnate durante il primo sopralluogo avvenuto il 15/02/2017 (relativamente ai beni pignorati nella E.I. n.65/2016) e fornito tutte le informazioni inerenti il processo esecutivo ed i chiarimenti chiesti.

Il sig. [REDACTED] ci informava che alcuni beni pignorati erano stati concessi in affitto nel 2015 e ci consegnava copia del contratto stipulato e registrato (veda allegato 3), quindi abbiamo eseguito sopralluogo dei beni pignorati relativa-

mente alla procedura riunita n.140/2016, durante il quale ho anche effettuato

rilevi fotografici e relativamente ai fabbricati anche metrici, nonché tutti gli ac-

certamenti ritenuti necessari per lo svolgimento del mandato ricevuto.

Tutte le operazioni sono state riportate in apposito verbale che si allega.

In seguito all'esame dei documenti e dei Registri del Catasto, della Conserva-

toria e dell'Ufficio Tecnico di S. Croce Camerina, ho redatto la presente.

Elenco dei beni oggetto di pignoramento e formazione lotti.

Relativamente alla procedura riunita n.**140/2016** risultano pignorati i seguenti

immobili, tutti siti in S. Croce Camerina:

1. Terreno riportato in catasto al Foglio **21**, Particella **418**;
2. Terreno riportato in catasto al Foglio **21**, Particella **518**;
3. Terreno riportato in catasto al Foglio **21**, Particella **519**;
4. Abitazione in catasto al Foglio **15**, Particella **549**, Sub **1**;
5. Deposito in catasto al Foglio **15**, Particella **549**, Sub **2**;
6. Terreno riportato in catasto al Foglio **15**, Particella **24**;
7. Terreno riportato in catasto al Foglio **15**, Particella **30**;
8. Terreno riportato in catasto al Foglio **15**, Particella **31**;
9. Terreno riportato in catasto al Foglio **15**, Particella **39**;
10. Terreno riportato in catasto al Foglio **15**, Particella **256**;
11. Deposito in catasto al Foglio **21**, Particella **671**, Sub **1**;
12. Terreno riportato in catasto al Foglio **21**, Particella **88**;
13. Terreno riportato in catasto al Foglio **21**, Particella **607**;
14. Terreno riportato in catasto al Foglio **15**, Particella **25**;
15. Terreno riportato in catasto al Foglio **15**, Particella **45**;
16. Terreno riportato in catasto al Foglio **15**, Particella **272**;

17. Terreno riportato in catasto al Foglio 15, Particella 279;

18. Terreno riportato in catasto al Foglio 15, Particella 668;

19. Terreno riportato in catasto al Foglio 15, Particella 25/AA;

20. Terreno riportato in catasto al Foglio 15, Particella 25/AB;

21. Terreno riportato in catasto al Foglio 15, Particella 45/AA;

22. Terreno riportato in catasto al Foglio 15, Particella 45/AB.

Nel pignoramento vengono indicati **come immobili a se stante** le particelle **25/AA; 25/AB; 45/AA; 45/AB; in realtà sono sempre le stesse particelle 25 e 45** (n.14 e n.15 del superiore elenco), le quali essendo composte da due qualità colturali, sono catastalmente divise in porzioni indicate appunto come **.../AA, .../AB**, come è possibile anche evincere dalle relative visure catastali (v. all. 13). Lo stesso risulta catastalmente per le p.lle 418 e 607 del foglio 21 e per la p.lla 30 del foglio 15.

I beni immobili di cui ai punti: **"1 - 11 - 12 - 13"**, sono già stati oggetto di stima nella mia relazione depositata in data 05/09/2017, relativamente alla procedura n.65/2016, già in vendita.

I terreni di cui ai punti: **"2 - 3"** (p.lle 518 - 519), fanno in realtà parte della sede viaria di una strada denominata "Mulino" che si sviluppa tra la S.P. 35 (S. Croce - Punta Secca) e la S.P. 85 (S. Croce - Scoglitti), in prossimità della bretella di congiunzione con la S.R. 34 (S. Croce - Punta Braccetto), come si vede dalla mappa catastale (all. 5) e dalle foto n. 40-41-42 in allegato.

Per dette particelle (insieme alla 498 e 515 escluse dai procedimenti in oggetto), risulta nella sezione D della trascrizione nn. 6349/5168 relativa all'atto di compravendita a rogito del notaio M. Zichichi del 04/04/2000 rep. 40140, che sono state sottoposte a procedura espropriativa ed occupazione temporanea

da parte del Comune di S. Croce Camerina per allargamento sede viaria, con accettazione già firmata da parte dei venditori sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] esproprio che per qualche ignoto motivo non risulta poi essere stato formalizzato e trascritto, tant'è che le particelle 518 e 519 sono state successivamente oggetto di divisione tra i fratelli [REDACTED] e [REDACTED] (atto del 29/11/2011 notaio M. Zichichi) e di pignoramento il 06/04/2016.

Sta di fatto che costituiscono parte di sede stradale e pertanto invendibili.

Tutti gli altri immobili pignorati compresi i fabbricati, per come si trovano nello stato dei luoghi, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno e per tanti altri fattori di seguito meglio descritti, **costituiscono un'unica azienda agricola** e quindi in seno alla procedura da considerarsi come un **lotto unico**. Infatti ad esempio, nei vari stacchi di terreno sono installati diversi impianti "serricoli" di varia metratura e tipologie diverse, il cui ingombro non sempre corrisponde con i confini catastali; nella p.lla 25 è ubicata una vasca di accumulo per l'irrigazione alimentata da un pozzo, che serve l'intera azienda, inoltre è collegata con una serie di impianti ad un fabbricato adiacente, attrezzato per la "fertirrigazione" cioè la distribuzione dei fertilizzanti insieme all'acqua d'irrigazione, che serve alcuni impianti serricoli tecnologicamente avanzati; altre serre sono provviste di impianti di riscaldamento con stufe a gasolio alimentate da impianto collegato a serbatoio di alimentazione; parte della particella 45 costituisce piazzale a servizio dell'azienda, con anche una struttura simile ad una serra ma per il ricovero di mezzi e attrezzature.

Anche i fabbricati, uno destinato all'abitazione di chi conduce l'azienda, l'altro al deposito ed alla prima manipolazione dei prodotti delle serre, costituiscono parte integrante ed essenziale per l'attività agricola e proporli in vendita sepa-

rata, oltre a determinare una serie di problemi quali ad esempio di accesso (attualmente unico dalla strada pubblica), di servitù di passaggio, di spostamento e/o modifica dei vari impianti, frazionamenti perché alcune pertinenze dei fabbricati ricadono nella limitrofa p.lla 45 (v. all. 8) con problemi relativi alle distanze dai confini, alla sanabilità urbanistica di parti abusive con necessario asservimento di cubatura delle p.lle 25 e 45 per come meglio indicato nei paragrafi seguenti, ecc., li renderebbe di difficile vendita perché poco appetibili nel mercato ed in ogni caso con un notevole deprezzamento.

RELAZIONE DI STIMA

a) Identificazione del bene.

Dalla documentazione in atti e per il lotto da stimare nella E.I. n.140/2016, risulta pignorato il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dei seguenti immobili siti in S. Croce Camerina in c.da S. Giovanni riportati in catasto nel seguente modo:

1. Abitazione: Foglio **15**; Particella **549**; Sub **1**; categoria A/3; classe 2; consistenza 5 vani; Sup. cat. 119 mq; piano Terra; Rendita € 258,23;
2. Deposito: Foglio **15**; Particella **549**; Sub **2**; categoria C/2; classe 1; consistenza 477 mq; Sup. cat. 600 mq; piano Terra; Rendita € 591,24;
3. Terreno: Foglio **15**; Particella **24**; Qualità Serra; classe Unica; are 97.30; reddito dominicale € 648,24; reddito agrario € 211,06;
4. Terreno: Foglio **15**; Particella **25**; Porzione **AA** Qualità agrumeto; classe 2, are 20.00; reddito dominicale € 82,12; reddito agrario € 28,92;
Porzione **AB** Qualità Serra; classe Unica; are 53.30; reddito dominicale € 355,10; reddito agrario € 115,61;
5. Terreno: Foglio **15**; Particella **30**; Porzione **AA** Qualità serra; classe

Unica, are 76.52; reddito dominicale € 533,51; reddito agrario €

165,98; Porzione **AB** Qualità Seminativo irriguo; classe 2; are 0.78;

reddito dominicale € 1,47; reddito agrario € 0,48;

6. Terreno: Foglio **15**; Particella **31**; Qualità Serra; classe Unica; ettari

1.35.80; reddito dominicale € 946,82; reddito agrario € 294,57;

7. Terreno: Foglio **15**; Particella **39**; Qualità Serra; classe Unica; are

76.20; reddito dominicale € 507,67; reddito agrario € 165,29;

8. Terreno: Foglio **15**, Particella **45**; Porzione **AA** Qualità Serra; Classe

Unica; ettari 1.96.07; reddito dominicale € 1.367,03; reddito agrario €

425,30; Porzione **AB** Qualità Seminativo irriguo; Classe 2; are 0.13;

reddito dominicale € 0,25; reddito agrario € 0,08;

9. Terreno: Foglio **15**, Particella **256**; Qualità serra; classe Unica; ettari

1.76.50; reddito dominicale € 1.175,89; reddito agrario € 382,85;

10. Terreno: Foglio **15**, Particella **272**; Qualità serra; classe Unica; are

85.40; reddito dominicale € 595,42; reddito agrario € 185,24;

11. Terreno: Foglio **15**, Particella **279**; Qualità serra; classe Unica; are

67.70; reddito dominicale € 472,02; reddito agrario € 146,85;

12. Terreno: Foglio **15**, Particella **668**; Qualità Seminativo irriguo; classe 1;

are 34.90; reddito dominicale € 79,31; reddito agrario € 27,04;

intestati ad [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] C.F.

[REDACTED], proprietà per 1/1.

La superficie complessiva dei terreni è pari a ha 10.20.60 (102.060 mq), l'abi-

tazione ha una superficie lorda di mq 145 e circa mq 520 di pertinenza ester-

na tra camminamenti, verande, verde, che però catastalmente ricadono per

mq 100 circa nella p.lla 45 e per i mq restanti nella p.lla 549/2 cioè il deposito.

Questo ha una superficie lorda di mq 526 con una porzione dello stesso di circa mq 25 ricadente all'interno della p.lla 45. Il piazzale esterno di pertinenza del capannone ha una superficie di circa mq 340, in parte occupati della stradina di accesso. Per quanto ho potuto accertare sui luoghi quindi, le aree esterne di pertinenza dei fabbricati **"non corrispondono"** con quanto rappresentato nella mappa catastale e nell'elaborato planimetrico.

Anche le planimetrie catastali dei fabbricati (all. 6 e 7) **"non corrispondono"** con lo stato dei luoghi (rilievi all. 9 e 10), mentre il fabbricato per la fertirrigazione ubicato nella particella 25, non risulta accatastato.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali è necessario in primo luogo presentare atto di aggiornamento "tipo mappale con frazionamento" ove si proceda, previo rilievo con strumentazione gps o similare, contemporaneamente al frazionamento ed alla fusione in maniera diversa delle p.lle 549 e 45, successivamente presentare "variazione delle planimetrie catastali dei fabbricati" per le consistenze reali e per com'è lo stato dei luoghi (previa sanatoria delle parti abusive per come si vedrà nei paragrafi seguenti).

Per accatastare il fabbricato per la fertirrigazione, è necessario presentare "tipo mappale" per inserire la sagoma dello stesso nella mappa catastale e poi procedere alla "dichiarazione di nuovo fabbricato" (dopo averlo sanato).

L'azienda agricola così definita e nel suo insieme confina: in direzione Nord con terreni stessa ditta, terreni di proprietà [redacted] in direzione Est con proprietà [redacted] parte con la S.P. 35 ed in parte con strada dalla quale si accede all'azienda; verso Sud con terreni di proprietà del fratello sig. [redacted] o, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted]; verso Ovest con p.lle 418, 607 e 88 del foglio 21 (immobili stessa ditta, pignorati e

già oggetto di vendita nella E.I. n.65/2016); salvo migliori e più attuali confini.

I dati accertati e rilevati sui luoghi sono conformi ai dati del pignoramento.

b) Sommaria descrizione del bene.

Il fondo rustico è ubicato nel territorio del Comune di S. Croce Camerina, in c.da S. Giovanni, a sud-ovest rispetto al centro abitato dal quale dista circa 1 km, in una zona piena di aziende agricole e serricole. Si raggiunge facilmente mediante strada che si diparte dalla S.P. 35, S. Croce Camerina - Punta Secca, mediante un unico accesso carrabile ritratto nella foto 21.

Ha un andamento abbastanza regolare in leggera pendenza da nord a sud, con ampie zone però a quote diverse, come ad esempio la p.lla 24 che si trova ad una quota più bassa di 3 m circa (foto 24) rispetto alle p.lle limitrofe o la p.lla 30 a quota più alta di circa 2 m rispetto alle p.lle confinanti (foto 35).

Parte dei confini a ovest e a nord, terminano con delle scarpate più o meno scoscese, gli altri sono delimitati con muri di pietrame a secco e/o recinzioni con rete e paletti.

Per l'ubicazione e le caratteristiche peculiari che ha l'azienda, è molto appetibile sul mercato immobiliare.

Come accennato, l'azienda è costituita da diverse particelle di terreno per totali mq 102.060 (dei quali circa mq 74.000 con serre), un'abitazione ed un deposito con superfici commerciali rispettivamente di mq 167 e mq 560.

Gli impianti serricoli sono di varie tipologie e rimando al successivo paragrafo

h) per maggiori dettagli.

Nella p.lla 25 sono ubicati un piccolo agrumeto ad uso privato, una vasca circolare per l'irrigazione della capacità di circa mc 500 ed un fabbricato per la "fertirrigazione" in muratura di circa mq 82.

Il fabbricato adibito ad abitazione è composto da soggiorno, ampia cucina, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, bagno, ripostiglio e disimpegno, per una superficie lorda compresi cioè i muri, pari a mq. 145, le condizioni di manutenzione sia interne che esterne sono buone.

Il capannone agricolo adibito a deposito, è in muratura di blocchi di tufo, esternamente quasi privo del tutto di intonaci. Ha un nucleo centrale più alto con copertura a due falde, costituito da un'area destinata a deposito vero e proprio, un'area "refrigerata e condizionata", da una zona "cella frigo" e da una sala "abbattitore" di temperature. Lateralmente al nucleo centrale si trovano i vani accessori adibiti a uffici, ripostigli, servizi igienici.

Internamente il deposito è rifinito in ogni parte, con impianti in stato di efficienza ed in buone condizioni di manutenzione.

Entrambi i fabbricati non presentano barriere architettoniche tali da impedirne l'accesso ai portatori di handicap.

Per ulteriori dettagli descrittivi rimando al successivo paragrafo h).

c) Stato di possesso del bene.

L'azienda risulta appartenere per **l'intero diritto di proprietà** al sig. .

in base a diversi titoli di provenienza e precisamente:

- 1) per gli immobili riportati in catasto al foglio 15, p.lle **549/1** (abitazione); **549/2** (deposito); **25 - 45 - 272 - 279** (terreni), in virtù della **denuncia di successione** n.39 vol. 445 U.R. Ragusa, in morte del padre _____ nato a S. C. Camerina il _____ e deceduto il _____ trascritta il 12/11/2009 ai nn. 22334/13680 e per **atto di divisione** del 29/12/11 a rogito del notaio Marcello Zichichi, rep. 107153, trascritto ai nn. 1985/1578 il 26/01/12, da potere del fratello _____ nato a _____

il _____, divenuto proprietario della quota di 1/2 per la successione al padre _____ sopra citata.

Al padre _____ detti immobili erano pervenuti con atto del _____ a rogito del notaio Vincenzo Calogero, trascritto a Ragusa in data 06/08/1964 ai nn. 7528/6969 per quanto riguarda le p.lle 272 - 279; in virtù dell'atto di donazione del 25/01/1996 a rogito del notaio M. Zichichi trascritto a Ragusa il 14/02/1996 ai nn. 2231/1872 da parte del padre

_____ nato a _____ il _____, per quanto riguarda le p.lle 25 e 45.

La p.lla 549 dove insistono i fabbricati sub 1 e 2, deriva dalla p.lla 45 giustito tipo mappale n. 3056 del 29/04/2009.

- 2) per gli immobili riportati in catasto al foglio 15, p.lle **24 - 30 - 31 - 39 - 256 - 668**, tutti terreni, in virtù della **denuncia di successione** in morte del padre _____ citata nel punto 1; per **atto di donazione** del 29/12/2011 a rogito del notaio Marcello Zichichi, trascritto ai nn. 1984/1577 il 26/01/12 da potere della madre _____ nata a _____ il _____ e per **atto di divisione** del 29/12/11 a rogito del notaio M. Zichichi, da potere del fratello _____ già citato nel punto 1, divenuto a sua volta proprietario per la successione al padre _____ e per l'atto di donazione del 29/11/2011 da parte della madre _____ sopra descritti. I genitori _____ e _____ erano divenuti proprietari in virtù di diversi titoli tutti oltre il ventennio e precisamente:
- la p.lla 24 con atto di compravendita del 02/06/1980 a rogito del notaio Francesco Zichichi trascritto a Ragusa il 25/06/1980 ai nn.8494/7775;
 - le p.lle 30 - 31 con atto di compravendita del 09/03/1983 a rogito del

notaio Francesco Zichichi trascritto a Ragusa il 23/03/1983 ai nn.

4443/4052;

- le p.lle 39 - 256 con atto di compravendita del 22/05/1997 a rogito del

notaio Marcello Zichichi trascritto a Ragusa il 05/06/1997 ai nn.

6532/5384;

- la p.lla 668 (ex 41) con atto di compravendita del 20/06/1997 a rogito

del notaio Marcello Zichichi trascritto a Ragusa il 03/07/1997 ai nn.

7581/6171.

In merito alla **denuncia di successione** n.39 vol. 445 U.R. Ragusa, trascritta

il 12/11/2009 ai nn. 22334/13680 più volte richiamata, nei registri immobiliari

non risulta alcuna Nota di Trascrizione dell'Accettazione espressa o ta-

cita di Eredità, circostanza già segnalata dello scrivente con nota depositata

il 30-03-17 e successiva autorizzazione a procedere del 03-04-17 del Giudice

C. Maggioni.

L'azienda è quasi interamente "occupata dal debitore" e per quanto riguarda

l'abitazione (p.lla 549/1) costituisce residenza del suo nucleo familiare com-

posto anche da due figli minorenni (dichiarazione del debitore), fanno ecce-

zione solamente le p.lle di terreno con serre n. 24 - 39 - 256, che risultano af-

fittate e quindi "occupate da terzi", con contratto di affitto di fondo rustico (all.

3) del 20/02/2015 registrato a Ragusa il 25/02/2015 e quindi prima del pigno-

ramento, con il quale il sig _____ concede in affitto alla _____

con sede a _____

C.F. _____, i terreni in catasto al foglio

15, p.lle 24, 39 e 256 per totali 35.000 mq (dei quali circa 27.000 con impianti

serricoli), nonché alcune macchine agricole. La durata veniva fissata di anni

cinque con scadenza il 19/02/2020 con possibilità tacita di rinnovo per altri cinque anni. Il canone veniva fissato per totali € 10.000,00 da pagarsi in rate annuali posticipate di € 2.000,00 ciascuna entro il venti febbraio di ogni anno e con prima rata entro il 20/02/2016.

In merito al canone di affitto lo ritengo "incongruo", infatti in seguito a indagini di mercato ho accertato che in condizioni ordinarie, aziende serricole con impianti avanzati come quella in oggetto, si sono affittate negli ultimi anni mediamente per circa € 800 / 1000 annui per ogni 1000 mq. di serre, quindi considerando che la parte dell'azienda oggetto di affitto, ha circa 27.000 mq di serre funzionanti, si evince chiaramente che € 2.000,00 per ogni anno sono ben poca cosa.

Il fatto che parte del lotto da vendere è attualmente affittato, lo rende un po' meno appetibile sul mercato immobiliare, ma essendo molto vicina la prima data di scadenza del contratto fissata per il 19/02/2020, tale maggior difficoltà non incide in modo apprezzabile su un probabile prezzo di vendita.

d) Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

In seguito a mia istanza del 28/03/2019, il Comune di S. Croce Camerina giorno 05/04/2019 ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica n. **18/2019** dal quale risulta che:

- l'intera p.lla 668 e parzialmente le p.lle 25, 30, 39, 45, 256, 272, ricadono in Zona "E1" del Piano Reg. Generale (zona agricola produttiva);
- l'intero p.lle 24, 31, 279 e parzialmente le p.lle 25, 30, 39, 45, 256, 272, ricadono in Zona "E5" del Piano Regolatore Generale (zona di tutela al margine dei valloni);
- l'intero p.lle 24, 31, 279 e parzialmente le p.lle 25, 30, 39, 45, 256,

272, sono interessate da "Vincolo ambientale mt. 150 da fiumi, torrenti, valloni (art. 142, punto 1, lett. c del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.)";

- parzialmente le p.lle 31, 39, 256 ricadono nella "Fascia di rispetto da corso d'acqua di cui all'art.96 lett. f, R.D. n.523/1904 (mt. 10,00)";

- parzialmente la p.la 24 è interessata da "Fascia di rispetto stradale";
- l'intero p.lle 24, 31, 279 e parzialmente le p.lle 25, 30, 39, 45, 256,

272, nel Piano Paesaggistico della Prov. di Ragusa, ricadono in "Area con Livello di Tutela 2 (art. 20 N.d.A), in contesto paesaggistico 6g".

Per ulteriori dettagli rimando all'allegato certificato (v. all. 14).

Segnalo anche che sulle particelle 31, 39 e 256 grava una servitù di acquedotto costituita con atto amministrativo di Cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore del Comune di S. Croce Camerina, trascritta con note 23 e 24 del 29/09/2000 ai nn. 13176/10433 relativamente alle p.lle 39 e 256 e ai nn. 13177/10434 per la p.la 31.

Segnalo ancora che nell'atto di divisione del 29/12/2011 a rogito del notaio M. Zichichi sopra già richiamato, veniva stabilito tra l'altro che: "il sig. Agnello Biagio, avrà diritto di prelevare ore due di acqua settimanali con turni da stabilirsi di comune accordo con l'altro dividendente dal pozzo ubicato nella p.la 25 del foglio 15, ...OMISSIS... terreno adottato dal

e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Con ispezione ipotecaria del 21/03/2019 ho accertato l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli relative all'azienda in oggetto:

Iscrizioni contro:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di "BANCA AGR. POPOLARE DI RAGUSA soc. coop." e contro

nato a _____ il _____, per il montante di € 975.000,00, giusto atto del 22/10/2012 a rogito del Notaio Carmelo Bonanno, rep. 90, iscritta con nota del 24/10/2012 ai nn. 15950/2226, gravante sull'intera azienda che costituisce il presente lotto.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di "Banca Agr. Popolare di Ragusa S.c.p.a." e contro _____, per il montante di € 300.000,00, giusto atto giudiziario del 12/01/2016 del Tribunale di Ragusa rep. 1639/2015, iscritta con nota del 11/02/2016 ai nn. 1619/318 e gravante sulla piena proprietà dell'intera azienda in oggetto ed altri immobili esclusi dal presente procedimento.

Trascrizioni contro:

- Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 23/03/2016 rep. 1233/2016, a favore di "Banca Agr. Popolare di Ragusa S.c.p.a." e contro _____, trascritto con nota del 06/04/2016 ai nn. 4311/2840 e gravante sulla piena proprietà dell'intera azienda in oggetto ed altri immobili esclusi dal presente procedimento esecutivo.

f) Regolarità edilizia e urbanistica.

In merito ai "fabbricati" veniva dichiarato nell'atto di divisione del 29/12/2011 a rogito del notaio Zichichi sopra già richiamato, che: *"i fabbricati urbani sono stati edificati in epoca anteriore al 1° settembre 1967"* ed ancora che: *"gli immobili urbani sopra descritti, pur essendo in regola con gli strumenti urbanistici del Comune di Santa Croce sono privi di certificati di abitabilità e agibilità"*.

Con questi pochi elementi, giorno 27/02/2019 ho presentato richiesta di accesso agli atti l'ufficio tecnico di Santa Croce Camerina accertando che:

- 1) Il fabbricato adibito ad abitazione (p.lla 549/1) per metà circa, ha origine ru-

rale, è realizzato in muratura tradizionale di notevole spessore tipica degli anni ante '60 e nel 1980, il proprietario di allora sig. [REDACTED] figlio dell'attuale proprietario, presentò al Comune richiesta per la ristrutturazione e l'ampliamento di detto fabbricato rurale. In seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 16/09/1980, il Comune rilasciò Concessione gratuita per la esecuzione delle opere il 31/12/1980 col n. 6298.

Non risultano pratiche successive né tanto meno rilasciata alcuna autorizzazione di abitabilità e/o agibilità.

In seguito alle verifiche sui luoghi ed al confronto con gli elaborati di progetto e catastali, ho appurato che lo **stato di fatto** dell'abitazione **non è conforme alla Concessione** sopra citata **né alla planimetria catastale**.

Infatti negli ultimi anni la costruzione è stata certamente interessata da lavori di ristrutturazione che ne hanno anche modificato la distribuzione interna e cambiato la destinazione di alcuni ambienti (anche con apertura di porte nella muratura); alcune aperture esterne (modifiche prospettiche) ed anche la sagoma ed il volume per la realizzazione di un'altra stanza adibita a camera da letto di circa 18 mq lordi e mc 55.

Inoltre nella veranda lato sud, è stata realizzata anche una tettoia in legno di circa 44 mq (dei quali 18 circa, fungono da copertura al vano abusivo).

Quanto descritto è ben rappresentato negli allegati grafici.

Alla luce del "volume disponibile" relativo alle p.lle 25 e 45, di cui al progetto del 1980 sopra citato ed in riferimento all'art. 36 della D.P.R. 380/01 quale strumento che consente nella fattispecie la sanatoria, gli abusi e le difformità accertate sono urbanisticamente sanabili con pagamento a titolo di oblazione del doppio del contributo di costruzione della parte di opera da sanare (onere

non raddoppiato nel caso di richiesta presentata da imprenditore agricolo).

La tettoia essendo realizzata in "struttura precaria" può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 con versamento degli oneri previsti.

Gli oneri da versare per sanare gli abusi dell'abitazione e la tettoia in struttura precaria, sono stati quantificati sommariamente in € 2.500,00.

Per la definizione della pratica di sanatoria, va accertata anche la doppia idoneità sismica ai sensi dell'art. 110 della L.R. 04/2003 (con riferimento all'epoca dell'abuso ed alla normativa vigente) ed in caso di esito negativo, prevederne l'adeguamento sismico (con costi non quantificabili perché in funzione degli eventuali interventi da effettuare).

Preciso che dall'esame a vista effettuato durante il sopralluogo, le strutture apparivano integre e prive di fessurazioni e di altri fenomeni tali da far ipotizzare una instabilità delle strutture stesse, però ai fini dell'accertamento "sismico" è necessario fare accurato rilievo dimensionale della struttura con saggi nella stessa; prove di carico sui solai; indagini geologiche sul terreno di fondazione e sulle fondazioni stesse; calcoli di verifica, ecc., tutte operazioni lunghe e onerose, non effettuabili nel contesto del procedimento in corso ed in ogni caso al di fuori delle mie competenze professionali.

2) Dalle ricerche effettuate al Comune, per il capannone è stata trovata solamente una istanza del 25/10/2012 con la quale la ditta [REDACTED] chiedeva l'approvazione di un progetto per la modifica e manutenzione straordinaria del capannone agricolo esistente, pratica rinviata con comunicazione del 20/11/2012 con la quale venivano chiesti dei chiarimenti e dei documenti ad integrazione, mai presentati dalla ditta e quindi di fatto gli interventi chiesti nel progetto, non sono mai stati autorizzati dal Comune. La ditta però effettuava

lo stesso dei consistenti interventi senza autorizzazione, quali ad esempio la sostituzione della copertura con una nuova in pannelli prefabbricati su struttura in acciaio; la diversa distribuzione interna con la realizzazione della zona deposito, area refrigerata e celle frigo; la realizzazione di nuovi impianti; nonché modifiche alle aperture e di prospetto e realizzava alcuni locali accessori.

In mancanza di elementi certi e ipotizzando veritiera la dichiarazione che la costruzione del capannone è antecedente all' 01/09/1967 di cui all'atto di divisione, dal confronto della sagoma attuale con le "Fotopiano del 1978" della Regione Sicilia e con la planimetria catastale datata 22/05/2009 (difforme con lo stato di fatto), sono arrivato alla determinazione che il nucleo centrale e storico del capannone nel corso dei decenni, è stato interessato da diversi interventi che ne hanno tra l'altro modificato la sagoma e ampliato la consistenza in maniera "abusiva", pertanto anche in mancanza di progetti, posso attestare che lo **stato attuale non è conforme** alle discipline urbanistiche.

Come per l'abitazione, in considerazione della superficie delle p.lle 25 - 45 e 549 e della cubatura residua, cioè al netto di quella necessaria per sanare l'abitazione, è possibile sanare gli abusi, ai sensi dell'art. 36 della D.P.R. 380/01, fermo restando l'accertamento della idoneità sismica ai sensi dell'art. 110 della L.R. 04/2003, valendo quanto già detto per l'abitazione.

Ho quantificato gli oneri da versare per sanare gli abusi del capannone, approssimativamente in circa € 2.000,00.

3) Per il fabbricato adibito a sala per la fertirrigazione e per la vasca di raccolta dell'acqua ad uso irriguo ubicati nella p.la 25, non è stato trovato alcun titolo abilitativo né alcuna richiesta avanzata al Comune in tal senso.

Non risultano inseriti nella mappa catastale né tantomeno il fabbricato è cen-

sito al catasto. Il fabbricato inoltre non può essere stato edificato prima dell'01/09/1967 in quanto non figura nelle "Fotopiano del 1978" della Regione Sicilia, pertanto è certamente "abusivo".

E' sanabile alle stesse condizioni indicate per gli altri fabbricati, versando una oblazione stimata sommariamente in circa € 1.000,00.

Per definire la sanatoria di tutti i fabbricati, agli oneri sopra indicati, vanno sommati circa 1.000,00 € per spese di istruttoria, bolli, diritti catastali, autorizzazione allo scarico, ecc. e circa € 13.500,00 per rilievi strumentali necessari per frazionamenti e regolarizzazioni catastali; indagine sismica e geologica; onorari professionali per pratiche al Comune, al Genio Civile, al Catasto.

Quindi riassumendo, l'abitazione ed il deposito presentano delle difformità urbanistiche e catastali mentre il fabbricato per la fertirrigazione è interamente abusivo e non accatastato; gli abusi sono sanabili mediante accertamento di doppia conformità urbanistica (art. 36 del D.P.R. 380/01) perché rientrano nei parametri di zona ed i terreni hanno superficie più che sufficiente per la volumetria occorrente, e sismica (art. 110 della L.R. 04/2003), a fronte di una spesa totale pari a circa € 20.000,00 per oneri da versare, spese tecniche, rilievi, indagini, ecc., sopra meglio specificate e salvo costi per eventuali adeguamenti sismici delle strutture non prevedibili al momento.

Tenendo conto dei volumi già realizzati in parte da sanare e dei vincoli ambientali e paesaggistici che interessano la maggior parte dei terreni per come risulta dal certificato di destinazione urbanistica, la potenzialità edificatoria del bene è minima e non influenza in modo significativo il valore.

g) Attestato di prestazione energetica.

In seguito a rilievi e verifiche sui luoghi, ho elaborato Attestato di Prestazione

Energetica relativamente all'abitazione e giorno 15/04/19 ho provveduto al caricamento dello stesso al Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana che gli ha attribuito codice ID 589343 (All. 16).

L'immobile è risultato di classe energetica "E" (All. 15).

Per i depositi, come da normativa di riferimento, non necessita l'attestazione della prestazione energetica.

h) Descrizione del bene e valutazione estimativa.

Come accennato nei paragrafi precedenti, il fondo rustico è costituito da: terreni, una abitazione, un capannone agricolo adibito a deposito ed altri accessori a servizio dell'attività serricola.

Le diverse particelle di **terreno** hanno una superficie totale di ha 10.20.60, di questi la maggior parte è occupata da impianti serricoli di diversa metratura e tipologia, fa eccezione solamente la particella 668, seminativo irriguo di mq 3490, con andamento pianeggiante ed atta a coltivazioni a pieno campo e/o all'installazione di serre, ma durante il sopralluogo si presentava allo stato incolto. E' ubicata a sud rispetto ai fabbricati dai quali è separata da una stradina privata ricavata lungo il confine tra le particelle 668 e 549 (v. foto 19-20 e allegati grafici).

Gli impianti serricoli sono di vario tipo con strutture e impianti diversi e per una più facile lettura, li ho divisi per tipologie nel modo seguente:

- **Tipologia "A"** a capannina in legno e paletti di calcestruzzo: **mq 20.000** ricadenti approssimativamente tra le p.lle 25 e 45 e **mq 12.000** ricadenti approssimativamente tra le p.lle 272 e 279, allo stato prive di coltivazioni;
- **Tipologia "B"** a capannina in legno e paletti di calcestruzzo ma con impianto per l'irrigazione controllata: **mq 10.000** ricadenti in parte delle p.lle

256 e 39, con coltivazioni in atto ed in stato di efficienza;

- *Tipologia "C"* a capannina in legno e paletti di calcestruzzo ma con impianti per coltivazioni "fuori suolo" e irrigazione controllata: **mq 7.000** ricadenti interamente nella p.lla 24 e **mq 10.000** ricadenti nella restante parte delle p.lle 256 e 39, tutte con coltivazioni in atto ed in stato di efficienza;
- *Tipologia "D"* con montanti in profilato metallico zincato ed arco superiore, provvisti di impianto di irrigazione e di riscaldamento con generatori di aria calda alimentati a gasolio: **mq. 15.000** ricadenti approssimativamente nelle p.lle 30 e 31, allo stato attuale prive di coltivazioni.

Il fabbricato adibito ad **abitazione**, è in parte in muratura antica in pietrame con copertura piana ed in parte con blocchi di tufo con copertura a tetto.

E' composto da soggiorno, ampia cucina, tre camere da letto di cui una con cabina armadio, bagno, ripostiglio e disimpegno, per una **superficie esterna lorda** (SEL) compresi cioè i muri, pari a mq. 145. Su un lato è in aderenza con altro fabbricato di proprietà del fratello del debitore, mentre negli altri tre lati è circondato da corte esterna adibita a veranda (in parte coperta da tettoia in legno), verde e camminamenti per circa 520 mq. La corte esterna è recintata con muri in calcestruzzo e soprastanti blocchi, ma privi di intonaci.

Come già accennato questa pertinenza esterna ricade catastalmente per circa mq 100 nella p.lla 45, mentre i restanti mq 420 costituiscono sempre catastalmente, pertinenza del sub 2 cioè il deposito.

La "**superficie commerciale**" per la tipologia residenziale, è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti compresi i muri (SEL), con la superficie "omogeneizzata" delle pertinenze di uso esclusivo, nella fattispecie ho considerato le aree esterne per come risultano sui luoghi.

Al fine di omogeneizzare dette superfici, ho applicato i coefficienti tratti

dall'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare della Agenzia delle Entrate ed esattamente:

- per area scoperta o assimilabile, coeff.te del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Pertanto la superficie commerciale dell'abitazione da utilizzare per la stima è data dai seguenti conteggi:

- SEL unità principale (abitazione) = mq 145,00;

- Sup. Omog.ta aree esterne = 10% di 145mq + 2% di (520-145) . . = mq 22,00;

per totali **mq 167,00.**

Tutti gli ambienti dalla casa ad eccezione del bagno e del ripostiglio, sono pavimentati con parquet di legno di buona qualità; il bagno ha la parete dove sono collocati i sanitari rivestita con mattonelle di grande formato di buona qualità, i sanitari sono in porcellana vetrificata di tipo moderno, corredati di rubinetteria di discreta fattura, inoltre vi è installata doccia con ampio box.

Le porte interne sono ad un'anta di dimensione standard e del tipo tamburato di qualità discreta. Gli infissi esterni, sono in alluminio preverniciato bianco con vetro camera, alcuni anche con persiana sempre in alluminio bianco.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco tradizionale e tinteggiatura, non necessitano di interventi particolari, solamente il bagno è interessato dal fenomeno della condensa soprattutto nel soffitto e nella parete che dà all'esterno.

Gli intonaci esterni sono un po' datati e presentano macchie di umidità.

La struttura portante come detto, è in muratura e non presenta lesioni o altri vizi apparenti, almeno dall'esame a vista che ho effettuato.

In generale le condizioni di manutenzione sia interne che esterne sono buone.

ne, solamente la parte in legno della tettoia richiederebbe qualche intervento
manutentivo onde evitarne il deterioramento da agenti atmosferici.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, solamente nelle camere da
letto sono installati dei condizionatori caldo/freddo a parete tipo "split".

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con differenziale salvavita ed in sta-
to di efficienza, ma non è stata fornita dal proprietario alcuna certificazione di
conformità alla normativa.

L'immobile è inoltre dotato di impianto allarme / videosorveglianza con tele-
camere esterne e terminale video collocato vicino al citofono d'ingresso.

Per l'impianto fognario non risulta rilasciata autorizzazione allo scarico.

Per ulteriori dettagli rimando alle foto da n.1 a n.9 ed all' allegato 9 relativo al
rilievo dello stato di fatto.

Il **deposito** è un fabbricato in muratura di conci di tufo esternamente privo
quasi del tutto di intonaci, costituito da una parte centrale rettangolare più alta
di circa 30,50 x 13,40 m. e da locali accessori adiacenti ai due lati lunghi, per
una superficie esterna lorda (SEL) compresi cioè i muri, di totali mq 526.

Su due lati confina con piazzale esterno avente superficie pari a circa 340
mq, mentre gli altri due lati confinano direttamente con la p.lla di terreno n.45.

Il nucleo centrale è accessibile ai mezzi meccanici tramite un'ampia apertura,
ha un'altezza al colmo di m. 4.90 e minima di m. 3.20 circa, è coperto con tet-
to a due falde in pannelli coibentati poggianti su struttura in ferro e pilastri.

Questa zona centrale è con pavimento di tipo industriale, con le pareti intona-
cate e rifinite a tonachina bianca ed è costituita da un'area destinata a deposi-
to vero e proprio, un'area "refrigerata e condizionata", da una zona cella frigo
e da una sala "abbattitore" di temperature.

I locali accessori laterali, sono adibiti ad uffici, ripostigli, servizi igienici, ed hanno altezze variabili da m. 2.30 a m 3 circa. Ad eccezione di un vano deposito che si trova allo stato rustico (senza finiture ed infissi), sono tutti pavimentati o con mattonelle di gres e/o simili o con finto parquet, hanno le pareti ed i soffitti intonacati. Gli infissi di questi locali sono di varie tipologie ma in linea di massima in ferro o in alluminio, alcuni hanno delle grate metalliche esterne. I servizi sono in stato di efficienza, dotati di sanitari e di doccia con boiler elettrico per l'acqua calda, collegati ad impianto fognario che però risulta privo di autorizzazione allo scarico.

Il nucleo centrale del capannone è dotato di impianto elettrico / illuminazione con tubazioni esterne in pvc, mentre nei locali accessori è del tipo sottotraccia, in generale si presenta in buone condizioni di manutenzione ed in stato di efficienza. Diversi sono i quadri elettrici che lo compongono, collocati nelle varie zone del capannone a servizio anche della zona celle frigo e dell'impianto di refrigerazione, ma non è stato possibile verificarne la rispondenza con eventuali elaborati di progetto.

Come per l'abitazione, anche per il capannone ma non è stata fornita alcuna certificazione di conformità degli impianti.

In generale le condizioni di manutenzione interne del capannone sono buone, quelle esterne un po' mediocri. Per ulteriori dettagli rimando alle foto da n.10 a n.18 ed all'allegato 10 relativo al rilievo dello stato di fatto.

Anche per il capannone la **“superficie commerciale”** è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti compresi i muri (SEL), con la superficie "omogeneizzata" delle pertinenze di uso esclusivo (nella fattispecie ho considerato le aree esterne per come risultano sui luoghi).

Al fine di omogeneizzare dette superfici, ho applicato i coefficienti relativi ai magazzini tratti dall'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI sopra già citato, ed esattamente: per area scoperta coeff.te del 10%.

Pertanto la superficie commerciale del deposito da utilizzare per la stima è data dai seguenti conteggi:

- SEL unità principale e accessori capannone = mq 526,00;

- Sup. Omog.ta aree esterne = 10% di 340 = mq 34,00;

per totali **mq 560,00.**

Come già descritto, nella particella 25 sono ubicati: una **vasca** fuoriterza per l'irrigazione, con struttura metallica e sezione circolare del diametro di circa 15 m. e capacità di circa mc 500 e un **fabbricato** con sala per la **fertirrigazione**, realizzato in muratura di conci di tufo e copertura con pannelli coibentati. All'interno è rifinito con intonaci a tonachina mentre all'esterno è privo dello strato di finitura. Gli infissi sono in metallo. E' costituito da una grande sala attrezzata con impianti, pompe, serbatoi di accumulo, ecc. atti a poter effettuare nell'azienda la "fertirrigazione" e da un piccolo deposito con accesso separato per i fitofarmaci, la superficie totale lorda è di circa mq 82 (corrispondente in questo caso con la superficie commerciale).

Per ulteriori dettagli rimando alle foto 28-29-30 ed all'allegato 11.

Determinazione del valore commerciale.

Il metodo di stima più opportuno per determinare il valore di mercato dell'immobile in esame è certamente quello del confronto di mercato, il quale oltre a tenere conto di tutte le molteplici condizioni che fanno variare il valore di un bene, si basa sul mercato reale attraverso indagini condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato e facendo riferimento a compra-

vendite di immobili simili concluse nel libero mercato.

La stima dell'azienda in oggetto è molto complessa in quanto composta da diversi elementi (fabbricati, terreni, impianti serricoli, ecc.), pertanto ho condotto delle indagini per confronto con altri immobili appartenenti per quanto più possibile a segmenti di mercato e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, per i quali ho ricercato il valore di mercato da confrontare attraverso dei parametri tecnici al bene da valutare e applicando di volta in volta dei coefficienti moltiplicativi per tenere conto di particolari caratteristiche e peculiarità non comuni a tutti i beni campione.

Inoltre ho effettuato delle ricerche di prezzi relativamente alle varie tipologie di serre ed agli impianti installati per stimare i cosiddetti valori del "soprassuolo" che nella fattispecie incidono parecchio per le caratteristiche di modernità e specializzazione che attribuiscono all'azienda.

Così operando ho ricavato i seguenti prezzi unitari medi:

- 1) prezzo medio per ettaro di terreno seminativo irriguo = 20.000,00 € / Ha;
- 2) prezzo per ettaro del valore del suolo di terreni con serre, variabile tra i 40.000 e i 50.000 € / Ha;
- 3) prezzo medio per abitazioni in villette in zona agricola = 800,00 € / mq;
- 4) prezzo medio per capannoni e depositi agricoli = 300,00 € / mq.

Quindi ho esaminato i Valori Agricoli Medi (VAM) ed i prezzi disponibili nella banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) della Agenzia delle Entrate, per verificare la congruità dei dati ricavati e fare ulteriori correzioni.

Gli ultimi dati VAM attualmente disponibili per i terreni della Provincia di Ragusa, sono quelli relativi all'annualità 2015 che relativamente alla regione agricola 2 dove il territorio di S. Croce Camerina ricade, indicano per la coltura

seminativo irriguo € 21.995,00 / Ha (€ 2,20/mq) e per la coltura serra (valore del solo suolo) € 46.226,00 / Ha (€ 4,62/mq).

Per i fabbricati invece le ultime tabelle OMI disponibili sono relative al 2° semestre 2018 e per la zona agricola di S. Croce Camerina riportano per le abitazioni tipo ville e villini valori medi tra i 650 e i 950 € / mq; per i capannoni tipici valori medi tra i 150 e i 300 € / mq, in condizioni normali di manutenzione.

Alla luce di quanto ampiamente illustrato, considerate le condizioni in cui versano gli immobili, ritengo corretto utilizzare per la stima i seguenti prezzi:

- per il terreno seminativo irriguo **€ 2,00/mq** quale prezzo delle indagini in linea con i prezzi VAM e tenendo conto della ridotta superficie;
- per il valore "suolo" di terreni con serre **€ 4,50/mq** quale prezzo medio delle indagini ed in linea con i dati VAM;
- per l'abitazione **€ 800,00/mq** quale prezzo delle indagini coincidente con quello medio dei prezzi della banca dati OMI;
- per il deposito **€ 400,00/mq** per tenere conto delle migliorie e degli impianti fissi presenti.

Per quanto riguarda invece i valori del "soprassuolo" dato dai costi per le serre, gli impianti di irrigazione e riscaldamento, il sistema di coltivazione "fuori suolo", ecc., tenendo conto dei prezzi a nuovo (ridotti per la vetustà), del trasporto e montaggio, ho stimato come incidenza al mq. i seguenti prezzi differenti per le varie tipologie di serre:

- per la *Tipologia "A"* : prezzo soprassuolo = **€ 4,50 / mq**;
- per la *Tipologia "B"* : prezzo soprassuolo = **€ 6,50 / mq**;
- per la *Tipologia "C"* : prezzo soprassuolo = **€ 11,50 / mq**;
- per la *Tipologia "D"* : prezzo soprassuolo = **€ 13,00 / mq**.

Per quanto riguarda la **vasca di accumulo ed il fabbricato per la fertirrigazione completo di impianto**, non essendo dei beni vendibili separatamente da un'azienda, non ho trovato prezzi di mercato di riferimento, pertanto ho stimato i costi di costruzioni a nuovo che ho opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e delle condizioni di manutenzione, ottenendo come valore a corpo, € 35.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'azienda nel suo insieme è dato dai seguenti calcoli:

1) valore p.lla 668 (seminativo irriguo) = € 2,00 x mq 3.490 = . . € **6.980,00**;

2) valore "suolo" dei terreni con serre compresi i percorsi di servizio (p.lle 24-25-30-31-39-45-256-272-279) = € 4,50 x mq 98.570 = . . . € **443.565,00**;

3) valore del "soprassuolo" serre *Tipologia "A"* = € 4,50 x mq (20.000 + 12.000) = € **144.000,00**;

4) valore del "soprassuolo" serre e impianti *Tipologia "B"* = € 6,50 x mq 10.000 = € **65.000,00**;

5) valore del "soprassuolo" serre e impianti *Tipologia "C"* = € 11,50 x mq (10.000 + 7.000) = € **195.500,00**;

6) valore del "soprassuolo" serre e impianti *Tipologia "D"* = € 13,00 x mq 15.000 = € **195.000,00**;

7) valore abitazione = € 800,00 x mq 167,00 = € **133.600,00**;

8) valore deposito = € 400,00 x mq 560,00 = € **224.000,00**;

7) valore vasca e fabbricato fertirrigazione (a corpo) = € **35.000,00**;

per totali € **1.442.645,00**.

Come chiesto dal mandato, per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali altri oneri gravanti sull'immobile non accertati, il valore

venale del bene sopra stimato di € 1.442.645,00 viene ridotto nella misura del 15% e quindi di € 216.396,75.

i) Valore finale del bene.

Riassumendo quanto sopra, si ottiene il seguente valore finale del bene:

- Valore stimato € 1.442.645,00;
- A detrarre decurtazione del 15% € - 216.396,75;
- A detrarre costo regolar.ne urbanistica e catastale ... € - 20.000,00;

Resta Valore azienda € 1.206.248,25

che prudenzialmente si arrotonda per difetto a € 1.205.000,00 (euro unmilione duecentocinquemila/00).

l) Divisibilità del bene.

Il bene è stato pignorato per l'intero diritto di proprietà.

j) Fotografie.

E' stata elaborata ampia documentazione fotografica che si allega.

k) Deposito.

Non è stato necessario chiedere proroghe e la presente relazione insieme agli allegati, viene depositata per via telematica entro i tempi indicati nell'ordinanza di nomina e previo invio alle parti tramite PEC ai rispettivi legali nominati.

n) Allegati alla relazione:

1. verbale accesso;
2. allegato fotografico;
3. contratto affitto fondo rustico;
4. stralcio mappa catastale foglio 15 con le p.lle evidenziate;
5. stralcio mappa catastale foglio 21 con le p.lle evidenziate;

6. planimetria catastale abitazione (p.lla 549/1);
7. planimetria catastale deposito (p.lla 549/2);
8. quadro d'insieme p.lla 549 sub 1 e 2 e pertinenze;
9. rilievo stato di fatto abitazione (p.lla 549/1);
10. rilievo stato di fatto deposito (p.lla 549/2);
11. rilievo stato di fatto fabbricato edificato nella p.lla 25;
12. visure catastali fabbricati;
13. visure catastali terreni;
14. certificato destinazione urbanistica terreni;
15. Attestato prestazione energetica (APE) abitazione;
16. Trasmissione APE al Catasto Energetico Fabbricati Reg. Sicilia.

o) Rassegno il mandato ricevuto rimanendo a disposizione per fornire chiarimenti durante l'udienza già fissata.

Ragusa, 23/04/2019

Il perito

Geom. Rosario Distefano