

## TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Balloni Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 279/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 279/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13

In data 18/12/2024, il sottoscritto Per. Balloni Corrado, con studio in Via Bari, 57 - 97019 - Vittoria (RG), email c.balloni@tiscali.it;corradoballoni66@gmail.com, PEC corrado.balloni@pec.enpaia.it, Tel. 0932 863245, Fax 0932 863245, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Cappellaris (Coord. Geografiche: 36.925835, 14.506723)

Trattasi di un terreno agricolo adibito alla coltivazione di ortaggi sotto serra, risultano due strutture serricole con un laghetto artificiale per il recupero delle acque piovane dalle strutture in ferro

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Cappellaris

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Con atto di compravendita rogato dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* notaio in Vittoria in data 01/09/2005 rep. 57825/12671, il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava in comunione dei beni il bene oggetto di esecuzione

## CONFINI

Il bene confina con la particella 338 del foglio 158 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, particella 338 del foglio 158 e con la particella 287 del foglio 144 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	14000,00 mq	14000,00 mq	0,01	13800,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13800,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di una azienda agricola con all'interno delle strutture serricole, realizzate in materiale in ferro con copertura in film plastico.

Trattasi di due strutture serricole una della dimensione di mt. 114,00 x mt. 52,50 per una superficie di mq. 5985,00 circa;

un'altra delle dimensioni di mt. 80,00 x mt. 50,00 per una superficie di mq. 4000,00.

Una parte della struttura in ferro di mt. 8,80 x mt. 20,00 viene utilizzata per deposito dei materiali e degli attrezzi per la lavorazione. all'interno è stata realizzata un corpo di fabbrica in c.a. per una dimensione di mt. 3,00 x mt. 6,00 per la collocazione del sistema di irrigazione. Al confine con le particelle 313 e 314 del foglio 158 è stata realizzata una vasca interrata per il recupero delle acque piovane della dimensione di mt. 20,00 x mt. 50,00 per una superficie di mq. 1000,00.

Nel fondo oggetto di valutazione non risultano pozzi realizzati, anche da una verifica presso il genio civile di Ragusa non risultano autorizzazioni per la realizzazione di pozzi, di conseguenza il privo di approvvigionamenti idrici.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1994 al 22/01/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 158, Part. 102 Qualità mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 02.60.90 Reddito dominicale € 296,44 Reddito agrario € 121,27
Dal 22/01/2004 al 01/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 158, Part. 102 Qualità mandorleto Cl.1 Superficie (ha are ca) 02.60.90 Reddito dominicale € 296,44 Reddito agrario € 121,27
Dal 22/01/2004 al 01/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 158, Part. 103 Qualità FABB. RURALE Superficie (ha are ca) 00.01.80
Dal 01/09/2005 al 30/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 158, Part. 103 Qualità FABB. RURALE Superficie (ha are ca) 00.01.80
Dal 01/09/2005 al 30/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 158, Part. 337 Qualità Serra Cl.U Superficie (ha are ca) 1.38.20 Reddito dominicale € 963,55 Reddito agrario € 299,77

Da una verifica dei dati catastali risultano tutti i passaggi regolarmente registrati

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
158	103				Seminativo	3	00.01.80 mq	0,42 €	0,17 €	
158	337				Serre	U	01.38.20 mq	963,55 €	299,77 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo delle particelle nella particella 337 insistono due strutture serricole realizzate in ferro con copertura con fil plastico, all'estremità insiste un laghetto per il recupero dell'acqua piovana, in buono stato conservativo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno oggetto di stima ricade nel PRG del Comune di Vittoria in zona "E", come già descritto nel capitolo della consistenza risultano delle strutture serricole, con la coltivazione di ortaggi sotto serra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/01/2025
- Scadenza contratto: 30/06/2025
- Scadenza disdetta: 30/06/2025
- Rilascio: 30/06/2025

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Al momento del sopralluogo si apprendeva che esisteva un contratto di affitto a Favore della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Vittoria, nel contratto di affitto sono stati inserite anche un altro fondo non oggetto della procedura esecutiva, nel terreno ricadente nella particella 337 insistono circa mq. 10.000, di struttura serricole, nel contratto sono state date in affitto mq. 24.000,00, di cui mq. 10.000,00 insistono nel terreno oggetto della presente, mq. 14.000,00 in altro sito.

Nel contratto di affitto, redatto in data 01/07/2024 con la scadenza del 30/06/2025, il canone pattuito per la superficie di mq. 10.000,00 mq. è di € 5.000,00 ..."che risulta che la parte affittuaria non verranno corrisposti al concedente, in quanto la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna ad eseguire opere di miglioramento alle strutture serricole ed alla copertura delle stesse per importo pari o superiore al canone pattuito".

# PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/03/1994 al 05/04/2005	**** Omissis ****	SENTENZA DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI RAGUSA	22/01/2004	70	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	05/04/2005	7925	3773
Dal 20/03/1994 al 22/09/2005	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/03/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	22/05/1995	5989	4772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/1994 al 22/09/2005	**** Omissis ****	Vittoria	02/03/1995	290	208
		vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Di Matteo	01/09/2005	57825	12671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 01/09/2005 al 30/03/2025	**** Omissis ****	Ragusa	22/09/2005	21537	10480
		VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI MATTEO MARIA	01/09/2005	57825	12671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	22/09/2005	21537	10480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 30/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 06/06/2013  
Reg. gen. 8013 - Reg. part. 1278  
Quota: 1/1  
Importo: € 168.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 84.000,00  
Percentuale interessi: 6,517 %  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 09/05/2013  
N° repertorio: 73142  
N° raccolta: 19267

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Ragusa il 21/10/2024  
Reg. gen. 16972 - Reg. part. 12700  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Per procedere alla cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrono € 35,00 come diritti di restrizione della formalità pregiudizievole;  
- per la restrizione dell'Atto di pignoramento occorrono come diritti di restrizione € 294,00 inerente la formalità pregiudizievole.



## NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di un terreno che ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Vittoria approvato con Decreto Dirigenziale n 1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 22 del 28/11/2003, ha la seguente destinazione urbanistica zona "E" (zona agricola). Nella zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

All'interno del terreno sono stati realizzati due manufatti senza le dovute autorizzazioni amministrative, uno all'interno della serra, realizzato in cemento armato della dimensione di mt. 3,00 x 6,00 dove all'interno sono stati collocati gli impianti di fertirrigazione per la coltivazione, poco distante insiste un altro manufatto sempre di piccole dimensioni, uno di mt. 4,90 x mt. 4,00 adibito come spogliatoi, realizzato in conci di tufo e copertura in coibentato, affiancato da una vasca di accumulo di acqua della dimensione di mt. 4,00 x mt. 5,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Cappellaris

Trattasi di un terreno agricolo adibito alla coltivazione di ortaggi sotto serra, risultano due strutture serricole con un laghetto artificiale per il recupero delle acque piovane dalle strutture in ferro

Identificato al catasto Terreni - Fg. 158, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 158, Part. 337, Qualità Serre

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 103.500,00

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo sintetico. In base al parametro "ettaro superficie", che è quello più diffuso nel territorio comunale di Vittoria, al quale si applica un prezzo unitario medio determinato da indagini eseguite sul mercato immobiliare agricolo della zona per beni aventi caratteristiche analoghe e sufficientemente prossime a quelle in esame, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

Definite le caratteristiche tecnico-descrittive dell'immobile, si procede alla valutazione nella sua interezza, in maniera da definirne il più probabile valore di mercato allo stato attuale.

Dopo avere eseguito le rituali ricerche ed indagini di mercato nel circondario, è scaturito che il valore varia da €50.000,00 a € 100.000,00 per ettaro.

Il suddetto valore risulta accettabile anche dal punto di vista della valutazione fiscale tant'è che moltiplicando il valore reddituale complessivo per il coefficiente di riferimento abbiamo € 963,97 x 112,50 = € 108.446,63 pertanto, assumeremo il valore medio di €/ha 75.000 per i terreni; il fabbricato di mq. 20,00, posto all'esterno attaccato alla vasca di accumulo idrico, non ha regolarità edilizia, pertanto andrebbe demolito, quindi si detrae il costo della demolizione con lo smaltimento degli sfrabbricidi stimati in modo forfettario in € 1.500,00 (costo della pratica di demolizione presso i pubblici uffici, demolizione con mezzi meccanici e trasporto alla discarica); quindi avremo:

ha 1,4000x €/ha 75.000,00 = € 105.000,00

Valore dell'azienda, al netto del costo della demolizione = € 105.000,00 - € 1.500,00 = € 103.500,00.

Si procede all'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore Venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito:

€ 103.500,00 x 15% = € 15.525,00

Valore di vendita Forzata € 103.500,00 - 15.525,00 = € 87.975,00.

**Il valore di vendita forzata si arrotonda a € 88.000,00 (euro ottantottomila/00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Vittoria (RG) - Contrada Cappellaris	13800,00 mq	7,50 €/mq	€ 103.500,00	100,00%	€ 103.500,00
Valore di stima:					€ 103.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vittoria, li 02/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Per. Balloni Corrado

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Cappellaris

Trattasi di un terreno agricolo adibito alla coltivazione di ortaggi sotto serra, risultano due strutture serricole con un laghetto artificiale per il recupero delle acque piovane dalle strutture in ferro. Identificato al catasto Terreni - Fg. 158, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 158, Part. 337, Qualità Serre. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Trattasi di un terreno che ricade all'interno del P.R.G. del Comune di Vittoria approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16/10/2003 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 22 del 28/11/2003, ha la seguente destinazione urbanistica zona "E" (zona agricola). Nella zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli.

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 279/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Vittoria (RG) - Contrada Cappellaris		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 158, Part. 103, Qualità Seminativo - Fg. 158, Part. 337, Qualità Serre	<b>Superficie</b>	13800,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo nella particella 337 insistono due strutture serricole realizzate in ferro con copertura con fil plastico, all'estremità insiste un laghetto per il recupero dell'acqua piovana, in buono stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un terreno agricolo adibito alla coltivazione di ortaggi sotto serra, risultano due strutture serricole con un laghetto artificiale per il recupero delle acque piovane dalle strutture in ferro		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ragusa il 06/06/2013

Reg. gen. 8013 - Reg. part. 1278

Quota: 1/1

Importo: € 168.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 84.000,00

Percentuale interessi: 6,517 %

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 09/05/2013

N° repertorio: 73142

N° raccolta: 19267

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ragusa il 21/10/2024

Reg. gen. 16972 - Reg. part. 12700

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura