

## TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trovato Nunzio, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2024 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....                                                   | 3  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....                                               | 5  |
| Precisazioni .....                                                 | 5  |
| Patti.....                                                         | 5  |
| Stato conservativo .....                                           | 5  |
| Parti Comuni .....                                                 | 5  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 6  |
| Stato di occupazione.....                                          | 6  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 7  |
| Normativa urbanistica.....                                         | 8  |
| Regolarità edilizia .....                                          | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                         | 13 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 228/2024 del R.G.E. .... | 17 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.512,00</b> .....         | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 18 |

All'udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Arch. Trovato Nunzio, con studio in Via G. Amato, 21 - 97013 - Comiso (RG), email kamarina101@tiscali.it, PEC nunzio.trovato@archiworldpec.it, Tel. 0932 963799, Fax 0932 963799, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - Contrada Cicimia n. 106, piano P.T.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, è costituito da un'abitazione di tipo economico e ha ingresso in area comune a cui si accede da stradella interpodereale.

Il suddetto immobile, è ubicato in zona omogenea agricola e la sua costruzione è antecedente il 1967.

L'abitazione è composta da: ingresso-disimpegno; ; cucina-pranzo; bagno; ripostiglio e tre camere da letto, in tutto 5,5 vani catastali e una veranda e pertinenze. L'immobile sopra descritto non gode di nessun servizio poiché la zona in cui è ubicato si trova distante dal centro abitato del Comune di Chiaramonte Gulfi e dagli altri Comuni della Provincia di Ragusa.

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - Contrada Cicimia n. 106, piano P.T.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ



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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile in oggetto confina con proprietà dei signori: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con stradella interpodereale.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 134,00 mq           | 144,00 mq           | 0,95         | 136,80 mq                       | 3,50 m  | P.T.  |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 136,80 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 136,80 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 24/05/1995 al 13/06/2002 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 215<br>Categoria R<br>Superficie catastale 195 mq                                                                                    |
| Dal 13/06/2002 al 18/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 18, Part. 335, Sub. 1<br>Categoria A3<br>Cl.1, Cons. 5,5 vani.<br>Superficie catastale 144 mq<br>Rendita € 284,05<br>Piano P.T.<br>Graffato no |

I titolari catastali, alla data del 22/10/2024, corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 18     | 335   | 1    |                     | A3        | 1      | 5,5 vani    | 144 mq               | 284,05 € | P.T.  | no       |

### Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alle risultanze catastali ad eccezione di una porta che permette l'accesso a uno spazio coperto che a sua volta dà accesso a un vano scavato nella roccia entrambi usati come sgombero.

## PRECISAZIONI

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

## PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa pur essendo completa in tutte le sue parti versa in cattivo stato di conservazione e necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinari.

## PARTI COMUNI



L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ha però una corte comune con altra ditta confinante per l'accesso all'immobile che avviene attraverso una veranda protetta da un cancelletto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento ad eccezione della corte comune.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa, oggetto della presente relazione, pur essendo completa in tutte le sue parti versa in cattivo stato di conservazione e necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinari.

Le fondazioni non sono visibili e non risulta nulla, a tal proposito, nella documentazione presente all'ufficio tecnico del Comune di Chiaramonte Gulfi.

L'esposizione dell'immobile suddetto è lungo l'asse nord-ovest sud-est e l'unico prospetto è a sud-est prospiciente al cortile comune con altra ditta.

Per quanto riguarda l'altezza dei vari ambienti varia da 2.70 m. a 4.00 m.

La struttura verticale risulta realizzata in muratura e con solai piani di copertura, che invece, risultano in latero cemento e in alcune parti dell'intradosso richiedono lavori di manutenzione straordinari.

Relativamente alla parete esterna risulta intonacata a cemento e rifinita con tonachina per esterni, ad eccezione della parte bassa della parete.

Per ciò che concerne la pavimentazione degli ambienti interni realizzati con ceramica richiede, in alcuni ambienti lavori di manutenzione straordinari.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno, invece, gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate.

Per quanto attiene gli impianti elettrico, idrico, etc. richiedono di essere verificati ed eventualmente adeguati e/o oggetto di manutenzione.

L'immobile è dotato di una veranda di pertinenza esclusiva e di un cortile in comune con altra ditta.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, oggetto della presente relazione, da quanto è stato dichiarato dal debitore (la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) durante il sopralluogo del 07/10/2024 "Ho la residenza presso questo immobile, ma considerato lo stato attuale dell'immobile che lo rende non abitabile, ho il domicilio in un altro immobile a Chiaramonte Gulfi".

La signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tuttavia, si reca giornalmente nell'immobile pignorato per accudire due cani che continua a custodire nell'immobile suddetto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                   |      |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 10/07/2002 al 15/07/2025 | **** Omissis **** | Atto di compravendita. |      |               |             |
|                              |                   | Rogante                | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |

|  |  |                                                        |            |                      |
|--|--|--------------------------------------------------------|------------|----------------------|
|  |  | Notaio Barone Diego di Chiaramonte Gulfi.              | 470        | 248                  |
|  |  | Trascrizione                                           |            |                      |
|  |  | Presso                                                 | Data       | Reg. gen. Reg. part. |
|  |  | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa (RG). | 19/07/2002 | 11138 9024           |
|  |  | Registrazione                                          |            |                      |
|  |  | Presso                                                 | Data       | Reg. N° Vol. N°      |
|  |  |                                                        |            |                      |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Ragusa aggiornate al 23/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 17/02/2011  
Reg. gen. 2632 - Reg. part. 627  
Quota: 1/1  
Importo: € 112.500,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 75.000,00  
Rogante: Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.p.a. a R.L.  
Note: Tasso di interesse variabile.

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi**  
Trascritto a Ragusa il 19/07/2002  
Reg. gen. 11138 - Reg. part. 9024  
Quota: 1/1  
Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare (verbale pignoramento immobili)**

Trascritto a Ragusa il 08/06/2013

Reg. gen. 6465 - Reg. part. 4474

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili)**

Trascritto a Ragusa il 06/08/2024

Reg. gen. 13643 - Reg. part. 10048

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 35,00 codice T93T

Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo del 11/02/2011);

- € 200,00 codice T92T

€ 59,00 codice T91T

€ 35,00 codice T93T

atto esecutivo o cautelare (verbale pignoramento immobile del 26/03/2013);

- € 200,00 codice T92T

€ 59,00 codice T91T

€ 35,00 codice T93T

atto esecutivo o cautelare (verbale pignoramento immobile del 23/06/2024);

Per un totale di € 623,00

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile oggetto della presente relazione è sito nel territorio del Comune di Chiaramonte Gulfi; nel P.R.G. del suddetto comune l'immobile ricade in Zona E2.

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:

1 - 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.

2 - 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.

3 - 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.

4 - 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.

5 - 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-densità 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 a

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistica (ufficio tecnico comunale) del comune Chiaramonte Gulfi (RG) e da un esame della documentazione ed elaborati disponibile è emersa la non regolarità dell'immobile; in particolare sono emerse difformità tra la concessione edilizia, la n. 3596/1977, rilasciata in data 11/03/1978 e quanto constatato durante il sopralluogo.

### **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 alla disamina dello stato dei luoghi, durante il sopralluogo del 07/10/2024, confrontando con la planimetria catastale, non emergono difformità ad eccezione di una porta che permette l'accesso a uno spazio coperto ed a un vano scavato nella roccia, utilizzati entrambi come sgombero e non riportati nella planimetria catastale; per quanto riguarda la regolarità urbanistica è emersa la non regolarità dell'immobile, in particolare sono emerse difformità tra la concessione edilizia, la n. 3596/1977, rilasciata in data 11/03/1978 e quanto constatato durante il sopralluogo.

Appurato che non esiste aumento di superficie e di volume è possibile regolarizzare l'immobile con un costo complessivo (competenze tecniche, sanzione etc...) di circa € 2500,00.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ha però una corte comune con altra ditta confinante e l'accesso all'immobile avviene attraverso una veranda protetta da un cancelletto; quindi l'unico eventuale onere riguarda la suddetta corte.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - Contrada Cicimia n. 106, piano P.T.  
L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, è costituito da un'abitazione di tipo economico e ha ingresso in area comune a cui si accede da stradella interpoderale. Il suddetto immobile, è ubicato in zona omogenea agricola e la sua costruzione è antecedente il 1967. L'abitazione è composta da: ingresso-disimpegno; ; cucina-pranzo; bagno; ripostiglio e tre camere da letto, in tutto 5,5 vani catastali e una veranda e pertinenze. L'immobile sopra descritto non gode di nessun servizio poiché la zona in cui è ubicato si trova distante dal centro abitato del Comune di Chiaramonte Gulfi e dagli altri Comuni della Provincia di Ragusa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 335, Sub. 1, Categoria A3, Graffato no

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

Valore di stima del bene: € 54.720,00

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. Nella determinazione del valore finale del bene vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica del costo complessivo di circa € 2500,00 e del del costo di € 1500,00 circa per ottenere l'abitabilità dell'abitazione.

Il sottoscritto C.T.U. alla stima suddetta applicherà un abbattimento forfettario (deprezzamento), nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente perizia (come ad esempio spese condominiali, sanatorie, revisioni, impianti, ecc.).

| Identificativo corpo                                                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Chiaramonte Gulfi<br>(RG) - Contrada<br>Cicimia n. 106, piano<br>P.T. | 136,80 mq                | 400,00 €/mq     | € 54.720,00        | 100,00%          | € 54.720,00 |
| Valore di stima:                                                                                            |                          |                 |                    |                  | € 54.720,00 |

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                   | Valore | Tipo |
|-------------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica     | 7,00   | %    |
| Rischio assunto per mancata garanzia      | 2,00   | %    |
| Stato d'uso e di manutenzione             | 2,00   | %    |
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 2,00   | %    |
| Altro                                     | 2,00   | %    |

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 agli immobili oggetto della stima.

Il sottoscritto P.E. alla stima suddetta applicherà un abbattimento forfettario (deprezzamento), nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente perizia (come ad esempio spese condominiali, sanatorie, revisioni, impianti, ecc.).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Comiso, li 04/08/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Rilievo fotografico esterno e interno (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 04/08/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria immobile (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al 13/03/1978)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto modifica e riattamento (Aggiornamento al 07/03/1978)
- ✓ N° 1 Altri allegati - P.R.G. (Aggiornamento al 21/11/1994)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Formalità (Aggiornamento al 23/07/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - Contrada Cicimia n. 106, piano P.T.  
L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, è costituito da un'abitazione di tipo economico e ha ingresso in area comune a cui si accede da stradella interpoderale. Il suddetto immobile, è ubicato in zona omogenea agricola e la sua costruzione è antecedente il 1967. L'abitazione è composta da: ingresso-disimpegno; ; cucina-pranzo; bagno; ripostiglio e tre camere da letto, in tutto 5,5 vani catastali e una veranda e pertinenze. L'immobile sopra descritto non gode di nessun servizio poiché la zona in cui è ubicato si trova distante dal centro abitato del Comune di Chiaramonte Gulfi e dagli altri Comuni della Provincia di Ragusa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 335, Sub. 1, Categoria A3, Graffato no

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

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente relazione è sito nel territorio del Comune di Chiaramonte Gulfi; nel P.R.G. del suddetto comune l'immobile ricade in Zona E2. 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: 1 - 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. 2 - 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. 3 - 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. 4 - 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. 5 - 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 a 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 ecco 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

**Prezzo base d'asta: € 46.512,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.512,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Chiaromonte Gulfi (RG) - Contrada Cicimia n. 106, piano P.T.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 18, Part. 335, Sub. 1,<br>Categoria A3, Graffato no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Superficie | 136,80 mq |
| Stato conservativo:                        | L'unità abitativa pur essendo completa in tutte le sue parti versa in cattivo stato di conservazione e necessita di urgenti lavori di manutenzione straordinari.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |
| Descrizione:                               | L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, è costituito da un'abitazione di tipo economico e ha ingresso in area comune a cui si accede da stradella interpoderale. Il suddetto immobile, è ubicato in zona omogenea agricola e la sua costruzione è antecedente il 1967. L'abitazione è composta da: ingresso-disimpegno; ; cucina-pranzo; bagno; ripostiglio e tre camere da letto, in tutto 5,5 vani catastali e una veranda e pertinenze. L'immobile sopra descritto non gode di nessun servizio poiché la zona in cui è ubicato si trova distante dal centro abitato del Comune di Chiaromonte Gulfi e dagli altri Comuni della Provincia di Ragusa. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |           |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile, oggetto della presente relazione, da quanto è stato dichiarato dal debitore (la signora **** Omissis ****) durante il sopralluogo del 07/10/2024 "Ho la residenza presso questo immobile, ma considerato lo stato attuale dell'immobile che lo rende non abitabile, ho il domicilio in un altro immobile a Chiaromonte Gulfi".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

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

Iscritto a Ragusa il 17/02/2011

Reg. gen. 2632 - Reg. part. 627

Quota: 1/1

Importo: € 112.500,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.p.a. a R.L.

Note: Tasso di interesse variabile.

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi**

Trascritto a Ragusa il 19/07/2002

Reg. gen. 11138 - Reg. part. 9024

Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

- **Atto esecutivo o cautelare (verbale pignoramento immobili)**

Trascritto a Ragusa il 08/06/2013

Reg. gen. 6465 - Reg. part. 4474

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

- **Atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili)**

Trascritto a Ragusa il 06/08/2024

Reg. gen. 13643 - Reg. part. 10048

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura