
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gradanti Mariaelisa, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2020 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.677,50	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

INCARICO

All'udienza del 28/07/2020, il sottoscritto Arch. Gradanti Mariaelisa, con studio in Corso Umberto I n. 78/80 - 97014 - Ispica (RG), email e.gradanti@virgilio.it, PEC mariaelisa.gradanti@archiworldpec.it, Tel. 347 7108883, Fax 0932 950156, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/08/2020 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 Ragusa (RG) - Contrada Salinella, snc, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 36,969; Long. 14,811)

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in località Salinella, una frazione di Ragusa distante circa 8 Km dal medesimo comune.

Il cespite è una dimora di tipo economico facente parte di un gruppo di fabbricati attigui immersi nelle colline dell'altopiano ragusano e risulta, allo stato di fatto, di proprietà del debitore **** Omissis **** - nelle quote di 6/9 per il diritto di piena proprietà e di 3/9 per quello di nuda proprietà - stante i restanti 3/9 in capo alla Sig.ra **** Omissis ****, anch'essa eseguita, per il diritto di usufrutto sua vita naturale.

L'abitazione si compone di una zona giorno costituita da un salotto e una cucina con annessa lavanderia, e una zona notte costituita da un bagno e una sola camera da letto, a cui si accede tramite un corridoio di distribuzione; direttamente dall'esterno, invece, si accede a un vano ripostiglio.

Le caratteristiche della zona sono: area periferica agricola a traffico locale caratterizzata dalla presenza di cascine, masserie e case rurali di più o meno recente costruzione.

I centri limitrofi sono: Ragusa, Palazzolo Acreide, Giarratana e Modica; mentre le principali attrazioni storiche e paesaggistiche sono: Ibla Barocca, la Diga di Santa Rosalia e il Parco forestale Calaforno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ragusa (RG) - Contrada Salinella, snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si è proceduto alla verifica dei atti del procedimento, della documentazione di cui all'ex art. 567 del c.p.c. - Relazione di visura ipocatastale - redatta dal Notaio Santa Manenti di Scicli e della corrispondenza dei dati ivi riportati con i dati acquisiti dalla sottoscritta CTU.

Tra le stesse, è stata rilevata piena completezza ma sono state riscontrate incongruenze sulle date di nascita dell'esecutata **** Omissis **** inserite nella relazione di visura ipocatastale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Usufrutto 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Usufrutto 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

CONFINI

L'immobile nel suo insieme - comprensivo degli accessori, pertinenze e dipendenze - confina su tutti i lati con terreni individuati alle particelle catastali n. 304, 305, 306, 307.

Quanto al solo fabbricato, invece, esso risulta adiacente sul lato Nord al bene di proprietà del Sig. **** Omissis **** in quanto costituisce un'unità abitativa funzionalmente indipendente facente parte di un immobile bifamiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,50 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 295, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/07/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 344, Part. 295, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 98 mq; Totale escluse aree scoperte: 95 mq Rendita € 290,51 Piano T

Il fabbricato è stato costruito su un suolo individuato al catasto terreni del comune di Ragusa/sez. C, con il mappale 295 del foglio 344 (ex mappali 229 e 233 precedentemente censiti al foglio 44 del Comune di Ragusa Ibla, sez. A).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico desunta da "Visura storica per immobile" n. T169331 del 21/07/2021, della quale si produce copia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	344	295	3	1	A3	2	4,5 vani	Totale: 98 mq; Totale escluse aree scoperte: 95 mq	290,51 €	T	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi della documentazione e da sopralluogo effettuato in data 22/07/2021, non sono state riscontrate incongruenze tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto dei luoghi.

PRECISAZIONI

La sottoscritta, esperta CTU, ha eseguito le operazioni peritali mediante l'esame degli atti del procedimento, la verifica della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567 secondo comma del c.p.c. e, al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento, ha svolto delle ricerche presso le seguenti amministrazioni pubbliche:

- _ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale - Territorio:
Richiesta planimetrie catastali e visure catastali storiche;
- _ Comune di Ragusa:
Ricerca pratiche edilizie e certificati di agibilità.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del bene è, nell'insieme, sufficiente.

Gli esterni si presentano in cattive condizioni e privi dello strato di finitura. Gli interni sono datati e risultano scarsamente mantenuti; sono, infatti, visibili nel solaio tracce evidenti di umidità da infiltrazione e fenomeni di condensa superficiale, nonché fessurazioni nelle murature. Le finiture sono vetuste e la dotazione impiantistica alquanto obsoleta e la cui conformità è da verificare e collaudare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita, non è stata rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Esposizione: (Nord, Est, Sud, Ovest)
- Altezza interna utile: (2,75 m)
- Strutture verticali: (muratura portante in blocchi di calcare tenero in sufficienti condizioni; spessore muri perimetrali e muro di spina trasversale: cm 40, spessore muro di spina longitudinale: cm 30)
- Solai: (soletta in c.a., con travetti e pignatte, in scarse condizioni)
- Copertura: (tetto a falde inclinate da revisionare e ristrutturare, costituito da manto in tegole tradizionali e struttura non rilevabile in quanto costituita da sottotetto non abitabile)
- Copertura vano ripostiglio: (lastra ondulata di cemento-amianto da smaltire)
- Pareti esterne: (rifinite a intonaco in cattivo stato di conservazione e prive dello strato di finitura)
- Finitura interni: (in scarse condizioni in quanto presenta distacco e tracce superficiali di muffa e condensa)
- Pavimentazione interna e rivestimenti bagno: (piastrelle di ceramica datate ma sufficientemente mantenute)
- Infissi esterni: (finestre, porte-finestra e persiane in alluminio anodizzato con ante a battente di discrete condizioni)
- Impianto elettrico: (del tipo sottotraccia con conformità da verificare e certificare)
- Impianto idrico-sanitario: (del tipo sottotraccia con presenza di cisterna per l'approvvigionamento dell'acqua e scaldacqua a legna)

- Impianto gas: (alimentazione a bombola)
- Impianto di riscaldamento: (stufetta in ghisa alimentata a legna)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal DEBITORE **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****, e ne costituisce la sua abitazione principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1982	**** Omissis ****	SUCCESSIONE MORTIS CAUSA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/05/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Ragusa	12/03/1983	3927	3619
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
U.R. di Ragusa		559	358		
Dal 29/12/1982	**** Omissis ****	ATTO di DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottaviano Michele	29/12/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Ragusa	18/01/1983	822	761
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/1993	**** Omissis ****	DENUNCIA di SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			20/09/1993		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	19/03/1999	3928	3041
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Ragusa		122	375
Dal 20/09/1993	**** Omissis ****	DENUNCIA di RETTIFICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	25/06/2001	10653	8822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. di Ragusa		160	380
Dal 03/10/2003	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottaviano Evangelista	03/10/2003	53209	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	14/12/2021	20195	13841
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2003	**** Omissis ****	ATTO di DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottaviano Evangelista	03/10/2003	53209	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	22/10/2003	16526	12730

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO di DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 03/10/2003		**** Omissis ****	03/10/2003		
		Notaio Ottaviano Evangelista			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	22/10/2003	16528	12732
		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;

Dante causa **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** e deceduto il **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RAGUSA aggiornate al 07/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo** derivante da Contratto di finanziamento fondiario
 Iscritto a Agenzia del Territorio di Ragusa il 20/09/2012
 Reg. gen. 14197 - Reg. part. 1954
 Importo: € 82.500,00
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 55.000,00
 Rogante: Notaio Ottaviano Evangelista
 Data: 19/09/2012
 N° repertorio: 76788
 N° raccolta: 18617

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Agenzia del Territorio di Ragusa il 17/11/2017
Reg. gen. 16333 - Reg. part. 2828
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 39.360,55
Note: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo n. 941/2017 emesso dal Tribunale di Ragusa in data 05/06/2017 e reso esecutivo con Decreto di esecutorietà n. 15628/2017 del 19/09/2017. La seguente formalità riguarda il compendio pignorato, per le quote di 6/9 per il diritto di proprietà e quella di 3/9 per il diritto di nuda proprietà, oltre ad altri immobili e unità negoziali. (Dati desunti da Ispezione ipotecaria n. T1 162676 del 27/07/2021)

Trascrizioni

- **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Ragusa il 07/07/2020
Reg. gen. 7487 - Reg. part. 5165
Quota: 1/1 per il diritto di PROPRIETA'
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il suolo su cui è ubicato il fabbricato oggetto di pignoramento - la particella 295 censita al foglio 344 del catasto terreni di Ragusa/sez. C - ricade, nel P.R.G. vigente, in una parte del territorio del Comune gravata da vincolo idrogeologico e in un'area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco" il quale, ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A., stabilisce:

<< Sono così definite le aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado. Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo, quelle previste dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche. (...) E' consentita la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,03 in conformità all'art. 7 del D.M. 02/04/1968 n°1444 >>.

Il suolo ricade altresì: nel Piano Territoriale Paesaggistico degli ambiti regionali 15 - 16 - 17 della provincia di Ragusa, all'intero del Paesaggio Locale 08_"Monti Iblei", contesto 8e_"Paesaggio agrario a campi chiusi di Dirupo Rosso, Scannalupi-Galla, Rizzarello-Serra Muraglia, agro di San Giacomo, agro di Giarratana-Scorsonara, Marchesa, Casasia, Cozzo Carbonara, agro di Monterosso Almo, Comparao. Aree di interesse archeologico comprese" sottoposto a livello di tutela 2; e, nella Carta dei Beni Paesaggistici, in area tutelata per legge ai sensi dell'art. 134, lettera c), D. lgs. 42/2004 e s.m.i., con il toponimo di "Agro di San Giacomo".

La costruzione, invece, nel P.R.G. vigente nel Comune di Ragusa, è individuata nel contesto A3_Case rurali, normato dall'art. 38.2 delle N.T.A. Si cita testualmente:

<< 1. Comprendono le case rurali ed i relativi ambiti di salvaguardia di cui ai punti 7 e 8 dell'art. 38.

2. Interventi ammessi sugli edifici A3.

Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto per come definiti nei precedenti articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione:

a) Manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) Ristrutturazione che non comporta demolizione e ricostruzione;

3. Interventi ammessi entro la fascia di 100 m dagli edifici A3.

- a) Entro la fascia di 100 m dagli edifici A3 sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia consentiti dalla normativa vigente.
- b) Negli interventi di trasformazione ci si dovrà attenere a quanto prescritto dall'art. 118 del RE.
- c) Ogni intervento di trasformazione dovrà essere subordinato al nulla osta della Soprintendenza. >>

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, a seguito di richiesta inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e/o rilasciate nel ventennio.

Tuttavia, tenuto conto del contesto, delle caratteristiche costruttive prevalenti e della tipologia di finiture, è presumibile che il fabbricato sia stato realizzato in data antecedente il 1967.

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale, non sono state riscontrate difformità ed esiste corrispondenza tra le stesse.

Si precisa che, per l'immobile oggetto di pignoramento, l'Attestazione di Prestazione Energetica verrà predisposta - come da circolare del 18/11/2021, emessa dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa - solo prima dell'emissione del decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione e i presumibili costi di redazione, essendo posti a carico dell'aggiudicatario, vengono detratti dal valore di stima finale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ragusa (RG) - Contrada Salinella, snc, piano T
Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in località Salinella, una frazione di Ragusa distante circa 8 Km dal medesimo comune. Il cespite è una dimora di tipo economico facente parte di un gruppo di fabbricati attigui immersi nelle colline dell'altopiano ragusano e risulta, allo stato di fatto, di proprietà del debitore **** Omissis **** - nelle quote di 6/9 per il diritto di piena proprietà e di 3/9 per quello di nuda proprietà - stante i restanti 3/9 in capo alla Sig.ra **** Omissis ****, anch'essa eseguita, per il diritto di usufrutto sua vita naturale. L'abitazione si compone di una zona giorno costituita da un salotto

e una cucina con annessa lavanderia, e una zona notte costituita da un bagno e una sola camera da letto, a cui si accede tramite un corridoio di distribuzione; direttamente dall'esterno, invece, si accede a un vano ripostiglio. Le caratteristiche della zona sono: area periferica agricola a traffico locale caratterizzata dalla presenza di cascine, masserie e case rurali di più o meno recente costruzione. I centri limitrofi sono: Ragusa, Palazzolo Acreide, Giarratana e Modica; mentre le principali attrazioni storiche e paesaggistiche sono: Ibla Barocca, la Diga di Santa Rosalia e il Parco forestale Calaforno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 295, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (3/9), Usufrutto (3/9), Proprietà (6/9)

Valore di stima del bene: € 35.150,00

Per il bene pignorato non sono previsti oneri di regolarizzazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ragusa (RG) - Contrada Salinella, snc, piano T	95,00 mq	370,00 €/mq	€ 35.150,00	100,00%	€ 35.150,00
				Valore di stima:	€ 35.150,00

Valore di stima: € 35.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Redazione APE	200,00	€

Valore finale di stima: € 29.677,50

La valutazione del più probabile valore di mercato verrà effettuata con due metodi di valutazione differenti, calcolandone il valore medio ponderale, attribuendo cioè un peso specifico ai due criteri utilizzati.

1) STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO, ovvero seconda una vista complessiva del bene sulla base dell'esperienza e della conoscenza personale del mercato dei beni che si distinguono per la loro grande omogeneità di caratteristiche immobiliari, esprimendo un giudizio personale che non ricorre a calcoli, elaborazioni e indagini minuziose, ma che può dare risultati anche molto attendibili. Il criterio adottato dalla sottoscritta per la stima dei beni ha avuto quale fondamento basilare la ricerca del più probabile valore di mercato onde determinare quello di più probabile realizzo; con il valore di probabile realizzo è da intendersi il valore prudenziale che si correla con la vetustà dell'immobile, con il suo potenziale interesse nell'odierna realtà del mercato in rapporto all'importanza del bene stesso e del suo potenziale riuso.

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA SEMPLIFICATA, un metodo che deriva dalla risoluzione di una formula in cui compare la sommatoria v dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di

compravendita, la sommatoria p dei parametri relativi a beni simili e px parametro tecnico relativo al bene oggetto di stima (superficie); tale metodo consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità, orientamento) e con l'andamento del mercato locale.

FONTI: Catasto di Ragusa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, Ufficio Tecnico e S.U.E. del Comune di Ragusa, Agenzie immobiliari della provincia, Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ragusa, indagini di mercato dirette su vendite e locazioni tra privati e presso agenzie immobiliari.

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.

Ispica, li 23/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gradanti Mariaelisa

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralci PRG, Mappa Catastale, Ortofoto, Piano Paesaggistico
- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico dell'immobile
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 21/07/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 21/07/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ragusa (RG) - Contrada Salinella, snc, piano T
Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in località Salinella, una frazione di Ragusa distante circa 8 Km dal medesimo comune. Il cespite è una dimora di tipo economico facente parte di un gruppo di fabbricati attigui immersi nelle colline dell'altopiano ragusano e risulta, allo stato di fatto, di proprietà del debitore **** Omissis **** - nelle quote di 6/9 per il diritto di piena proprietà e di 3/9 per quello di nuda proprietà - stante i restanti 3/9 in capo alla Sig.ra **** Omissis ****, anch'essa eseguita, per il diritto di usufrutto sua vita naturale. L'abitazione si compone di una zona giorno costituita da un salotto e una cucina con annessa lavanderia, e una zona notte costituita da un bagno e una sola camera da letto, a cui si accede tramite un corridoio di distribuzione; direttamente dall'esterno, invece, si accede a un vano ripostiglio. Le caratteristiche della zona sono: area periferica agricola a traffico locale caratterizzata dalla presenza di cascine, masserie e case rurali di più o meno recente costruzione. I centri limitrofi sono: Ragusa, Palazzolo Acreide, Giarratana e Modica; mentre le principali attrazioni storiche e paesaggistiche sono: Ibla Barocca, la Diga di Santa Rosalia e il Parco forestale Calaforno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 295, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (3/9), Usufrutto (3/9), Proprietà (6/9)

Destinazione urbanistica: Il suolo su cui è ubicato il fabbricato oggetto di pignoramento - la particella 295 censita al foglio 344 del catasto terreni di Ragusa/sez. C - ricade, nel P.R.G. vigente, in una parte del territorio del Comune gravata da vincolo idrogeologico e in un'area denominata "Agricolo produttivo con muri a secco" il quale, ai sensi dell'art. 48 delle N.T.A., stabilisce: << Sono così definite le aree agricole destinate alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole. In tali aree acquistano rilevanza storica e paesaggistica i muri a secco che vanno mantenuti e preservati dal degrado. Sono ammessi le attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo, nonché dell'agriturismo, quelle previste dall'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modifiche. (...) E' consentita la destinazione abitativa nelle zone agricole con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq 0,03 in conformità all'art. 7 del D.M. 02/04/1968 n°1444 >>. Il suolo ricade altresì: nel Piano Territoriale Paesaggistico degli ambiti regionali 15 - 16 - 17 della provincia di Ragusa, all'intero del Paesaggio Locale 08_"Monti Iblei", contesto 8e_"Paesaggio agrario a campi chiusi di Dirupo Rosso, Scannalupi-Galla, Rizzarello-Serra Muraglia, agro di San Giacomo, agro di Giarratana-Scorsonara, Marchesa, Casasia, Cozzo Carbonara, agro di Monterosso Almo, Comparao. Aree di interesse archeologico comprese" sottoposto a livello di tutela 2; e, nella Carta dei Beni Paesaggistici, in area tutelata per legge ai sensi dell'art. 134, lettera c), D. lgs. 42/2004 e s.m.i., con il toponimo di "Agro di San Giacomo". La costruzione, invece, nel P.R.G. vigente nel Comune di Ragusa, è individuata nel contesto A3_Case rurali, normato dall'art. 38.2 delle N.T.A. Si cita testualmente: << 1. Comprendono le case rurali ed i relativi ambiti di salvaguardia di cui ai punti 7 e 8 dell'art. 38. 2. Interventi ammessi sugli edifici A3. Per questi edifici sono ammessi esclusivamente i seguenti tipi di intervento edilizio diretto per come definiti nei precedenti articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione: a) Manutenzione ordinaria e straordinaria; b) Ristrutturazione che non comporta demolizione e ricostruzione; 3. Interventi ammessi entro la fascia di 100 m dagli edifici A3. a) Entro la fascia di 100 m dagli edifici A3 sono ammessi tutti gli interventi di trasformazione edilizia consentiti dalla normativa vigente. b) Negli interventi di trasformazione ci si dovrà attenere a quanto prescritto dall'art. 118 del RE. c) Ogni intervento di trasformazione dovrà essere subordinato al nulla osta della Soprintendenza. >>

Prezzo base d'asta: € 29.677,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.677,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ragusa (RG) - Contrada Salinella, snc, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto Proprietà	Quota	3/9 3/9 6/9
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 344, Part. 295, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene è, nell'insieme, sufficiente. Gli esterni si presentano in cattive condizioni e privi dello strato di finitura. Gli interni sono datati e risultano scarsamente mantenuti; sono, infatti, visibili nel solaio tracce evidenti di umidità da infiltrazione e fenomeni di condensa superficiale, nonché fessurazioni nelle murature. Le finiture sono vetuste e la dotazione impiantistica alquanto obsoleta e la cui conformità è da verificare e collaudare.		
Descrizione:	Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in località Salinella, una frazione di Ragusa distante circa 8 Km dal medesimo comune. Il cespite è una dimora di tipo economico facente parte di un gruppo di fabbricati attigui immersi nelle colline dell'altopiano ragusano e risulta, allo stato di fatto, di proprietà del debitore **** Omissis **** - nelle quote di 6/9 per il diritto di piena proprietà e di 3/9 per quello di nuda proprietà - stante i restanti 3/9 in capo alla Sig.ra **** Omissis ****, anch'essa esecutata, per il diritto di usufrutto sua vita naturale. L'abitazione si compone di una zona giorno costituita da un salotto e una cucina con annessa lavanderia, e una zona notte costituita da un bagno e una sola camera da letto, a cui si accede tramite un corridoio di distribuzione; direttamente dall'esterno, invece, si accede a un vano ripostiglio. Le caratteristiche della zona sono: area periferica agricola a traffico locale caratterizzata dalla presenza di cascine, masserie e case rurali di più o meno recente costruzione. I centri limitrofi sono: Ragusa, Palazzolo Acreide, Giarratana e Modica; mentre le principali attrazioni storiche e paesaggistiche sono: Ibla Barocca, la Diga di Santa Rosalia e il Parco forestale Calaforno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal DEBITORE **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****, e ne costituisce la sua abitazione principale.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo** derivante da Contratto di finanziamento fondiario
Iscritto a Agenzia del Territorio di Ragusa il 20/09/2012
Reg. gen. 14197 - Reg. part. 1954
Importo: € 82.500,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Rogante: Notaio Ottaviano Evangelista
Data: 19/09/2012
N° repertorio: 76788
N° raccolta: 18617

Trascrizioni

- **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Agenzia del Territorio di Ragusa il 07/07/2020
Reg. gen. 7487 - Reg. part. 5165
Quota: 1/1 per il diritto di PROPRIETA'
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****