

Dottore Agronomo Giovanni Ruta

C.da Olivieri Strada vicinale 23 - 97019 Vittoria (RG)

Cell: 339-8609257 - E-mail: giovanniruta.agronomo@gmail.com - Pec: g.ruta@conafpec.it

C.F.: RTUGNN82E25M088L - P. IVA: 01494960881

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE
DEL PERITO ESTIMATORE
LOTTO 3**

Procedura esecutiva immobiliare 146/2022

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

Creditore procedente:

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

Debitore esecutato:

Vittoria, 20.07.2023

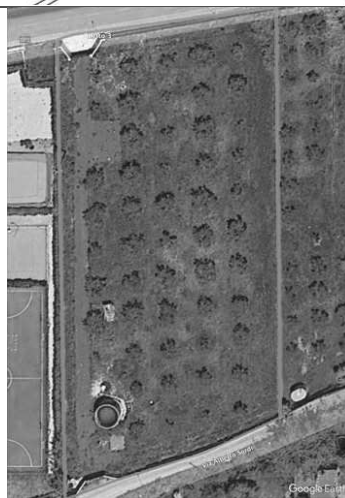
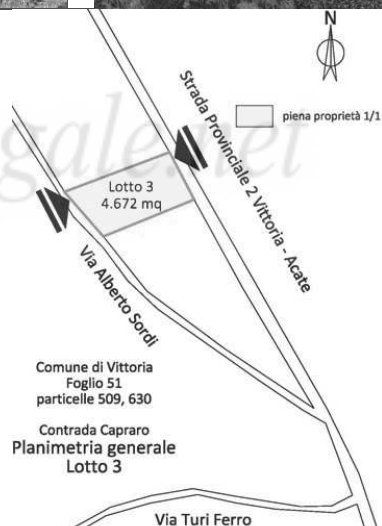
**IL P.E.
Dottore Agronomo Giovanni Ruta**

1. Schema riepilogativo:

SCHEDA SINTETICA LOTTO 3	
Esecuzione 146/2022 RG Es – Tribunale di Ragusa Creditore procedente: Centro Seia Società Agricola - CF 00867830887 rappresentato dall'Avv. Antonio Giannone Debitore esecutato: [REDACTED]	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Ruggieri Esperto del procedimento: Dottore Agronomo Giovanni Ruta	
Diritto	Lotto 3: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 4.672 mq con piante di ulivo, censito in NCT al Foglio 51 Vittoria, particelle 509, 630. Contrada Capraro.
Bene	Piena proprietà di un appezzamento di terreno
Ubicazione	Comune di Vittoria, Contrada Capraro, Foglio 51 Coordinate geografiche 36.974608, 14.520112
Titolarità	I beni oggetto di pignoramento in NCT al Foglio 51 Vittoria, particelle 509, 630; sono posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato non concessi in locazione. Il bene è pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'Atto di compravendita del 03.10.2018 a rogito del Notaio Giuseppe Mauro in Ragusa, Repertorio 3699, trascritto a Ragusa il 09.10.2018 ai numeri 14517 – 9930
Provenienza ventennale	Ho proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale alla data del 25.11.1986 a rogito del Notaio Antonio Valentini, trascritto il 03.12.1986 ai numeri 13784 – 11467
Dati catastali	NCT al Foglio 51 Vittoria, particelle 509, 630. Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati
Lotto	Lotto 3: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 4.672 mq con piante di ulivo, censito in NCT al Foglio 51 Vittoria, particelle 509, 630. Contrada Capraro.
Occupazione	Il bene non è concesso in locazione. Ritengo congruo il valore di locazione totale di 600,00 €/anno
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 La documentazione prodotta risulta completa	
Irregolarità e abusi	NO
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	Non sono presenti fabbricati
Agibilità/Abitabilità	NO
Divisibilità	L'immobile pignorato è posseduto in piena proprietà.
Valore di Mercato €. 10.000,00	
Valore di Vendita Forzata €. 10.000,00	
Valore del Canone di Mercato €/anno €/anno 600,00	
Vendibilità e motivo	I beni sono vendibili.
Vincoli	Fabbricati assenti, non sono presenti vincoli.
Edilizia agevolata	Fabbricati assenti. non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Fabbricati assenti. Non ci sono oneri da sostenere
APE	Vista l'assenza di fabbricati non è necessaria la produzione del Certificato APE.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 09.03.2022 ai numeri 3908 - 364 per un importo di €25.000,00 a favore di [REDACTED] nato a Modica il 30.09.1959 contro [REDACTED] su tutti i lotti;
	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il 20.05.2022 ai numeri 8205 - 835 per un importo di €70.000,00 a favore di Centro Seia srl contro [REDACTED] su tutti i lotti;
	Trascrizioni
	Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 27.09.2022 ai numeri 15029 - 11154 a favore di Centro Seia srl contro [REDACTED] su tutti i lotti.

SCHEMA IMMOBILE LOTTO 3

Descrizione	Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 4.672 mq con piante di ulivo, censito in NCT al Foglio 51 Vittoria, particelle 509, 630. Contrada Capraro.		
Destinazione d'uso	Terreno di 4.672 mq con piante di ulivo a sesto		
Caratteristiche	Superficie mq	Indice	Sup. comm. mq
Superficie catastale	4.672,00	1,0	4.672,00
Valore di Mercato			€. 10.000,00
Valore di Vendita Forzata			€. 10.000,00
Valore del Canone di Mercato €/anno			€/anno 600,00



2. Premessa:

In data **30.10.2022** il GE Dott. Carlo Di Cataldo ha nominato il sottoscritto Dottore Agronomo Giovanni Ruta iscritto al n. 477 del registro di anzianità dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa con studio in Vittoria Contrada Olivieri – Strada Vicinale 23 snc, quale perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo **146-2022** del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario l'Avv. Giuseppe Ruggieri.

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

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

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

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

3. Atto di pignoramento Lotto 3:

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

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

7) 1/1 piena proprietà terreno sito in Vittoria distinti al NCT del comune di Vittoria al foglio 51 part.lle 509, 630;

4. Nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 3:

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

Gli immobili sono così distinti per le Unità negoziali:

UN 2 – Immobili 17

Soggetto a favore:

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

Soggetto contro:

1. [REDACTED]

5. Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di pignoramento Lotto 3:

Lotto	UN	Imm	Catasto	Ubicazione	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
3	2	16	Terreni	SP 2 Vittoria Acate	Vittoria	51	509	
3	2	17	Terreni	SP 2 Vittoria Acate	Vittoria	51	630	

6. Gravami Lotto 3:

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

- 13) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **09.03.2022** ai numeri **3908 - 364** per un importo di **€25.000,00** a favore di [REDACTED] nato a Modica il 30.09.1959 contro [REDACTED] gravante su tutti i lotti;
- 14) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate il **20.05.2022** ai numeri **8205 - 835** per un importo di **€70.000,00** a favore di **Centro Seia srl** contro [REDACTED] gravante su tutti i lotti;
- 15) **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il **27.09.2022** ai numeri **15029 - 11154** a favore di **Centro Seia srl** contro [REDACTED] gravante su tutti i lotti.

7. Accertamenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Identificazione e descrizione Lotto 3:

Lotto 3: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 4.672 mq con piante di ulivo, censito in NCT al Foglio 51 Vittoria, particelle 509, 630. Contrada Capraro.

9. Stato di possesso dei beni Lotto 3:

I beni oggetto di pignoramento al Lotto 3, posseduti in piena proprietà dal debitore esecutato, al momento dell'accesso non erano concessi in locazione.

10. Provenienza ventennale del Lotto 3:

Gli immobili al Foglio 51 Vittoria, censiti al NCT particelle 509 e 630, sono pervenuti all'esecutato in virtù dell'Atto di compravendita del 03.10.2018 a rogito del Notaio Giuseppe Mauro in Ragusa, Repertorio 3699, trascritto a Ragusa il 09.10.2018 ai numeri 14517 – 9930, da potere di [REDACTED]

Alla dante causa i beni sono pervenuti in virtù della successione legittima di [REDACTED] deceduto il 26.04.2015, giusta Denuncia di successione del 29.07.2015 n. 724, Volume 9990, Agenzia delle Entrate di Ragusa, trascritta il 17.11.2015 ai numeri 15521 – 9728.

Al dante causa l'immobile era pervenuto in virtù dell'Atto di donazione del 25.11.1986 a rogito del Notaio Antonio Valentini, trascritto il 03.12.1986 ai numeri 13784 – 11467 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] e dall'Atto di compravendita del 15.05.1991 a rogito del Notaio Giovanni Longobardo, trascritto il 05.06.1991 ai numeri 8088 – 6676 da potere di [REDACTED] e [REDACTED]

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

Piena proprietà: Catasto Terreni Vittoria – Contrada Capraro:

UN	Imm	Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Superficie mq	R.D.	R.A
2	16	Vittoria	51	509	Agrumeto	2	160	7,35 €	2,07 €
2	17	Vittoria	51	630	Uliveto	1	4.512	25,63 €	16,31 €
							4.672	32,98 €	18,38 €

11. Regolarità catastale dei beni Lotto 3:

Non sono presenti fabbricati nel Lotto.

12. Destinazione urbanistica beni Lotto 3:

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

Dalla verifica delle tavole di perimetrazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, il bene ricade nella **ZTO E – Zona Territoriale Omogenea agricola art.44, ed interessata in parte dalla ZTO G2 nastro di attraversamento stradale, art. 21.**

Non sono presenti vincoli, non vi sono i beni edificati con edilizia agevolata, non vi sono oneri da sostenere.

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

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

13. Regolarità edilizia dei beni Lotto 3:

Non sono presenti fabbricati nel Lotto.

14. Attestazione Prestazione Energetica – APE Lotto 3:

Non sono presenti fabbricati nel Lotto.

15. Individuazione del Lotto 3:

Il bene oggetto di pignoramento al Lotto 3 è un appezzamento di terreno della superficie catastale di 4.672 mq, censito al Foglio 51 Vittoria, particelle 509, 630; situato nella zona periferica a nord-ovest del centro abitato nel Comune di Vittoria in Contrada Capraro, raggiungibile percorrendo la Strada provinciale 2 Vittoria Acate fino ad incrociare sulla sinistra la Via Alberto Sordi.

Percorsa questa per 300 metri in direzione nord-ovest sulla destra si trova il cancello d'accesso al fondo. Foto 1, 2, 3. Figure 1, 2, 3, 4.

Coordinate 36°58'28.66"N 14°31'12.36"E – 36.974608, 14.520112

<https://goo.gl/maps/wyyBEAf1C6UXz2c57>

Il fondo è accessibile anche dal cancello posto sulla Strada provinciale 2 Vittoria Acate.

Sono presenti 50 piante di ulivo a sesto, un pozzo trivellato dismesso ed una vasca fuori terra per la raccolta acqua. Foto 4, 5, 6, 7. Figure 3, 4.

16. Criterio di stima Lotto 3:

Per la valutazione che segue, ho fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello agricolo.

Per il mercato immobiliare di compravendita il valore dei terreni con caratteristiche simili, varia da **2,10 €/mq** fino a **2,60 €/mq**.

Il canone di locazione non è soggetto ad alcun parametro dell'Agenzia delle Entrate; per il mercato locale, considerato lo stato e l'assenza di fonti idriche ritengo congruo il valore di **canone annuo pari a 0,13 €/mq**.

17. Determinazione del valore del bene Lotto 3:

La superficie catastale in piena proprietà è pari a 4.672 mq, con piante di ulivo a sesto.

Rilevata l'ubicazione dei beni nella zona agricola periferica di Vittoria, l'assenza di fonti idriche e lo stato di coltivazione, ritengo congruo il valore di **pari a 2,30 €/mq, il valore di stima è pari a €.12.147,20**, come da tabella allegata.

Secondo le disposizioni del GE, occorre tenere conto dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'esistenza di vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati pertanto il **valore del lotto 3, posseduto in piena proprietà è pari a €.10.000,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo, come riportato nel seguente riepilogo.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	4672,00	2,60 €	12.147,20 €
Valore di stima			12.147,20 €
Netto valore del lotto			12.147,20 €
Abbattimento valore del 15%			1.822,08 €
arrotondamento			325,12 €
Valore del lotto 3			10.000,00 €
Piena proprietà posseduta			1,000
Valore di vendita			10.000,00 €

18. Determinazione del valore del canone annuo di locazione bene Lotto 3:

Rilevata la superficie catastale pari a **4.672 mq, considerata la presenza di piante di ulivo a sesto**, rilevato che l'azienda non ha fonti di approvvigionamento idrico, in considerazione del mercato di locazione locale e dello stato di manutenzione degli impianti, ritengo congruo il canone di locazione pari a 0,13€/mq/annuo, per cui il **canone annuo è pari a 600,00 €/anno**, derivante dall'arrotondamento del calcolo riportato in tabella.

	Superficie mq	Valore €/mq	Valore
Superficie catastale	4.672	0,13 €	607,36 €

19. Conclusioni Lotto 3:

Nella relazione sono riportati in dettaglio: Atto di pignoramento, Note di trascrizione, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, calcolo del valore di stima e di vendita; compreso l'abbattimento del valore del 15% come da disposizioni del GE per vizi occulti o eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale del bene per la piena proprietà pignorata. Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova.

Lotto 3: Piena proprietà di un appezzamento di terreno di 4.672 mq con piante di ulivo, censito in NCT al Foglio 51 Vittoria, particelle 509, 630. Contrada Capraro.

RIEPILOGO BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO LOTTO 3

Lotto	Ubicazione beni Foglio catastale	Valore di stima	Valore del Lotto	Quota posseduta	Quota posseduta	Valore di vendita
3	Vittoria Foglio 51 C.da Capraro	12.147,20 €	10.000,00 €	1	piena proprietà	10.000,00 €

20. Allegati Lotto 3:

Fa parte integrante della presente relazione di stima l'allegato planimetrico con 4 figure e 7 immagini fotografiche.

Deposito secondo quanto previsto nelle Specifiche tecniche previste dall'articolo 34, comma 1 del decreto del Ministro della Giustizia in data 21 febbraio 2011 n. 44, recante regolamento concernente le regole tecniche per l'adozione, nel processo civile e nel processo penale, delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione, in attuazione dei principi previsti dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e successive modificazioni, ai sensi dell'articolo 4, commi 1 e 2 del decreto-legge 29 dicembre 2009, n. 193, convertito nella legge 22 febbraio 2010, n. 24.

Vittoria, 20.07.2023

IL P.E.

Dottore Agronomo Giovanni Ruta