
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Licitra Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12

INCARICO

All'udienza del 28/03/2023, il sottoscritto Ing. Licitra Giovanni, con studio in Via P. Borsellino, 2 - 97100 - Ragusa (RG), email giovanni.licitra@virgilio.it, PEC giovanni.licitra3@ingpec.eu, Tel. 333 4585660, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Modica (RG) - c.da Quartarella (Coord. Geografiche: 36°48'48.90"N; 14°45'23.17"E)

DESCRIZIONE

Immobile per civile abitazione sito in c.da Quartarella, comune di Modica, costituito da un edificio ad una sola elevazione di circa 73 mq lordi con tre vani a piano terra e wc, con un vano seminterrato con accesso esterno e con cortile a livello di circa 150 mq e terreno di pertinenza.

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.

Il sito è accessibile attraverso una stradella comune, con diritto di passaggio, che si diparte dalla strada comunale (denominata vanella 108).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Modica (RG) - c.da Quartarella

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si ritiene che la relazione di visura ipocatastale ex art. 567 cpc depositata in atti sia sufficiente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale:

I beni oggetto della perizia sono di proprietà di **** Omissis **** per 1/2 e **** Omissis **** per 1/2 acquistati in regime di comunione di beni, giusto atto Repertorio n. 69944 e fascicolo n. 18739. (Vedi ALL.1)

Si precisa che la comunione legale si è sciolta per effetto della sentenza di separazione giudiziale n. 848/2018 emessa il 10/07/2018 dal Tribunale di Ragusa RG 3955/2016 (allegata all'atto di pignoramento), con la conseguenza che i beni sono passati in regime di comunione ordinaria.

CONFINI

I beni confinano con terreni di **** Omissis ****, con terreni di **** Omissis ****, con terreni di **** Omissis **** o loro aventi causa, con vanella di accesso e con torrente a fondo valle.

Il fabbricato si trova tutto all'interno del terreno e non ha confini con altre proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,50 mq	73,10 mq	1	73,10 mq	2,80 m	terra
Cantina	13,60 mq	16,40 mq	0,20	3,28 mq	1,75 m	Seminterrato
Cortile	150,00 mq	152,00 mq	0,10	15,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				91,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cortile (di circa 150 mq) è pavimentato con calcestruzzo non liscio e perimetrato da una parte (confine con altra proprietà) con muro di pietra a secco e nelle altre parti con muro realizzato con pietre squadrate in calcare e solo da un lato in parte intonacato.

Al fine di meglio comprendere la consistenza dell'immobile, il sottoscritto ha provveduto, durante il sopralluogo eseguito in data 27/04/23, a rilevarne le misure ed a riportarle in planimetria (vedi ALL. 2)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 24/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 134, Part. 252 Qualità Incolto produttivo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.81.60 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 0,84
Dal 02/08/1991 al 24/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 107, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 78 mq Rendita € 140,48 Piano S1-T
Dal 24/09/2004 al 17/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 134, Part. 107, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3 Superficie catastale 78 mq Rendita € 140,48 Piano S1-T
Dal 24/09/2004 al 17/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 134, Part. 252 Qualità Incolto produttivo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.81.60 Reddito dominicale € 1,69 Reddito agrario € 0,84

I titolari catastali attuali 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
	134	107			A4	3a	4	78 mq	140,48 €	S1-T	

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
134	252				Incolto produttivo	1	00.81.60 mq	1,69 €	0,84 €	

Corrispondenza catastale

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

Si allega alla presente estratto di mappa con visura e planimetria catastale. (vedi ALL. 3)

PRECISAZIONI

Il terreno di pertinenza è costituito da un costone roccioso che partendo dalla parte piana ove si trova la costruzione arriva fino alla base della depressione con un dislivello di circa 50 metri. Questi è di difficile accesso e quasi del tutto inutilizzabile. Vedi allegato fotografico (ALL. 4)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre sia all'interno che all'esterno, presentando tracce di infiltrazioni dal terrazzo e di umidità di risalita dal terreno.

All'esterno l'immobile risulta intonacato per tutto il piano terra, mentre non lo è al piano seminterrato.

L'intonaco, pur presentandosi nella sostanza integro, presenta i segni di aggressione di muffe e qualche scrostatura dovuta al tempo, ciò è particolarmente evidente sulla parete esposta a nord (lato che si affaccia sulla vallata). Dall'esame visivo si può dedurre che la struttura costruttiva risulta costituita da muri portanti realizzati con blocchi di calcare squadrato. Si evidenzia una lesione orizzontale da distacco, probabilmente dovuta ad un cedimento nel tempo del sedime di appoggio.

All'interno i locali, pur essendo intonacati e rifiniti con pittura, si presentano molto degradati per via delle infiltrazioni di umidità e della mancanza di coibentazione. Vedi allegato fotografico (ALL. 4)

PARTI COMUNI

L'immobile è di proprietà, in regime di comunione ordinaria, per metà dell'esecutato **** Omissis **** e per metà della signora **** Omissis ****, non ha parti comuni.

Per la via di accesso all'immobile è descritto nell'atto di acquisto un diritto di passaggio, ma non sono citati oneri.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sito è accessibile attraverso una stradella comune, con diritto di passaggio, che si diparte dalla strada comunale (denominata vanella 108). La stradella conduce al cancello di ingresso della costruzione e non vi sono altre servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione, per come dichiarato dai precedenti proprietari nell'atto di compravendita con i coniugi **** Omissis ****, è stata costruita prima del 1967.

Apparentemente si tratta di un edificio con struttura in muratura portante, ma non ho avuto modo di poter verificare il tipo di fondazione. Essendo una costruzione isolata è esposta ai quattro punti cardinali e l'orientamento può essere dedotto dalla planimetria allegata alla presente. (ALL. 2)

L'immobile presenta un vano al piano seminterrato di circa 16 metriquadri con un'altezza netta di 1.70 m. Al piano terra l'immobile ha tre stanze, un bagno ed un piccolo disimpegno, e si sviluppa per circa 73 metriquadri lordi, mentre l'altezza netta è di 2,80 m.

Le strutture verticali sono realizzati con blocchi di calcare squadrato di circa 30 cm di spessore, mentre il solaio è in laterocemento.

La copertura è a terrazza piana pavimentata con marmette in scaglie di cemento.

Le pareti sia all'interno che all'esterno risultano intonacate, ma l'intonaco si presenta in uno stato precario.

La pavimentazione interna è realizzata con mattoni in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato laccato bianco con maniglie in ottone e completi di cornici, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato color bronzo con vetro singolo e dotati di serrande e cassonetto. Tutti gli infissi esterni sono dotati di una grata in ferro che funge da antintrusione.

Non vi sono scale interne.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e risulta allacciato all'ente distributore a mezzo di un contatore posto all'esterno della costruzione; di impianto idrico sottotraccia che serve il bagno e la cucina; questi servizi sono alimentati per caduta da un serbatoio che si trova in terrazza, il quale è a sua volta collegato con una cisterna interrata che viene alimentata da un pozzo dotato di pompa sommersa. L'immobile non ha impianto di riscaldamento (non esiste caldaia né termosifoni, ma solo uno scaldacqua elettrico da 30 litri).

In adiacenza alla costruzione c'è un cortile di circa 150 metriquadri, realizzato con battuto di cemento.

Completa la proprietà uno stacco di terreno di circa 8160 metriquadri, classificato catastalmente come incolto produttivo, ma per la gran parte non facilmente accessibile in quanto si tratta di un costone roccioso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Relativamente alla non sussistenza nelle trascrizioni questa è descritta nella relazione di visura ipocatastale ex art. 567 C.P.C. redatto dal notaio Maria Di Matteo allegata agli atti, ove il notaio cita testualmente *"Si fa rilevare che per i cespiti suddetti, pervenuti ai danti causa dell'atto rep. 69944 del 24/09/2004 su descritto per devoluzione ereditaria, manca la congruità delle trascrizioni prevista all'art. 2650 C.C.; tuttavia la detta continuità è costituibile mediante formalità di trascrizione di accettazione tacita, data la stipula dell'atto rep. 69944 su citato, inerente la vendita di beni ereditari."*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 09/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Annotazioni a trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 09/03/2023
Reg. gen. 3956 - Reg. part. 2834
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ed il terreno risultano (vedi CDU allegato al contratto di compravendita) ricadenti in zona agricola classificata E1 e risulta gravata dal vincolo ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettere a e b del codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con D.Lgs. 22/01/2004.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Modica, non è stato possibile verificare l'esistenza di un progetto e della relativa agibilità (vedi ALL. 5).

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel contratto di compravendita non è descritto o regolamentato nulla circa la suddivisione di eventuali spese per la manutenzione della stradella di accesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Modica (RG) - c.da Quartarella
Immobile per civile abitazione sito in c.da Quartarella, comune di Modica, costituito da un edificio ad una sola elevazione di circa 73 mq lordi con tre vani a piano terra e wc, con un vano seminterrato con accesso esterno e con cortile a livello di circa 150 mq e terreno di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 107, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 134, Part. 252, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 17.500,00
Per la stima del bene non ho potuto applicare un metodo comparativo con altri immobili simili nelle vicinanze poiché non risultano compravendite simili in zona.
Ho quindi proceduto alla stima del bene applicando due metodi di valutazione differenti e mediandone il risultato.
Il primo metodo di valutazione è stato quello di rivalutare il costo di acquisto a suo tempo stabilito nel contratto di compravendita avvenuto in data 24/09/2004. Il valore dell'immobile dichiarato in atto è di € 20.000,00; attualizzando tale importo (coefficiente 1,418) si ottiene un valore di € 28.360.
Il secondo metodo di valutazione è stato quello di computare il costo di costruzione a nuovo di un

immobile uguale a quello esistente, utilizzando i prezzi del prezzo regionale in vigore e riducendone il valore con l'applicazione di alcuni coefficienti riduttivi che tengono conto dello stato effettivo del bene. Dalla redazione del computo metrico estimativo (vedi ALL. 6) si ottiene un valore del costo a nuovo dell'immobile di € 74.320; applicando dei coefficienti riduttivi per stato di conservazione, per vetustà e per l'assenza di dichiarazioni di conformità degli impianti e della classe energetica si ottiene un valore di circa € 42.000

Mediando i due valori si ottiene un valore dei beni paria 35.000 che il sottoscritto ritiene congruo.

Per la redazione dell'APE il sottoscritto ritiene congruo un costo pari a € 500 che va dedotto dal valore del bene.

Questo valore venale va infine ulteriormente abbattuto forfettariamente del 15% dovuto per garantire all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Pertanto il valore finale del bene sarà di € 14.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Modica (RG) - c.da Quartarella	91,58 mq	385,00 €/mq	€ 35.000,00	50,00%	€ 17.500,00
Valore di stima:					€ 17.500,00

Per la redazione dell'APE il sottoscritto ritiene congruo un costo pari a € 500 che va dedotto dal valore del bene.

Questo valore venale va infine ulteriormente abbattuto forfettariamente del 15% dovuto per garantire all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Pertanto il valore finale del bene sarà di € 14.250,00

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 04/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Ing. Licitra Giovanni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Modica (RG) - c.da Quartarella
Immobile per civile abitazione sito in c.da Quartarella, comune di Modica, costituito da un edificio ad una sola elevazione di circa 73 mq lordi con tre vani a piano terra e wc, con un vano seminterrato con accesso esterno e con cortile a livello di circa 150 mq e terreno di pertinenza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 107, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 134, Part. 252, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: L'immobile ed il terreno risultano (vedi CDU allegato al contratto di compravendita) ricadenti in zona agricola classificata E1 e risulta gravata dal vincolo ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettere a e b del codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con D.Lgs. 22/01/2004.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Modica (RG) - c.da Quartarella		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 134, Part. 107, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 134, Part. 252, Qualità Incolto produttivo	Superficie	91,58 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in uno stato di conservazione mediocre sia all'interno che all'esterno, presentando tracce di infiltrazioni dal terrazzo e di umidità di risalita dal terreno. All'esterno l'immobile risulta intonacato per tutto il piano terra, mentre non lo è al piano seminterrato. L'intonaco, pur presentandosi nella sostanza integro, presenta i segni di aggressione di muffe e qualche scrostatura dovuta al tempo, ciò è particolarmente evidente sulla parete esposta a nord (lato che si affaccia sulla vallata). Dall'esame visivo si può dedurre che la struttura costruttiva risulta costituita da muri portanti realizzati con blocchi di calcare squadrate. Si evidenzia una lesione orizzontale da distacco, probabilmente dovuta ad un cedimento nel tempo del sedime di appoggio. All'interno i locali, pur essendo intonacati e rifiniti con pittura, si presentano molto degradati per via delle infiltrazioni di umidità e della mancanza di coibentazione. Vedi allegato fotografico (ALL. 4)		
Descrizione:	Immobile per civile abitazione sito in c.da Quartarella, comune di Modica, costituito da un edificio ad una sola elevazione di circa 73 mq lordi con tre vani a piano terra e wc, con un vano seminterrato con accesso esterno e con cortile a livello di circa 150 mq e terreno di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		

