

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bufardecì Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15	8
Precisazioni	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	9

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15.....	10
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2021 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.820,43	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15.....	23

In data 04/10/2021, il sottoscritto Arch. Bufardeci Giuseppe, con studio in Via Annunzio Cervi, 79 - 97100 - Ragusa (RG), email augustobufardeci@gmail.com, PEC giuseppeaugusto.bufardeci@archiworldpec.it, Tel. 0932 686501, Fax 0932 686501, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15 (Coord. Geografiche: 36.9650104 N,14.5920156,92 E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

Villetta di civile abitazione che si sviluppa su un'unico piano terra, è dotata di un ampio spazio scoperto di pertinenza esclusiva, oltre che di una veranda coperta limitrofa alla via Nicaragua. L'immobile è ubicato in zona agricola (contrada Bosco Rotondo), zona E di PRG del comune di Vittoria, la zona risulta servita dalla rete elettrica e dalla rete idrica comunale, è priva però di rete fognaria e di altri servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il bene di proprietà del sig.**** Omissis ****, presenta tra l'altro una copertura con un tetto a falde riportato e relativo spazio sottotetto adibito a deposito, non presente nella domanda in sanatoria.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Trattasi di un terreno di pertinenza al fabbricato principale utilizzato come strada di accesso carrabile ed in parte come tettoia per posti auto e a verde, il bene ricade in zone "E" del P.R.G. del comune di Vittoria. Trattasi di una superficie catastale di mq. 900,00, tutta recintata. Da una verifica di superficie si riscontrava che parte del terreno era stato ceduto senza titolo al proprietario della particella limitrofa 306 e parte viene utilizzata dal proprietario della 654 sempre foglio 110 del Comune di Vittoria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

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

Da una verifica della documentazione depositata nel fascicolo risulta che la documentazione è completa

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Pervenuto con atto di acquisto rogato dal notaio **** Omissis **** in data 19/04/2008 Rep. 137632

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

Il bene confina con proprietà **** Omissis **** per due lati, con proprietà dello stesso **** Omissis **** e a SUD con via Nicaragua.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Confina con la particella 515 appartenente alla stessa ditta Esecutata, con la particella 306 di proprietà **** Omissis ****, con la particella 654 di proprietà **** Omissis ****, con la particella 601 di proprietà **** Omissis **** e con la particella 425 di proprietà di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	104,66 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	2,80 m	terra
Veranda	23,00 mq	23,00 mq	0,15	3,45 mq	2,80 m	terra
Terrazza	133,00 mq	147,00 mq	0,10	14,70 mq	0,00 m	primo
Cortile	193,00 mq	193,00 mq	0,10	19,30 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				161,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è composta da: una cucina soggiorno, da un limitrofo spazio sottoscala adibito a servizio, da un ingresso, da tre camere da letto, una cabina armadio, un disimpegno e un bagno, il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 104 mq e altezza interna di circa 2.80 mt.

Il bene confina con la particella 307 di proprietà dello stesso esecutato, non oggetto di pignoramento, ma invece gravata del mutuo ipotecario a favore dell'istituto di credito Banca Agricola Popolare di Ragusa.

In detta particella, non oggetto di valutazione e vendita, si trova il cancello di accesso carrabile che consente lo spazio di manovra dei mezzi all'interno del bene esecutato.

Quindi si dovrà procedere alla realizzazione di una recinzione che identifichi la dividente tra la particella 307 e la particella 515 sub 2 oggetto di stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	488,00 mq	488,00 mq	1	488,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				488,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				488,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/04/2006 al 24/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 110, Part. 307 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.09.00 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 3,95
Dal 19/04/2006 al 01/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 110, Part. 307 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 0.09.00 Reddito dominicale € 12,09 Reddito agrario € 3,95

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	515	2		A3	2	6 vani		276,72 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria depositata al catasto risultano assenti:

- il sottotetto;
- la scala di collegamento, al sottotetto;
- gli spazi interni del sottoscala comunicanti con l'abitazione;
- il vano autonomo con ingresso indipendente rispetto all'abitazione, ubicato nella veranda anteriore;
- il vano destinato a cabina armadio, limitrofo la camera da letto matrimoniale;
- una piccola tettoia aperta su un lato per il ricovero degli attrezzi, ubicata tergalmente al confine con la proprietà.

Prima di regolarizzare le difformità catastali, bisogna eliminare gli abusi riscontrati rispetto la domanda in sanatoria, non sanabili quali:

- tetto riportato;
- eliminazione della tamponatura e chiusura della scala esterna;
- il vano autonomo ubicato nella veranda;
- la piccola tettoia tergale;
- veranda posta sul lato dell'abitazione a distanza inferiore a 6 metri dal confine.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

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
110	307				Vigneto	2	0.09.00 mq	12,09 €	3,95 €	

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Il sottoscritto fa rilevare che la particella oggetto di stima risulta essere utilizzata dal proprietario esecutato solo per una superficie di mq. 488,00 circa, in quanto come detto la differenza di superficie risulta essere utilizzata da terzi.

Parte della superficie viene utilizzata dal vicino proprietario della particella 306, dove insiste un muro di recinzione alto oltre tre metri per un primo tratto (fino alla tettoia abusiva) dopo un muro di recinzione di circa un metro con recinzione in ferro.

Alla distanza di circa mt. 38,00 dalla casa invece viene divisa la particella 307 con un muro alto tre metri che non consentiva di verificare lo stato dei luoghi oltre.

Quanto detto si deve procedere al frazionamento della particella 307, con i confini e i diritti ormai acquisiti dai terzi prima del decreto di trasferimento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

La villetta nel suo complesso risulta in normali condizioni di manutenzione. In particolare al suo interno solo in piccoli tratti dei muri si sono riscontrati problemi dovuti ad umidità di risalita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Trattasi di un terreno dove una prima parte consente l'accesso carrabile fino ad uno spazio più ampio che è utilizzato come parcheggio al servizio del fabbricato descritto al lotto uno, la restante parte è verde privato ma attualmente non curato.

La parte utilizzata per spazio di manovra e parcheggio risulta essere pavimentata in cemento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

Il fabbricato ultimato nel 1976, presenta una struttura portante in muratura con solo la parte anteriore costituente la veranda che è realizzata in cemento armato, il tutto in normali condizioni di manutenzione.

L'esposizione della villetta è orientata lungo la direttrice Nord-Sud, con l'ingresso ubicato a Sud.

L'altezza interna è di circa 2.80 metri, i muri perimetrali e quelli di collegamento a questi sono di tipo portante e presumibilmente costituiti in blocchi di calcare, i rimanenti muri sono in laterizi forati da 8 cm di spessore, il solaio di copertura o lastrico solare è in laterocemento gettato in opera, con superiore guaina impermeabilizzante. Attualmente a protezione del lastrico solare è presente un tetto riportato con struttura in profilati in ferro zincato e superiore manto di tegole in cotto, ma la cui costruzione è abusiva e quindi andrà rimosso.

Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e rifinite con sovrastante pitturazione. I pavimenti interni e i rivestimenti presenti sono in gres e in cotto, gli infissi esterni sono alcuni in legno e alcuni in alluminio, dotati solo alcuni di vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburate. Gli impianti tecnologici presenti sono del tipo sottotraccia, in particolare:

- impianto di riscaldamento dotato di caldaia esterna alimentata a gas con bombole e radiatori interni in alluminio;
- impianto elettrico dotato di quadro elettrico;
- impianto idrico allacciato alla rete idrica comunale.

Per l'impianto di smaltimento dei reflui, in sede di sopralluogo, non si è trovata traccia del pozzo di raccolta dei liquami che per legge deve essere del tipo a tenuta stagna e preceduto sempre da fossa Imhoff di dimensioni adeguate al numero degli utenti previsti, di tale mancanza e soprattutto dell'adeguamento dell'impianto di scarico si terrà conto in sede di valutazione dell'immobile.

Lo spazio esterno di pertinenza dell'immobile somma una superficie complessiva di circa 193 mq, al netto della veranda laterale da demolire.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si Fa rilevare che la particella risulta in parte utilizzata dall'esecutato per mq. 488,00 mentre la restante parte non accessibile in quanto è stato realizzato un muro di recinzione che non consente la possibilità di visionare e costatare quello che insiste all'interno della restante area

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1973 al 03/02/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Demostene	30/10/1973	5626	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	20/12/1973	35654	30216
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2006 al 21/04/2006	**** Omissis ****	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELE OTTAVIANO	03/02/2006	136387	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RAGUSA	21/04/2006	9523	5535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottaviano	19/04/2006	137632	19258
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Ragusa	21/04/2006	9523	5535
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/01/1985 al 21/04/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNI DEMOSTENE	05/01/1985	47361	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RAGUSA	09/01/1985	576	512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 19/04/2006 al 21/04/2006	**** Omissis ****	DONAZIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
MICHELE OTTAVIANO	19/04/2006			137629	19257
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
RAGUSA	21/04/2006			9522	5534
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2006	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELE OTTAVIANO	19/04/2006	137632	19258
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	RAGUSA	21/04/2006	9523	5535
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ragusa aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 14/07/2010
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 3290
Quota: 1/1
Importo: € 154.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 103.000,00
Rogante: Michele Ottaviano
Data: 13/07/2010
N° repertorio: 146142
N° raccolta: 22463
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 29/01/2014
Reg. gen. 1252 - Reg. part. 950
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Ragusa il 02/07/2021

Reg. gen. 10520 - Reg. part. 7340

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella restrizione della formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importo che incide € 623,00 in totale per le trascrizioni dei pignoramenti e per quanto riguarda il mutuo fondiario.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 01/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Ragusa il 14/07/2010

Reg. gen. 13772 - Reg. part. 3290

Quota: 1/1

Importo: € 154.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 103.000,00

Rogante: Michele Ottaviano

Data: 13/07/2010

N° repertorio: 146142

N° raccolta: 22463

Note: **** Omissis ****

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 29/01/2014

Reg. gen. 1252 - Reg. part. 950

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 09/09/2024

Reg. gen. 14882 - Reg. part. 11071

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

La villetta ubicata in contrada Bosco Rotondo, via Nicaragua n.15, nell'agro di Vittoria, ricade in zona E di P.R.G. del Comune di Vittoria. Individuata quindi come parte del territorio destinata prevalentemente agli usi agricoli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Il bene ricade nel P.R.G. di Vittoria in zona "E" (zona agricola)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

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

Domanda di Sanatoria presentata al Comune di Vittoria prot.n.48996 del 02.10.1986 (domanda presentata, approvata dal Comune, ma mai ritirata). Le sanzioni conteggiate dal tecnico incaricato della redazione della Domanda in Sanatoria, risultano interamente versate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto al progetto allegato alla Domanda di Sanatoria presentata al Comune di Vittoria e quindi da rimuovere sono:

- il tetto riportato;
- l'eliminazione della tamponatura della scala di collegamento alla terrazza, con eliminazione pure del piccolo volume presente al piano terra e che fuoriesce dal profilo della scala;
- vano ubicato nella veranda anteriore;
- piccola tettoia tergal;
- veranda posta sul lato dell'abitazione a distanza inferiore a 6 metri dal confine.

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

Infine va aggiornato al catasto lo stato dei luoghi dell'immobile rispetto alla attuale planimetria depositata, sia per un diverso numero di vani, che per una diversa destinazione degli stessi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

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

Risulta essere stata realizzata una tettoia in legno con copertura con tegole priva di autorizzazione amministrativa da parte del Comune di Vittoria, tale opera non è possibile regolarizzare con le attuali norme urbanistiche. Quindi tale opera deve essere demolita.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra
Villetta di civile abitazione che si sviluppa su un'unico piano terra, è dotata di un ampio spazio scoperto di pertinenza esclusiva, oltre che di una veranda coperta limitrofa alla via Nicaragua. L'immobile è ubicato in zona agricola (contrada Bosco Rotondo), zona E di PRG del comune di Vittoria, la zona risulta servita dalla rete elettrica e dalla rete idrica comunale, è priva però di rete fognaria e di altri servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 515, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 101.587,57
Per la stima del valore commerciale dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente la metodologia di stima "comparativa o sintetica", consistente nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, relazionandolo mediante parametri correttivi ad immobili simili per tipologia, ubicazione, consistenza, impianti, condizioni di manutenzione e quant'altro, ed il cui valore di contrattazione sia noto.
Lo scrivente fatte le dovute ricerche e correzioni presso alcuni operatori immobiliari locali e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, ha ritenuto di poter adottare quale valore di mercato equo ed attendibile, riferito alla superficie convenzionale €750/mq, per un valore complessivo pari a €750mqx161,45= € 121.087,50.
Da tale valore vanno decurtate tutte le spese per eliminare gli abusi edilizi presenti e non sanabili, nonché a regolarizzare lo smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista, che a parere dello scrivente ammontano a:
-€ 8000,00 per adeguamento scarichi;
-€ 8000,00 per eliminare il tetto riportato, la tamponatura della scala con l'eliminazione del piccolo volume aggettante
, la veranda laterale, il vano sottoveranda e la piccola tettoia tergal;
-€ 1500,00 per adeguamento impianti e redazione APE;
-€ 2000,00 per spese tecniche presentazione pratiche.
Il valore finale del bene al netto delle spese relative alla sua regolarizzazione urbanistica ammonta quindi a €121087,50-(8000,00+8000,00+1500,00+2000,00)= € 101.587,50 , con un valore unitario al mq pari a €629,22/mq.
Il prezzo di vendita quindi del cespite è di € 101.587,57 che decurtato dell'abbattimento forfettario del 15% sarà di € 86.349,43 diconsi Euro ottantaseimilatrecentoquarantanove/43
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15
Trattasi di un terreno di pertinenza al fabbricato principale utilizzato come strada di accesso carrabile ed in parte come tettoia per posti auto e a verde, il bene ricade in zone "E" del P.R.G. del comune di Vittoria. Trattasi di una superficie catastale di mq. 900,00, tutta recintata. Da una verifica di superficie si riscontrava che parte del terreno era stato ceduto senza titolo al proprietario della particella limitrofa 306 e parte viene utilizzata dal proprietario della 654 sempre foglio 110 del Comune di Vittoria. Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 307, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.260,00
Per la stima del valore commerciale dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare esclusivamente la metodologia di stima "comparativa o sintetica", consistente nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, relazionandolo mediante parametri correttivi ad immobili simili per tipologia, ubicazione, consistenza, impianti, condizioni di manutenzione e quant'altro, ed il cui valore di contrattazione sia noto.

Lo scrivente fatte le dovute ricerche e correzioni presso alcuni operatori immobiliari locali e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, ha ritenuto di poter adottare quale valore di mercato equo ed attendibile, riferito alla superficie €20/mq, per un valore complessivo pari a €/mq20xmq488,00= € 9.760,00.

Da tale valore vanno decurtate tutte le spese per eliminare gli abusi edilizi tettoia in legno presente e non sanabile, che a parere dello scrivente ammontano a:

- € 2000,00 per demolizione e trasporto in discarica;
- € 1500,00 per frazionamento per l'esatta superficie utilizzata con i reali confini;
- € 1000,00 per spese tecniche presentazione pratiche edilizia di demolizione.

Il valore finale del bene al netto delle spese relative alla sua regolarizzazione urbanistica ammonta quindi a €4500,-(9760,00-4500,00)= € 5.260,00.

Il prezzo di vendita quindi del cespite è di € 5.260,00 che decurtato dell'abbattimento forfettario del 15% sarà di € 4.461,00 diconsi Euro quattomilaquattrocentosessantuno/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra	161,45 mq	629,22 €/mq	€ 101.587,57	100,00%	€ 101.587,57
Bene N° 2 - Terreno Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15	488,00 mq	20,00 €/mq	€ 5.260,00	100,00%	€ 5.260,00
				Valore di stima:	€ 106.847,57

Valore di stima: € 106.847,57

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
da abbattimento forfettario per vizi occulti	15,00	%

Valore finale di stima: € 90.820,43

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.

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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra
Villetta di civile abitazione che si sviluppa su un'unico piano terra, è dotata di un ampio spazio scoperto di pertinenza esclusiva, oltre che di una veranda coperta limitrofa alla via Nicaragua. L'immobile è ubicato in zona agricola (contrada Bosco Rotondo), zona E di PRG del comune di Vittoria, la zona risulta servita dalla rete elettrica e dalla rete idrica comunale, è priva però di rete fognaria e di altri servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 515, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La villetta ubicata in contrada Bosco Rotondo, via Nicaragua n.15, nell'agro di Vittoria, ricade in zona E di P.R.G. del Comune di Vittoria. Individuata quindi come parte del territorio destinata prevalentemente agli usi agricoli.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15
Trattasi di un terreno di pertinenza al fabbricato principale utilizzato come strada di accesso carrabile ed in parte come tettoia per posti auto e a verde, il bene ricade in zone "E" del P.R.G. del comune di Vittoria. Trattasi di una superficie catastale di mq. 900,00, tutta recintata. Da una verifica di superficie si riscontrava che parte del terreno era stato ceduto senza titolo al proprietario della particella limitrofa 306 e parte viene utilizzata dal proprietario della 654 sempre foglio 110 del Comune di Vittoria. Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 307, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel P.R.G. di Vittoria in zona "E" (zona agricola)

Prezzo base d'asta: € 90.820,43

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 122/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.820,43

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 515, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	161,45 mq
Stato conservativo:	La villetta nel suo complesso risulta in normali condizioni di manutenzione. In particolare al suo interno solo in piccoli tratti dei muri si sono riscontrati problemi dovuti ad umidità di risalita.		
Descrizione:	Villetta di civile abitazione che si sviluppa su un'unico piano terra, è dotata di un ampio spazio scoperto di pertinenza esclusiva, oltre che di una veranda coperta limitrofa alla via Nicaragua. L'immobile è ubicato in zona agricola (contrada Bosco Rotondo), zona E di PRG del comune di Vittoria, la zona risulta servita dalla rete elettrica e dalla rete idrica comunale, è priva però di rete fognaria e di altri servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - via Nicaragua n.15		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 110, Part. 307, Qualità Vigneto	Superficie	488,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di un terreno dove una prima parte consente l'accesso carrabile fino ad uno spazio più ampio che è utilizzato come parcheggio al servizio del fabbricato descritto al lotto uno, la restante parte è verde privato ma attualmente non curato. La parte utilizzata per spazio di manovra e parcheggio risulta essere pavimentata in cemento.		
Descrizione:	Trattasi di un terreno di pertinenza al fabbricato principale utilizzato come strada di accesso carrabile ed in parte come tettoia per posti auto e a verde, il bene ricade in zone "E" del P.R.G. del comune di Vittoria. Trattasi di una superficie catastale di mq. 900,00, tutta recintata. Da una verifica di superficie si riscontrava che parte del terreno era stato ceduto senza titolo al proprietario della particella limitrofa 306 e parte viene utilizzata dal proprietario della 654 sempre foglio 110 del Comune di Vittoria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 14/07/2010
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 3290
Quota: 1/1
Importo: € 154.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 103.000,00
Rogante: Michele Ottaviano
Data: 13/07/2010
N° repertorio: 146142
N° raccolta: 22463
Note: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **atto di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 29/01/2014
Reg. gen. 1252 - Reg. part. 950
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Ragusa il 02/07/2021
Reg. gen. 10520 - Reg. part. 7340
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA NICARAGUA N.15

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 14/07/2010
Reg. gen. 13772 - Reg. part. 3290
Quota: 1/1
Importo: € 154.500,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 103.000,00
Rogante: Michele Ottaviano
Data: 13/07/2010
N° repertorio: 146142
N° raccolta: 22463
Note: **** Omissis ****



Trascrizioni

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 29/01/2014
Reg. gen. 1252 - Reg. part. 950
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 09/09/2024
Reg. gen. 14882 - Reg. part. 11071
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

