TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Antoci Giambattista, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTOCI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39837b0eea7966ae2259fe3a7bf66de5

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 4
Stato conservativo 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 5
Provenienze Ventennali 5
Normativa urbanistica 6
Regolarità edilizia 6
Vincoli od oneri condominiali 6
Stima / Formazione lotti 6
Riepilogo bando d'asta 9
Lotto Unico 9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2022 del R.G.E. 10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 16.939,80 10

Firmato Da: ANTOCI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39837b0eea7966ae2259fe3a7bf66de5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 08/03/2022, il sottoscritto Ing. Antoci Giambattista, con studio in Via Ecce Homo, 162 - 97100 - Ragusa (RG), email giambattista@tin.it;giambattista.antoci@gmail.com, PEC giambattista.antoci@ingpec.eu, Tel. 392 2729727, Fax 0932 220443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2022 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 Vittoria (RG) - c.da Forcone (Coord. Geografiche: Lat. 37.002559° Long. 14.545435°)

DESCRIZIONE

Fabbricato per civile abitazione costituito da un solo piano in elevazione, composto da un ingresso corridoio, cinque vani, oltre al bagno e cucina.

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

L'immobile all'atto del secondo sopralluogo è risultato con le porte aperte ed in stato di abbandono.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTOCI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39837b0eea7966ae2259fe3a7bf66de5

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la Strada Provinciale 30, e per i restanti lati con terreni di proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,17 mq	119,04 mq	1,00	119,04 mq	2,82 m	T
Terrazza	9,94 mq	10,85 mq	0,15	1,63 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	120,67 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	120,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si trova in una zona agricola del territorio comunale di Vittoria

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **06/12/2011** al **01/11/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 207, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	207	1	1	A4	3	5		218,46 €	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
29	150				FU D ACCERT		000551 mq			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTOCI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39837b0eea7966ae2259fe3a7bf66de5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non esiste una planimetria catastale, la rendita è presunta ed è stata attribuita ai sensi dell'art.19, comma10, del D.L.78/2010.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta disabitato e in stato di abbandono, privo di allacci alle reti pubbliche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, l'impianto elettrico è disattivato, l'impianto idrico è aereo. Gli infissi esterni sono in metallo del tipo monoblocco, e alcune porte sono divelte.
Gli ambienti non rispettano i requisiti dell'art.5 DM 05/07/1975 (requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/06/1984** al **01/11/2022**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Antonio Valentini	21/06/1984	17682	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ragusa	30/06/1984	8740	7580
		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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTOCI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39837b0eea7966ae2259fe3a7bf66de5

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Non risulta nessuna pratica edilizia (neanche in sanatoria) al Comune di Vittoria per l'immobile in oggetto.

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. L'immobile non risulta agibile.

Da un'esame presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate per l'immobile in oggetto.
Pertanto l'immobile oggetto di causa è stato costruito senza alcun titolo abilitativo, su di un terreno ricadente in zona agricola del Comune di Vittoria.
L'abuso è stato realizzato in violaione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e 40, comma 6, della L.47/85.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - c.da Forcone
  Fabbricato per civile abitazione costituito da un solo piano in elevazione, composto da un ingresso corridoio, cinque vani, oltre al bagno e cucina.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 207, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 150, Qualità FU D ACCERT
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 24.963,92

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTOCI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39837b0eea7966ae2259fe3a7bf66de5

Il valore dell'immobile oggetto di pignoramento non è stato valutato in quanto non è sanabile e pertanto sono stati stimati i costi per la sua demolizione pari a € 8.097,98.
Il terreno su cui sorge il fabbricato ha una dimensione catastale di 551 mq, ed è possibile attribuire un valore di € 1.000,00 basandosi su comparazione di beni analoghi in zona.

STIMA VALORE D'USO
Il bene da stimare è un immobile completamente abusivo e non sanabile, tuttavia tale immobile può essere venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.
L'immobile non è ancora gravato da un Decreto di demolizione, e pertanto si può immaginare una stima pari al valore d'uso dell'immobile per un ventennio considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di demolizione da parte del Comune di Vittoria.
Date le condizioni dello stabile si può stimare un canone locativo mensile di € 50,00 per cui si avrà un canone lordo annuo di € Considerando un valore locativo annuo netto di € 600,00. Da tale cifra occorre detrarre le spese di gestione immobiliari a carico del proprietario (pari a circa il 30%) per cui il reddito annuo netto sarà di € 420,00.
Il saggio di capitalizzazione medio per la zona è del 3,5 %.
Si è utilizzata la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ossia Af= a (q^n-1)/r dove:
Af: Valore finale del bene
a: reddito netto annuo
q: montante unitario
n: annualità
r: saggio di capitalizzazione
A_f=420(1.02^20-1)/0.035= € 17.831,37

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vittoria (RG) - c.da Forcone	120,67 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 17.831,37
				Valore di stima:	€ 17.831,37

Valore di stima: € 17.831,37

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 16.939,80**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTOCI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39837b0eea7966ae2259fe3a7bf66de5

Il bene da stimare è un immobile completamente abusivo e non sanabile, tuttavia tale immobile può essere venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

L'immobile non è ancora gravato da un Decreto di demolizione, e pertanto si può immaginare una stima pari al valore d'uso dell'immobile per un ventennio considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile Decreto di demolizione da parte del Comune di Vittoria.

Il valore dell'immobile abusivo e non sanabile è stato calcolato come "Valore d'Uso"

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 27/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Antoci Giambattista

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Computo metrico (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 6 Foto - Immobile (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 2 Google maps - Foto aeree (Aggiornamento al 05/11/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 06/04/2022)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTOCI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39837b0eea7966ae2259fe3a7bf66de5

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - c.da Forcone
  Fabbricato per civile abitazione costituito da un solo piano in elevazione, composto da un ingresso corridoio, cinque vani, oltre al bagno e cucina.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 207, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 150, Qualità FU D ACCERT

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

  Destinazione urbanistica: Non risulta nessuna pratica edilizia (neanche in sanatoria) al Comune di Vittoria per l'immobile in oggetto.

Prezzo base d'asta: **€ 16.939,80**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTOCI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39837b0eea7966ae2259fe3a7bf66de5

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.939,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - c.da Forcone		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 207, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 150, Qualità FU D ACCERT	**Superficie**	120,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta disabitato e in stato di abbandono, privo di allacci alle reti pubbliche.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione costituito da un solo piano in elevazione, composto da un ingresso corridoio, cinque vani, oltre al bagno e cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANTOCI GIAMBATTISTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39837b0eea7966ae2259fe3a7bf66de5