



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 195/2024

PERIZIA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima di immobili pignorati

❖ CREDITORI PRECEDENTI:

- [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] Via [REDACTED]
C.F. e P.iva [REDACTED] persona della procuratrice [REDACTED], con sede legale
in [REDACTED], Via [REDACTED] c.f. e p.iva [REDACTED], in persona del legale
rappresentante pro tempore

❖ DEBITORI:

- [REDACTED], nato a Ragusa (RG) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
- [REDACTED], nata a Vittoria (RG) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

❖ CUSTODE GIUDIZIARIO:

- **Dott. Emanuele Muriana**

❖ GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

- **Dott. Carlo Di Cataldo**

Il CTU

Dott. Ing. Salvatore Greco



SCHEMA SINTETICA

Lotto Unico

Es. Imm. n. 195/2024	
Contro:	[REDAZIONE]
Giudice Esecuzione:	Dott. Carlo Di Cataldo
Custode giudiziario:	Dott. Emanuele Muriana
Esperto del procedimento:	Dott. Ing. Salvatore Greco
Diritto	[REDAZIONE] - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni [REDAZIONE] - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni
Bene	Unità immobiliare adibita a civile abitazione, oltre pertinenze, piano T-1, cat. A/3
Ubicazione	C.da Patria snc, Chiaramonte Gulfi (RG) (https://maps.app.goo.gl/jKJnPkLuUxM3QThL8)
Proprietà	[REDAZIONE] nato a Ragusa (RG) il [REDAZIONE] (C.F. [REDAZIONE]) - 1/2 [REDAZIONE] nata a Vittoria (RG) il [REDAZIONE] (C.F. [REDAZIONE]) - 1/2
Provenienza ventennale	- Atto di compravendita del 04/07/2012, notaio SCHEMBARI MARIA Sede COMISO (RG) Repertorio n. 501 – reg.to a Vittoria il 04/07/2012 n. 1691, serie 1T e trascritto a Ragusa il 05/07/2012 rep. gen. 10878, rep. part. 7884 - Atto di vendita del 20/02/2001, notaio Maria Giuseppa Nicosia Sede Ragusa (RG) Repertorio n. 34277 – reg.to a Ragusa il 12/03/2001 n. 385 e trascritto a Ragusa il 07/03/2001 al n. 3963/3313
Dati catastali	Foglio 29 plla 633 sub. 1, cat. A/3, classe 1, vani 3, rendita € 154,94
Lotto	Lotto unico
Occupazione	LIBERO – nessun occupante al momento del sopralluogo
Irregolarità ed abusi	Sopraelevazione – ampliamento e nuova costruzione
Titolarità urbanistica e strutturale	Immobile edificato in data antecedente al 1967
Abitabilità	nessuna
Divisibilità	Non prevista
Valore di Mercato	€ 20.000,00 (ventimila/00)
Vendibilità e motivo	Immobile situato in zona periferica, adatto a chi necessita di grandi spazi esterni e lontano dalla vita frenetica della città
Vincoli	Nessun vincolo presente
Edilizia agevolata	NO
Oneri	nessuno
APE/CDU	Il CDU viene allegato alla presente. Per la redazione dell'APE si potrà procedere al suo deposito allegando la dichiarazione di inesistenza di impianti termici.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	1. TRASCRIZIONE del 05/07/2012 - Registro Particolare 7884 Registro Generale 10878 Pubblico ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio 501/405 del 04/07/2012 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA 2. ISCRIZIONE del 05/07/2012 - Registro Particolare 1457 Registro Generale 10879 Pubblico ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio 502/406 del 04/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO 3. TRASCRIZIONE del 11/07/2024 - Registro Particolare 8576 Registro Generale 11745 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1824 del 08/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 3. TRASCRIZIONE del 07/03/2001 - Registro Particolare 3313 Registro Generale 3963 Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 34277 del 20/02/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SCHEMA IMMOBILE

Lotto Unico

Descrizione		Villetta di modestissime dimensioni, situata in zona agricola fuori dal contesto urbano del Comune di Chiaramonte Gulfi. Il fabbricato si presenta con una corte esterna esclusiva di circa 765 mq.		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	30	1	-
Superficie Balconi	SUB	-	-	-
Superficie Terrazzo	SUT	-	-	-
Superficie Pertinenze	SUP	765	0,1	-
Superficie commerciale	(SUP)	m² 30,00 oltre corte esclusiva		
Valore di Mercato		€ 20.000,00		
				
				







Sommario

1. Premessa	6
2. Identificazione del bene oggetto di stima.....	11
3. Proprietà e continuità trascrizioni nel ventennio	15
4. Descrizione dei beni	16
5. Stato di possesso del bene	17
6. Regolarità edilizia e urbanistica	17
7. Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa.....	18
8. Determinazione del valore commerciale del lotto.....	20
9. Elenco allegati	21





1. Premessa



Il sottoscritto **Dott. Ing. Salvatore Greco**, nato a Vittoria (RG) il 19/03/1987, residente a Vittoria (RG) in Via Aldo Picco n. 2, C.F. GRCSV87C19M088V, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1302, con provvedimento del 19/08/2024 veniva nominato esperto nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 195/2024 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Carlo Di Cataldo.

In data 26/08/2024 veniva accettato l'incarico con deposito del giuramento in via telematica.

Si riassumono a seguire i quesiti richiesti:

- A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);
- B) Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
 - c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una





relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a. la regolarità edilizia e urbanistica
- b. la dichiarazione di agibilità dello stabile
- c. i costi delle eventuali sanatorie
- d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)
- e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
- f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;





- F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
 - l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)
- G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)
- H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale
- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
 - la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)
- I) **Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:**
- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
 - sommatoria descrizione del bene
 - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale





possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

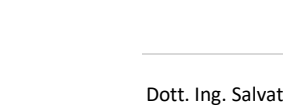
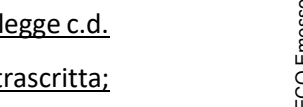
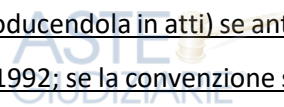
c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l’unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in





favore dello IACP etc.), se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)





- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi
 - determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate
 - abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;
- j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);
- k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno).



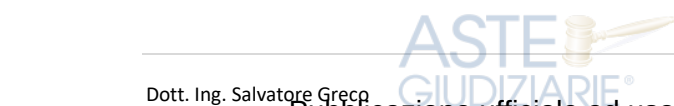
Ad espletamento dell'incarico suddetto, il sottoscritto CTU provvedeva immediatamente a mettersi in contatto con il custode giudiziario e congiuntamente ad avvisare, mediante raccomandata, i debitori della data di sopralluogo.

Si è provveduto ad eseguire un primo tentativo di accesso in data 24/09/2024 e ad un successivo accesso forzoso, alla presenza delle forze dell'ordine, in data 19/12/2024. Si fa presente che al momento del sopralluogo nessuno dei comproprietari era presente.

2. Identificazione del bene oggetto di stima

Il bene oggetto di stima (Lotto unico) risulta costituito catastalmente da una unità immobiliare residenziale, ubicata nel Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) in c.da Patria snc, censita in Catasto Urbano al foglio 29 p.la 633 sub. 1, cat. A/3, classe 1, vani 3,0, rendita € 154,94.

Si fa già presente, ma si descriverà ampiamente nei paragrafi successivi, che i dati catastali si riferiscono solamente ad una porzione dei manufatti realmente insistenti sul lotto di terreno, che



ha una superficie complessiva catastale di mq. 810. Tali manufatti, non risultano inseriti nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, prot. 103403 del 28/04/2011.

Come si evince dal **Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chiaramonte Gulfi in data 03/04/2025, prot. 6251/2025**, l'immobile ricade nella zona denominata Z.T.O. "E2" del Vigente P.R.G. del Comune di Chiaramonte Gulfi. Si riporta a seguire stralcio delle norme tecniche.

Zona E2 – zona destinata in prevalenza a colture specializzate e/o intensive,

individuata nella zona pianeggiante con caratteristiche di particolare interesse produttivo, anche in relazione all' ampia estensione delle colture prevalenti e delle proprietà.

Nelle zone E2 sono consentiti i seguenti interventi:

- Ammodernamento dei complessi rurali al servizio dell'attività, ivi comprese le parti abitative in essi contenuti, operando interventi di recupero dell'esistente nella logica della conservazione dei caratteri architettonici e ambientali degli insediamenti.
- Qualora motivate esigenze aziendali dovessero renderlo necessario, è consentita la realizzazione di nuovi manufatti che dovranno essere progettati e realizzati nella logica generale del loro corretto inserimento ambientale e sulla base delle caratteristiche prescritte nell'apposito capitolo. L'entità dell'azienda va documentata indicando le aree coltivate, anche se non contigue e presentando i titoli di proprietà e/o di possesso degli appezzamenti interessati, nonché tutti i manufatti già presenti nel (o nei) fondo in cui si sviluppa l'intera azienda. Nel caso in cui i nuovi manufatti siano necessari per ampliare o modificare le coltivazioni le stesse dovranno essere realizzate prima del ritiro della concessione edilizia. In ogni caso l'entità dei manufatti funzionali alla conduzione del fondo, che dovranno essere ad una sola elevazione, dovrà essere proporzionata alla estensione dell'azienda, al tipo di coltura praticata e alla potenzialità reddituale indicata nello studio agricolo forestale, non potrà occupare una superficie superiore al 5% della parte effettivamente coltivata, con esclusione quindi dei percorsi, delle piantumazioni d'ornamento, delle aree pavimentate ecc. mentre la parte abitativa non potrà superare la densità fondiaria di 0.03 mc/mq.



- La realizzazione degli insediamenti e manufatti produttivi per l'agricoltura, nonché quelli previsti dall'art. 22 della L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94, non potrà avere altezza superiore a ml. 8.
- Nelle parti confinanti con le fasce di rispetto di tutte le strade statali, provinciali, comunali e di competenza comunale che si sviluppano lungo le zone "E2", "E3", "E4", del territorio comunale, sono consentite opere e attrezzature funzionali al trasporto, sia pubblico che privato, e ai servizi connessi alle esigenze dei fruitori delle strade e degli automezzi in esse transitanti con l'esclusione, nel rispetto delle indicazioni di cui al Codice della Strada D.Lgs 30 aprile 1992 n. 285 e s. m. i. e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 30 dicembre 1970 n. 5980, di quelle aventi carattere di edificazione, quali alberghi e motel, ristoranti, stazioni di servizio, che svolgono attività diversa da quella del soccorso immediato. La realizzazione delle suddette opere dovrà essere richiesta preventivamente, con progetto di massima.

D.A. 17 ottobre 1997: Le distanze di rispetto stradale devono essere quelle contemplate dal nuovo codice della strada di cui al D.P.R. n.495 del 16 dicembre 1992.

- La realizzazione di impianti sportivi scoperti con possibilità di servizi accessori, di nuova edificazione nel limite di densità di 0,03 mc./mq., che siano strettamente pertinenti ai manufatti disciplinati dalle zone E7., oltre l'utilizzo di manufatti E7, qualora presenti nel perimetro dell'intervento.

INDICI E PARAMETRI DELLA ZONA E2

E2.1 - INDICI EDIFICATORI PER LE RESIDENZE

1a-densita' fondiaria mc/mq 0.03 senza nessuna deroga

1b-rapporto di copertura 0,10

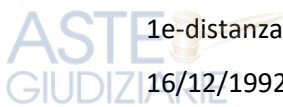
1c-altezza massima ml. 4.00

1d-numero di piani fuori terra: in base all'altezza

1e-distanza dalle strade: quelli previsti dal nuovo codice della strada di cui al D.P.R. n.495 del 16/12/1992 D.M. 1404/68

1f-distacco dai confini del lotto -ml. 10

1g-distanza da altri fabbricati: -ml 20





1h-lotto minimo -mq. 10.000

1i-rapporto abitazione e p.t. -//

1l-rapporto col distacco -non fissato

E2.2 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PER TUTTI I NUOVI INTERVENTI DI QUALUNQUE TIPO

2a-copertura - a tetto a falda unica o doppia falda a capanna con sporgenza della gronda non superiore a cm.50 dal muro perimetrale tegole a coppo di tipo e colore tradizionali;

- è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici al posto del tegolato a condizione che i suddetti pannelli siano circoscritti da una superficie tegolata di larghezza non inferiore a cm.

90,00 misurata sul piano di falda perpendicolarmente ad ogni lato della figura che include i pannelli fotovoltaici;

- è consentita, per i manufatti produttivi, la copertura piana con copertina di coronamento ad andamento lineare e divieto di elementi prefabbricati lasciati a vista.

2b-rivestimenti murali esterni: -intonaco di tipo tradizionale

2c-ringhiere -a disegno semplice

2d-soglie, stipiti architravi

ed elementi di coronamento: -nessuna prescrizione

2e- colori delle facciate -una sola tonalità di colore chiaro a tinta tenue,

2f- infissi esterni -nessuna prescrizione,

2g- recinzione -qualora sia necessario creare nuove recinzioni le stesse dovranno essere realizzate in conformità con i caratteri della zona, e obbligatoriamente con muri a secco nel caso in cui gli stessi siano presenti nel paesaggio circostante.

E2.3 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE PER LE RESIDENZE

-a villa isolata,

E2.4 – DESTINAZIONI D'USO

-tutti quelli indicati nella definizione della zona

E2.5 – MODALITÀ D'INTERVENTO

-singola autorizzazione o concessione edilizia per ogni tipo di intervento,

E2.6 – INTERVENTI SULL'ESISTENTE



-Tutti quelli consentiti dalla vigente normativa urbanistica, nei limiti definiti dall'apposito capitolo per i fabbricati esistenti e nella definizione della zona.

E2.7 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

a-le grondaie, i pluviali, le canne fumarie e simili, nel caso in cui risulti impossibile l'incasso entro le murature, dovranno essere realizzate con materiali idonei e dovranno essere parte integrante del prospetto, in cui dovranno inserirsi coerentemente.

b-sono consentiti tutti gli interventi indicati nella definizione della zona

3. Proprietà e continuità trascrizioni nel ventennio

Il bene di cui al precedente paragrafo risulta di proprietà dei sigg.:

- [REDACTED], e
- [REDACTED]

e ciascuno proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Pervennero detti beni ai proprietari mediante il seguente titolo:

- a. **Atto di compravendita** del 04/07/2012, Not. Maria Schembari in Comiso, Repertorio 501, e registrato a Vittoria il 04/07/2012 al n. 1691 serie 1T e trascritto a Ragusa il 05/07/2012 al reg. gen. 10878 e reg. part. 7884.

Precedentemente il bene era pervenuto ai venditori mediante il seguente titolo:

- b. **Atto di vendita** del 20/02/2001, not. Maria Giuseppa Nicosia in Ragusa, rep. 34277, trascritto a Ragusa il 07/03/2001 al n. 3963/3313 e registrato a Ragusa il 12/03/2001 al n. 385.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto sul bene in oggetto, è risultato che su di esso sussistono le seguenti formalità:

PER IL FABBRICATO:

- A. **TRASCRIZIONE del 05/07/2012** - Registro Particolare 7884 Registro Generale 10878
Pubblico ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio 501/405 del 04/07/2012
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- B. **ISCRIZIONE del 05/07/2012** - Registro Particolare 1457 Registro Generale 10879
Pubblico ufficiale SCHEMBARI MARIA Repertorio 502/406 del 04/07/2012



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

C. **TRASCRIZIONE del 11/07/2024** - Registro Particolare 8576 Registro Generale 11745

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1824 del 08/07/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

PER IL TERRENO:

A. **TRASCRIZIONE del 07/03/2001** - Registro Particolare 3313 Registro Generale 3963

Pubblico ufficiale NICOSIA MARIA GIUSEPPA Repertorio 34277 del 20/02/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



4. Descrizione dei beni

Il bene oggetto di stima è costituito da due corpi di fabbrica insistenti all'interno di un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 810.

Al fondo e ai fabbricati, si accede mediante accesso carrabile e pedonale prospiciente le strade comunali a cui il fondo si affaccia.

Il corpo di fabbrica più grande è adibito a residenza, probabilmente di carattere non permanente. Lo stesso è costituito da un primo grande ambiente che ospita un soggiorno ed un w.c. al piano terra, ed un piano soppalcato da cui si accede con scala interna. La struttura portante è in muratura (pietrame e tufo) con copertura a tetto in legno. La pavimentazione è con piastrelle in cotto, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio. Il tutto in ottimo stato di conservazione e probabilmente oggetto di ristrutturazione recente.

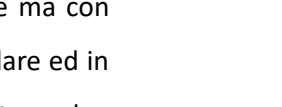
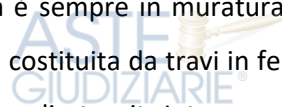
A fianco del suddetto locale, e con ingresso dall'esterno, quindi non comunicante, troviamo un locale cucina. Anche questo corpo è in muratura portante (tufo) con tetto in legno.

Le caratteristiche interne sono analoghe al locale precedente.

Le pareti esterne appaiono allo stato rustico e solo parzialmente intonacate a spruzzo.

Esternamente insiste una veranda, in parte coperta con una tettoia in legno in condizioni precarie.

Poco distante da questo corpo di fabbrica, insiste un altro corpo di fabbrica dalle caratteristiche costruttive ben diverse dal precedente. La struttura è sempre in muratura portante ma con blocchi di tufo mentre la copertura a tetto è in parte costituita da travi in ferro scatolare ed in parte da travi in legno, il tutto con sovrastante lastre di eternit. Internamente insistono due stanze, di cui una dotata di forno a legna. Il tutto allo stato rustico.



All'interno del lotto di terreno insistono inoltre altri piccoli manufatti in muratura ma del tutto irrilevanti ai fini urbanistici e/o catastali.

Gli immobili sono sprovvisti di impianti di riscaldamento e/o condizionamento e di produzione di acs.

È dunque possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), allegando la dichiarazione di inesistenza di impianti termici.

5. Stato di possesso del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 19/12/2024, l'intero immobile appare abbandonato e dalle condizioni in cui si trova, è probabile che nessuno ci abiti già da diverso tempo.

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Nell'atto di compravendita del 2001, si citava l'esistenza di un fabbricato rurale di mq. 20, non ancora accatastato, e di cui si dichiarava l'esistenza già in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Nell'atto di compravendita del 2012, il fabbricato risultava già accatastato e la consistenza essere di 3 vani e costituito da piano terra e primo.

Ciò che appare rappresentato nella planimetria catastale, risulta essere parecchio discordante dallo stato dei luoghi. Risulta infatti inesistente la rappresentazione sia del corpo di fabbrica adibito a cucina sia del corpo di fabbrica antistante il fabbricato adibito a residenza.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione agli atti, e tenendo in considerazione quanto sopra esposto, tenendo anche presente che dalle ricerche effettuate, nessuna pratica edilizia risulta depositata nel tempo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaramonte, desume quanto segue:

- i corpi di fabbrica non rappresentati all'interno della planimetria catastale, sono di certo stati edificati in data successiva al 01/09/1967 e probabilmente in data successiva alla data di avvenuto accatastamento, ovvero il 28/04/2011. Per tale motivo, questi manufatti sono del tutto abusivi e, considerati i volumi e le caratteristiche geometriche e costruttive, appaiono del tutto insanabili;
- il corpo di fabbrica principale, quello che ospita il vano soggiorno, w.c. ed il soppalco, a parere del sottoscritto è l'unico che realmente esisteva già in epoca antecedente al 01/09/1967, come si può anche evincere dalle caratteristiche costruttive dello stesso. A



tutto ciò, osservando bene la cronistoria degli eventi e soprattutto lo stato dei luoghi, a parere dello scrivente, il fabbricato è stato oggetto di lavori di ristrutturazione ed ampliamento volumetrico. Infatti appare molto visibile dall'esterno un chiaro cambiamento delle caratteristiche costruttive della parte sommitale della costruzione, costruita con blocchi di tufo, e differente dalla muratura originaria in pietrame. Inoltre la copertura è stata totalmente sostituita oltre al fatto di aver realizzato il soppalco. La costruzione inoltre oggi supera l'altezza massima consentita di in zona E2 pari a 4,00 m.



Da tutte queste considerazioni, anche questo corpo di fabbrica presenta notevoli irregolarità, e l'unica possibilità di sanatoria sarebbe quella del ripristino dello stato dei luoghi antecedente i lavori effettuati, eliminando quindi il piano soppalcato ed abbassando la quota massima di imposta della copertura.

Al fine di stimare i lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi, così come ampiamente descritto, il sottoscritto ha provveduto a redigere opportuno Computo Metrico Estimativo delle opere che ammonta a (valore arrotondato):



$L_R = € 12.000,00$



A questi oneri vanno aggiunte le spese tecniche necessarie per la presentazione di una SCIA in demolizione con relativo versamento di sanzione amministrativa, il tutto stimato in € 2.000,00. Queste spese, saranno valutate alla fine della stima, e detratte dal valore finale del bene.



7. Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa



Si provvederà alla stima del bene, considerando le opere come già ripristinate nel loro stato originario e quindi con possibilità di vendita immediata.

Per cui, si terrà conto del valore commerciale del corpo di fabbrica principale, di mq. 30 circa e del terreno pertinenziale di circa 765 mq (escludendo l'area di sedime del fabbricato stesso).



Al fine di arrivare ad una stima quanto più oggettiva possibile del valore di mercato del bene immobile in oggetto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la valutazione utilizzando il seguente metodo di stima:



A. METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE



METODO DI STIMA PER COMPARAZIONE

Al fine di individuare i valori di mercato di beni simili a quello in esame, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire sia indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari operanti all'interno del Comune di Chiaramonte Gulfi nonché confrontati i dati raccolti con annunci immobiliari delle principali e conosciute piattaforme web oltre che con i valori di mercato pubblicati presso l'Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Banca dati OMI – agenzia delle entrate

Dalle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni tipo di tipo economico ricadenti nella zona "R1/Extraurbana/ZONE AGRICOLE del Comune di Chiaramonte Gulfi – semestre 2/2024" si ricava che il valore di mercato va da un minimo di 325,00 €/mq ad un valore massimo di 465,00 €/mq. Viste le caratteristiche dell'immobile, che si potrebbe inserire anche nella fascia denominata "ville e villini", anche se di dimensioni molto ridotte, si ricava che il valore di mercato va da un minimo di 440,00 €/mq ad un valore massimo di 660,00 €/mq. Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, da poco ristrutturato, si ritiene congruo prendere in considerazione un valore di € 600,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: CHIARAMONTE GULFI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE%20AGRICOLE

Codice zona: R1

Microzona: 0

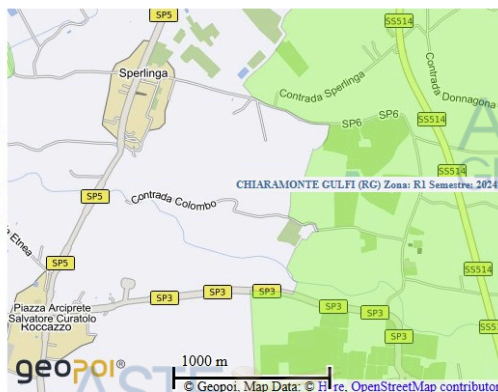
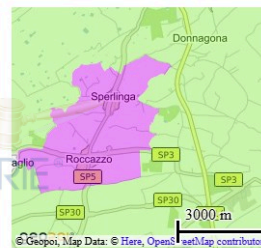
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	325	465	L			
Ville e Villini	Normale	440	660	L			

Stampa

Legenda





Agenzie Immobiliari

Riferendosi ad ultime trattative di mercato, le agenzie immobiliari operanti nel Comune di Modica, e confrontando le stesse con annunci immobiliari di conosciuti portali web, hanno fornito un valore di compravendita di abitazioni con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia compreso tra i 550 €/mq e gli 650 €/mq.

Nel ricavare un valore €/mq da applicare ai locali in oggetto, si è tenuto conto dello stato conservativo dell'immobile oltre che della sua posizione geografica.

Il sottoscritto ritiene di poter inserire i locali in oggetto in una fascia medio/alta dei valori prima ricavati, per cui si ritiene congruo assegnare un valore di riferimento di:

$$V_u = 600 \text{ €/mq}$$

Tale valore lo si prende in considerazione per la superficie della parte edificata, mentre per la restante parte del terreno, indicata catastalmente come corte, si considererà un valore commerciale pari al 7% del valore sopra indicato.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, sarà dunque:

$$V_f = 600 \text{ €/mq} \times 30,00 \text{ mq} = \text{€ } 18.000,00$$

$$V_t = 600 \text{ €/mq} \times 765,00 \text{ mq} \times 7\% = \text{€ } 32.130,00$$

per un valore complessivo pari a:

$$V_c = V_f + V_t = \text{€ } 40.132,00$$

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL VALORE DI MERCATO

Così come indicato nel conferimento di incarico, si riporta anche il valore di mercato ottenuto applicando un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto. Per cui il valore di mercato ottenuto, applicando l'abbattimento di cui sopra è:

$$V_m = \text{€ } 34.112,00 \text{ (trentaquattromilacentododicimila/00)}$$

8. Determinazione del valore commerciale del lotto

Da tutte le considerazioni fatte nei paragrafi precedenti, e tenendo conto dunque sia del valore di mercato del bene in oggetto che delle eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione degli abusi edilizi (stimati dal sottoscritto in € 14.000), si ritiene che il valore di mercato da poter attribuire al compendio immobiliare, opportunamente arrotondato, è il seguente:

$$V_m = \text{€ } 20.000,00 \text{ (ventimila/00)}$$



Con la presente relazione, costituita da 21 pagine oltre n. 6 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriori chiarimenti.

Vittoria, 25/04/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Greco

9. Elenco allegati

1. Dossier fotografico
2. Documentazione catastale
3. Titoli di provenienza
4. Rilievo geometrico
5. Computo Metrico Estimativo
6. Certificato di Destinazione urbanistica