

TRIBUNALE DI RAGUSA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Modica Daniele Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.

contro

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.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 18/2024 del R.G.E.....	10
Lotto Unico	10

All'udienza del 24/02/2024, il sottoscritto Dott. Agr. Modica Daniele Aurelio, con studio in Via Mazzini, 65 - 97011 - Acate (RG), email damodica@acate.it, PEC damodica@pec.epap.it, Tel. 0932 989960, Fax 0932 989960, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Scicli (RG) - Contrada Cozzo Pilato

DESCRIZIONE

Terreno edificabile sito a Scicli alla periferia del territorio urbano in Via San Barnaba s.n.c., C/da Cozzo Pilato. L'immobile, planimetricamente, ha la forma di un quadrilatero irregolare quasi rettangolare. Uno dei due lati minori, quello posto a Nord-Ovest, confina con la Via San Barnaba mentre gli altri tre lati confinano con altri suoli edificabili ed al momento incolti. La giacitura è in pendenza con esposizione a Nord-Ovest. La parte prospiciente la strada è quella a quota più bassa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile, privo di edifici, non risulta soggetto a verifiche relative al regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Scicli (RG) - Contrada Cozzo Pilato

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta di esclusiva proprietà della [REDACTED] in virtù dell'atto di acquisto del 17/06/2011 Repertorio 25307 rogato dal notaio #Manenti Santa Anna Maria#.

CONFINI

Il lotto confina a Nord-Ovest con la Via San Barnaba, a sugli altri tre lati con terreni di proprietà del Comune di Scicli.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	793,00 mq	861,00 mq	1	861,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				861,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				861,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno è rappresentato da 2 particelle, la 873 e la 874 del foglio 77 del Comune di Scicli. La prima è frutto di un frazionamento in quanto sarà destinata a strada così come le particelle limitrofe 835, 841, 847, 875 e 871.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 28/11/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 247 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 17 50 Reddito dominicale € 10,85 Reddito agrario € 6,78
Dal 29/10/1985 al 28/11/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 247 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 17 50 Reddito dominicale € 10,85 Reddito agrario € 6,78
Dal 28/11/2007 al 29/07/2010	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 77, Part. 840 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 61

		Reddito dominicale € 5,34 Reddito agrario € 3,34
Dal 28/11/2007 al 29/07/2010		Catasto Terreni Fg. 77, Part. 840 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 61 Reddito dominicale € 5,34 Reddito agrario € 3,34
Dal 29/07/2010 al 17/06/2011		Catasto Terreni Fg. 77, Part. 874 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 93 Reddito dominicale € 4,91 Reddito agrario € 3,07
Dal 29/07/2010 al 17/06/2011		Catasto Terreni Fg. 77, Part. 873 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 68 Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,26
Dal 17/06/2011 al 31/10/2024		Catasto Terreni Fg. 77, Part. 873 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 00 68 Reddito dominicale € 0,42 Reddito agrario € 0,26
Dal 17/06/2011 al 31/10/2024		Catasto Terreni Fg. 77, Part. 874 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 07 93 Reddito dominicale € 4,91 Reddito agrario € 3,07

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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
77	874				Seminativo	1	00 07 93 mq	4,91 €	3,07 €	
77	873				Seminativo	1	00 00 68 mq	0,42 €	0,26 €	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato attuale il terreno non può considerarsi un seminativo di classe 1^a ma un incolto produttivo.

PRECISAZIONI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. è completa e vi è congruenza tra gli esecutati ed i soggetti titolare dei diritti reali oggetto del pignoramento.

PATTI

Non vi sono patti in essere che potrebbero impedire eventuali trasferimenti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente si trova incolto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non ha parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulta libero da ogni forma di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Entrambe le particelle del terreno edificabile oggetto del pignoramento si trovano, secondo il PRG del Comune di Scicli, in Zona C1, Zona di espansione con indice di edificabilità territoriale superiore a 2,5 mc/mq. Per le particelle in oggetto non vi sono lottizzazioni ma è presente un progetto per la fabbricazione che risulta in fase di acquisizione presso il Comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto risulta attualmente libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nel ventennio precedente la proprietà risulta variata in quanto la ditta esecutata diviene proprietaria il 17/06/2011 dai signori #Padua# originari proprietari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Allo stato attuale sull'immobile non gravano formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile non è soggetto ad alcuna normativa urbanistica da valutare in quanto trattasi di un terreno.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non è soggetto ad alcuna autorizzazione edilizia da valutare.

Trattasi di terreno agricolo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è soggetto ad alcun vincolo o onere condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Scicli (RG) - Contrada Cozzo Pilato

Terreno edificabile sito a Scicli alla periferia del territorio urbano in Via San Barnaba s.n.c.. L'immobile, planimetricamente ha la forma di un quadrilatero irregolare quasi rettangolare. Uno dei due lati minori, quello posto a Nord-Ovest, confina con la Via San Barnaba mentre gli altri tre lati confinano con altri suoli edificabili ed al momento incolti. La giacitura è in pendenza con esposizione a Nord-Ovest. La parte prospiciente la strada è quella a quota più bassa.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 874, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 873, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 65.866,50

Considerata la zona in cui si trova l'immobile, la giacitura e la conformazione dello stesso lotto si attesta che il valore a metro quadrato è pari ad € 90,00, così come indicato nella successiva tabella, valore che risulta consono a quanto indicato per immobili simili a questo ed oggetto di recente compravendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Scicli (RG) - Contrada Cozzo Pilato	861,00 mq	90,00 €/mq	€ 77.490,00	85,00%	€ 65.866,50
Valore di stima:					€ 65.866,50

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.

Acate, li 04/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

0

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Scicli (RG) - Contrada Cozzo Pilato
Terreno edificabile sito a Scicli alla periferia del territorio urbano in Via San Barnaba s.n.c.. L'immobile, planimetricamente ha la forma di un quadrilatero irregolare quasi rettangolare. Uno dei due lati minori, quello posto a Nord-Ovest, confina con la Via San Barnaba mentre gli altri tre lati confinano con altri suoli edificabili ed al momento incolti. La giacitura è in pendenza con esposizione a Nord-Ovest. La parte prospiciente la strada è quella a quota più bassa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 874, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 873, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile non è soggetto ad alcuna normativa urbanistica da valutare in quanto trattasi di un terreno.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Scicli (RG) - Contrada Cozzo Pilato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 77, Part. 874, Qualità Seminativo - Fg. 77, Part. 873, Qualità Seminativo	Superficie	861,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile attualmente si trova incolto.		
Descrizione:	Terreno edificabile sito a Scicli alla periferia del territorio urbano in Via San Barnaba s.n.c./Contrada Cozzo Pilato. L'immobile, planimetricamente ha la forma di un quadrilatero irregolare quasi rettangolare. Uno dei due lati minori, quello posto a Nord-Ovest, confina con la Via San Barnaba mentre gli altri tre lati confinano con altri suoli edificabili ed al momento incolti. La giacitura è in pendenza con esposizione a Nord-Ovest. La parte prospiciente la strada è quella a quota più bassa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



Confine Sud



Confine Est



Confine Ovest



Confine Sud-Ovest