

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Frasca Caccia Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SCHEDA SINTETICA

Modica 30/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Frasca Caccia Giorgio

SCHEDA SINTETICA

Lotto 1

Esec. 53/2019 contro: ** Omissis ******
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda
Custode Giudiziario Avv. Mariachiara Molè
Esperto del provvedimento: Ing. Giorgio Frasca Caccia

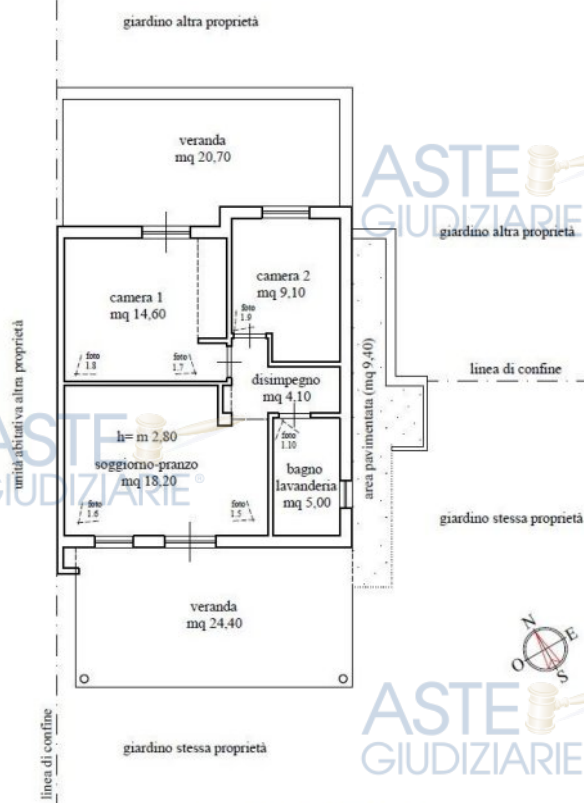
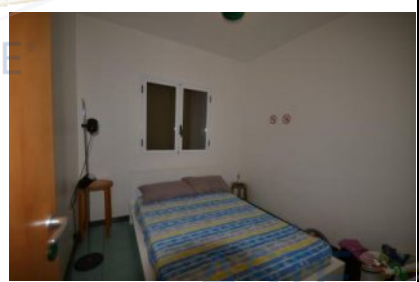
Diritto	Proprietà 1/1
Bene	Bene n. 1: Appartamento per civile abitazione, con area esterna di pertinenza e ingresso indipendente, della superficie commerciale di circa mq 82, contraddistinto con il n. 213 e ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani, composto da quattro appartamenti, all'interno del Complesso Alberghiero Residenziale "Kastalia", lotto n. 9
Ubicazione	Comune di Ragusa, Villaggio Kastalia, n. 213 Coordinate Geografiche: (36.871464, 14.471977)
Titolarità	**** Omissis ****, diritto di proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni; provenienza per atto di compravendita del 31/03/1995, notaio Ettore Ottaviano di Ragusa, Repertorio 61532/12109, trascritto a Ragusa il 27/04/1995 ai nn. 4836/3847
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio è quello sopra citato. Nel ventennio precedente il pignoramento non si registrano successioni.
Dati Catastali	Comune di RAGUSA (Codice H163) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 124, particella 333, sub. 2, zona cens. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 mq (totale escluse aree scoperte mq 63 mq), rendita euro 309,87, Contrada Kastalia, piano T
Lotto	Lotto n. 1 composto dal Bene 1: appartamento per civile abitazione, con area esterna di pertinenza e ingresso indipendente, all'interno del Complesso Alberghiero Residenziale "Kastalia", n. 213
Occupazione	Il bene di cui è composto il lotto risulta libero ed è utilizzato dal debitore esecutato e dalla propria famiglia durante le vacanze estive.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	
La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Sussistono difformità "non sostanziali" consistenti in modeste variazioni della posizione di alcune tramezzature interne e spostamento della finestra del bagno-lavanderia dal prospetto frontale al prospetto laterale dell'abitazione. La regolarità catastale è verificata poiché sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale
Titolarità Urbanistica	Per la realizzazione dell'ampliamento del complesso dei fabbricati di cui fa parte il bene pignorato, all'interno del lotto n. 9 della lottizzazione n. 161/73, l'ultimo titolo edilizio rilasciato consiste nella Concessione Edilizia n. 20/91 del 03/02/1992, intestata al dante causa del debitore esecutato
Agibilità/Abitabilità	L'abitazione è dotata di Certificato di Abitabilità del 14/02/2002, Pratica N. CC096/02
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	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

Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	Nessun prezzo/costo in quanto non sussiste alcun vincolo di edilizia residenziale pubblica
Divisibilità	L'immobile non risulta pignorato in quota e non è divisibile
Valore di Mercato	€. 172.200,00
Valore di Vendita Forzata	€. 144.000,00
Vendibilità e motivo	Trattasi unità abitativa, con comodità di giardino privato, in buono stato di conservazione, ubicata all'interno di un complesso alberghiero residenziale dotato di servizi collettivi, e pertanto si ritiene che il bene risulti facilmente vendibile
Vincoli	Nel titolo di provenienza risultano indicati vincoli derivanti dal Regolamento condominiale del Complesso Residenziale Alberghiero "Kastalia" del quale l'abitazione fa parte, oltre al diritto di prelazione a favore del venditore
Edilizia agevolata	Il bene non ricade in alcuna convenzione di edilizia agevolata
Oneri	Per la regolarizzazione delle opere sanabili in difformità non sostanziale, si stima un importo di circa € 2.000,00, comprensivo della sanzione pecuniaria e delle spese accessorie varie (diritti, spese tecniche, ecc.)
APE	Non è stata accertata l'esistenza dell'APE nel Catasto Energetico Regionale
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	<i>Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritta a Ragusa il 26/07/2000 Reg. gen. 11017, Reg. part. 1418 Importo € 123.949,66 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Capitale: € 61.974,83</i>

	<i>Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritta a Ragusa il 01/12/2010 Reg. gen. 21862, Reg. part. 5148 Importo € 210.000,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Capitale: € 105.000,00</i>

	<i>Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Iscritta a Ragusa il 02/05/2018 Reg. gen. 6489, Reg. part. 942 Importo € 20.200,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Capitale: € 12.200,00</i>
	Trascrizioni
	<i>Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Ragusa il 04/03/2019 Reg. gen. 3230, Reg. part. 2272 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura</i>

CARATTERISTICHE	Acronimo	Superficie (m ²)	Indice	Superficie Commerciale (m ²)
Vani abitativi principali	S1	61,60	1,00	61,60
Verande comunicanti (quota primi 25 mq)	SUT	25,00	0,30	7,50
Verande comunicanti (oltre i primi 25 mq)	SUT	34,70	0,10	3,47
Area di pertinenza (quota primi mq 61,60)	SUP	61,60	0,10	6,16
Area di pertinenza (oltre i primi mq 61,60)	SUP	163,40	0,02	3,27
Superficie Commerciale	(SUP)		m²	82,00
Valore di Mercato				€. 172.200,00
Valore di stima VENDITA FORZATA				€. 144.000,00



PIANTA PIANO TERRA
(rapp. 1:100)

Foto Google ravvicinata

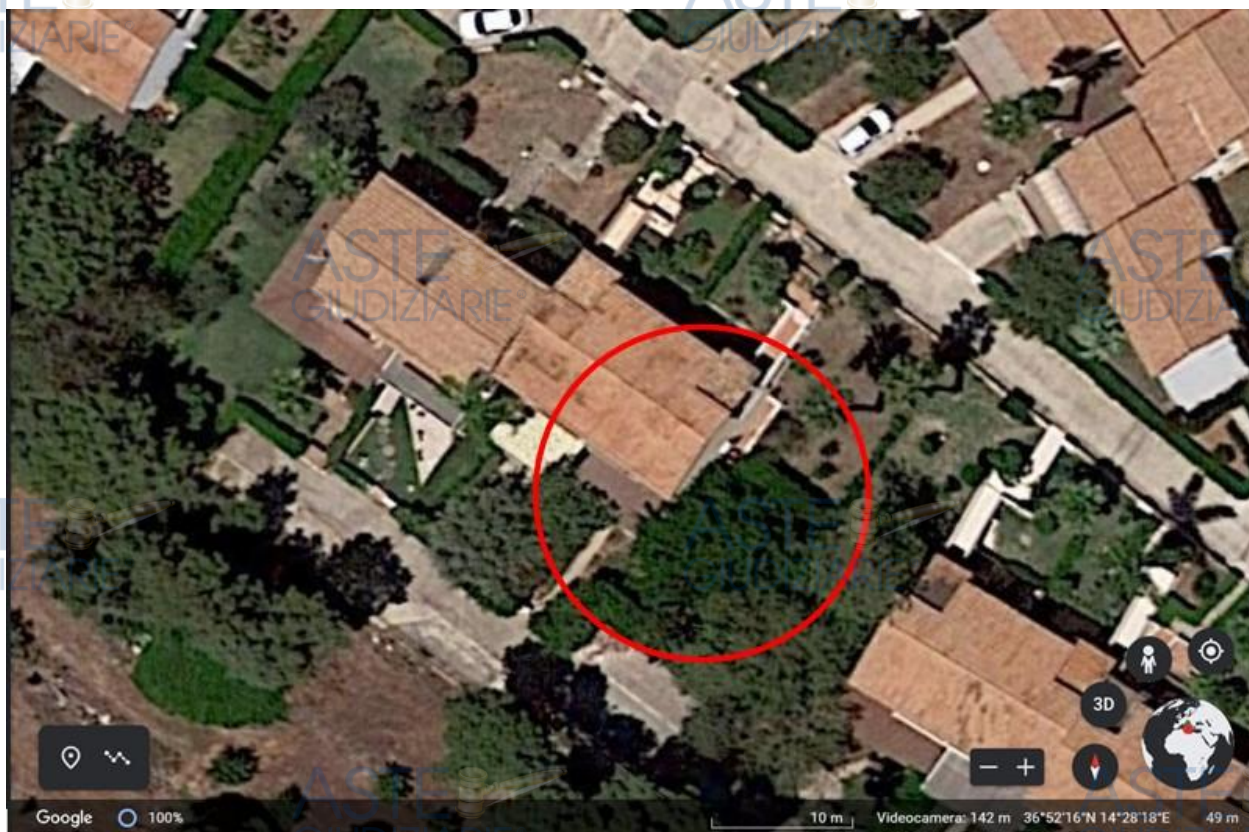
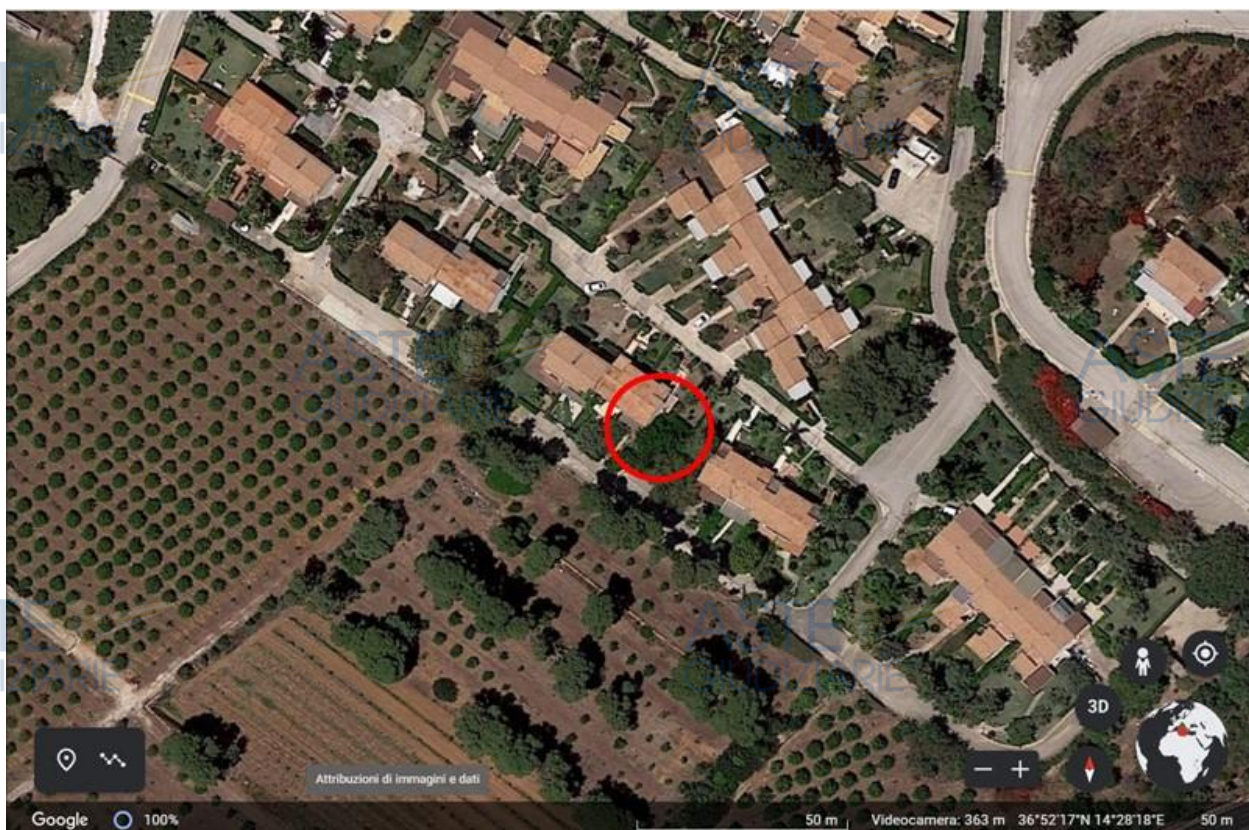


Foto Google estesa



SCHEDA SINTETICA

Lotto 2

Esec. 53/2019 contro: ** Omissis ******
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda
Custode Giudiziario Avv. Mariachiara Molè
Esperto del provvedimento: Ing. Giorgio Frasca Caccia

Diritto	Proprietà 1/1
Bene	Bene n. 2: Ufficio (in catasto abitazione) della superficie commerciale di circa mq 198, composto da n. 10 vani, oltre locali accessori, distribuiti su tre livelli collegati tramite scale interne, con copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza praticabile. I due vani ubicati al secondo piano risultano realizzati in ampliamento rispetto a fabbricato originario e in assenza di titolo edilizio
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Cairoli n. 102 Coordinate Geografiche: (36.956289, 14.529391)
Titolarità	**** Omissis ****, diritto di proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni; provenienza per atto di compravendita-donazione del 20/07/2004, notaio Giovanni Longobardo di Vittoria, Repertorio 106659/24884, trascritto a Ragusa in data 04/08/2004 ai nn. 17248/9829 (compravendita) e ai nn. 17249/9830 (donazione)
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui primi titoli di provenienza dopo il ventennio risalgono alla successione (den. n. 290 vol. 194 U.R. di Vittoria) in morte di **** Omissis ****, trascritta a Ragusa in data 04/11/1980 ai nn. 14388/13066, e successione (den. n. 917 vol. 212 U.R. di Vittoria) in morte di **** Omissis ****, trascritta a Ragusa in data 26/05/2000 ai nn. 8085/6519. Nel ventennio precedente il pignoramento non si registrano successioni.
Dati Catastali	Comune di VITTORIA (Codice M088) Catasto Fabbricati, foglio 208, particella 11854, sub. 1, zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 158 mq (totale escluse aree scoperte mq 151), rendita euro 392,02, Via Cairoli n. 102, piani T-1-2
Lotto	Lotto n. 2 composto dal Bene n. 2: Ufficio (in catasto abitazione) composto da n. 10 vani, oltre locali accessori, distribuiti su tre livelli collegati tramite scale interne, con copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza praticabile, con presenza di difformità edilizie sostanziali sanabili e non sanabili
Occupazione	Il bene è utilizzato dal debitore esecutato per la propria attività professionale
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	
La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Sussistono difformità "sostanziali" consistenti nel cambio di destinazione d'uso senza titolo edilizio da abitazione ad ufficio privato, sanabili mediante l'accertamento della doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, e difformità "sostanziali" consistenti nella realizzazione di ampliamenti di volume, al secondo piano del fabbricato, non sanabili. La regolarità catastale non è verificata poiché non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Titolarità Urbanistica	Nei titoli di provenienza i danti causa del debitore esecutato hanno dichiarato che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967 e dalla ricerca effettuata presso gli uffici competenti non è stata accertata la presenza di titoli edilizi successivi
Agibilità/Abitabilità	Nessuna riscontrata
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	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
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	Nessun prezzo/costo in quanto non sussiste alcun vincolo di edilizia residenziale pubblica
Divisibilità	Gli immobili non risultano pignorati in quota e non sono divisibili
Valore di Mercato	€. 183.000,00
Valore di Vendita Forzata	€. 140.000,00
Vendibilità e motivo	Trattasi unità immobiliare adibita a ufficio privato (studio professionale) ubicata in zona semicentrale della città di Vittoria, dotata di adeguati servizi e collegamenti, e pertanto si ritiene che il bene risulti facilmente vendibile, anche in considerazione della buona organizzazione funzionale degli ambienti e del pregio delle finiture interne, nonostante la necessità della regolarizzazione urbanistica-edilizia, con i relativi costi da sostenere.
Vincoli	Non è stata accertata la presenza di vincoli
Edilizia agevolata	Il bene non ricade in alcuna convenzione di edilizia agevolata
Oneri	Per la regolarizzazione delle opere in difformità sostanziale sanabili e l'eliminazione di quelle non sanabili si stima un importo di € 13.000,00 circa, comprensivo di oblazione e spese (spese tecniche, diritti, ecc.)
APE	Non è stata accertata l'esistenza dell'APE nel Catasto Energetico Regionale
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	<i>Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Iscritta a Ragusa il 02/05/2018 Reg. gen. 6489, Reg. part. 942 Importo € 20.200,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Capitale: € 12.200,00</i>
	Trascrizioni
	<i>Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Ragusa il 04/03/2019 Reg. gen. 3230, Reg. part. 2272 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura</i>

CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DEL BENE n. 3 - PARTE "CONFORME"

CARATTERISTICHE	Acronimo	Superficie (m ²)	Indice	Superficie Commerciale (m ²)
Vani princip. e accessori serv. diretto (p. T)	S1	78,50	1,00	78,50
Vani princip. e accessori serv. diretto (p. 1)	S1	78,50	1,00	78,50
Locali accessori a servizio diretto (P. 2)	S1	7,60	1,00	7,60
Locali in ampliamento in difformità (P. 2)	S1	30,00	1,00	30,00
Pianerottolo scoperto e terrazze (P. 2)	SUB	34,00	0,10	3,40
Superficie Commerciale	(SUP)		m²	198,00

Valore di Mercato (parte "conforme")

€. 168.000,00

CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DEL BENE n. 3 - PARTE "NON CONFORME"

CARATTERISTICHE	Acronimo	Superficie (m ²)	Indice	Superficie Commerciale (m ²)
Locali in ampliamento "in difformità" (P. 2)	S1	30,00	1,00	30,00
Superficie Commerciale	(SUP)		m²	30,00

Valore di Mercato (parte "non conforme")

€. 15.000,00

Valore mercato del Lotto n. 2 € (168.000,00+15.000,00)

€. 183.000,00

Valore di stima VENDITA FORZATA

€. 140.000,00

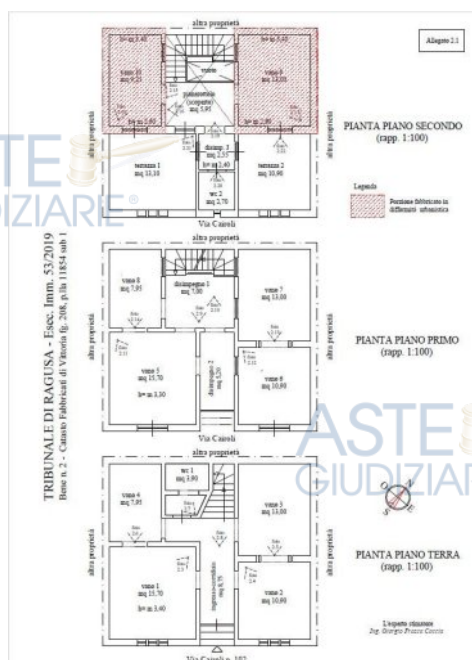
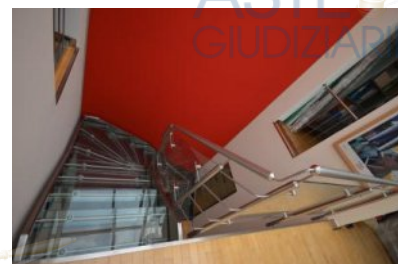
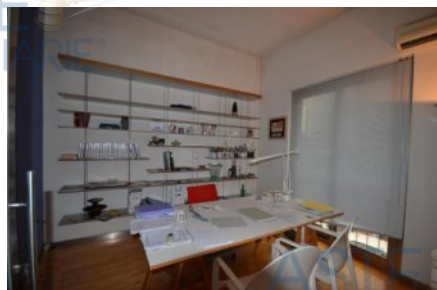
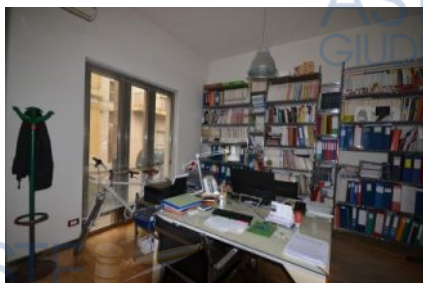
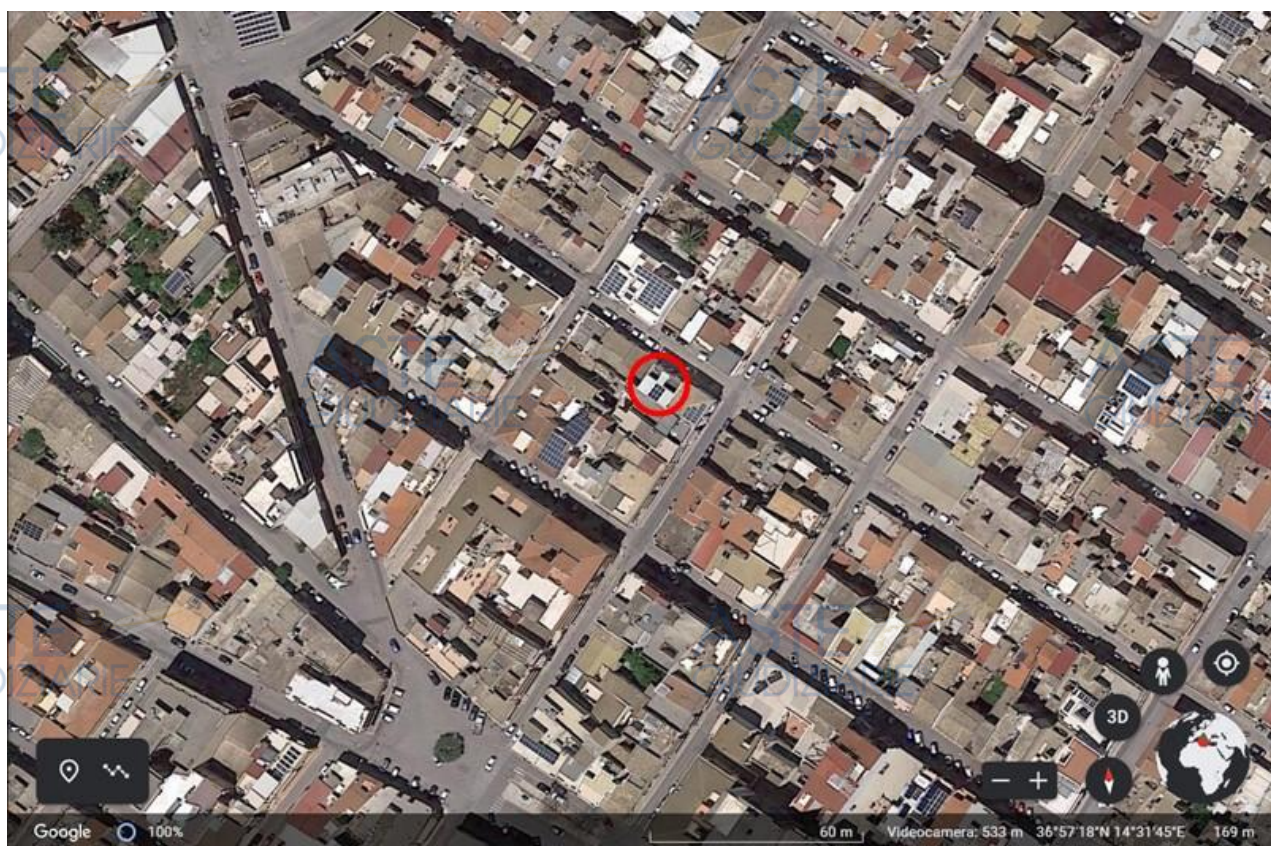


Foto Google ravvicinata



Foto Google estesa



SCHEDA SINTETICA**Lotto 5**

Esec. 53/2019 contro: ** Omissis ******
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda
Custode Giudiziario Avv. Mariachiara Molè
Esperto del provvedimento: Ing. Giorgio Frasca Caccia

Diritto	Proprietà 1/1
Bene	Bene n. 5: Terreno edificabile in unico appezzamento, costituito da sei particelle catastali e ubicato in posizione d'angolo tra la Via Monsignor Cassibba e la Via Filippo Traina, della superficie catastale di mq 1013, all'interno dell'area lottizzata di Contrada Mendolilli.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Contrada Mendolilli Coordinate Geografiche: (36.937489, 14.520576)
Titolarità	**** Omissis ****, diritto di proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni; provenienza per atti di compravendita del 29/11/2004, notaio Giovanni Longobardo di Vittoria, Repertorio 107097/25086, trascritti a Ragusa in data 23/12/2004 ai nn. 26775/15422 e ai nn. 26776/15423.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui primi titoli di provenienza dopo il ventennio risalgono, per il mappale 476 (da cui sono scaturiti i mappali 901 e 902), in ragione di metà della quota, alla successione (den. n. 763 vol. 203 U.R. Vittoria) in morte di **** Omissis ****, trascritta a Ragusa in data 14/05/1990 ai nn. 6540/5356, e per l'altra metà alla successione (den. n. 105 vol. 163 U.R. Vittoria) in morte di **** Omissis ****. Quanto ai mappali 904 e 905 (ex mappale 187) il primo atto dopo il ventennio risale al 25/07/1963, notaio Federico De Pasquale, trascritto a Siracusa in data 09/09/1963 ai nn. 20110/17739, e per i mappali 913 e 1106 (ex mappale 912, ex mappale 186) il primo atto dopo il ventennio risale al 21 aprile 1961, notaio Giambattista Garrasi, trascritto a Siracusa in data 24/04/1961 ai nn. 8286/7298.
Dati Catastali	Comune di VITTORIA (Codice M088A) Catasto Terreni, foglio 133 sez. A, mappali: - 901 (ex mappale 476), semin. arbor., classe 2, are 0.32, R.D. Euro 0,21, R.A. Euro 0,07; - 902 (ex mappale 476), semin. arbor., classe 2, are 1.15, R.D. Euro 0,74, R.A. Euro 0,24; - 904 (ex mappale 187), semin. arbor., classe 4, are 3.74, R.D. Euro 1,35, R.A. Euro 1,26; - 905 (ex mappale 187), vigneto, classe 4, are 4.00, R.D. Euro 1,45, R.A. Euro 1,34; - 913 (ex mappale 186), vigneto, classe 4, are 0.62, R.D. Euro 0,22, R.A. Euro 0,21; - 1106 (ex mappale 912, ex mappale 186), vigneto, classe 4 are 0.30, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 0,10
Lotto	Lotto n. 5 composto dal Bene n. 5: Terreno edificabile in unico appezzamento, costituito da sei particelle catastali e ubicato in posizione d'angolo tra la Via Monsignor Cassibba e la Via Filippo Traina, della superficie catastale di mq 1013, in Contrada Mendolilli.

Occupazione	Il bene è libero da occupazioni	
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta	
Irregolarità e Abusi	Nessuno	
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato presente nel lotto risulta privo di titolo edilizio. Per la sua destinazione a ricovero di animali per il quale potrebbe essere stato presumibilmente utilizzato in passato, incompatibile con la destinazione "residenziale" della zona, si ritiene "non sanabile" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e per la regolarizzazione del bene oggetto di pignoramento, costituito dallo stacco di suolo sul quale ricade, occorrerà procedere alla demolizione.	
Agibilità/Abitabilità	Nessuna	
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Nessuno	
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	Nessuno	
Divisibilità	L'immobile non risulta pignorato in quota e non è divisibile	
Valore di Mercato	€. 455.850,00	
Valore di Vendita Forzata	€. 380.000,00	
Vendibilità e motivo	Trattasi di terreno edificabile, ubicato in area lottizzata, nella zona di espansione della periferia sud-est di Vittoria, dotata di adeguate infrastrutture e collegamenti, e pertanto si ritiene che il bene risulti facilmente vendibile	
Vincoli	Non è stata accertata la presenza di vincoli	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade in alcuna convenzione di edilizia agevolata	
Oneri	Per l'eliminazione delle opere in difformità sostanziale non sanabili, costituite dai fabbricati esistenti privi di titolo edilizio, si stima un costo di circa € 7.000,00.	
APE	Nessuno	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	<i>Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Iscritta a Ragusa il 02/05/2018 Reg. gen. 6489, Reg. part. 942 Importo € 20.200,00 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura Capitale: € 12.200,00</i>	
	Trascrizioni	
	<i>Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Ragusa il 04/03/2019 Reg. gen. 3230, Reg. part. 2272 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis **** Formalità a carico della procedura</i>	

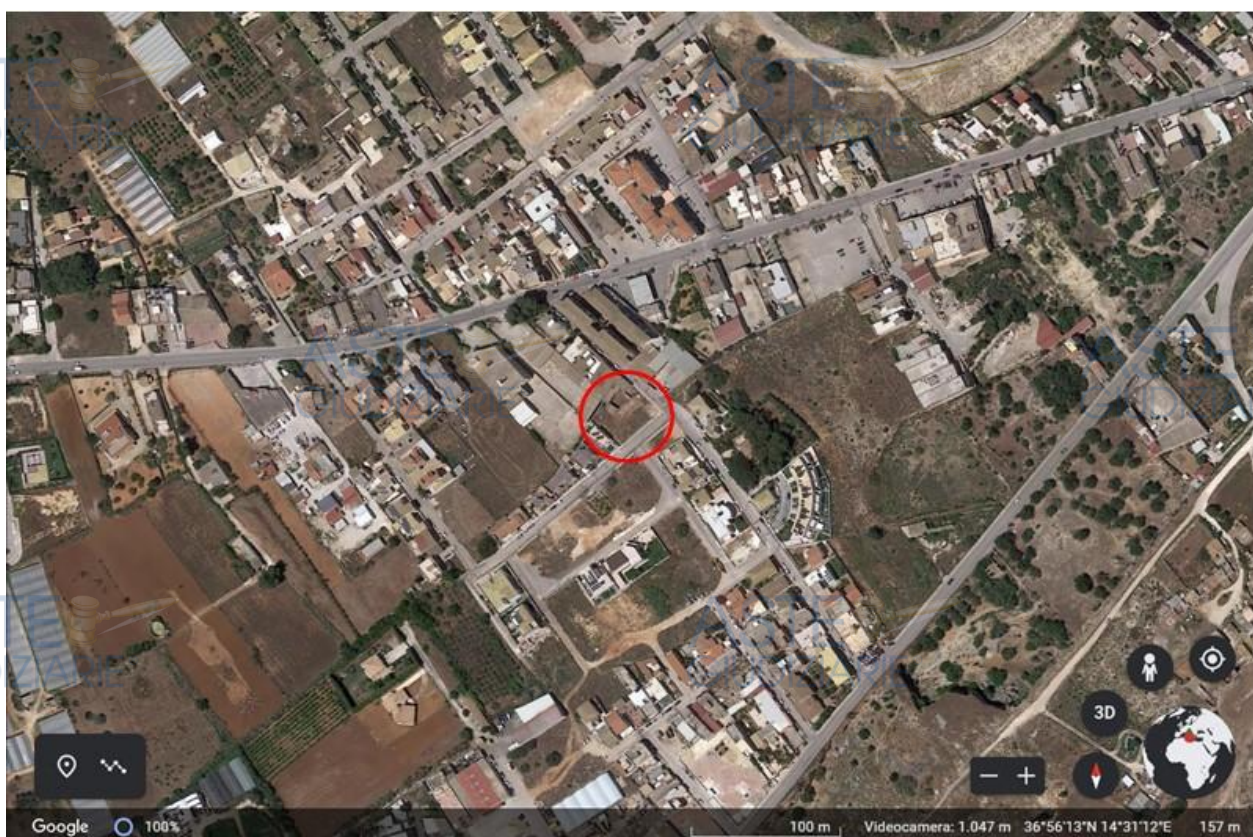
CARATTERISTICHE	Acronimo	Superficie (m ²)	Indice	Superficie Commerciale (m ²)
Terreno edificabile in unico appezzamento	S1	1013,00	1,00	1013,00
Superficie Commerciale	(SUP)		m²	1013,00
Valore di Mercato				€. 455.850,00
Valore di stima VENDITA FORZATA				€. 380.000,00



Foto Google ravvicinata



Foto Google estesa



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Frasca Caccia Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2019 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

PERIZIA DI STIMA

Modica 30/09/2023

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Frasca Caccia Giorgio*

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	15
Consistenza	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 3	20
Descrizione	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21

Confini.....	21
Consistenza.....	22
Dati Catastali.....	22
Precisazioni	22
Stato conservativo.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	24
Lotto 4.....	25
Descrizione	26
Completezza documentazione ex art. 567	26
Titolarità	26
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Dati Catastali.....	28
Precisazioni	29
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	31
Normativa urbanistica	32
Regolarità edilizia.....	33
Vincoli od oneri condominiali	33
Lotto 5.....	34
Descrizione	35
Completezza documentazione ex art. 567	35
Titolarità	35
Confini.....	35
Consistenza.....	36
Dati Catastali.....	36
Stato conservativo.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	37

Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia.....	39
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	40
Lotto 2	41
Lotto 3	43
Lotto 4	44
Lotto 5	45
Riserve e particolarità da segnalare.....	46

In data 15/05/2019, il sottoscritto Ing. Frasca Caccia Giorgio, con studio in Via Risorgimento, 37 - 97015 - Modica (RG), email giorgio.frascacaccia@virgilio.it, Tel. 0932 763033, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Contrada Kastalia 213 (Coord. Geografiche: 36.871464, 14.471977)
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Vittoria (RG) - Via Cairoli 102 (Coord. Geografiche: 36.956289, 14.529391)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Vittoria (RG) - Via IV Aprile n. 94 (Coord. Geografiche: 36.951604, 14.539359)
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Via Cavour 411-413-415 e Via Principe Umberto 304-306, piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 36.953965, 14.531620)
- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Mendolilli (Coord. Geografiche: 36.937489, 14.520576)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Contrada Kastalia 213

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, con area esterna di pertinenza e ingresso indipendente, della superficie commerciale di circa mq 82, contraddistinto con il n. 213 e ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani, composto da quattro appartamenti, all'interno del Complesso Alberghiero Residenziale "KASTALIA", lotto n. 9.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo della procedura è presente la "Relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c." redatta dal notaio Santa Manenti di Scicli in data 9 maggio 2019, le cui risultanze hanno trovato conferma nella ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente PE in data 10/07/2021 e dal titolo di provenienza allegato alla presente relazione (allegato 1.6)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel titolo di provenienza del bene (Atto di compravendita notaio Ettore Ottaviano di Ragusa in data 31/03/1995, Rep. 61532) l'acquirente **** Omissis ****, oggi debitore esecutato, ha dichiarato di essere "coniugato in regime di separazione dei beni".

In riferimento al regime patrimoniale del debitore esecutato si veda il capitolo finale "Riserve e particolarità da segnalare" riguardante tutti i lotti della presente relazione di stima.

CONFINI

L'appartamento e il relativo suolo di pertinenza confinano con altro appartamento (sub 1), con suolo di pertinenza dell'appartamento soprastante e con strada interna di lottizzazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani principali e vani accessori a servizio diretto	51,00 mq	61,60 mq	1,00	61,60 mq	2,80 m	T
Verande (per i primi mq 25)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	T
Verande (oltre i primi mq 25)	29,50 mq	34,70 mq	0,10	3,47 mq	0,00 m	T
Area scoperta di pertinenza (per i primi mq 61,60)	61,60 mq	61,60 mq	0,10	6,16 mq	0,00 m	T
Area scoperta di pertinenza (oltre i primi mq 61,60)	150,00 mq	163,40 mq	0,02	3,27 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				82,00 mq		

La superficie convenzionale o superficie commerciale è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, secondo i criteri indicati nell'allegato C per i Gruppi "R" e "P".

Come si evince dalla planimetria redatta dallo scrivente PE (allegato 1.1), nella quale risultano indicate le superfici utili dei singoli vani e delle verande esterne, l'appartamento ha una superficie interna utile complessiva di circa mq 51, costituita da soggiorno-pranzo (foto nn. 1.6 e 1.6), due camere da letto (foto nn. 1.7, 1.8 e 1.9), e bagno-lavanderia (foto n. 1.10).

All'esterno sono presenti due verande, di cui una sul prospetto principale (foto nn. 1.2 e 1.3) e una sul retro dell'abitazione, oltre all'area di pertinenza attrezzata a giardino privato (foto n. 1.3)

L'altezza interna utile degli ambienti è di m 2,80.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	124	333	2	1	A3	3	4 vani	82 mq	309,87 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra la planimetria redatta dallo scrivente PE (allegato 1.1) e la planimetria catastale (allegato 1.4) si può constatare la sostanziale corrispondenza dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale, sia dell'interno che dell'esterno, appare sostanzialmente buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato nel quale è compreso l'appartamento di che trattasi ha la struttura portante in cemento armato, i muri perimetrali di tamponamento in laterizio di grosso spessore (Poroton da cm 30) e la copertura a tetto.

L'unità abitativa si sviluppa al piano terra ed è costituita dagli ambienti indicati nella planimetria redatta dallo scrivente PE ed allegata alla presente relazione (allegato 1.1). Tutti i pavimenti degli ambienti interni ed il rivestimento delle pareti del bagno-lavanderia sono realizzati con piastrelle di ceramica. Le pareti interne risultano rifinite con intonaco in gesso e tinteggiatura superficiale e quelle esterne con intonaco civile e finitura di rivestimento con intonaco minerale tradizionale. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi in alluminio preverniciato con vetrocamera e con persiane sempre in alluminio.

All'esterno è presente una veranda con struttura in legno tinteggiato e un'area attrezzata a giardino privato con prato verde e piante di vario genere (foto nn. 1.2, 1.3 e 1.4).

L'unità abitativa risulta dotata di impianto di condizionamento.

L'immobile appare complessivamente in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel corso della visita di sopralluogo del 27 settembre 2021 il debitore esecutato ha dichiarato che l'immobile non è occupato da terzi e viene utilizzato dallo stesso e dalla sua famiglia durante le vacanze estive.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/03/1995	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Ottaviano di Ragusa	31/03/1995	61532	12109
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Ragusa	27/04/1995	4836	3847
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Ragusa	08/04/1995	691			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 04/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 26/07/2000
Reg. gen. 11017 - Reg. part. 1418
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.974,83
Rogante: Notaio Longobardo Giovanni
Data: 25/07/2000
N° repertorio: 101891
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 01/12/2010
Reg. gen. 21862 - Reg. part. 5148
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Notaio Longobardo Giovanni
Data: 25/11/2010
N° repertorio: 114675
N° raccolta: 28462
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 02/05/2018
Reg. gen. 6489 - Reg. part. 942
Importo: € 20.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.200,00
Rogante: Tribunale di Ragusa
Data: 11/04/2018
N° repertorio: 815/2018

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 04/03/2019
Reg. gen. 3230 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade all'interno della lottizzazione del Complesso Alberghiero Residenziale "KASTALIA", normata ai sensi dell'Art. 45-Villaggi turistici esistenti - delle N.T.A. del P.R.G. vigente e soggetta al vincolo "Zona di riserva (L.R. 98/81)". Tali aree rimangono vincolate alla destinazione d'uso e al rispetto degli indici esistenti alla data di adozione del P.R.G.

L'area ricade all'interno dei vincoli "Parco archeologico" e delle "Aree e siti di interesse archeologico" di cui all'art. 142, comma 1, lett. m) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42, normati dall'art. 15 (Archeologia) e soggetti alle prescrizioni del Livello di tutela 1 - Art. 20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici della Sezione Urbanistica del Comune di Ragusa è risultato che per la realizzazione dell'ampliamento del complesso dei fabbricati di cui fa parte il bene pignorato, all'interno del lotto n. 9 della lottizzazione n. 161/73, l'ultimo titolo edilizio rilasciato consiste nella Concessione Edilizia n. 20/91 del 03/02/1992 (allegato 1.7).

Per l'unità abitativa di che trattasi è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità del 14/02/2002, Pratica N. CC096/02 (allegato 1.8).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto dello stato di fatto, rappresentato nella planimetria redatta dallo scrivente PE ed allegata alla presente relazione (allegato 1.1) con la planimetria allegata alla C.E. n. 20/91, si è potuto accertare che esistono difformità "non sostanziali" consistenti in una variazione della disposizione delle tramezzature del piccolo ripostiglio, dei vani "armadio a muro" nelle camere da letto e lo spostamento della finestra del bagno-lavanderia dal prospetto frontale al prospetto laterale dell'abitazione.

In relazione alle suddette difformità riscontrate si evidenzia la possibilità di poterle sanare con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA - ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L.R. n. 16/2016, previo pagamento di una sanzione di € 1000,00 e con un costo complessivamente stimato, comprensivo della sanzione stessa, diritti vari e spese tecniche, di circa € 2000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.800,00

A seguito di formale richiesta del 28/07/2022 all'amministratore per l'acquisizione delle informazioni relative all'unità abitativa n. 213 nel lotto n. 9 del Condominio Kastalia per quanto riguarda l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, l'indicazione dei millesimi di calcolo delle spese condominiali e l'acquisizione del regolamento condominiale contrattuale trascritto, in data 11/11/2022 è pervenuta allo scrivente PE la nota di risposta a mezzo PEC a firma dell'Avv. **** Omissis ****, trasmessa nell'interesse e per conto del Dott. **** Omissis ****, nella propria qualità di Amministratore del Condominio Kastalia (allegato 1.9).

Nella suddetta nota è stato comunicato quanto testualmente riportato qui di seguito:

<<1. L'ammontare delle spese condominiali ordinarie relativa alle unità abitative ubicate all'interno del complesso, come comprenderà, è variabile, ma tenendo conto di una media negli ultimi tre anni, questo ammonta a circa € 2.500,00 l'anno;

2. Con riferimento all'anno 2022 il debitore si è reso moroso nei confronti del Condominio per l'importo di € 3.607,42, comprensivo di interessi per il ritardato pagamento ed addebito delle spese legali per il recupero del credito, mentre, con riferimento all'anno 2021, lo stesso si è reso moroso dell'importo di € 2.194,00. Il debito attualmente vantato dal Condominio nei confronti del sig. **** Omissis **** è oggi pari ad € 12.528,91, oltre a interessi per il ritardato pagamento e sanzione pecuniaria prevista dall'art. 35 comma 2 del regolamento condominiale, come portato da atto di precetto in corso di notifica al debitore, fondato su decreto ingiuntivo n° 1337/22 del Tribunale di Ragusa;

3. I millesimi condominiali di proprietà del sig. **** Omissis **** sono pari a 1,03912>>.

Allegato alla suddetta nota è stata trasmessa la copia del regolamento condominiale in vigore (allegato 1.10).

Di detto regolamento è stata fatta menzione nell'atto di provenienza, anch'esso allegato alla presente relazione (allegato 1.6), nel quale alla lettera C della premessa si legge <<Che detta lottizzazione è disciplinata dal "Regolamento di condominio" che nella stesura aggiornata al 31 dicembre 1991, trovasi allegato all'atto ricevuto da me notaio in data 23 aprile 1992, reg. al n. 977>>

Nello stesso atto di provenienza ai punti 3, 4 e 5, in relazione alle parti condominiali si legge testualmente:

<< 3. Nella vendita sono comprese le opere di urbanizzazione primaria del lotto (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianto depurazione liquami, rete e presa idrica, rete elettrica, illuminazione pubblica, parco e verde attrezzato, recinzione, guardiola all'ingresso) di cui alla citata convenzione di lottizzazione per la quota di pertinenza.

4. Nella vendita sono comprese le opere di urbanizzazione secondaria (ufficio postale, infermeria, posto di polizia, sala riunioni, nido d'infanzia) di cui alla citata convenzione di lottizzazione.

5. La vendita comprende i diritti condominiali sulle parti comuni indivisibili del lotto nel quale è compreso l'immobile oggetto del presente atto e quelli relativi all'intero Kastalia, il tutto come specificato nel regolamento di condominio di cui alla premessa C >>.

Tra i vincoli condominiali si ritiene di segnalare quello del diritto di prelazione a favore del venditore previsto al punto 15 dell'atto di compravendita sopra specificato.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Vittoria (RG) - Via Cairoli 102

DESCRIZIONE

Ufficio (in catasto abitazione) della superficie commerciale di circa mq 198, composto da n. 10 vani, oltre locali accessori, distribuiti su tre livelli collegati tramite scale interne, con copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza praticabile e con accesso dalla Via Cairoli n. 102. I due vani ubicati al secondo piano risultano realizzati in ampliamento rispetto al fabbricato originario e in assenza di titolo edilizio.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo della procedura è presente la "Relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c." redatta dal notaio Santa Manenti di Scicli in data 9 maggio 2019, le cui risultanze hanno trovato conferma nella ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente PE in data 10/07/2021 e dal titolo di provenienza allegato alla presente relazione (allegato 2.5)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel titolo di provenienza del bene (Atto di compravendita-donazione notaio Giovanni Longobardo di Vittoria in data 20/07/2004, Rep. 106659) l'acquirente **** Omissis ****, oggi debitore esecutato, ha dichiarato "che il bene di cui infra è bene personale ai sensi dell'art 179 lett. b) c.c. e di essere coniugato in regime di separazione dei beni".

In riferimento al regime patrimoniale del debitore esecutato si veda il capitolo "Riserve e particolarità da segnalare" riguardante tutti i lotti della presente relazione di stima.

CONFINI

Il fabbricato confina con la Via Cairoli e con fabbricati di proprietà di terzi ricadenti nelle particelle 11853, 11856 e 13026 del foglio 208 di Vittoria

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali e locali accessori a servizio diretto (P. T)	60,20 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	3,40 m	T
Locali principali e locali accessori a servizio diretto (P. 1)	59,75 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	3,30 m	1
Locali accessori a servizio diretto di quelli principali (P. 2)	5,25 mq	7,60 mq	1,00	7,60 mq	2,40 m	2
Pianerottolo scoperto e terrazze (P. 2)	30,00 mq	34,00 mq	0,10	3,40 mq	0,00 m	2
Locali in ampliamento al piano secondo (in difformità edilizia)	22,25 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				198,00 mq		

La superficie convenzionale o superficie commerciale è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, secondo i criteri indicati nell'allegato C per il Gruppo "T".

Come si evince dalla planimetria redatta dallo scrivente PE (allegato 2.1), nella quale risultano indicate le superfici utili dei singoli vani e delle terrazze, l'unità immobiliare, nello stato di fatto destinata ad "ufficio", ha una superficie interna utile complessiva, distribuita su tre piani, di circa mq 147, costituita da n. 4 vani al piano terra (foto nn. 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6), n. 4 vani al piano primo (foto nn. 2.11, 2.12, 2.13 e 2.14) e n. 2 vani al piano secondo (foto nn. 2.17 e 2.18), oltre i locali accessori e la scala interna di collegamento tra i piani (foto nn. 2.8, 2.9 e 2.15).

Al secondo piano sono presenti due terrazze della superficie utile complessiva di circa mq 30.

I due vani principali ubicati al secondo piano risultano realizzati in ampliamento rispetto al fabbricato originario, nel quale, così come si può constatare dall'esame della planimetria catastale (allegato 2.3), erano presenti soltanto due piccoli ripostigli. Detto ampliamento è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

L'altezza interna utile dei vani è di m 3,40 al piano terra, di m. 3,30 al piano primo e di m. 3,00 (altezza media) al piano secondo.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	208	11854	1	1	A3	2	8,5 vani	158 mq	392,02 €	T-1-2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non sussiste poiché l'unità immobiliare risulta censita e rappresentata in categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), mentre di fatto risulta destinata a studio professionale appartenente alla categoria A/10 (Uffici e studi privati).

Inoltre non sussiste corrispondenza nella rappresentazione della dislocazione degli ambienti, specie per quanto riguarda la scala interna completamente variata per forma e posizione, delle aperture esterne e di quelle di collegamento tra i vani. Manca del tutto la rappresentazione dei due vani realizzati al piano secondo in ampliamento rispetto ai due piccoli ripostigli presenti nella planimetria catastale depositata.

Per il confronto tra lo stato di fatto, rappresentato nella planimetria redatta dallo scrivente PE, e la planimetria catastale si potrà fare riferimento agli allegati 2.1 e 2.3 della presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare appare buono, con la sola eccezione dei lucernai a vetri e della copertura del secondo piano dove sono presenti vistose infiltrazioni di umidità dall'esterno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato a tre piani di cui è costituito l'ufficio ha la struttura portante in muratura e la copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza praticabile. Gli ambienti che lo compongono sono stati rappresentati nella planimetria redatta dallo scrivente PE ed allegata alla presente relazione (allegato 2.1).

I pavimenti dei vani interni si presentano con finitura in parquet e le pareti dei wc con piastrelle di ceramica. Il pavimento del corridoio d'ingresso e la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo sono realizzati in marmo (foto nn. 2.2 e 2.8), mentre la scala tra i piani primo e secondo è realizzata in acciaio inox e vetro (foto nn. 2.9 e 2.15).

Le pareti interne risultano rifinite con intonaco civile e tinteggiatura superficiale e quelle esterne del prospetto con intonaco civile e strato di finitura minerale tradizionale.

Le porte interne, là dove installate, sono in acciaio inox e vetro e gli infissi in acciaio inox a taglio termico con vetrocamera.

L'immobile risulta dotato della semplice predisposizione dell'impianto di riscaldamento (collettori e tubazioni incassate), ma mancano caldaia e caloriferi. Inoltre è dotato di impianto di condizionamento in alcuni dei vani principali, mentre in altri è presente soltanto la predisposizione delle tubazioni e dei cavi elettrici.

L'unità immobiliare appare complessivamente in buono stato di manutenzione, con la sola eccezione dei lucernai a vetri e della copertura dove sono presenti vistose infiltrazioni di umidità dall'esterno, che hanno provocato evidenti danni in alcune porzioni di intonaco e del parquet di pavimentazione (foto nn. 2.16 e 2.19).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso della visita di sopralluogo del 31 marzo 2021 il debitore esecutato ha dichiarato che l'immobile è occupato dallo stesso che lo utilizza per lo svolgimento della propria attività professionale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Longobardo	20/07/2004	106659	24884
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	04/08/2004	17248	9829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2004	**** Omissis ****	Ufficio Registro di Vittoria	30/07/2004	100015	
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ettore Ottaviano di Ragusa	20/07/2004	106659	24884
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	04/08/2004	17249	9830
		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;

Ai danti causa **** Omissis **** e **** Omissis **** l'immobile, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, era pervenuto in virtù della successione (den. n. 290, vol. 194 U.R. Vittoria) in morte di **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04/11/1980 ai nn. 14388/13066, e della successione (den. n. 917, vol. 212 U.R. Vittoria) in morte di **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26/05/2000 ai nn. 8085/6519

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 04/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 02/05/2018
Reg. gen. 6489 - Reg. part. 942
Importo: € 20.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.200,00
Rogante: Tribunale di Ragusa
Data: 11/04/2018
N° repertorio: 815/2018

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 04/03/2019
Reg. gen. 3230 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del P.R.G. del Comune di Vittoria, approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16.10.2003 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente e pubblicato sulla G.U.R.S. n. 52 del 28/11/2003, il suolo sul quale insiste il fabbricato ricade in Z.T.O. "B3", normata dall'art. 21 (Zona territoriale omogenea residenziale) delle N.T.A., caratterizzata da un indice di densità fondiaria massima di mc/mq 6,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Nel titolo di provenienza, costituito dall'atto di compravendita-donazione del 20/07/2004, Rep. 106659, Racc. 24884, notaio Dott. Giovanni Longobardo di Vittoria (allegato 2.5), l'immobile risulta così descritto: <<casa per civile abitazione con ingresso dal civico 102 di via Cairoli composta da vani quattro e servizi al piano terra e da vani quattro e servizi al piano primo elevato e due ripostigli posti nella terrazza elevata>>.

La descrizione di cui sopra corrisponde esattamente con la rappresentazione dei luoghi riportata nella planimetria catastale depositata al Catasto Fabbricati con protocollo n. 000159720 del 11/10/2002.

Relativamente alla regolarità urbanistica-edilizia nello stesso atto le parti cedenti, venditrice e donante, hanno dichiarato che "il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967".

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito del sopralluogo effettuato nell'immobile è stato constatato che non sussiste corrispondenza tra quanto risulta nello stato di fatto, rappresentato nella planimetria redatta dallo scrivente PE (allegato 2.1), e quanto invece descritto nell'atto e rappresentato nella planimetria catastale (allegato 2.3).

In particolare non sussiste corrispondenza nella rappresentazione della scala interna di collegamento tra i piani, completamente variata per forma e posizione, delle aperture esterne e di quelle di collegamento tra i vani. Manca del tutto la rappresentazione dei due vani realizzati al piano secondo in ampliamento rispetto ai due piccoli ripostigli presenti nella planimetria catastale depositata.

Dal confronto delle planimetrie sopra citate si comprende che anche il prospetto su Via Cairoli risulta variato rispetto a quello originario, sia nella forma e disposizione delle aperture, sia per la mancanza del balcone del primo piano.

Oltre alle difformità sopra elencate, si evidenzia in particolare il cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio privato (studio professionale), eseguito con opere edilizie e in assenza del titolo.

Ai sensi della normativa urbanistica vigente il cambio di destinazione d'uso, con opere edilizie, dalla categoria funzionale "residenziale" a quella "produttiva e direzionale" nella quale rientrano gli uffici privati e gli studi professionali in genere, costituisce "cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante" per il quale è possibile ottenere la concessione in sanatoria mediante l'accertamento della conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, riferita sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione dell'istanza.

Si precisa che, in presenza di interventi sulle strutture portanti del fabbricato, detta conformità deve essere verificata non soltanto dal punto di vista urbanistico, ma anche dal punto di vista strutturale, con il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme antisismiche vigenti e l'eventuale adeguamento nel caso in cui detti requisiti non risultassero soddisfatti. Poiché le verifiche strutturali richiedono studi sui materiali ed elaborazioni di calcolo particolarmente impegnativi e costosi, che non rientrano nei compiti di mandato, in mancanza di essi lo scrivente PE non si dichiara in grado di poter stabilire "a priori" se il fabbricato necessita o meno di opere di adeguamento strutturale per essere sanato.

Ai sensi del secondo comma dell'art. 36, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Per quanto riguarda invece la "difformità sostanziale" evidenziata con apposita campitura in rosso nella planimetria redatta dallo scrivente PE (allegato 2.1), consistente nella realizzazione dei due vani al piano secondo, in ampliamento rispetto ai due ripostigli preesistenti, si ritiene che, in base alla normativa urbanistica ed al P.R.G. vigenti, sia al momento della realizzazione degli abusi che al momento della presentazione dell'istanza, non sia possibile ottenere il permesso in sanatoria attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 poiché il volume edilizio "legittimo" del fabbricato preesistente supera ampiamente quello realizzabile sull'area e non è possibile alcun aumento di cubatura.

Non essendo quest'ultimo abuso sanabile, la regolarizzazione del fabbricato potrebbe essere ottenuta procedendo alla demolizione del volume realizzato in ampliamento e la rimessa in pristino dei luoghi così come rappresentati nella planimetria catastale, con la sola presenza dei due piccoli ripostigli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Riguardo alle spese condominiali il debitore ha dichiarato che non ve ne sono in quanto trattasi di immobile singolo

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Mendolilli

DESCRIZIONE

Terreno edificabile in unico appezzamento, costituito da sei particelle catastali e ubicato in posizione d'angolo tra la Via Monsignor Cassibba e la Via Filippo Traina, della superficie catastale di mq 1013, all'interno dell'area lottizzata di Contrada Mendolilli.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Nel fascicolo della procedura è presente la "Relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c." redatta dal notaio Santa Manenti di Scicli in data 9 maggio 2019, le cui risultanze hanno trovato conferma nella ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente PE in data 10/07/2021 e dal titolo di provenienza allegato alla presente relazione (allegato 5.9)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nel titolo di provenienza del bene (Atto di compravendita notaio Giovanni Longobardo di Vittoria in data 29/11/2004, Rep. 107097) l'acquirente **** Omissis ****, oggi debitore esecutato, ha dichiarato "di essere coniugato in regime di separazione dei beni".

In riferimento al regime patrimoniale del debitore esecutato si veda il capitolo "Riserve e particolarità da segnalare" riguardante tutti i lotti della presente relazione di stima.

CONFINI

Il terreno edificabile confina con la Via Monsignor Cassibba, con la Via Filippo Traina, con fabbricati ricadenti nelle particelle 152, 243 e 1105 del foglio 214 e con la particella 38 di pertinenza di altro fabbricato

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile (superficie catastale)	1013,00 mq	1013,00 mq	1,00	1013,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1013,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

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
133	901				Seminativo arborato	2	00 00 32 mq	0,21 €	0,07 €	
133	902				Seminativo arborato	2	00 01 15 mq	0,74 €	0,24 €	
133	904				Vigneto	4	00 03 74 mq	1,35 €	1,26 €	
133	905				Vigneto	4	00 04 00 mq	1,45 €	1,34 €	
133	913				Vigneto	4	00 00 62 mq	0,22 €	0,21 €	
133	1106				Vigneto	4	00 00 30 mq	0,11 €	0,1 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La corrispondenza catastale non sussiste poiché nel lotto di terreno, costituito dalle particelle elencate sopra, sono presenti dei fabbricati fatiscenti e in stato di abbandono, non inseriti in mappa e privi di planimetria catastale, presumibilmente rientranti nella categoria F/2 (Unità collabenti).

Per il confronto tra lo stato di fatto, così come rappresentato dallo scrivente PE nella planimetria in scala 1:200, e la rappresentazione catastale in mappa in scala 1:2000 si fa riferimento agli allegati 5.1 e 5.2 della presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'area appare sostanzialmente carente per la presenza di vegetazione incolta. Alla visita di sopralluogo del 13 settembre 2021 il debitore esecutato, nonostante regolarmente avvisato con verbale del 12 luglio 2021 sottoscritto dallo stesso, non era presente. Tuttavia, essendo libero da recinzioni, l'accesso ed i rilievi all'interno del lotto sono stati regolarmente effettuati, anche per quanto riguarda i fabbricati semidiroccati e abbandonati presenti, ma non riportati nella mappa catastale (allegato 5.2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il lotto di terreno edificabile, è ubicato in area lottizzata, nella zona di espansione della periferia sud-est di Vittoria, dotata di adeguate infrastrutture e collegamenti.

L'area, pianeggiante e di forma trapezoidale, risulta priva di recinzione rispetto alle due pubbliche vie sulle quali prospetta (foto nn. 5.1 e 5.4)

All'interno del lotto sono presenti i fabbricati semidiroccati e abbandonati, schematicamente rappresentati dallo scrivente PE nella planimetria in scala 1:200 allegata alla presente relazione (allegato 5.1), ma non riportati nella mappa catastale (allegato 5.2).

Il fabbricato, presumibilmente utilizzato in passato per il ricovero di animali, è costituito da vani aperti e tettoie, realizzati con murature di blocchi di pietra calcarea lasciati allo stato rustico e coperture a tetto realizzate con orditure portanti in legno e lastre di cemento-amianto o tegole siciliane tradizionali, occupa una superficie di circa mq 100, si presenta in stato di fatiscenza e abbandono (foto nn. 5.6, 5.7 e 5.8) e, ad avviso dello scrivente PE, non riveste alcun valore economico di rilievo, anche perché privo di titolo edilizio. Nell'atto di provenienza del 29/11/2004 (allegato 5.9) si specifica la compravendita di un "distacco di terreno" e non esiste riferimento ad alcun fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Longobardo	29/11/2004	107097	25086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	23/12/2004	26775	15422
		Registrazione			
Dal 29/11/2004	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Longobardo di Vittoria	29/11/2004	107097	25086
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	23/12/2004	26776	15423

		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Ai danti causa **** Omissis ****, **** Omissis **** e alla società **** Omissis ****, l'immobile era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- le particelle 901 e 902 (ex 476) alla **** Omissis ****, per l'intero della piena proprietà, per atto di compravendita del 29 luglio 2004, a rogito notaio Giovanni Longobardo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 4 agosto 2004 ai nn. 17241/9822, da potere di **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****. Ai danti causa **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, la particella 476, per la quota di 1/2 della piena proprietà, era pervenuta in virtù della successione (den. n. 763, vol. 203 U.R. Vittoria) in morte di **** Omissis ****, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 14 maggio 1990 ai nn. 6540/5356. Ai danti causa **** Omissis **** e **** Omissis ****, la particella 476, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, era pervenuto in virtù della successione (den. n. 105, vol. 163) in morte di **** Omissis ****.

- le particelle 904 e 905 (ex 187) a **** Omissis ****, per l'intero della piena proprietà, per atto di compravendita del 25 luglio 1963, a rogito notaio Federico De Pasquale, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 9 settembre 1963 ai nn. 20110/17739.

- le particelle 913 (ex 186) e 1106 (ex 912, ex 186) a **** Omissis ****, per l'intero della piena proprietà, per atto di compravendita e divisione del 21 aprile 1961, a rogito notaio Giambattista Garrasi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 24 aprile 1961 ai nn. 8286/7298

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 04/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 02/05/2018
Reg. gen. 6489 - Reg. part. 942
Importo: € 20.200,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.200,00
Rogante: Tribunale di Ragusa
Data: 11/04/2018
N° repertorio: 815/2018

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 04/03/2019

Reg. gen. 3230 - Reg. part. 2272

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nelle previsioni del P.R.G. del Comune di Vittoria, approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16.10.2003 dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente e pubblicato sulla G.U.R.S. n. 52 del 28/11/2003, lo stacco di suolo ricade in per circa metà in Z.T.O. "B4", normata dall'art. 22 (Zona territoriale omogenea residenziale parzialmente edificata), caratterizzata da un indice di densità fondiaria massima di mc/mq 5,00, e per l'altra metà in Z.T.O. "C.3.3", normata dall'art. 31 (Nuove zone territoriali omogenee residenziali di espansione), caratterizzata da un indice di densità fondiaria massima di mc/mq 3,00

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, così come meglio descritto nel precedente capitolo "Caratteristiche costruttive prevalenti", risulta privo di titolo edilizio. Per la sua destinazione a ricovero di animali per il quale potrebbe essere stato presumibilmente utilizzato in passato, certamente incompatibile con la destinazione "residenziale" della zona nella quale ricade il lotto, si ritiene "non sanabile" mediante l'accertamento della conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, riferita sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione dell'istanza, e per la regolarizzazione del bene oggetto di pignoramento, costituito dallo stacco di suolo sul quale ricade, occorrerà procedere alla demolizione.

Nella formazione dei cinque lotti di vendita si è tenuto della omogeneità di caratteristiche e differente ubicazione di ciascun gruppo di beni pignorati e in ciascun lotto sono stati compresi tutti i beni ubicati nella medesima località.

I lotti 1, 2 e 3 comprendono rispettivamente i compendi nn. 1, 2 e 3, così come elencati nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. in atti e nella presente relazione di stima, ubicati rispettivamente nel Comune di Ragusa in C.da Kastalia e nel Comune di Vittoria in Via Cairoli e in Via IV Aprile.

Il lotto 4 comprende il compendio n. 4, costituito da un fabbricato in corso di costruzione con cinque unità immobiliari allo stato rustico, sito a Vittoria tra la Via Cavour e la Via Principe Umberto e realizzato con un unico titolo edilizio. Trattandosi di unità immobiliari che, seppur destinate a poter diventare indipendenti una volta completate, ma che al momento risultano incomplete e prive della documentazione catastale definitiva, si è ritenuto che non sia possibile la vendita separata di ciascuna di esse e, pertanto, sono state considerate tutte facenti parte in un unico lotto.

Il lotto 5 comprende il compendio n. 5, il quale a sua volta è costituito dalle sei particelle di terreno edificabile, tutte accorpate in un unico appezzamento ubicato in Vittoria (C.da Mendolilli), all'angolo tra le vie Monsignor Cassibba e Filippo Traina.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Contrada Kastalia 213

Appartamento per civile abitazione, con area esterna di pertinenza e ingresso indipendente, della superficie commerciale di circa mq 82, contraddistinto con il n. 213 e ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani, composto da quattro appartamenti, all'interno del Complesso Alberghiero Residenziale "KASTALIA", lotto n. 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 333, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 172.200,00

Il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui si deve trovare il più probabile valore è in questo caso quello del valore venale del bene stesso, e cioè del valore che esso potrebbe assumere sul libero mercato, secondo l'attribuzione data da ordinari compratori ed ordinari venditori. La stima è stata eseguita attraverso il "metodo sintetico per confronto" con i prezzi di compravendita di beni pressoché analoghi, sulla base degli accertamenti eseguiti e delle informazioni assunte presso agenti immobiliari e professionisti del settore operanti nella zona, nonché in base alla consultazione della banca dati delle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona stessa. Il più probabile valore di mercato verrà pertanto attribuito ai beni da stimare mediante l'applicazione di valori unitari ricavati per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche similari per ubicazione e per stato di conservazione e manutenzione, tenendo conto di eventuali aggiunte o sottrazioni per le particolari condizioni che accrescono o diminuiscono il valore del bene stesso.

Sulla base delle indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione di immobili ad uso turistico e residenziale, lo scrivente PE, dopo aver individuato il segmento di mercato (ubicazione, destinazione e tipologia costruttiva) ed aver tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, cioè dell'influenza dei fattori migliorativi o peggiorativi del valore ordinario di riferimento, e di tutto quanto può condizionare positivamente o negativamente il valore stesso (caratteristiche di esposizione e veduta, di finitura, di funzionalità in rapporto alla disposizione delle superfici degli ambienti, vetustà e stato di conservazione strutturale, ecc.), ha ritenuto di poter assumere un valore unitario di mercato, riferito all'unità di superficie convenzionale in condizioni di normalità, di €/mq 2100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ragusa (RG) - Contrada Kastalia 213	82,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 172.200,00	100,00%	€ 172.200,00
				Valore di stima:	€ 172.200,00

Valore di stima: € 172.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica, comprensivi di sanzioni, diritti vari e spese tecniche	2000,00	€
Oneri stimati per l'acquisizione del libretto di impianto e la redazione dell' APE	370,00	€

Valore finale di stima: € 144.000,00

Per l'eventuale regolarizzazione edilizia delle "difformità non sostanziali" meglio precisate nel capitolo relativo alla "Regolarità edilizia" della presente relazione (regolarizzazione delle opere interne) si stima orientativamente un costo complessivo, comprensivo di sanzioni, diritti vari e spese tecniche, di circa € 2000,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Vittoria (RG) - Via Cairoli 102
 Ufficio (in catasto abitazione) della superficie commerciale di circa mq 198, composto da n. 10 vani, oltre locali accessori, distribuiti su tre livelli collegati tramite scale interne, con copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza praticabile e con accesso dalla Via Cairoli n. 102. I due vani principali ubicati al secondo piano risultano realizzati in ampliamento rispetto al fabbricato originario e in assenza di titolo edilizio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 11854, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 183.000,00
 Il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui si deve trovare il più probabile valore è in questo caso quello del valore venale del bene stesso, e cioè del valore che esso potrebbe assumere sul libero mercato, secondo l'attribuzione data da ordinari compratori ed ordinari venditori. La stima è stata eseguita attraverso il "metodo sintetico per confronto" con i prezzi di compravendita di beni pressoché analoghi, sulla base degli accertamenti eseguiti e delle informazioni assunte presso agenti immobiliari e professionisti del settore operanti nella zona, nonché in base alla consultazione della banca dati delle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona stessa. Il più probabile valore di mercato verrà pertanto attribuito ai beni da stimare mediante l'applicazione di valori unitari ricavati per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche similari per ubicazione e per stato di conservazione e manutenzione, tenendo conto di eventuali aggiunte o sottrazioni per le particolari condizioni che accrescono o diminuiscono il valore del bene stesso.
 Sulla base delle indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione di immobili ad uso

residenziale e uffici, lo scrivente PE, dopo aver individuato il segmento di mercato (ubicazione, destinazione e tipologia costruttiva) ed aver tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, cioè dell'influenza dei fattori migliorativi o peggiorativi del valore ordinario di riferimento, e di tutto quanto può condizionare positivamente o negativamente il valore stesso (caratteristiche di esposizione e veduta, di finitura, di funzionalità in rapporto alla disposizione delle superfici degli ambienti, vetustà e stato di conservazione strutturale, ecc.), ha ritenuto di poter assumere un valore unitario di mercato, riferito all'unità di superficie convenzionale in condizioni di normalità, di €/mq 1000,00.

La superficie realizzata in difformità sostanziale non sanabile, evidenziata con apposita campitura in rosso nella planimetria dello stato di fatto redatta dalla scrivente PE (allegato 2.1), si ritiene che possa essere stimata secondo il criterio del "valore d'uso", nella misura del 50% del valore commerciale, e cioè in ragione di €/mq 500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Vittoria (RG) - Via Cairoli 102 (superficie in conformità edilizia)	168,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 168.000,00	100,00%	€ 168.000,00
Superficie in difformità non sanabile	30 mq	500,00 €/mq	€ 15.000	100,00%	€ 15.000,00
Valore di stima:					€ 183.000,00

Valore di stima: € 183.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Costo stimato per regolarizzazione delle parti sanabili (difformità non sostanziali) ed eliminazione delle parti non sanabili (difformità sostanziali)	15000,00	€
Oneri stimati per l'acquisizione dei libretti d'impianto e per la redazione dell'APE	550,00	€

Valore finale di stima: € 140.000,00

Ai sensi del secondo comma dell'art. 36, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Per la regolarizzazione edilizia del piano terra e del piano primo in riferimento al cambio di destinazione d'uso, si stima un costo complessivo, comprensivo di oblazione, diritti vari e spese tecniche (comprese quelle per le verifiche strutturali e quelle per l'aggiornamento del catasto) di circa € 11.000,00.

Per quanto riguarda inoltre la "difformità sostanziale" consistente nella realizzazione dei due vani al piano secondo, in ampliamento rispetto ai due ripostigli preesistenti, si ritiene che, in base alla normativa urbanistica ed al P.R.G. vigenti, sia al momento della realizzazione degli abusi che al momento della presentazione dell'istanza, non sia possibile ottenere il permesso in sanatoria attraverso l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 poiché il volume edilizio "legittimo" del fabbricato preesistente supera ampiamente quello realizzabile sull'area e non è possibile alcun aumento di cubatura.

Per l'eliminazione di quest'ultimo abuso, attraverso la demolizione del volume realizzato in ampliamento, e il ripristino dei manufatti danneggiati in questa fase si stima orientativamente un costo complessivo, di circa € 4000,00. Pertanto il costo per la regolarizzazione delle parti sanabili (difformità non sostanziali) e l'eliminazione delle parti non sanabili (difformità sostanziali) si stima in complessivi € 15.000,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Mendolilli

Terreno edificabile in unico appezzamento, costituito da sei particelle catastali e ubicato in posizione d'angolo tra la Via Monsignor Cassibba e la Via Filippo Traina, della superficie catastale di mq 1013, all'interno dell'area lottizzata di Contrada Mendolilli.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 133, Part. 901, Qualità Seminativo arborato - Fg. 133, Part. 902, Qualità Seminativo arborato - Fg. 133, Part. 904, Qualità Vigneto - Fg. 133, Part. 905, Qualità Vigneto - Fg. 133, Part. 913, Qualità Vigneto - Fg. 133, Part. 1106, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 455.850,00

Il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui si deve trovare il più probabile valore è in questo caso quello del valore venale del bene stesso, e cioè del valore che esso potrebbe assumere sul libero mercato, secondo l'attribuzione data da ordinari compratori ed ordinari venditori. La stima è stata eseguita attraverso il "metodo sintetico per confronto" con i prezzi di compravendita di beni pressoché analoghi, sulla base degli accertamenti eseguiti e delle informazioni assunte presso agenti immobiliari e professionisti del settore operanti nella zona. Il più probabile valore di mercato verrà pertanto attribuito ai beni da stimare mediante l'applicazione di valori unitari ricavati per comparazione con altri immobili aventi caratteristiche similari per ubicazione e per stato di conservazione e manutenzione, tenendo conto di eventuali aggiunte o sottrazioni per le particolari condizioni che accrescono o diminuiscono il valore del bene stesso. Sulla base delle indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione di immobili della stessa tipologia del terreno edificabile in questione, lo scrivente PE, dopo aver individuato il segmento di mercato (ubicazione e destinazione) ed aver tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, cioè dell'influenza dei fattori migliorativi o peggiorativi del valore ordinario di riferimento, e di tutto quanto può condizionare positivamente o negativamente il valore stesso (caratteristiche di ubicazione, di esposizione, ecc.), ha ritenuto di poter assumere un valore unitario di mercato, riferito all'unità di superficie, di €/mq 450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno edificabile Vittoria (RG) - Contrada Mendolilli	1013,00 mq	450,00 €/mq	€ 455.850,00	100,00%	€ 455.850,00
				Valore di stima:	€ 455.850,00

Valore di stima: € 455.850,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Costi stimati per l'eliminazione degli abusi non sanabili (demolizione fabbricato esistente)	7000,00	€

Valore finale di stima: € 380.472,50

Valore finale di stima in cifra tonda: € 380.000,00

Per la demolizione del fabbricato non sanabile si stima un costo, comprensivo del trasporto dei materiali di risulta, del conferimento a discarica degli stessi e dello smaltimento della copertura in cemento-amianto, di circa € 7000,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In riferimento al regime patrimoniale del debitore esecutato si ritiene opportuno segnalare che nei titoli di provenienza dei beni compresi nei lotti di vendita 1, 3, 4 e 5 della presente relazione di stima, costituiti tutti da atti di compravendita stipulati dopo il matrimonio del 9 dicembre 1986, lo stesso debitore ha sempre dichiarato di essere "coniugato in regime di separazione dei beni".

Soltanto per quanto riguarda il bene del lotto 2, costituito dall'ufficio (in catasto abitazione) sito a Vittoria in Via Cairoli n. 102, nell'atto di compravendita-donazione a rogito Notaio Giovanni Longobardo di Vittoria il 20/07/2004, Rep. n. 106659, il debitore ha dichiarato "che il bene di cui infra è bene personale ai sensi dell'art 179 lett. b) c.c. e di essere coniugato in regime di separazione dei beni".

Tuttavia, nell'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, acquisito dallo scrivente PE presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Vittoria in data 22/07/2022 ed allegato alla presente relazione, risulta che **** Omissis **** a Vittoria è coniugato con **** Omissis ****, avendo contratto matrimonio il 9 dicembre 1986 nel Comune di Ragusa e, per quanto riguarda il regime patrimoniale, il certificato riporta la dicitura "NESSUNA ANNOTAZIONE". La medesima dicitura risulta riportata anche nel certificato acquisito in data 20/09/2023 (allegato A) a seguito della variazione di domicilio e dello stato di famiglia del debitore, così come risulta dalla certificazione aggiornata (allegato B).

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.

Modica, li 30/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Frasca Caccia Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

Allegati generali

Allegato A - Estratto atto matrimonio (20.09.2023 e 22.07.2022)

Allegato B - Certificato stato di famiglia (20.09.2023 e 22.07.2022)

Allegati Lotto 1

- 1.1 Planimetria stato di fatto Bene n. 1
- 1.2 Estratto mappa catastale Ragusa fg 124 part 333
- 1.3 Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- 1.4 Planimetria catastale Ragusa fg A_124 part 333 sub 2
- 1.5 Visura catastale storica fg A_124 part 333 sub 2 di Ragusa
- 1.6 Atto compravendita 31.03.1995
- 1.7 Concessione edilizia 20_91 del 03.02.1992
- 1.8 Autorizzazione abitabilità 14.10.2002
- 1.9 PEC 11.11.022 Avv. **** Omissis **** (Spese condominiali Kastalia)
- 1.10 Regolamento di condominio Complesso Turistico Kastalia
- 1.11 Foto Google beni Lotto 1
- 1.12 Rilievo fotografico beni Lotto 1

Allegati Lotto 2

- 2.1 Planimetria stato di fatto Bene n. 2
- 2.2 Estratto mappa catastale Vittoria fg 208 part 11854
- 2.3 Planimetria catastale Vittoria fg 208 part 11854 sub 1
- 2.4 Visura catastale storica fg 208 part 11854 sub 1 di Vittoria
- 2.5 Atto compravendita-donazione 20.06.2004
- 2.6 Foto Google beni Lotto 2
- 2.7 Rilievo fotografico beni Lotto 2

Allegati Lotto 3

- 3.1 Estratto mappa catastale Vittoria fg 214 part 11558
- 3.2 Visura catastale storica fg 214 part 11558 sub 1 di Vittoria
- 3.3 Atto compravendita 20.06.2017
- 3.4 Atto di vincolo cubatura 02.10.2017
- 3.5 Foto Google beni Lotto 3
- 3.6 Rilievo fotografico beni Lotto 3

Allegati Lotto 4

- 4.1 Planimetria stato di fatto Bene n. 4 (piano terra)
- 4.2 Planimetria stato di fatto piano Bene n. 4 (piano primo)
- 4.3 Planimetria stato di fatto Bene n. 4 (piani secondo e terzo)
- 4.4 Estratto mappa catastale Vittoria fg 208 part 14036
- 4.5 Elaborato planimetrico con elenco subalterni
- 4.6 Visura catastale storica fg 208 part 14036 sub 2 di Vittoria
- 4.7 Visura catastale storica fg 208 part 14036 sub 3 di Vittoria
- 4.8 Visura catastale storica fg 208 part 14036 sub 4 di Vittoria
- 4.9 Visura catastale storica fg 208 part 14036 sub 5 di Vittoria
- 4.10 Visura catastale storica fg 208 part 14036 sub 6 di Vittoria
- 4.11 Atto compravendita 28.07.2000
- 4.12 Atto di vincolo cubatura 02.10.2017
- 4.13 Concessioni edilizie 04_2018, 24_2015 e 102_2012
- 4.14 Verbale di sopralluogo del 30.09.2022 e allegati
- 4.15 Foto Google beni Lotto 4
- 4.16 Rilievo fotografico beni Lotto 4

Allegati Lotto 5

- 5.1 Planimetria 1_200 stato di fatto Bene n. 5
- 5.2 Estratto mappa catastale Vittoria FG 133 part 901,902,904,905,913,1106
- 5.3 Visura catastale storica fg 133 part 901 di Vittoria
- 5.4 Visura catastale storica fg 133 part 902 di Vittoria
- 5.5 Visura catastale storica fg 133 part 904 di Vittoria

5.6 Visura catastale storica fg 133 part 905 di Vittoria

5.7 Visura catastale storica fg 133 part 913 di Vittoria

5.8 Visura catastale storica fg 133 part 1106 di Vittoria

5.9 Atto compravendita del 29.11.2004

5.10 Foto Google beni Lotto 5

5.11 Rilievo fotografico beni Lotto 5