

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO R.G. n° 195/2023

G.E. DR. Gilberto Orazio Rapisarda

OGGETTO: Relazione di stima ai sensi dell'art.173 bis delle disposizioni attuative del C.P.C.

LOTTO

CREDITORE PROCEDENTE: C.R.I.A.S Cassa Artigianale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] e [REDACTED]



SCHEMA SINTETICA

Lotto

Esecuzione n° 195/2023 contro: Buondi Giuseppe c.f.: BNDGPP65B11M088B e Buondi Gaetano c.f.: BNDGTN68A09M088I

Giudice: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Solarino

Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Gaetano Alessandro Guarino

Diritto	Proprietà per la quota di ½ a [REDACTED], per la quota di ½ a [REDACTED]
Bene	Fondo intercluso descritto al foglio 162 p.lle 186, 187, 191 del comune di Vittoria esteso per 1,20 ha
Ubicazione	Comune di Vittoria, c/da Cappellaris (Coord. Geografiche: 36° 54' 58.40" N; 14° 31' 06.82" E)
Titolarità	Proprietà [REDACTED], per la quota di ½ e [REDACTED] per la quota di ½ le p.lle 186, 187, 191 foglio 162 del comune di Vittoria pervenuto ai signori [REDACTED] per atto di compera del 27/12/2002, da potere di [REDACTED].
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, per le p.lle 186, 187, 191 del foglio 162 del Comune di Vittoria, il primo atto dopo il ventennio è l'atto di compera del 27/12/2002, da potere di [REDACTED].
Dati catastali	Comune di Vittoria, foglio 162: p.lla 186 in parte, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 0.45.53, R.D. € 97,58, R.A. € 24,69; p.lla 186 in parte, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie ha 0.06.47, R.D. € 2,34, R.A. € 0,63; p.lla 187 in parte, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 0.15.13, R.D. € 32,43, R.A. € 8,20; p.lla 187 in parte, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie ha 0.04.17, R.D. € 1,51, R.A. € 0,41; p.lla 191 in parte, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie ha 0.40.88, R.D. € 87,62, R.A. € 22,17; p.lla 191 in parte, qualità pascolo arborato, classe 2, superficie ha 0.08.02 R.D. € 2,90, R.A. € 0,79; Intestatari: [REDACTED], proprietà per ½ [REDACTED], proprietà per ½
Lotto	Il lotto è formato dalle p.lle 186, 187, 191 del foglio 162 del comune di Vittoria
Completezza documentaz.	La documentazione risulta corretta e completa
Irregolarità e abusi	I beni staggiti sono terreni privi di fabbricati



Titolarità urbanistica	<p>Dal controllo effettuato sul Piano Regolatore Generale del comune di Vittoria si è potuto accertare che l'immobile ricade in zona F10 "Riserva Naturale Pino d'Aleppo".</p> <p>I terreni attualmente risultano delimitate dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa.</p> <p>Le particelle oggetto di perizia sono individuate nell'ambito delle aree ZSC denominazione "Vallata del Fiume Ippari".</p> <p>L'immobile è interessato parzialmente dalla Servitù relativa all'etilenodotto Ragusa- Gela.</p>
Agibilità/Abitabilità	Non sono presenti fabbricati
Valore di mercato	€ 8.400,00 (valore intero immobile)
Valore di vendita forzata	€ 3.000,00
Valore del canone di mercato	€/anno 200,00
Vendibilità e motivo	<p>Gli immobili staggiti sono costituiti da un fondo intercluso ricadente all'interno della riserva del pino d'Aleppo e descritto in catasto al foglio 162 p.lle 186, 187, 191 del comune di Vittoria, attualmente utilizzato dagli esecutati come seminativo.</p> <p>Il terreno oggetto di esecuzione ha una superficie complessiva di ha 1.20.20</p>
Vincoli	<p>L'immobile presenta i suddetti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona F10 "Riserva Naturale Pino d'Aleppo". - zone delimitate dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa. - aree ZSC denominazione "Vallata del Fiume Ippari. <p>Infine i terreni sono interessati parzialmente dalla Servitù relativa all'etilenodotto Ragusa- Gela.</p>
APE/CDU	I presumibili costi di acquisizione del CDU ammontano a € 400,00



Trascrizioni iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 03/11/2008, ai nn. 13779/3187, per un importo di euro 238.500,00, a favore di Banco di Sicilia S.p.a., • Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia delle entrate del territorio di Ragusa in data 13/12/2011 ai nn. 21166/3840, per un importo di 77.111,60 a favore di Serit Sicilia S.p.A., • Ipoteca legale, iscritta presso l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 04/12/2012 ai nn. 18176/2611, per un importo di € 92.420,84 a favore di Riscossione Sicilia S.p.A., • Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 05/06/2015 ai nn. 7223/1044, per un importo di € 70.000,00 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop., • Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 18/02/2021 ann. 2341/235, per un importo di 170.000,00a favore di Unicredit S.p.A., • Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 05/10/2023 ai nn. 16027/11906 a favore di C.R.I.A.S. Cassa Artigianale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane.
--	--

SCHEMA IMMOBILE

Lotto

Descrizione	Terreno sito in c/da Cappellaris comune di Vittoria			
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Sup. comm
Superficie terreno		12.020		0
Superficie fabbricati		0		0
Superficie pertinenze/cortile interno		0		0
Valore di mercato	€ 8.400,00			
Valore di stima di vendita	€ 8.400,00			



Firmato Da: GUARINO GAETANO ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 6521901cb4e5588c





inizio alle operazioni peritali con accesso all'immobile pignorato, sito nel comune di Vittoria in c/da Cappellaris.

Dello svolgimento delle indagini compiute in sede di sopralluogo è fornito resoconto verbale già depositato.

B) – VERIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO E RELAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto, confrontandosi con il custode nominato, ha esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale in atti ed ha effettuato le seguenti verifiche.

a. Completezza / Idoneità dei documenti in atti

I documenti in atti sono risultati idonei ma non sufficienti allo svolgimento dell'incarico affidato.

Pertanto, si è reso necessario effettuare delle verifiche e dei controlli presso le seguenti amministrazioni pubbliche:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Territorio – Servizi catastali al fine di acquisire visure catastali aggiornate, visure catastali storiche, planimetrie catastali dei fabbricati;
- Ufficio urbanistica del comune di Vittoria per verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati;

b. Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della procedura

Tutti i beni oggetto della procedura sono stati esattamente e correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

c. Dati catastali

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa – Servizi Catastali, è stato verificato che i dati catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
Vittoria	162	186	Seminativo	2	0.52.00	97,58	24,69



			Pascolo Arborato			2,34	0,63
Vittoria	162	187	Seminativo	2	0.19.30	32,43	1,51
			Pascolo arborato			8,20	0,41
Vittoria	162	191	Seminativo	2	0.48.90	87,62	22,17
			Pascolo arborato			2,90	0,79
Intestatari		Codice fiscale			Diritti e oneri reali		
██████████		██████████			Proprietà per 1/2		
██████████		██████████			Proprietà per 1/2		

d. Note di trascrizione e titoli di trasferimento

L'immobile descritto al catasto terreni al foglio 162 p.lla 186, 187, 191 è pervenuto agli esecutati per atto di compera del 27/12/2002, da potere di ██████████

██████████.

L'immobile è interessato parzialmente dalla Servitù relativa all'etilenodotto Ragusa – Gela.

e. Diritti di comproprietà

Gli immobili sono di proprietà di ██████████ per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con ██████████, il ██████████ per 1/2 della piena proprietà.

f. Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

L'immobile descritto al catasto terreni al foglio 162 p.lla 186, 187, 191 è pervenuto al sig. ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 della piena proprietà (in regime di comunione dei beni con ██████████), al sig. ██████████ ██████████, per la quota di 1/2 della piena proprietà, per atto di compera del



27/12/2002, da potere di [REDACTED],
[REDACTED] (a rogito notaio Giovanni Longobardo, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 15/01/2003 ai nn. 729/598)

C) – VERIFICHE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI

L'immobile pignorato è un fondo privo di fabbricati.

D) – VERIFICHE SULLA PRESENZA DI VINCOLI

Dal controllo effettuato sul Piano Regolatore Generale del comune di Vittoria si è potuto accertare che l'immobile ricade in zona F10 "Riserva Naturale Pino d'Aleppo".

I terreni attualmente risultano delimitate dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa.

Le particelle oggetto di perizia sono individuate nell'ambito delle aree ZSC denominazione "Vallata del Fiume Ippari.

Infine l'immobile è interessato parzialmente dalla Servitù relativa all'etilenodotto Ragusa- Gela.

E) – ACCESSO AI LUOGHI

In occasione degli accessi ai luoghi del 11/12/2023 il sottoscritto e il custode giudiziario hanno adempiuto a quanto previsto ai punti a, b, c, d, e, f della lettera E) del provvedimento di nomina.

F) – CONTROLLI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile pignorato non fa parte di condomini.

G) – VERIFICHE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL TITOLO DEI TERZI OCCUPANTI

L'immobile non risulta attualmente occupato da terzi.

H) – VERIFICHE PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE

Dall'esame del certificato ipotecario non risultano domande trascritte che possano generare cause pendenti.

I) – RELAZIONE DI STIMA



Gli immobili pignorati sono rappresentati da un terreno descritto in catasto al foglio 162, p.lle 186, 187, 191, del comune di Vittoria per una superficie complessiva di 1, 20 ettari. Gli immobili pignorati sono stati inseriti in un unico lotto.

LOTTO

Terreno di 1,20 ettari sito a Vittoria, c.da Cappellaris,

Foglio 162, p.lle 186, 187, 191

1 – Identificazione dei beni pignorati

Il lotto è costituito da un terreno di 1.20.20 ha, sito in c/da Cappellaris, nel comune di Vittoria.

1.1 – Dati catastali

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa – Servizi Catastali, è stato verificato che le particelle costituenti il lotto sono così identificate:

Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
Vittoria	162	186	Seminativo irr.	2	0.52.00	97,58	24,69
			Pascolo Arborato			2,34	0,63
Vittoria	162	187	Seminativo irr.	2	0.19.30	32,43	1,51
			Pascolo arborato			8,20	0,41
Vittoria	162	191	Seminativo irr.	2	0.48.90	87,62	22,17
			Pascolo arborato			2,90	0,79
Intestatari		Codice fiscale			Diritti e oneri reali		
██████████ ██████████		██████████			Proprietà per 1/2		
██████████ ██████████		██████████			Proprietà per 1/2		

1.2 - Confini



Il lotto, costituito dalle p.lle 186, 187,191 del foglio 162, confina:

- a nord-ovest con le p.lle 280, 188, 190, intestate a [REDACTED];
- a est con le p.lle 190 e 185 intestate a [REDACTED];
- a sud con il fiume Ippari;
- a ovest con le p.lle 188, 190 intestate a [REDACTED].

2 – Sommara descrizione del bene

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'unità immobiliare costituente il lotto.

Ubicazione	Comune di Vittoria, c/da Cappellaris
Particelle	Foglio 162, p.lle 186, 187, 191
Tipologia	Il fondo, oggetto di pignoramento è un seminativo semplice con una superficie complessiva di circa ettari 1,20. Il fondo risulta intercluso con confini non facilmente individuabili e privo di pozzo per l'irrigazione. Ricade a pochi metri di distanza dal fiume Ippari.
Superficie terreni	1.20.20 ha
Caratteristiche dei terreni	Il terreno risulta pianeggiante di modeste dimensioni di medio impasto privo di pozzo. I fondi oggetto di stima sono rappresentati da seminativi ed al momento del sopralluogo, erano presenti delle stoppie di una coltura foraggera. L'area in esame, nonostante presenti caratteristiche morfologiche nel complesso accettabili in quanto tendenzialmente pianeggiante e priva di rischi di erosione o di limitazioni legate alla lavorabilità, da una più attenta analisi evidenzia notevoli fattori limitanti in ordine alle colture in essa praticabili. In particolare, i numerosi vincoli ricadenti sul terreno, determinano una limitazione della scelta culturale, la quale è limitata alle colture foraggere.
Condizioni di manutenzione	Non risultano fabbricati tra gli immobili oggetto di pignoramento

3 – Stato di possesso del bene



L'unità immobiliare risulta occupata da terzi.

Attualmente l'immobile è occupato dalla comproprietaria e dal compagno che ne hanno anche la residenza.

4 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Si è accertato che l'immobile ricade in zona F10 "Riserva Naturale Pino d'Aleppo", attualmente risulta delimitato dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa.

Il fondo rientra nell'ambito delle aree ZSC denominazione "Vallata del Fiume Ippari ed è interessato parzialmente dalla Servitù relativa all'etilenodotto Ragusa- Gela.

5 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Per [REDACTED], risultano le seguenti formalità:

- Trascrizione a favore del 15/01/2003 – registro particolare 598 Registro Generale 729, repertorio n. 104574 del 27/12/2002 per immobili siti in Vittoria
- Iscrizione contro del 03/07/2008 registro particolare 3187 registro generale 13779 repertorio 112048/27275 del 27/06/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobili siti a Vittoria;
- Iscrizione contro del 13/12/2011 – registro particolare 3840 registro generale 21166 pubblico ufficio SERIT Sicilia S.p.A. repertorio 21400/2011 del 07/12/2011 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73;
- Iscrizione contro del 05/06/2015 – registro particolare 1044 registro generale 7223 pubblico ufficiale tribunale repertorio 2555 del 16/04/2015, ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo per immobili siti in Vittoria,
- Iscrizione contro del 18/02/2021 – registro particolare 235 registro generale 2341 pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa repertorio 1779 del 30/12/2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per immobili siti in Vittoria (RG);



- Trascrizione contro del 05/10/2023 – registro particolare 11906 registro generale 16027 Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Ragusa repertorio 195/2023 del 20/09/2023 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili per immobili siti a Vittoria (RG).

Per [REDACTED], risultano le seguenti formalità:

- Trascrizione a favore del 15/01/2003 – registro particolare 598 Registro Generale 729, repertorio n. 104574 del 27/12/2002 per immobili siti in Vittoria (RG);
- Iscrizione contro del 03/07/2008 registro particolare 3187 registro generale 13779 repertorio 112048/27275 del 27/06/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario su immobili siti a Vittoria (RG);
- Iscrizione contro del 03/07/2008 – registro particolare 3187 registro generale 13779 pubblico ufficiale repertorio 112048/27275 del 27/06/2008 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Vittoria (RG)
- Iscrizione contro del 05/06/2015 – registro particolare 1044 registro generale 7223 pubblico ufficiale tribunale repertorio 2555 del 16/04/2015, ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo per immobili siti in Vittoria (RG);
- Iscrizione contro del 18/02/2021 – registro particolare 235 registro generale 2341 pubblico ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa repertorio 1779 del 30/12/2020 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per immobili siti in Vittoria (RG);
- Trascrizione contro del 05/10/2023 – registro particolare 11906 registro generale 16027 Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Ragusa repertorio 195/2023 del 20/09/2023 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili per immobili siti a Vittoria (RG).

6 – Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Il lotto è formato solo da terreni.

6.1 – Calcolo oneri di sanatoria

Non vi sono fabbricati tra gli immobili oggetto di pignoramento

7 – Attestazione di prestazione energetica



Tra gli immobili oggetto di pignoramento non sono presenti fabbricati

8 – Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa

L'immobile pignorato è costituito da un terreno sito in c/da Cappellaris territorio di Vittoria.

Il terreno è intercluso e necessita quindi di una servitù di passaggio per essere usufruibile, non è irriguo e con vincoli che ne limitano le possibilità di coltivazione.

8.1 - Determinazione del valore dell'immobile

Il lotto ricade in zona F10 “Riserva Naturale Pino d'Aleppo”, comprende esclusivamente terreni agricoli interclusi, privi di pozzo.

I fondi ricadono in zona vincola, che ne condiziona anche il tipo di coltivazione.

Il sottoscritto dopo aver effettuato delle indagini al fine di conoscere:

- i prezzi recentemente pagati per beni situati nella zona in esame, aventi caratteristiche costruttive e di utilizzo simili a quello oggetto di stima;
- i valori medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

ritiene che esistano le condizioni perché sia possibile effettuare la stima del valore di mercato del bene sopra descritto con procedimento diretto sintetico sulla base del parametro fisico: superficie.

Il calcolo della superficie dell'intera unità immobiliare, riportato nella sottostante tabella, è stato effettuato secondo i criteri previsti dalle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” dell'Agenzia del Territorio.

Il valore medio di mercato rilevato, sia con indagini nella zona in esame, sia con consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, è stato corretto con un coefficiente di adeguamento che, in questo caso, tiene conto dell'incompletezza dei lavori di finitura dell'unità immobiliare in esame.

In base alle considerazioni sopra riportate il valore di stima risulta pari a € 8.000/ha

9 – Valore finale dei beni



Al valore sopra determinato di 8.000,00 occorre sottrarre:

- abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene: € 1.200,00;

il valore del lotto sarà dato da:

$$8.000 \text{ €/ha} * 1,20 \text{ ha} = € 9.600,00 - € 1.200,00 = € 8.400,00$$

Il valore totale del lotto è pari a **€ 8.400,00**.

L – PIANO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono stati unificati in un unico lotto.

Poiché i beni oggetto di esecuzione non sono di proprietà di una impresa costruttrice il trasferimento non comporta il pagamento dell’IVA.

M – ALLEGATI

- 01. Visura catastale [REDACTED];
- 02. Visura catastale [REDACTED];
- 03. Estratto di mappa;
- 04. Relazione con omissis.

Ragusa, 20/04/2024

IL PERITO ESTIMATORE

Dr. Agronomo Gaetano Alessandro Guarino



ALLEGATO FOTOGRAFICO







