

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bufardeci Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17



Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3	21
Descrizione	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità	22
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	24
Patti	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	32
Riepilogo bando d'asta.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Lotto 3	35
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 267/2024 del R.G.E.	37
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 40.359,28	37
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 37.383,00	37
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 22.559,00	38



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	39
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - via Costanzo Ciano n.50	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc	39
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc	40



All'udienza del 07/11/2024, il sottoscritto Arch. Bufardecì Giuseppe, con studio in Via Annunzio Cervi, 79 - 97100 - Ragusa (RG), email augustobufardecì@gmail.com, PEC giuseppeaugusto.bufardecì@archiworldpec.it, Tel. 0932 686501, Fax 0932 686501, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - via Costanzo Ciano n.50 (Coord. Geografiche: 37.03103 N,14.70531 E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc (Coord. Geografiche: 37.03321 N, 14.70033 E)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc (Coord. Geografiche: 37,03321 N, 14,70033 E)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - via Costanzo Ciano n.50

DESCRIZIONE

Fabbricato destinato alla civile abitazione, composto da un'unica unità abitativa distribuita su tre livelli, aventi ingressi da: via Costanzo Ciano n.50 e da via Collegio Vecchio n.7. L'immobile comprende un ingresso, un vano scala, un soggiorno cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, due ripostigli, un balcone su via Costanzo Ciano e una veranda coperta su via Collegio Vecchio.

Il cespite è ubicato nel centro storico del Comune di Chiaramonte Gulfi (zona A di P.R.G.), quindi in un'area dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servizi.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta completa, si attesta pertanto 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con: via Costanzo Ciano, via Collegio Vecchio, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e salvo altri e più attuali confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	T-1-2
Veranda	11,00 mq	11,00 mq	0,10	1,10 mq	2,10 m	Terra da via Collegio Vecchio
Balcone scoperto	0,90 mq	0,90 mq	0,25	0,23 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				96,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,33 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/2002 al 03/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1706, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 288,70 Piano t-1 Graffato 1708 sub 3
Dal 03/04/2015 al 05/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 1709, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 96 mq Rendita € 288,70 Piano T-1-2

La titolare catastale **** Omissis **** corrisponde a quella reale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a	nza	catasta e			
	42	1709	6		A4	2	6,5	96 mq	288,7 €	T-1-2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa distribuzione e numero degli spazi interni nel fabbricato, diversa estensione della veranda esterna di pertinenza ubicata al piano primo su via Collegio Vecchio.

Prima di procedere all'aggiornamento catastale, bisogna eliminare l'abuso dovuto all'ingrandimento della veranda su via Collegio Vecchio e rimuovere la copertura abusiva della stessa.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al suo interno si presenta in normali condizioni statiche e in buono stato di manutenzione. Invece esternamente il fabbricato versa in trascurate condizioni di manutenzione soprattutto per la parte di facciata che da su via Costanzo Ciano.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non ha parti condominiali con altri edifici, a parte i muri portanti perimetrali che risultano in comune con le altre costruzioni confinanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, edificato in data anteriore al 01.09.1967, è ubicato nel centro storico del Comune di Chiaramonte Gulfi ed ha ingressi da via Costanzo Ciano e da via Collegio Vecchio.

Le altezze interne misurate ai controsoffitti sono di circa mt2.60 per il piano terra, mt2.52 per il piano primo, mt 2.60 per il piano secondo, quindi tutte inferiori per i vani principali ai 2.70 mt.

Le strutture verticali sono in muratura portante, la copertura è a falde con presumibile manto in coppi e la cui struttura è celata dai controsoffitti.

Le pareti interne risultano intonacate e rifinite con superiore strato di pittura in buono stato di manutenzione, quelle esterne altresì anche se intonacate versano in uno scadente stato di conservazione presentando parti distaccate e ammalorate.

La pavimentazione interna è in ottimo stato di conservazione ed è costituita al piano terra da una pavimentazione in gres, così come quella del piano primo, mentre al piano secondo è presente un parquet.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e dotati esternamente di avvolgibili in pvc, solo la camera e il bagno al piano terra da via Collegio Vecchio, hanno persiane in legno. Gli infissi interni sono in legno verniciato.

La scala in muratura è rivestita in gres fino al piano primo e poi in legno fino al piano secondo.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, impianto idrico è collegato alla rete comunale, gli impianti di condizionamento e riscaldamento sono con pompe di calore e con termocamino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/2002	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Diego Barone	01/10/2002	570297	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/10/2002	15101/12274	
		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

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto del 06 maggio 2016 Banca Agricola Popolare di Ragusa
Iscritto a Ragusa il 05/10/2016
Reg. gen. 13701 - Reg. part. 2508
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.111,02
Rogante: TRIBUNALE DI RAGUSA
Data: 06/05/2016
N° repertorio: 1675

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ragusa il 04/10/2024
Reg. gen. 16082 - Reg. part. 11952
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione della formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importo che incide €294,00 in totale per le trascrizioni dei pignoramenti.

NORMATIVA URBANISTICA

Immobile facente parte del tessuto storico del Comune di Chiaramonte, la cui edificazione è stata dichiarata, nell'atto di compravendita, anteriore al 01.09.1967, ma presumibilmente già esistente prima del 17.08.1942, quindi già all'interno del perimetro urbano.

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.

Concessione per esecuzione lavori edili intestata a **** Omissis ****: per rifacimento copertura, prot. n.11848/93 (autorizzazione art.9 e art.5 della L.R.37 del 10/08/1985 e art.26 della L.47/85) rilasciata dal Comune di Chiaramonte Gulfi in data 18/04/1994.

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.

Dal sopralluogo effettuato nell'immobile oggetto di esecuzione in data 06.12.2024 si sono riscontrate alcune difformità rispetto all'autorizzazione rilasciata in data 18/04/1994. In particolare tali difformità consistono in una diversa distribuzione degli ambienti interni e in una diversa sagoma della terrazza che si affaccia su via Colleggio Vecchio sia per maggiori dimensioni, sia per la copertura della stessa con una struttura in legno.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc

DESCRIZIONE

Appartamento destinato alla civile abitazione, ubicato al piano primo sottostrada e superiore lastrico solare calpestabile posto al piano terra rispetto alla limitrofa strada provinciale 8. In particolare il lastrico solare è collegato al sottostante appartamento tramite una passerella pedonale posta a quota della limitrofa strada, da cui si può anche accedere.

I beni sono ubicati in c.da Santa Lucia (ex c.da Masciù), in una zona periferica della città di Chiaramonte Gulfi (RG), individuata come zona E2 di P.R.G. (zona agricola). La zona è servita dalla rete idrica comunale, dalla rete elettrica e da quella stradale.

L'accesso carraio e pedonale ai cespiti, è garantito da un ingresso ricavato lungo la strada provinciale 8. Tale ingresso ricade però in una particella non oggetto di esecuzione in quanto non appartenente all'esecutato **** Omissis ****.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene presenta parti edificate in difformità dalle autorizzazioni edilizie che vanno rimosse in quanto non sanabili.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

I beni confinano con sottostante locale deposito, con superiore lastrico solare e con circostante terreno pertinenziale tutti di proprietà dell'esecutato **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,20 m	S1
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	S1
Terrazza	78,00 mq	78,00 mq	0,10	7,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è composta da: un ingresso-soggiorno, due camere, uno sgombero, due bagni, un disimpegno, una cucina e una zona pranzo, per un'altezza interna di circa 3.20 mt. La superficie utile calpestabile somma circa 66 mq, in particolare nel conteggio di tale superficie non si è tenuto conto della superficie della cucina e della zona pranzo, in quanto edificati in assenza di titolo abilitativo, non sanabili e quindi da demolire.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/2002 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 114, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 232,41 Piano S1
Dal 11/10/2022 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 114, Sub. 3 Categoria F5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	114	2		A3	1	4,5 vani	71 mq	232,41 €	S1	
	94	114	3		F5					T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente la consistenza catastale dell'abitazione non corrisponde alla situazione reale a causa delle superfetazioni presenti costituite dalla cucina e dalla zona pranzo che, essendo non sanabili, andranno rimosse in fase di aggiudicazione del bene.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Attualmente solo l'ingresso pedonale è autorizzato dalla Concessione Edilizia n.7616/86, mentre quello carraio all'abitazione è ubicato su proprietà di terzi dove non risultano trascritti diritti di servitù o di attraversamento. Dal sopralluogo effettuato si desume che ormai per tale ingresso carraio è stato acquisito il diritto di transito con mezzi.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione presenta, internamente e solo in alcuni ambienti, tracce di umidità e muffe nei soffitti. Nel complesso il bene risulta agibile e in normali condizioni di manutenzione. Le condizioni statiche sono nella norma, mentre la terrazza necessita di opere di manutenzione.



PARTI COMUNI

Gli immobili pignorati fanno parte di un unico fabbricato che risulta composto da un appartamento e da un deposito, con esclusivi spazi esterni di pertinenza. Tali spazi però al momento non risultano catastalmente identificati e afferiscono all'unica particella di terreno asservita al fabbricato. Dunque si dovrà procedere ad un frazionamento per identificare catastalmente le relative pertinenze.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione oggetto di pignoramento presenta, solo in alcuni ambienti, tracce di umidità e muffe nei soffitti, ma nel complesso il bene risulta agibile. Le condizioni statiche sono nella norma, tutti gli ambienti principali della casa sono esposti con aperture a nord ovest, l'altezza interna è di circa mt 3.20. La struttura portante è del tipo intelaiata in cemento armato, con solai in laterocemento gettato in opera. La copertura è costituita da un lastrico solare praticabile avente come pavimentazione solo un manto impermeabilizzante composto da uno strato di guaina bituminosa lasciata a vista. Le pareti di tamponamento sono presumibilmente composte da un doppio foglio di laterizi forati, rivestite internamente ed esternamente da uno strato di intonaco, rifinito internamente con uno strato di pittura ed esternamente lasciato al rustico. Gli infissi esterni sono in alluminio senza vetrocamera e dotati di avvolgibili esterni in PVC, solo la porta di ingresso e un infisso nel bagno sono in legno. Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato e verniciato. La pavimentazione interna è in ceramica così come i rivestimenti dei due bagni. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, l'impianto idrico è collegato alla rete comunale. L'impianto di scarico dei reflui domestici avviene tramite recapito in una vasca settica interrata del tipo a tenuta. L'impianto di riscaldamento è del tipo con radiatori in alluminio alimentati da una termostufa a legna ubicata in un locale da demolire perchè non sanabile.

Di pertinenza all'abitazione c'è uno spazio antistante l'ingresso che ospita i posti auto ma che di fatto non risulta individuato catastalmente, così come la rampa di collegamento con la limitrofa strada provinciale 8 (detta circonvallazione), sia la rampa che lo spazio antistante l'ingresso sono pavimentate con un battuto in cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, anche se residente altrove.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11/10/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA



Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Diego Barone	11/10/2002	593	311
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	12/10/2002	15013	12207
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 Ragusa aggiornate al 17/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da cartelle esattoriali
Iscritto a Ragusa il 09/06/2006
Reg. gen. 14154 - Reg. part. 4205
Quota: 1/1
Importo: € 16.397,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.183,62
Data: 08/06/2006
N° repertorio: 9116
- **ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 05/10/2016
Reg. gen. 13701 - Reg. part. 2508
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.111,02
Rogante: TRIBUNALE DI RAGUSA
Data: 06/05/2016
N° repertorio: 1675

- **ipoteca legale** derivante da cartelle esattoriali

Iscritto a Ragusa il 18/06/2019
Reg. gen. 9049 - Reg. part. 1204
Quota: 1/1

Importo: € 205.035,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 102.517,86
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 100

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ragusa il 04/10/2024
Reg. gen. 16082 - Reg. part. 11952
Quota: 1/1

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

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione della formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importo che incide €294,00 in totale per le trascrizioni dei pignoramenti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, ricade in zona territoriale omogenea "E2" del vigente P.R.G. del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), ovvero area destinata in prevalenza a colture specializzate e/o intensive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il fabbricato di cui le unità pignorate fanno parte, è stato edificato e successivamente trasformato con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Chiaramonte Gulfi in data 7 marzo 1985 (pratica n.12012/81);
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del detto Comune in data 9 settembre 1985 (pratica n.6809/85);



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.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto al progetto allegato alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Chiaramonte Gulfi sono costituite dai volumi attualmente destinati a cucina e a zona pranzo. Tali volumi costituiscono delle superfetazioni all'immobile che in base alle norme vigenti non risultano sanabili, quindi è prevista in fase di aggiudicazione la loro totale demolizione, ciò comporterà la modifica degli impianti idrico-sanitario nonché la rimozione della termo stufa che in essi sono attualmente presenti.

Per adeguare tutti gli impianti tecnologici presenti rispetto alle relative normative tecniche di riferimento si approssima un costo pari a € 1.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc

DESCRIZIONE

Locale deposito, ubicato al piano secondo sotto strada (seminterrato) rispetto alla limitrofa strada provinciale 8 (circonvallazione) con annesso terreno pertinenziale della superficie di 2782 mq.

I beni sono ubicati in c.da Santa Lucia (ex c.da Masciù), in una zona periferica della città di Chiaramonte Gulfi (RG), individuata come zona E2 di P.R.G. (zona agricola). La zona è servita dalla rete idrica comunale, dalla rete elettrica e da quella stradale.

L'accesso carraio e pedonale ai cespiti, è garantito da un ingresso ricavato lungo la strada provinciale 8. Tale ingresso ricade però in una particella non oggetto di esecuzione in quanto non appartenente all'esecutato **** Omissis ****.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il bene presenta parti edificate in difformità dalle autorizzazioni edilizie che vanno rimosse in quanto non sanabili e altre che possono essere urbanisticamente regolarizzate.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

Il locale deposito confina con soprastante abitazione di proprietà dello stesso esecutato **** Omissis ****. Il terreno pertinenziale confina con vallone, con proprietà **** Omissis ****, con proprietà **** Omissis **** e salvo e altri e più attuali confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	66,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,90 m	
Terreno agricolo	2782,00 mq	2782,00 mq	0,003	8,35 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				86,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il locale deposito occupa l'intero piano seminterrato (piano secondo sotto strada) di un fabbricato che si sviluppa su due livelli. Il fabbricato è coperto da un lastrico solare calpestabile. Il bene, attualmente destinato abusivamente ad abitazione, somma due bagni ancora in parte da rifinire, una cucina pranzo, un ingresso soggiorno, due camere di cui una con cabina armadio, un disimpegno e un piccolo locale tecnico. Nel calcolo delle superfici, non si è tenuto conto degli ambienti costruiti in difformità della Concessione Edilizia in quanto non sanabili e cioè della cabina armadio al servizio di una delle due camere da letto, di parte del bagno della zona notte, della superficie del locale tecnico e della maggiore superficie dell'attuale cucina e della zona soggiorno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 11/10/2002 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 94, Part. 113 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 2782 Reddito dominicale € 9,34 Reddito agrario € 3,59
Dal 11/10/2022 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 114, Sub. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 68 Superficie catastale 68 mq Rendita € 203,69 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	114	1		C2	1	68	68 mq	203,69 €	S2	

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	
94	113				Seminativo arborato	04	2782 mq	9,34 €	3,59 €		

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'ingresso pedonale e carraio del deposito, è ubicato su proprietà di terzi dove non risultano trascritti diritti di servitù o di attraversamento. Dal sopralluogo effettuato si desume che ormai per tale ingresso sia stato acquisito il diritto di transito con mezzi.

STATO CONSERVATIVO

Il deposito, attualmente trasformato abusivamente ad abitazione risulta quasi del tutto completato e si presenta internamente in ottime condizioni di manutenzione. Il bene risulta agibile anche per la sua legale destinazione a deposito. Le condizioni statiche del manufatto sono nella norma.

PARTI COMUNI

Sia il locale deposito posto al piano seminterrato, che la superiore abitazione posta al piano terra, presentano spazi esterni di pertinenza esclusiva che al momento non risultano identificati. Dunque si dovrà procedere, in fase di aggiudicazione dei beni, ad un frazionamento della particella di terreno asservita al fabbricato per identificare catastalmente le pertinenze relative a ciascuna delle due unità.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le condizioni statiche del locale deposito sono nella norma. Tutti gli ambienti principali del locale sono esposti con aperture a nord ovest, l'altezza interna è di circa mt2.90. La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata in cemento armato, con solai in laterocemento gettato in opera. La copertura dell'intero immobile, di cui il bene pignorato fa parte, è costituita da un lastrico solare praticabile la cui pavimentazione è costituita da uno strato di guaina bituminosa lasciata a vista. Le pareti di tamponamento sono presumibilmente composte da un doppio foglio di laterizi forati, rivestiti internamente ed esternamente da uno strato di intonaco, rifinito internamente con uno strato di pittura ed esternamente lasciato al rustico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Gli infissi interni, a parte la porta del bagno di servizio limitrofo alla cucina che è in legno tamburato, sono ancora assenti. La pavimentazione interna è in gres così come i rivestimenti dei due bagni. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, l'impianto idrico è collegato alla rete comunale. L'impianto di scarico dei reflui domestici avviene tramite recapito in una vasca settica interrata del tipo a tenuta. L'impianto di riscaldamento attualmente è solo predisposto.

Di pertinenza dell'immobile c'è infine uno spazio esterno antistante l'ingresso, dotato di una pavimentazione in ceramica e coperto in parte da una tettoia abusiva non sanabile. Tutti gli spazi esterni, compreso quello prima descritto, così come la rampa pedonale e carraia di accesso dal soprastante stradale (circonvallazione) non sono ancora censiti catastalmente.

Il terreno asservito al fabbricato di 2782 mq, che si estende verso il sottostante vallone, copre un forte dislivello che di fatto lo rende poco utilizzabile sia dal punto di vista agricolo che per qualsivoglia altra destinazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dal figlio del debitore esecutato **** Omissis ****, senza alcun contratto o altro titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/10/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Diego Barone	11/10/2002	593	311
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/10/2002	15013	12207
		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 Ragusa aggiornate al 17/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da cartelle esattoriali
Iscritto a Ragusa il 09/06/2006
Reg. gen. 14154 - Reg. part. 4205
Quota: 1/1
Importo: € 16.397,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.183,62
Data: 08/06/2006
N° repertorio: 9116
- **ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 05/10/2016

Reg. gen. 13701 - Reg. part. 2508

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.111,02

Rogante: TRIBUNALE DI RAGUSA

Data: 06/05/2016

N° repertorio: 1675

- **ipoteca legale** derivante da cartelle esattoriali

Iscritto a Ragusa il 18/06/2019

Reg. gen. 9049 - Reg. part. 1204

Quota: 1/1

Importo: € 205.035,72

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.517,86

Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA

Data: 17/06/2019

N° repertorio: 100

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ragusa il 04/10/2024

Reg. gen. 16082 - Reg. part. 11952

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione della formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importo che incide €294,00 in totale per le trascrizioni dei pignoramenti.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, ricade in zona territoriale omogenea "E2" del vigente P.R.G. del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), ovvero area destinata in prevalenza a colture specializzate e/o intensive.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Il fabbricato di cui le unità pignorate fanno parte, è stato edificato e successivamente trasformato con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Chiaramonte Gulfi in data 7 marzo 1985 (pratica n.12012/81);
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del detto Comune in data 9 settembre 1985 (pratica n.6809/85);
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del detto Comune in data 21 luglio 1986 (prot. n.7616/86).

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.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto al progetto allegato alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Chiaramonte Gulfi sono costituite da:

- una diversa destinazione d'uso, non permessa, dell'immobile che da locale deposito viene attualmente adibito ad abitazione;
 - l'aggiunta dei volumi, realizzati in difformità rispetto la Concessione Edilizia n.6809/85, destinati a cabina armadio, bagno e locale tecnico. Tali volumi costituiscono delle superfetazioni all'immobile che in base alle norme vigenti non possono essere sanati e quindi se ne prevede la demolizione;
 - la modifica ai prospetti mediante la realizzazione di nuove aperture;
 - la tettoia della veranda e quella del locale tecnico, nella zona d'ingresso all'immobile, non sanabili e quindi anch'esse da demolire;
 - l'aumento delle superfici attualmente individuate della cucina e della zona soggiorno verso il terrapieno.
- Per adeguare l'immobile alle Concessioni Edilizie rilasciate, si prevede una spesa complessiva (comprendente anche le spese tecniche) di € 7.000,00, oltre € 1.000,00 per adeguamento impianti e redazione APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - via Costanzo Ciano n.50
Fabbricato destinato alla civile abitazione, composto da un'unica unità abitativa distribuita su tre livelli, aventi ingressi da: via Costanzo Ciano n.50 e da via Collegio Vecchio n.7. L'immobile comprende un ingresso, un vano scala, un soggiorno cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, due ripostigli, un balcone su via Costanzo Ciano e una veranda coperta su via Collegio Vecchio. Il cespite è ubicato nel centro storico del Comune di Chiaramonte Gulfi (zona A di P.R.G.), quindi in un'area dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1709, Sub. 6, Categoria A4
Valore di stima del bene: € 47.481,50

Per la stima del valore commerciale dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente la metodologia di stima "comparativa o sintetica", consistente nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, relazionandolo mediante parametri correttivi ad immobili simili per tipologia, ubicazione, consistenza, impianti, condizioni di manutenzione ed il cui valore di contrattazione sia noto. Lo scrivente fatte le dovute ricerche e correzioni presso alcuni operatori immobiliari locali e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, ha ritenuto di poter adottare quale valore di mercato equo ed attendibile, riferito alla superficie convenzionale €550/mq, per un valore complessivo pari a €/mq 550,00xmq96,33 = €52.981,50.

Da tale valore vanno decurtate tutte le spese per eliminare e/o sanare gli abusi edilizi presenti, che a parere dello scrivente ammontano a:

-€ 2.500,00 per ripristinare la superficie del terrazzino originaria su via Collegio Vecchio ed eliminare la pensilina in

legno che attualmente lo ricopre;

-€ 500,00 per adeguamento impianti e redazione APE;

-€ 2.500,00 per spese tecniche presentazione pratiche e aggiornamento catasto.

Il valore finale del bene al netto delle spese relative alla sua regolarizzazione urbanistica ed edilizia ammontano quindi a €52.981,50-€(2500,00+500,00+2500,00)= €47.481,50, con un valore unitario al mq pari a €492,9046/mq.

Il prezzo di vendita del cespite è di € 47.481,50 che decurtato dell'abbattimento forfettario del 15% sarà di € 40.359,28

diconsi Euro quarantamilatrecentocinquantanove/28.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Chiaramonte Gulfi (RG) - via Costanzo Ciano n.50	96,33 mq	492,90 €/mq	€ 47.481,50	100,00%	€ 47.481,50
Valore di stima:					€ 47.481,50

Valore di stima: € 47.481,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonchè all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	15,00	%

Valore finale di stima: € 40.359,28

Per la stima del valore commerciale dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente la metodologia di stima "comparativa o sintetica", consistente nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, relazionandolo mediante parametri correttivi ad immobili simili per tipologia, ubicazione, consistenza, impianti, condizioni di manutenzione ed il cui valore di contrattazione sia noto. Lo scrivente fatte le dovute ricerche e correzioni presso alcuni operatori immobiliari locali e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, ha ritenuto di poter adottare quale valore di mercato equo ed attendibile, riferito alla superficie convenzionale €550/mq, per un valore complessivo pari a €/mq 550,00xmq96,33 = €52.981,50.

Da tale valore vanno decurtate tutte le spese per eliminare e/o sanare gli abusi edilizi presenti, che a parere dello scrivente ammontano a:

-€ 2.500,00 per ripristinare la superficie del terrazzino originaria su via Collegio Vecchio ed eliminare la pensilina in legno che attualmente lo ricopre;

-€ 500,00 per adeguamento impianti e redazione APE;

-€ 2.500,00 per spese tecniche presentazione pratiche e aggiornamento catasto.

Il valore finale del bene al netto delle spese relative alla sua regolarizzazione urbanistica ed edilizia ammontano quindi a €52.981,50-€(2500,00+500,00+2500,00)= €47.481,50, con un valore unitario al mq pari a €492,9046/mq.

Il prezzo di vendita del cespite è di € 47.481,50 che decurtato dell'abbattimento forfettario del 15% sarà di € 40.359,28 diconsi Euro quarantamilatrecentocinquantanove/28.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc

Appartamento destinato alla civile abitazione, ubicato al piano primo sottostrada e superiore lastrico solare calpestabile posto al piano terra rispetto alla limitrofa strada provinciale 8. In particolare il lastrico solare è collegato al sottostante appartamento tramite una passerella pedonale posta a quota della limitrofa strada, da cui si può anche accedere. I beni sono ubicati in c.da Santa Lucia (ex c.da Masciù), in una zona periferica della città di Chiaramonte Gulfi (RG), individuata come zona E2 di P.R.G. (zona agricola). La zona è servita dalla rete idrica comunale, dalla rete elettrica e da quella stradale. L'accesso carraio e pedonale ai cespiti, è garantito da un ingresso ricavato lungo la strada provinciale 8. Tale ingresso ricade però in una particella non oggetto di esecuzione in quanto non appartenente all'esecutato **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 114, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 94, Part. 114, Sub. 3, Categoria F5



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

Valore di stima del bene: € 43.980,00

Per la stima del valore commerciale degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente la metodologia di stima "comparativa o sintetica", consistente nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, relazionandolo mediante parametri correttivi ad immobili simili per tipologia, ubicazione, consistenza, impianti, condizioni di manutenzione ed il cui valore di contrattazione sia noto. Lo scrivente fatte le dovute ricerche e correzioni presso alcuni operatori immobiliari locali e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, ha ritenuto di poter adottare quale valore di mercato equo ed attendibile, riferito alla superficie convenzionale €600/mq, per un valore complessivo pari a €/mq 600,00xmq88,30 = €52.980,00.

Da tale valore vanno decurtate tutte le spese per eliminare e/o sanare gli abusi edilizi presenti, che a parere dello scrivente ammontano a:

-€ 5.000,00 per ripristinare lo stato dei luoghi eliminando le superfetazioni, non sanabili, attualmente presenti e

adeguando i relativi impianti;

-€ 1000,00 per adeguamento impianti e redazione APE;

-€ 3.000,00 per spese tecniche presentazione pratiche e aggiornamento catasto.

Il valore finale del bene al netto delle spese relative alla sua regolarizzazione urbanistica ed edilizia ammontano quindi a €52.980,00-(5.000,00+1.000,00+3.000,00)= €43.980,00 con un valore unitario al mq pari a €498,0747/mq.

Il prezzo di vendita del cespite è di € 43.980,00 che decurtato dell'abbattimento forfettario del 15% sarà di € 37.383,00

diconsi Euro trentasettemilatrecentottantatre/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Chiaromonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc	88,30 mq	498,07 €/mq	€ 43.980,00	100,00%	€ 43.980,00
Valore di stima:					€ 43.980,00

Valore di stima: € 43.980,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	15,00	%

Valore finale di stima: € 37.383,00

Per la stima del valore commerciale degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente la metodologia di stima "comparativa o sintetica", consistente nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, relazionandolo mediante parametri correttivi ad immobili simili per tipologia, ubicazione, consistenza, impianti, condizioni di manutenzione ed il cui valore di contrattazione sia noto. Lo scrivente fatte le dovute ricerche e correzioni presso alcuni operatori immobiliari locali e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, ha ritenuto di poter adottare quale valore di mercato equo ed attendibile, riferito alla superficie convenzionale €600/mq, per un valore complessivo pari a €/mq 600,00xmq88,30 = €52.980,00.

Da tale valore vanno decurtate tutte le spese per eliminare e/o sanare gli abusi edilizi presenti, che a parere dello scrivente ammontano a:

-€ 5.000,00 per ripristinare lo stato dei luoghi eliminando le superfetazioni, non sanabili, attualmente presenti e

adeguando i relativi impianti;

-€ 1000,00 per adeguamento impianti e redazione APE;

-€ 3.000,00 per spese tecniche presentazione pratiche e aggiornamento catasto.

Il valore finale del bene al netto delle spese relative alla sua regolarizzazione urbanistica ed edilizia ammontano quindi a €52.980,00-€(5.000,00+1.000,00+3.000,00)= €43.980,00 con un valore unitario al mq pari a €498,0747/mq.

Il prezzo di vendita del cespite è di € 43.980,00 che decurtato dell'abbattimento forfettario del 15% sarà di € 37.383,00 diconsi Euro trentasettemilatrecentottantatre/00.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc
Locale deposito, ubicato al piano secondo sotto strada (seminterrato) rispetto alla limitrofa strada provinciale 8 (circonvallazione) con annesso terreno pertinenziale della superficie di 2782 mq. I beni sono ubicati in c.da Santa Lucia (ex c.da Masciù), in una zona periferica della città di Chiaramonte Gulfi (RG), individuata come zona E2 di P.R.G. (zona agricola). La zona è servita dalla rete idrica comunale, dalla rete elettrica e da quella stradale. L'accesso carraio e pedonale ai cespiti, è garantito da un ingresso ricavato lungo la strada provinciale 8. Tale ingresso ricade però in una particella non oggetto di esecuzione in quanto non appartenente all'esecutato **** Omissis ****.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 114, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 113, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 26.540,00

Per la stima del valore commerciale degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente la metodologia di stima "comparativa o sintetica", consistente nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, relazionandolo mediante parametri correttivi ad immobili simili per tipologia, ubicazione, consistenza, impianti, condizioni di manutenzione ed il cui valore di contrattazione sia noto. Lo scrivente fatte le dovute ricerche e correzioni presso alcuni operatori immobiliari locali e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, ha ritenuto di poter adottare quale valore di mercato equo ed attendibile, riferito alla superficie convenzionale €400/mq, per un valore complessivo pari a €/mq 400,00xmq86.35 = €34.540,00.

Da tale valore vanno decurtate tutte le spese per eliminare e/o sanare gli abusi edilizi presenti, che a parere dello scrivente ammontano a:

-€ 4.000,00 per ripristinare lo stato dei luoghi eliminando le superfetazioni, non sanabili, attualmente presenti e

adeguando i relativi impianti;

-€ 1000,00 per adeguamento impianti e redazione APE;

-€ 3.000,00 per spese tecniche presentazione pratiche e aggiornamento catasto.

Il valore finale del bene al netto delle spese relative alla sua regolarizzazione urbanistica ed edilizia

ammontano quindi a €47.492,50-€(4.000,00+1.000,00+3.000,00)= €26.540,00 con un valore unitario al mq pari a €307,3538/mq.

Il prezzo di vendita del cespite è di € 26.540,00 che decurtato dell'abbattimento forfettario del 15% sarà di € 22.559,00

diconsi Euro ventiduemilacinquecentocinquantanove/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc	86,35 mq	307,35 €/mq	€ 26.540,00	100,00%	€ 26.540,00
Valore di stima:					€ 26.540,00

Valore di stima: € 26.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene	15,00	%

Valore finale di stima: € 22.559,00

Per la stima del valore commerciale degli immobili si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente la metodologia di stima "comparativa o sintetica", consistente nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, relazionandolo mediante parametri correttivi ad immobili simili per tipologia, ubicazione, consistenza, impianti, condizioni di manutenzione ed il cui valore di contrattazione sia noto. Lo scrivente fatte le dovute ricerche e correzioni presso alcuni operatori immobiliari locali e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, ha ritenuto di poter adottare quale valore di mercato equo ed attendibile, riferito alla superficie convenzionale €400/mq, per un valore complessivo pari a €/mq 400,00xmq86.35 = €34.540,00.

Da tale valore vanno decurtate tutte le spese per eliminare e/o sanare gli abusi edilizi presenti, che a parere dello scrivente ammontano a:

-€ 4.000,00 per ripristinare lo stato dei luoghi eliminando le superfetazioni, non sanabili, attualmente presenti e

adeguando i relativi impianti;

-€ 1000,00 per adeguamento impianti e redazione APE;

-€ 3.000,00 per spese tecniche presentazione pratiche e aggiornamento catasto.

Il valore finale del bene al netto delle spese relative alla sua regolarizzazione urbanistica ed edilizia ammontano quindi a €47.492,50-€(4.000,00+1.000,00+3.000,00)= €26.540,00 con un valore unitario al mq pari a €307,3538/mq.

Il prezzo di vendita del cespite è di € 26.540,00 che decurtato dell'abbattimento forfettario del 15% sarà di € 22.559,00

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.

Ragusa, li 23/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bufardecì Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 3 Google maps (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 4 Foto (Aggiornamento al 06/12/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/12/2025)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 06/12/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - via Costanzo Ciano n.50
Fabbricato destinato alla civile abitazione, composto da un'unica unità abitativa distribuita su tre livelli, aventi ingressi da: via Costanzo Ciano n.50 e da via Collegio Vecchio n.7. L'immobile comprende un ingresso, un vano scala, un soggiorno cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, due ripostigli, un balcone su via Costanzo Ciano e una veranda coperta su via Collegio Vecchio. Il cespite è ubicato nel centro storico del Comune di Chiaramonte Gulfi (zona A di P.R.G.), quindi in un'area dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1709, Sub. 6, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Immobile facente parte del tessuto storico del Comune di Chiaramonte, la cui edificazione è stata dichiarata, nell'atto di compravendita, anteriore al 01.09.1967, ma presumibilmente già esistente prima del 17.08.1942, quindi già all'interno del perimetro urbano.

Prezzo base d'asta: € 40.359,28

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc
Appartamento destinato alla civile abitazione, ubicato al piano primo sottostrada e superiore lastrico solare calpestabile posto al piano terra rispetto alla limitrofa strada provinciale 8. In particolare il lastrico solare è collegato al sottostante appartamento tramite una passerella pedonale posta a quota della limitrofa strada, da cui si può anche accedere. I beni sono ubicati in c.da Santa Lucia (ex c.da Masciù), in una zona periferica della città di Chiaramonte Gulfi (RG), individuata come zona E2 di P.R.G. (zona agricola). La zona è servita dalla rete idrica comunale, dalla rete elettrica e da quella stradale. L'accesso carraio e pedonale ai cespiti, è garantito da un ingresso ricavato lungo la strada provinciale 8. Tale ingresso ricade però in una particella non oggetto di esecuzione in quanto non appartenente all'esecutato **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 114, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 94, Part. 114, Sub. 3, Categoria F5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, ricade in zona territoriale omogenea "E2" del vigente P.R.G. del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), ovvero area destinata in prevalenza a colture specializzate e/o intensive.

Prezzo base d'asta: € 37.383,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Chiaramonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc
Locale deposito, ubicato al piano secondo sotto strada (seminterrato) rispetto alla limitrofa strada provinciale 8 (circonvallazione) con annesso terreno pertinenziale della superficie di 2782 mq. I beni sono ubicati in c.da Santa Lucia (ex c.da Masciù), in una zona periferica della città di Chiaramonte Gulfi (RG), individuata come zona E2 di P.R.G. (zona agricola). La zona è servita dalla rete idrica comunale, dalla rete elettrica e da quella stradale. L'accesso carraio e pedonale ai cespiti, è garantito da un ingresso ricavato lungo la strada provinciale 8. Tale ingresso ricade però in una particella non oggetto di esecuzione in quanto non appartenente all'esecutato **** Omissis ****.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 114, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 94, Part.



113,

Qualità



Seminativo

arborato

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte, ricade in zona territoriale omogenea "E2" del vigente P.R.G. del Comune di Chiamonte Gulfi (RG), ovvero area destinata in prevalenza a colture specializzate e/o intensive.

Prezzo base d'asta: € 22.559,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 267/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.359,28

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Chiaromonte Gulfi (RG) - via Costanzo Ciano n.50		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 1709, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	96,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile al suo interno si presenta in normali condizioni statiche e in buono stato di manutenzione. Invece esternamente il fabbricato versa in trascurate condizioni di manutenzione soprattutto per la parte di facciata che da su via Costanzo Ciano.		
Descrizione:	Fabbricato destinato alla civile abitazione, composto da un'unica unità abitativa distribuita su tre livelli, aventi ingressi da: via Costanzo Ciano n.50 e da via Collegio Vecchio n.7. L'immobile comprende un ingresso, un vano scala, un soggiorno cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, due ripostigli, un balcone su via Costanzo Ciano e una veranda coperta su via Collegio Vecchio. Il cespite è ubicato nel centro storico del Comune di Chiaromonte Gulfi (zona A di P.R.G.), quindi in un'area dotata di tutte le opere di urbanizzazione e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.383,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Chiaromonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 114, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 94, Part. 114, Sub. 3, Categoria F5	Superficie	88,30 mq
Stato conservativo:	L'abitazione presenta, internamente e solo in alcuni ambienti, tracce di umidità e muffe nei soffitti. Nel complesso il bene risulta agibile e in normali condizioni di manutenzione. Le condizioni statiche sono nella norma, mentre la terrazza necessita di opere di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento destinato alla civile abitazione, ubicato al piano primo sottostrada e superiore lastrico solare calpestabile posto al piano terra rispetto alla limitrofa strada provinciale 8. In particolare il lastrico solare è collegato al sottostante appartamento tramite una passerella pedonale posta a quota della limitrofa strada, da cui si può anche accedere. I beni sono ubicati in c.da Santa Lucia (ex c.da Masciù), in una zona periferica della città di Chiaromonte Gulfi (RG), individuata come zona E2 di P.R.G. (zona agricola). La zona è servita dalla rete idrica comunale, dalla rete elettrica e da quella stradale. L'accesso carraio e pedonale ai cespiti, è garantito da un ingresso ricavato lungo la strada provinciale 8. Tale ingresso ricade però in una particella non oggetto di esecuzione in quanto non appartenente all'esecutato		

	**** Omissis ****.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente risulta occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, anche se residente altrove.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.559,00

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Chiaromonte Gulfi (RG) - contrada Santa Lucia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 114, Sub. 1, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 113, Qualità Seminativo arborato	Superficie	86,35 mq
Stato conservativo:	Il deposito, attualmente trasformato abusivamente ad abitazione risulta quasi del tutto completato e si presenta internamente in ottime condizioni di manutenzione. Il bene risulta agibile anche per la sua legale destinazione a deposito. Le condizioni statiche del manufatto sono nella norma.		
Descrizione:	Locale deposito, ubicato al piano secondo sotto strada (seminterrato) rispetto alla limitrofa strada provinciale 8 (circonvallazione) con annesso terreno pertinenziale della superficie di 2782 mq. I beni sono ubicati in c.da Santa Lucia (ex c.da Masciù), in una zona periferica della città di Chiaromonte Gulfi (RG), individuata come zona E2 di P.R.G. (zona agricola). La zona è servita dalla rete idrica comunale, dalla rete elettrica e da quella stradale. L'accesso carroia e pedonale ai cespiti, è garantito da un ingresso ricavato lungo la strada provinciale 8. Tale ingresso ricade però in una particella non oggetto di esecuzione in quanto non appartenente all'esecutato **** Omissis ****.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile attualmente risulta occupato dal figlio del debitore esecutato **** Omissis ****, senza alcun contratto o altro titolo.		

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CHIARAMONTE GULFI (RG) - VIA COSTANZO CIANO N.50

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto del 06 maggio 2016 Banca Agricola Popolare di Ragusa
Iscritto a Ragusa il 05/10/2016
Reg. gen. 13701 - Reg. part. 2508
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 20.111,02
Rogante: TRIBUNALE DI RAGUSA
Data: 06/05/2016
N° repertorio: 1675

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ragusa il 04/10/2024
Reg. gen. 16082 - Reg. part. 11952
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione della formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importo che incide €294,00 in totale per le trascrizioni dei pignoramenti.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CHIARAMONTE GULFI (RG) - CONTRADA SANTA LUCIA SNC

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da cartelle esattoriali
Iscritto a Ragusa il 09/06/2006
Reg. gen. 14154 - Reg. part. 4205
Quota: 1/1
Importo: € 16.397,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.183,62



ASTE GIUDIZIARIE
Data: 08/06/2006
N° repertorio: 9116

- **ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 05/10/2016
Reg. gen. 13701 - Reg. part. 2508
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.111,02
Rogante: TRIBUNALE DI RAGUSA
Data: 06/05/2016
N° repertorio: 1675

- **ipoteca legale** derivante da cartelle esattoriali
Iscritto a Ragusa il 18/06/2019
Reg. gen. 9049 - Reg. part. 1204
Quota: 1/1
Importo: € 205.035,72
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 102.517,86
Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 100

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ragusa il 04/10/2024
Reg. gen. 16082 - Reg. part. 11952
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione della formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importo che incide €294,00 in totale per le trascrizioni dei pignoramenti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A CHIARAMONTE GULFI (RG) - CONTRADA SANTA LUCIA SNC

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da cartelle esattoriali
Iscritto a Ragusa il 09/06/2006
Reg. gen. 14154 - Reg. part. 4205
Quota: 1/1
Importo: € 16.397,24

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.183,62

Data: 08/06/2006

N° repertorio: 9116

- **ipoteca legale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 05/10/2016

Reg. gen. 13701 - Reg. part. 2508

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 20.111,02

Rogante: TRIBUNALE DI RAGUSA

Data: 06/05/2016

N° repertorio: 1675

- **ipoteca legale** derivante da cartelle esattoriali

Iscritto a Ragusa il 18/06/2019

Reg. gen. 9049 - Reg. part. 1204

Quota: 1/1

Importo: € 205.035,72

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 102.517,86

Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA

Data: 17/06/2019

N° repertorio: 100

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ragusa il 04/10/2024

Reg. gen. 16082 - Reg. part. 11952

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione della formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importo che incide €294,00 in totale per le trascrizioni dei pignoramenti.

