
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cicero Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 166/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	9
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	11
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	15
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	20

INCARICO

All'udienza del 29/11/2023, il sottoscritto Arch. Cicero Vincenzo, con studio in Via Savarino Emanuele, 37 - 97015 - Modica (RG), email v.cicero@tiscali.it, PEC vincenzo.cicero2@archiworldpec.it, Tel. 0932 753457, Fax 0932 753457, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra (Coord. Geografiche: 36.730243; 14.925364)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi (Coord. Geografiche: 36.730548; 14.925530)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Trattasi di casa per civile abitazione sita al piano terra, nella maggior parte abusiva, composta da cucina-pranzo-soggiorno, bagno, disimpegno, due camere, camerino, tettoia e giardino. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno pianeggiante di circa mq 2.000,00 (bene n. 2).

Il bene risulta ubicato nel Comune di Ispica (RG) nella zona suburbana Marina Marza - Santa Maria del Focallo, località balneare che si popola principalmente in estate, soprattutto grazie all'afflusso di turisti e cittadini provenienti anche dai comuni limitrofi. La zona è caratterizzata da un esteso arenile e da una striscia di vegetazione spontanea protetta composta principalmente da acacie.

L'immobile è raggiungibile attraverso una stradina non asfaltata che si imbecca dalla principale via delle Acque Basse (vedi allegato n. 9). L'accesso al bene avviene tramite varco carraio ubicato su altro lotto contiguo, ove peraltro è ubicata anche l'area parcheggio pavimentata e scoperta, di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Trattasi di terreno pianeggiante di forma pressoché rettangolare. La parte circostante il fabbricato (bene n. 1) è adibita a prato, la rimanente parte, separata da una siepe di alberi, è lasciata allo stato incolto.

Il bene risulta ubicato nel Comune di Ispica (RG) nella zona suburbana Marina Marza - Santa Maria del Focallo, località balneare che si popola principalmente in estate, soprattutto grazie all'afflusso di turisti e cittadini provenienti anche dai comuni limitrofi. La zona è caratterizzata da un esteso arenile e da una striscia di vegetazione spontanea protetta composta principalmente da acacie.

Il lotto di terreno a destinazione agricola, recintato su tre lati, il quarto lato non presenta recinzione in quanto confinante con proprietà dell'esecutato, raggiungibile attraverso una stradina non asfaltata che si imbecca dalla principale via delle Acque Basse (vedi allegato n. 9).

L'accesso al lotto di terreno avviene tramite varco carraio ubicato su altro lotto contiguo di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Il fabbricato è realizzato all'interno della particella di terreno di proprietà dell'esecutato ed oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Confinante con strada interpodereale, con proprietà non pignorata del debitore esecutato, con proprietà con proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Corpo 1)	31,39 mq	39,75 mq	1	39,75 mq	2,72 m	terra
Tettoia (Corpo 3)	40,95 mq	40,95 mq	0,30	12,29 mq	2,37 m	terra
Locale di deposito (Corpo 5)	12,46 mq	14,87 mq	0,40	5,95 mq	2,60 m	terra

Locale di deposito (Corpo 4)	5,65 mq	7,72 mq	0,4	3,09 mq	2,60 m	terra
Abitazione (Corpo 2)	57,90 mq	65,95 mq	1	65,95 mq	2,92 m	terra
Totale superficie convenzionale:				127,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'accesso ai beni oggetto della presente relazione, individuati in catasto al foglio 98 particella 1712 sub 3 e particella 1998, avviene dal fondo attiguo individuato in catasto al foglio 98 particella 261 di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento. Per i beni in oggetto, seppur contigui alla stradella interpoderale, **non è presente un varco di accesso diretto.**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1993,46 mq	1993,46 mq	1	1993,46 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1993,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1993,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/09/2009 al 11/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 1712 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 30 mq Rendita € 66,62 Piano terra
Dal 11/03/2010 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 1712, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale ---- mq Rendita € 154,94

		Piano terra
Dal 30/04/2010 al 31/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 1712, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 vani Superficie catastale ---- mq Rendita € 154,94 Piano terra
Dal 31/08/2011 al 18/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 98, Part. 1712, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 361,52 Piano terra

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1995 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 98, Part. 1711 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2122 Reddito dominicale € 35,07 Reddito agrario € 8,22
Dal 30/04/2010 al 31/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 98, Part. 1711 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2122 Reddito dominicale € 35,07 Reddito agrario € 8,22
Dal 31/08/2011 al 18/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 98, Part. 1998 Qualità Seminativo irriguo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2057 Reddito dominicale € 34,00 Reddito agrario € 7,97

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	98	1712	3		A3	2	5 vani	104 mq	361,52 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con riferimento all'allegato n. 8 planimetria generale, il CORPO 3 (tettoia), IL CORPO 4 (locale deposito) e il CORPO 5 (locale deposito), realizzati in assenza di titolo edilizio, non risultano censiti in catasto.

La parte di fabbricato consista in catasto (CORPO 1 e CORPO 2) è riportata nella mappa catastale in posizione differente rispetto a quella reale.

Pertanto, lo stato dei luoghi si presenta difforme rispetto alle risultanze catastali della mappa e della planimetria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

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
98	1998				Seminativo irriguo	4	2057 mq	34 €	7,97 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla particella riportata in catasto al foglio 98 particella 1998 insistono numero due locali destinati a deposito ed una tettoia realizzata in aderenza al fabbricato di cui alla particella 1712 sub 3. Detti locali e la tettoia non risultano censiti in catasto.

Pertanto, lo stato dei luoghi si presenta difforme rispetto alle risultanze catastali della mappa e della planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione sia per quanto riguarda la parte muraria sia per quanto riguarda gli impianti (impianto elettrico, impianto idrico, impianto di scarico fognario).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Il terreno circostante il fabbricato è adibito a prato, la rimanente parte, separata da una siepe di alberi, è lasciata allo stato incolto. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di cumuli di materiale edile di risulta proveniente da demolizione nonché cumuli di spazzatura in genere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Il bene pignorato non è dotato di accesso diretto dalla strada interpoderale, il varco di accesso con cancello metallico risulta collocato in altro immobile contiguo riportato in catasto al foglio 98 p.lla 261, appartenente sempre all'esecutato ma non oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Il bene pignorato non è dotato di accesso diretto dalla strada interpoderale, il varco di accesso con cancello metallico risulta collocato in altro immobile contiguo riportato in catasto al foglio 98 p.lla 261, appartenente sempre all'esecutato ma non oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Fondazioni: presumibilmente travi continue in cemento armato;
Esposizione: Sud, Ovest, Nord, Est;
Altezza interna utile: sono presenti ambienti ad altezza diversa m 2,72, m 3,32, m 2,53;
Strutture verticali: muratura portante, (stato conservativo buono);
Strutture orizzontali: cordoli sommitali in CA, travi in legno, (stato conservativo sufficiente);
Solai: laterocemento, (stato conservativo sufficiente);
Copertura: in parte piana ed in parte a falda inclinata, (stato conservativo sufficiente);
Manto di copertura: pavimentazione per la parte piana, tegole per la falsa inclinata (stato conservativo buono);
Pareti esterne ed interne: in blocchi di calcare/cemento (stato conservativo buono);
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica, (stato conservativo buono);
Infissi esterni ed interni: ante a battente in alluminio e vetro, porte interne tamburate, (stato conservativo buono);
Impianto elettrico, telefonico, idrico, scarico fognario, termico: sottotraccia (stato conservativo sufficiente);
Posto auto: posto scoperto su area esterna esclusa dalla presente procedura.
L'immobile, nel complesso, presenta uno stato conservativo sufficiente-buono.
Relativamente agli impianti il proprietario non ha fornito alcuna certificazione di conformità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Trattasi di terreno pianeggiante di forma pressoché rettangolare. La parte circostante il fabbricato (bene n. 1) è adibita a prato, la rimanente parte, separata da una siepe di alberi, è lasciata allo stato incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

L'immobile viene occupato prevalentemente nella stagione estiva dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

L'immobile risulta libero

L'immobile viene occupato prevalentemente nella stagione estiva dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1995 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/11/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI RAGUSA	10/01/1997	325	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/11/1995 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione aggiuntiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI RAGUSA	17/08/2010	16047	9963
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2010 al 18/06/2024	**** Omissis ****	Atto pubblico notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Morello	30/04/2010	43750	16437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa	04/05/2010	8793	5318
		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 risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1995 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione aggiuntiva			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/11/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI RAGUSA	17/08/2010	16047	9963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/11/1995 al 30/04/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/11/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI RAGUSA	10/01/1997	325	301
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2010 al 18/06/2024	**** Omissis ****	Atto pubblico notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Morello	30/04/2010	43750	16437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa	04/05/2010	8793	5318
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ragusa aggiornate al 20/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 12/09/2011
Reg. gen. 15949 - Reg. part. 3015
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Maltese Ettore
Data: 09/09/2011
N° repertorio: 42334
N° raccolta: 14235

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**
Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 24/08/2023
Reg. gen. 14157 - Reg. part. 10674
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ragusa aggiornate al 20/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 12/09/2011
Reg. gen. 15949 - Reg. part. 3015
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Maltese Ettore
Data: 09/09/2011
N° repertorio: 42334
N° raccolta: 14235

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 24/08/2023

Reg. gen. 14157 - Reg. part. 10674

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Nel PRG attualmente vigente nel Comune di Ispica la destinazione urbanistica dell'area ove ricade l'immobile oggetto della presente relazione risulta essere: Zona E, prevalenti attività agricole - sottozona E2, normata dall'art. 11 delle norme di attuazione del vigente PRG.

L'area ove ricade l'immobile risulta vincolata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) come sito di attenzione idraulica.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Nel PRG attualmente vigente nel Comune di Ispica la destinazione urbanistica dell'area ove ricade l'immobile oggetto della presente relazione risulta essere: Zona E, prevalenti attività agricole - sottozona E2, normata dall'art. 11 delle norme di attuazione del vigente PRG.

L'area ove ricade l'immobile risulta vincolata dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) come sito di attenzione idraulica.

Sulla particella oggetto della presente relazione non risulta costituito alcun vincolo urbanistico di asservimento derivante da concessioni edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità/abitabilità.

Nessun titolo edilizio rilevato, solamente un porzione del fabbricato attuale, quella oggetto dell'atto notarile del Notaio **** Omissis **** di compravendita del 30/04/2010 repertorio n. 43750/16437 e trascritto presso

l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 4 maggio 2010 al numero di registro generale 8793 e numero di registro particolare 5318, risulta realizzata in data anteriore al primo settembre 1967 così per come dichiarato dalla parte venditrice nel suddetto atto. La rimanente parte del fabbricato, come meglio in seguito specificato, risulta realizzata senza titolo edilizio.

Il sottoscritto CTU non ha trovato nessun atto e/o documentazione comprovante l'effettiva realizzazione del fabbricato in epoca antecedente il primo settembre 1967.

L'immobile oggetto di causa è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO EDILIZIO, su un terreno che ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale, del Comune di Ispica, nella perimetrazione relativa a ZONA E, sottozona E2 - Agricoltura industrializzata.

Per quanto sopra detto una parte del bene oggetto di causa risulta essere ABUSIVO.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28febbraio 1985, n. 47.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con riferimento alla planimetria prodotta in allegato, la porzione di fabbricato di circa mq 39,75 di cui al CORPO 1 destinata ad abitazione risulta realizzata in epoca antecedente il primo settembre 1967 come sopra meglio precisato, la porzione di fabbricato di circa mq 65,95 di cui al CORPO 2 destinata ad abitazione è stata realizzata in assenza di titolo edilizio, costruita in ampliamento ed in aderenza al CORPO 1. CORPO 1 E CORPO 2 risultano riportati in catasto al foglio 98 p.lla 1712 sub 3. La porzione di fabbricato di cui al CORPO 3 consiste in una tettoia di mq 41,00 realizzata in assenza di titolo edilizio con struttura precaria in legno, costruita in aderenza al CORPO 2 ed al CORPO 4. Il CORPO 4 di mq 7,72 ed il CORPO 5 di mq 14,87 consistono in due vani destinati a deposito/ripostiglio realizzati in assenza di titolo edilizio. Il CORPO 3, il CORPO 4 ed il CORPO 5 non risultano censiti in catasto ed insistono sul lotto di terreno riportato in catasto al foglio 98 p.lla 1998.

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Sul lotto di terreno insistono dei manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio. Trattati si due vani deposito ed una tettoia realizzati in prossimità del bene n. 1. Si rimanda alla planimetria prodotta in allegato ove tali manufatti sono riportati con la dicitura CORPO 3, CORPO 4 e CORPO 5.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI SNC, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A ISPICA (RG) - CONTRADA PASSI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra
Trattasi di casa per civile abitazione sita al piano terra, nella maggior parte abusiva, composta da cucina-pranzo-soggiorno, bagno, disimpegno, due camere, camerino, tettoia e giardino. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno pianeggiante di circa mq 2.000,00 (bene n. 2). Il bene risulta ubicato nel Comune di Ispica (RG) nella zona suburbana Marina Marza - Santa Maria del Focallo, località balneare che si popola principalmente in estate, soprattutto grazie all'afflusso di turisti e cittadini provenienti anche dai comuni limitrofi. La zona è caratterizzata da un esteso arenile e da una striscia di vegetazione spontanea protetta composta principalmente da acacie. L'immobile è raggiungibile attraverso una stradina non asfaltata che si imbecca dalla principale via delle Acque Basse (vedi allegato n. 9). L'accesso al bene avviene tramite varco carraio ubicato su altro lotto contiguo, ove peraltro è ubicata anche l'area parcheggio pavimentata e scoperta, di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 98, Part. 1712, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.921,00
La determinazione del valore del bene in esame è stata effettuata applicando il procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Pertanto, il valore commerciale rilevato in zona per beni simili, in considerazione della posizione, della consistenza e del mercato immobiliare attuale è pari a 700,00 €/mq. Il valore unitario, di 700,00 €/mq è supportato, in quanto prossimo, da quelli delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che nel Comune di Ispica, zona E1, Suburbana/MARINA MARZA - SANTA MARIA DEL FOCALLO, per destinazione residenziale, tipologia abitazioni di tipo economico, con riferimento al secondo semestre 2023, stato conservativo normale prevede parametri economici unitari minimo € 530/mq - massimo € 790/mq.

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ispica (RG) - Contrada Passi**

Trattasi di terreno pianeggiante di forma pressoché rettangolare. La parte circostante il fabbricato (bene n. 1) è adibita a prato, la rimanente parte, separata da una siepe di alberi, è lasciata allo stato incolto. Il bene risulta ubicato nel Comune di Ispica (RG) nella zona suburbana Marina Marza - Santa Maria del Focallo, località balneare che si popola principalmente in estate, soprattutto grazie all'afflusso di turisti e cittadini provenienti anche dai comuni limitrofi. La zona è caratterizzata da un esteso arenile e da una striscia di vegetazione spontanea protetta composta principalmente da acacie. Il lotto di terreno a destinazione agricola, recintato su tre lati, il quarto lato non presenta recinzione in quanto confinante con proprietà dell'esecutato, raggiungibile attraverso una stradina non asfaltata che si imbecca dalla principale via delle Acque Basse (vedi allegato n. 9). L'accesso al lotto di terreno avviene tramite varco carraio ubicato su altro lotto contiguo di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 98, Part. 1998, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 7.973,84

La determinazione del valore del bene in esame è stata effettuata applicando il procedimento di stima sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Pertanto, il valore commerciale rilevato in zona per beni simili, in considerazione della posizione, della consistenza e del mercato immobiliare attuale è pari a 4,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ispica (RG) - Contrada Passi snc, piano terra	127,03 mq	700,00 €/mq	€ 88.921,00	100,00%	€ 88.921,00
Bene N° 2 - Terreno Ispica (RG) - Contrada Passi	1993,46 mq	4,00 €/mq	€ 7.973,84	100,00%	€ 7.973,84
				Valore di stima:	€ 96.894,84

Valore di stima: € 96.894,84

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	15,00	%
Costi per la demolizione delle opere abusive non sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi e la funzionalità della parte di fabbricato restante	30000,00	€
Costi per la realizzazione di un varco di accesso dalla strada interpoderale	5000,00	€
Costi per l'aggiornamento catastale	1000,00	€
Costi per la redazione dell'APE, per la redazione del libretto d'impianto e del rapporto di efficienza energetica, per l'acquisizione del CDU	1000,00	€

Valore finale di stima: € 45.360,61

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Casa per civile abitazione sita al piano terra NON REGOLARE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO E CATASTALE. L'accesso al bene avviene esclusivamente tramite varco carraio ubicato su altro lotto contiguo, ove è anche ubicata l'area parcheggio pavimentata e scoperta, di proprietà del debitore esecutato ma non oggetto di pignoramento.

Il valore di stima della vendita forzata è stato determinato effettuando i seguenti deprezzamenti al più probabile valore di mercato:

- Abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene;
- Sottrazione dei costi per la demolizione delle opere abusive non sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi e la funzionalità della parte di fabbricato restante;
- Sottrazione dei costi la realizzazione di un varco di accesso indipendente dalla strada interpoderale;
- Sottrazione dei costi per l'aggiornamento catastale;
- Sottrazione dei costi per la redazione dell'APE, per la redazione del libretto d'impianto e del rapporto di

efficienza energetica, per l'acquisizione del CDU.

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.

Modica, li 12/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cicero Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 - Visure catastali
- ✓ N° 4 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 - Visure ipotecarie
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Planimetria generale
- ✓ N° 9 - Google maps e ortofoto
- ✓ N° 10 - Rilievo planimetrico fabbricati stato attuale

ASTAlegale.net

