

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c
R.G.E.

nell'Esecuzione Immobiliare 125/2024 del

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	15
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1.....	24

Lotto 2	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 86.600,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 128.950,00	32



nesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 64d92248471c0f87e65b8af111a54f3



All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Arch _____, con studio in Vi _____
- Vittoria (RG), email _____ PEC _____ Tel. _____
_____ , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2024 accettava l'incarico e prestava
giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 21-23, piano T (Coord. Geografiche: 36.91518299660223, 14.72561106798674)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 22, piano T-2 (Coord. Geografiche: 36.915455, 14.725143)



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 21-23, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona a margine Sud-Est del centro urbano della città di Ragusa, al civico 21-23 della via denominata Stesicoro. Suddetta strada è parallela e compresa fra la "via Ducezio" a Sud e la strada denominata "Cave Tabuna Balatelli" a Nord.

Poco più ad Ovest, la stessa, incrocia la via Giuseppe Di Vittorio, importante arteria urbana che congiunge la via Archimede più a Nord con la SP n. 25 più a Sud.

Dalla consultazione della cartografia del territorio si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "B1 (zone B sature)" del PRGC vigente.

A pochi metri dall'edificio in oggetto, a Nord, si trova la Piazza Vann'Antò ed a circa 150 metri di distanza, a Sud, sono ubicati vari edifici di interesse pubblico, quali: la Casa Circondariale, il "Palazama", la biblioteca comunale "Giovanni Verga" e numerosi servizi ed attività commerciali.

La zona è inoltre ben dotata di numerose aree di parcheggio a pagamento e non.

Il cespite è ubicato al piano terra di uno stabile elevato due piani fuori terra ed un piano interrato con tipologia a schiera e struttura intelaiata in cemento armato. L'ingresso principale è ubicato al civico n. 23 della suddetta via Stesicoro e l'accesso ai vari livelli è consentito attraverso una vano scala condominiale con ingresso indipendente posto al civico n. 25, non funzionale alla fruibilità del cespite in oggetto.

Vedi Allegato 01)

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 è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi Allegato 02)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Vedi Allegato 03)

CONFINI

Il cespite in oggetto confina:

- al piano inferiore con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 101 Mappale 377 sub 2 (stesso edificio);
- al piano superiore con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 101 Mappale 377 sub 5 e terrazza (stesso edificio);
- a Nord con strada pubblica comunale denominata "via Stesicoro";
- a Est con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 101 Mappale 100 (stesso edificio) e mappale 160;
- a Sud con spazio aperto di proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 101 Mappale 267;
- a Ovest con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 101 Mappale 377 sub 3 e con spazio aperto di pertinenza del Mappale 45.

Vedi Allegato 02)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	137,00 mq	146,60 mq	1	146,60 mq	3,10 m	Terra
Balcone scoperto	7,60 mq	8,06 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				148,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,62 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Considerata la specificità funzionale dell'immobile in oggetto e la dotazione impiantistica, nonché la dislocazione dei vani di servizio, giungerebbe complicato ipotizzare una comoda divisione dell'unità immobiliare se non attraverso una spesa economica rilevante.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/02/2002 al 15/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 101, Part. 377, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5
Dal 15/06/2004 al 19/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 101, Part. 377, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1
Dal 19/12/2007 al 15/11/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 101, Part. 377, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1
Dal 15/11/2013 al 27/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 101, Part. 377, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5
Dal 27/12/2013 al 07/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 101, Part. 377, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5
Dal 07/07/2016 al 26/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 101, Part. 377, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 132 Superficie catastale 146 mq Rendita € 3.299,54 Piano T

Si è accertato che gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	101	377	4	1	C1	5	132	146 mq	3299,54 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile risulta attualmente locato con la destinazione Uffici, come da regolare contratto di locazione in corso, difforme rispetto a quanto si rileva dalla certificazione catastale che censisce l'immobile nella categoria C/1, ovvero Negozi e Botteghe.

Si rileva inoltre una differente distribuzione planimetrica degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

E' pertanto necessario provvedere al cambio di destinazione d'uso con modifiche interne attraverso la redazione di una SCIA edilizia in sanatoria e successivamente ad una variazione della categoria catastale da C/1 ad A/10 con diversa distribuzione planimetrica degli spazi interni.

E' possibile determinare il costo complessivo per quanto sopra comprensivo di spese, sanzioni ed onorari professionali in un importo pari circa ad Euro 5.000/00 (cinqueomila/00).

Vedi Allegato 02)

STATO CONSERVATIVO

Il cespite in oggetto si trova complessivamente in buono stato di conservazione ed apparentemente non necessita di particolari opere che interessino la struttura e/o altro.

Buono anche lo stato di conservazione delle finiture esterne che riguardano l'intero involucro edilizio di cui il cespite fa strutturalmente parte.

Vedi Allegato 01)

Vedi Allegato 04)

PARTI COMUNI

Appartenente allo stesso edificio condominiale, con accesso da via Stesicoro al civico n. 25, si rileva la presenza di un vano scala ad uso comune censito in Catasto al foglio 101 particella 377 sub 1 appartenente alla categoria "bene comune non censibile" che, seppur nella disponibilità condivisa del cespite oggetto di perizia, allo stato attuale, risulta non funzionale allo stesso.

Vedi Allegato 02)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: fondazioni probabilmente di tipo continuo a travi rovescio, relativamente alle quali non si rilevano problematiche evidenti;

ESPOSIZIONE: Nord-Est il fronte principale, Sud-Ovest il retro;

ALTEZZA INTERNA UTILE: ml 3,10 i vani principali (misura controsoffitto), di altezza inferiore, ma conforme al minimo di legge, i vani accessori ed i servizi;

STRUTTURE VERTICALI: struttura intelaiata in cemento armato;

SOLAI: probabilmente in latero-cemento;

COPERTURA: in parte a terrazza praticabile, in parte con solaio di interpiano in ottimo stato di conservazione;
CONTROSOFFITTATURE: tutti i locali sono provvisti di controsoffitto in pannelli di fibra minerale in ottimo stato di conservazione;
PARETI INTERNE: in muratura di laterizio con finitura a gesso e tinteggiatura lavabile, in ottimo stato di conservazione;
PAVIMENTAZIONE INTERNA: realizzata con piastrelle di grès porcellanato con finitura lucida di recente fattura, in ottimo stato di conservazione;
SCALE: n. 04 scalini di accesso interni in prossimità dell'ingresso allo stabile rivestiti in materiale granitico di colore scuro;
INFISSI ESTERNI: serramenti realizzati in profilati di alluminio preverniciato di colore "marrone Raffaello" con ante a battente e vetrocamera, a giorno, con oscuranti interni filtranti, il tutto in ottimo stato di conservazione;
INFISSI INTERNI: porte con ante a battente in legno tamburato di colore bianco, in buono stato di conservazione;
IMPIANTO ELETTRICO: tipologia sottotraccia con tensione a 220/230 V, quadro elettrico con partizioni ed interruttori magnetotermici ubicato in apposito vano a parete, supporti e frutti di marca commerciale e corpi illuminanti costituiti prevalentemente da plafone modulari incassate nella controsoffittatura con tipologia diffusori a neon;
IMPIANTO IDRICO: cisterna in polietilene con capienza presumibilmente (visionata ma non misurata) da Litri 3.000, tubazione in multistrato, contatore non rilevato;
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE: tutti i vani sono muniti di climatizzatori a parete a pompa di calore;
IMPIANTO TERMICO: impianto con generatore caldaia a gas di nuova fattura ma non in esercizio poiché disconnesso dalla rete di distribuzione del gas/metano.
ACS: scaldacqua costituito da boiler elettrico con capienza Litri 50;
TERRENO ESCLUSIVO: Non presente
POSTO AUTO: Non presente
BALCONE SCOPERTO: sul retro con accesso da vani secondari è presente una balcone scoperto pavimentato e munito di parapetto costituito da ringhiera in alluminio preverniciato a barre verticali e corrimano nella stessa cromia dei serramenti esterni con affaccio su spazio retrostante appartenente ad altra proprietà.

Vedi Allegato 04)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 24/05/2021
- Scadenza contratto: 26/04/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Il giudizio di stima adottato per la determinazione del congruo canone di locazione dell'immobile in oggetto è di tipo sintetico-comparativo. Il canone di locazione unitario di mercato (Plum), al mq, di riferimento è stato determinato in base ad informazioni raccolte sul mercato locale nella locazione di immobili con caratteristiche simili per ubicazione, vetustà, condizioni manutentive, destinazione funzionale e dotazione, tenendo conto delle analisi particolareggiate sopra esposte.

I riferimenti ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato e con quelli "OMI" riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari sul portale dell'Agenzia delle Entrate riferite al periodo più recente.

Si è così ricavato il canone di locazione unitario medio di mercato al mq di superficie disponibile come segue: Ragusa zona "B1" "zone B sature", unità immobiliari con destinazione commerciale, usati, in buono stato di conservazione, canone annuo minimo €/mq 60,00, canone annuo massimo €/mq 120,00.

Per quanto detto il canone di locazione annuo unitario determinato sarà pari a quello medio ricavato dai valori minimo e massimo di cui sopra, ossia:

$$\text{€/mq} (60,00 + 120,00) / 2 = \text{€/mq} 90,00.$$

Superficie Catastale = 132,00 mq

Superficie Lorda = 146,60 mq

Superficie Netta = 137,00

Superficie convenzionale = mq 148,62

Canone di locazione annuo: mq 148,62 X € 90,00 = € 13.375,80

Canone di locazione mensile: € 13.375,80/12 = € 1.114,65 che si approssima ad € 1.100 (Euro millecento/00).

A fronte di tale valutazione, è possibile asserire che il canone di locazione attualmente vigente sullo stabile in oggetto, pari ad € 450,00 mensili, risulta inferiore nella misura di oltre 1/3 rispetto a quello ritenuto congruo.

PROVENIENZE VENTENNALI

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 attualmente invariata.

Non si riscontra la presenza di atti in data successiva al pignoramento.

Si allegano alla presente gli atti reperiti di provenienza entro il ventennio.

Vedi Allegato 03)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in "Zona B1" del PRGC vigente della città di Ragusa, si riporta quanto prescritto nelle norme tecniche di attuazione:

Art. 39.1 -B1 Zone B sature

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma d) del 28.11.2005 reso dalla

unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere;
- attività artigianali non inquinanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti;
- attività commerciali all'ingrosso e ipermercati.

Interventi ammessi:

in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art. 39.1 delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene, invece, accettabile quanto proposto dal progettista, in sede di esame sulle osservazioni presentate, di rinviare alla normativa edificatoria dello strumento urbanistico previgente fermo restando che non possono essere adottati indici di densità fondiaria superiori a mc./mq. 5.00.

Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi. nuove costruzioni sulle aree libere.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi.

La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio.

Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili.

E' ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà superare quella degli edifici preesistenti, sempre che venga rispettata la normativa antisismica vigente. Alle stesse condizioni è possibile elevare fino a 10,50 metri l'altezza di edifici preesistenti di altezza a questa inferiore.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% (cinquanta per cento)

Il volume edificato fuori terra non potrà superare quello dell'edificio demolito.

Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi.

-Per la residenza:

un posto auto "residenti ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

-Per gli uffici e le attività artigianali:

un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.

-Per le altre attività:

un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni.

I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

Vedi Allegato 06)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

- Certificato di Agibilità rilasciato in data 27.02.2002;
- Autorizzazione Edilizia n. AP/338/2001 del 08.01.2002;
- Concessione Edilizia n. 76/92 del 19.01.1993.

Vedi Allegato 07)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le certificazioni di conformità degli impianti agli atti si riferiscono al titolo edilizio risalente all'anno 2001. Con molta probabilità gli impianti esistenti riscontrati sui luoghi, certamente modificati nel tempo, se pur apparentemente di buona fattura, efficienti ed in ottimo stato, risultano sprovvisti di certificazioni di conformità aggiornate. Non è stato possibile riscontrare come ed in che misura questi ultimi abbiano modificato e/o sostituito in parte o del tutto i precedenti.

Vedi Allegato 07)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Si rileva che non è presente nessuna forma condominiale costituita, pertanto non esiste un amministratore, e non è stato possibile risalire ad eventuali spese condominiali che gravino sull'immobile in oggetto.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 22, piano T-2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona a margine Sud-Est del centro urbano della città di Ragusa, al civico 22 della via denominata "Stesicoro" ad angolo con la via Giuseppe Di Vittorio, importante arteria urbana che congiunge la via Archimede più a Nord con la SP n. 25 più a Sud.

La via Stesicoro è un'arteria parallela e compresa fra la "via Ducezio" a Sud e la strada denominata "Cave Tabuna Balatelli" a Nord.

Dalla consultazione della cartografia del territorio si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "B1 (zone B sature)" del PRGC vigente della città di Ragusa.

A circa 100 metri di distanza dall'edificio in oggetto, in direzione Nord, si trova la Piazza Vann'Antò ed a circa 150 metri, più a Sud, sono ubicati vari edifici di particolare interesse pubblico, quali: la Casa Circondariale, il "Palazama", la biblioteca comunale "Giovanni Verga" e numerosi servizi ed attività commerciali.

La zona è inoltre ben dotata di numerose aree di parcheggio, sia libere che a pagamento.

Il cespite è ubicato al piano secondo di uno stabile elevato tre piani fuori terra, oltre ammezzato, con tipologia in linea e struttura intelaiata in cemento armato. Al piano terra si trova un locale di servizio che costituisce pertinenza dell'unità principale. L'ingresso principale allo stabile è ubicato al civico n. 22 della suddetta via Stesicoro e l'accesso ai piani è consentito attraverso un scala interna condominiale. Al piano terra, sul lato prospiciente la via Giuseppe Di Vittorio sono presenti delle attività commerciali ed un accesso carrabile allo stabile.

Vedi Allegato 09)

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 è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Vedi Allegato 10)



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Vedi Allegato 11)

CONFINI

Il cespite in oggetto confina:

- al piano inferiore (primo) con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 66 Mappale 987 sub 5 e sub 8 (stesso edificio);
- al piano superiore (terzo) con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 66 Mappale 987 sub 3 e sub 9 (stesso edificio);
- a Nord con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 66 Mappale 796 vari sub;
- a Est con strada pubblica comunale denominata "via Giuseppe Di Vittorio";
- a Sud con strada pubblica comunale denominata "via Stesicoro";
- a Ovest con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 66 Mappale 26 vari sub.

Vedi Allegato 10)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Ufficio	161,89 mq	193,90 mq	1	193,90 mq	2,88 m	2
Balcone scoperto	26,00 mq	26,00 mq	0,25	6,50 mq	0,00 m	2
Cantina	54,50 mq	66,80 mq	0,20	13,36 mq	2,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				213,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,76 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/04/2001 al 20/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U/A, Fg. 66, Part. 215, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 10 vani Piano T-2
Dal 20/06/2001 al 27/08/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U/A, Fg. 66, Part. 215, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 2.272,41 Piano T-2
Dal 27/08/2001 al 27/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U/A, Fg. 66, Part. 215, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 2.272,41 Piano T-2
Dal 27/09/2004 al 26/08/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U/A, Fg. 66, Part. 215, Sub. 11, Zc. 1 Categoria A10 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 2.272,41 Piano T-2

**** Omissis **** con sede in _____ alla data odierna corrisponde al proprietario attuale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U/A	66	987	6	1	A10	U	10 vani	233 mq	2272,41 €	T-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai rilievi effettuati e dalla comparazione dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale si riscontrano delle difformità nella distribuzione interna degli ambienti.

Sarà possibile regolarizzare la situazione catastale attraverso una rettifica della situazione planimetrica per diversa distribuzione degli spazi interni previa CILA urbanistica per modifiche interne.

Le difformità riscontrate non alterano il volume autorizzato e la superficie utile complessiva dell'unità immobiliare, né compromettono la destinazione d'uso e la funzionalità dello stesso.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si trova complessivamente in discreto stato di conservazione, tuttavia necessita di una accurata revisione delle dotazioni impiantistiche ed alcuni accorgimenti per ripristinare lo stato delle finitura interne al fine di renderlo agibile.

Visivamente non si rileva la necessità di eseguire opere che interessino la struttura.

Discreto lo stato di conservazione delle finiture esterne che riguardano l'intero involucro edilizio di cui il cespite fa strutturalmente parte.

Vedi Allegato 09)

Vedi Allegato 12)

PARTI COMUNI

Trattandosi di un bene facente parte di un edificio condominiale è utile citare le parti comuni identificate in catasto nella categoria "bene comune non censibile" al foglio 66 particella 987 sub 7 a cui appartiene certamente il vano scala condominiale.

Tuttavia, non essendo possibile reperire l'elaborato planimetrico relativo all'edificio in oggetto non è possibile definire graficamente con precisione lo stato delle cose. Si consiglia pertanto di provvedere alla elaborazione e presentazione dell'elaborato planimetrico che riguarda l'intero stabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: non si rilevano problematiche legate alle strutture in fondazione;

ESPOSIZIONE: Sud-Ovest il prospetto principale, Sud-Est il prospetto secondario;

ALTEZZA INTERNA UTILE: Piano Terra ml 2,65; Piano Secondo ml 2,88 (misura controsoffitto), ml 3,22 misura intradosso solaio;

STRUTTURE VERTICALI: struttura intelaiata in cemento armato;

SOLAI: probabilmente in latero-cemento;

COPERTURA: solaio di interpiano in buono stato di conservazione;

CONTROSOFFITTATURE: tutti i locali al piano secondo sono provvisti di controsoffitto in pannelli di fibra minerale che inglobano illuminazione a neon in buono stato di conservazione;

PARETI INTERNE: in muratura di laterizio con finitura a gesso e tinteggiatura lavabile, in buono stato di conservazione;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: realizzata con piastrelle di materiale ceramico con finitura opaca, in mediocre stato di conservazione;

RIVESTIMENTI INTERNI SERVIZI: realizzati con piastrelle di materiale ceramico con finitura lucida, in mediocre stato di conservazione;

SCALA CONDOMINIALE: costituita da rampe con gradini rivestiti in materiale marmoreo,alzata e zocchetto in Nero Marquina, pedata e piazzette in Marmo di Carrara, in discreto stato di conservazione;

INFISSI ESTERNI: serramenti di recente fattura, in sostituzione di quelli originari, realizzati in profilati di alluminio preverniciato di colore "avorio" con ante a battente e vetrocamera, con cassonetto in legno ed avvolgibili oscuranti esterni in materiale plastico in discreto stato di conservazione;

INFISSI INTERNI: porte con ante a battente in legno tamburato di colore marrone tonalità media con lievi

venature e maniglie in metallo, in discreto stato di conservazione;

IMPIANTO ELETTRICO: tipologia sottotraccia con tensione a 220/230 V, quadro elettrico con partizioni ed interruttori magnetotermici ubicato in apposito vano a parete, supporti e frutti di marca commerciale e corpi illuminanti costituiti prevalentemente da plafone modulari incassate nella controsoffittatura con tipologia diffusori a neon;

IMPIANTO IDRICO: approvvigionamento tramite cisterna condominiale, tubazione probabilmente in metallo, contatore non rilevato;

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE: tutti i vani sono muniti di climatizzatori tipo split a parete a pompa di calore datati e per i quali non è stato possibile costatarne la funzionalità e l'effettiva efficienza;

IMPIANTO TERMICO: impianto originario con pannelli radianti da revisionare con generatore caldaia condominiale;

ACS: fornita da impianto condominiale;

POSTO AUTO: non presente;

BALCONE SCOPERTO: unico, disposto su entrambi i fronti con affaccio sulle strade cittadine.

Vedi Allegato 12)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Vedi Allegato 11)

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in "Zona B1" del PRGC vigente della città di Ragusa, si riporta quanto prescritto nelle norme tecniche di attuazione:

Art. 39.1 -B1 Zone B sature

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma d) del 28.11.2005 reso dalla

unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere;
- attività artigianali non inquinanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti;
- attività commerciali all'ingrosso e ipermercati.

Interventi ammessi:

in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art. 39.1 delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene, invece, accettabile quanto proposto dal progettista, in sede di esame sulle osservazioni presentate, di rinviare alla normativa edificatoria dello strumento urbanistico previgente fermo restando che non possono essere adottati indici di densità fondiaria superiori a mc./mq. 5.00.

Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi. nuove costruzioni sulle aree libere.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi.

La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio.

Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili.

E' ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà superare quella degli edifici preesistenti, sempre che venga rispettata la normativa antisismica vigente. Alle stesse condizioni è possibile elevare fino a 10,50 metri l'altezza di edifici preesistenti di altezza a questa inferiore.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% (cinquanta per cento)

Il volume edificato fuori terra non potrà superare quello dell'edificio demolito.

Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi.

-Per la residenza:

un posto auto "residenti ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

-Per gli uffici e le attività artigianali:

un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.

-Per le altre attività:

un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni.

I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

Vedi Allegato 14)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si elencano di seguito i titoli edilizi rinvenuti presso gli Uffici comunali e che si riportano in allegato:

- Nulla Osta Edilizio n. 159 del 23.04.1952;
- Comunicazione Opere Interne del 06.03.2001;
- Autorizzazione Edilizia n. AP/181/2001 del 02.07.2001.

Vedi Allegato 15)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Da quanto rilevato è possibile asserire che nessuna costituzione di condominio risulta formalizzata, pertanto non esiste la figura dell'Amministratore. A fronte di ciò non è stato possibile rilevare l'eventuale incidenza delle



spese condominiali che gravano sull'immobile in oggetto.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Considerata inoltre la diversa natura dei beni in oggetto, la loro differente collocazione sul mercato immobiliare dettata dalla diversa ubicazione fisica, tipologia e destinazione d'uso, ai fini di una più celere vendibilità data dal singolo valore di stima attribuito a ciascuno,

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 21-23, piano T
L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona a margine Sud-Est del centro urbano della città di Ragusa, al civico 21-23 della via denominata Stesicoro. Suddetta strada è parallela e compresa fra la "via Ducezio" a Sud e la strada denominata "Cave Tabuna Balatelli" a Nord. Poco più ad Ovest, la stessa, incrocia la via Giuseppe Di Vittorio, importante arteria urbana che congiunge la via Archimede più a Nord con la SP n. 25 più a Sud. Dalla consultazione della cartografia del territorio si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "B1 (zone B sature)" del PRGC vigente. A pochi metri dall'edificio in oggetto, a Nord, si trova la Piazza Vann'Antò ed a circa 150 metri di distanza, a Sud, sono ubicati vari edifici di interesse pubblico, quali: la Casa Circondariale, il "Palazama", la biblioteca comunale "Giovanni Verga" e numerosi servizi ed attività commerciali. La zona è inoltre ben dotata di numerose aree di parcheggio a pagamento e non. Il cespite è ubicato al piano terra di uno stabile elevato due piani fuori terra ed un piano interrato con tipologia a schiera e struttura intelaiata in cemento armato. L'ingresso principale è ubicato al civico n. 23 della suddetta via Stesicoro e l'accesso ai vari livelli è consentito attraverso una vano scala condominiale con ingresso indipendente posto al civico n. 25, non funzionale alla fruibilità del cespite in oggetto. Vedi Allegato 01)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 377, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 96.603,00

Il giudizio di stima adottato è di tipo sintetico-comparativo. Il Prezzo unitario di mercato (Pum), al mq, di riferimento è stato determinato in base ad informazioni raccolte sul mercato locale nella compravendita di immobili con caratteristiche simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, condizioni manutentive, funzione e dotazione, tenendo conto delle analisi particolareggiate sopra esposte.

I riferimenti ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato e con quelli "OMI" riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari sul portale dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre dell'anno 2024.

Si è così ricavato il prezzo unitario medio di mercato al mq di superficie vendibile come segue:

Ragusa zona "B1", unità immobiliari con tipologia e destinazione commerciale, usati, in buono stato di conservazione, prezzo minimo €/mq 500,00, prezzo massimo €/mq 1.000,00.

Per quanto detto il prezzo sarà quello medio ricavato dai valori minimo e massimo di cui sopra, ossia:
€/mq (500,00 + 1.000,00)/2 = €/mq 750,00.

Vengono fatte alcune considerazioni riguardo eventuali fattori positivi e negativi che caratterizzano l'immobile in oggetto:

- 1) stato di conservazione dell'immobile da ritenersi complessivamente "più che buono";
- 2) stato di decoro urbano e dotazione di servizi del circondario "più che buono";
- 3) necessità di interventi sulle finiture esterne dello stabile di cui il cespite fa parte;
- 4) buon livello di finiture e dotazioni impiantistiche del cespite;
- 4) necessità di interventi puntuali relativi alle dotazioni impiantistiche (idrico, termico, elettrico e tecnologici in genere) al fine di comprovarne la conformità alle norme vigenti;
- 5) scarsa prestazione energetica dell'edificio desunta dall'APE.

In considerazione degli aspetti sopra evidenziati si è ritenuto congruo mantenere il prezzo unitario di mercato sopra determinato.

A tale prezzo unitario viene applicato l'abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, pertanto il prezzo unitario di riferimento determinato sarà pari a €/mq 637,50 (Seicentotrentasette,50) che per arrotondamento si assume pari ad €/mq 650,00 (Seicentocinquanta,00).

Dal valore complessivo di vendita determinato vanno detratte le seguenti spese per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di stima da sostenere a carico dell'acquirente:

- 1) Oneri urbanistici ed eventuali sanzioni per la regolarizzazione delle difformità riscontrate: € 1.500 (Millecinquecento/00);
- 2) Onorari tecnici riferiti al punto 1), compreso IVA ed altri oneri fiscali e previdenziali: € 2.000 (Duemila/00);
- 3) Oneri e spese per aggiornamento catastale, compreso IVA ed altri oneri fiscali e previdenziali: € 1.500 (Millecinquecento/00);
- 4) Certificazioni di conformità degli impianti ed eventuali adeguamenti degli stessi, compreso redazione APE: € 5.000 (Cinquemila/00)

Totale spese da sostenere per regolarizzazione di cui ai punti 1), 2), 3) e 4): Euro 10.000 (Diecimila/00)
Pertanto il valore finale di stima determinato per la vendita dell'immobile sarà pari ad Euro (96.603,00 - 10.000,00) = € 86.603,00 che per arrotondamento sarà pari a: Euro 86.600,00 (Ottantaseimilaseicento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 21-23, piano T	148,62 mq	650,00 €/mq	€ 96.603,00	100,00%	€ 96.603,00
Valore di stima:					€ 96.603,00

Valore di stima: € 96.603,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Altro	5000,00	€

Valore finale di stima: € 86.600,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 22, piano T-2

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona a margine Sud-Est del centro urbano della città di Ragusa, al civico 22 della via denominata "Stesicoro" ad angolo con la via Giuseppe Di Vittorio, importante arteria urbana che congiunge la via Archimede più a Nord con la SP n. 25 più a Sud. La via Stesicoro è un'arteria parallela e compresa fra la "via Ducezio" a Sud e la strada denominata "Cave Tabuna Balatelli" a Nord. Dalla consultazione della cartografia del territorio si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "B1 (zone B sature)" del PRGC vigente della città di Ragusa. A circa 100 metri di distanza dall'edificio in oggetto, in direzione Nord, si trova la Piazza Vann'Antò ed a circa 150 metri, più a Sud, sono ubicati vari edifici di particolare interesse pubblico, quali: la Casa Circondariale, il "Palazama", la biblioteca comunale "Giovanni Verga" e numerosi servizi ed attività commerciali. La zona è inoltre ben dotata di numerose aree di parcheggio, sia libere che a pagamento. Il cespite è ubicato al piano secondo di uno stabile elevato tre piani fuori terra, oltre ammezzato, con tipologia in linea e struttura intelaiata in cemento armato. Al piano terra si trova un locale di servizio che costituisce pertinenza dell'unità principale. L'ingresso principale allo stabile è ubicato al civico n. 22 della suddetta via Stesicoro e l'accesso ai piani è consentito attraverso un scala interna condominiale. Al piano terra, sul lato prospiciente la via Giuseppe Di Vittorio sono presenti delle attività commerciali ed un accesso carrabile allo stabile. Vedi Allegato 09)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 987, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 138.944,00

Il giudizio di stima adottato è di tipo sintetico-comparativo. Il Prezzo unitario di mercato (Pum), al mq, di riferimento è stato determinato in base ad informazioni raccolte sul mercato locale nella compravendita di immobili con caratteristiche simili per destinazione d'uso, ubicazione, vetustà, condizioni manutentive, funzione e dotazione, tenendo conto delle analisi particolareggiate sopra esposte.

I riferimenti ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato e con quelli "OMI" riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari sul portale dell'Agenzia delle Entrate riferite al 1° semestre dell'anno 2024.

Si è così ricavato il prezzo unitario medio di mercato al mq di superficie vendibile come segue:

Ragusa zona "B1", unità immobiliari con tipologia e destinazione commerciale, usati, in buono stato di conservazione, prezzo minimo €/mq 500,00, prezzo massimo €/mq 1.000,00.

Per quanto detto il prezzo sarà quello medio ricavato dai valori minimo e massimo di cui sopra, ossia:

€/mq $(500,00 + 1.000,00)/2 = €/mq 750,00$.

Vengono fatte alcune considerazioni riguardo eventuali fattori positivi e negativi che caratterizzano l'immobile in oggetto:

- 1) stato di conservazione dell'immobile da ritenersi complessivamente "discreto";
- 2) stato di decoro urbano e dotazione di servizi del circondario "più che buono";
- 3) necessità di interventi, quantomeno puntuali, sulle finiture interne dello stabile di cui il cespite fa parte;

- 4) buon livello di finiture e dotazioni impiantistiche del cespite;
 4) necessità di interventi e di revisione complessiva delle dotazioni impiantistiche (idrico, termico, elettrico e tecnologici in genere) al fine di comprovarne la conformità alle norme vigenti;
 5) assenza di ascensore condominiale;
 6) presumibile scarsa prestazione energetica dell'edificio desunta, in assenza di APE, da rilievo visivo.

In considerazione degli aspetti sopra evidenziati si è ritenuto congruo mantenere il prezzo unitario di mercato sopra determinato.

A tale prezzo unitario viene applicato l'abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, pertanto il prezzo unitario di riferimento determinato sarà pari a €/mq 637,50 (Seicentotrentasette,50) che per arrotondamento si assume pari ad €/mq 650,00 (Seicentocinquanta,00).

Dal valore complessivo di vendita determinato vanno detratte le seguenti spese per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di stima da sostenere a carico dell'acquirente:

- 1) Oneri urbanistici ed eventuali sanzioni per la regolarizzazione delle difformità riscontrate: € 1.000 (Mille/00);
- 2) Onorari tecnici riferiti al punto 1), compreso IVA ed altri oneri fiscali e previdenziali: € 2.000 (Duemila/00);
- 3) Oneri e spese per aggiornamento catastale, compreso IVA ed altri oneri fiscali e previdenziali: € 1.000 (Mille/00);
- 4) Certificazioni di conformità degli impianti ed eventuali adeguamenti degli stessi: € 6.000 (Seimila/00)

Totale spese da sostenere per regolarizzazione di cui ai punti 1), 2), 3) e 4): Euro 10.000 (Diecimila/00)
 Pertanto il valore finale di stima determinato per la vendita dell'immobile sarà pari ad Euro (138.9440,00 - 10.000,00) = € 128.944,00 che per arrotondamento sarà pari a: Euro 128.950,00 (Centoventottomilanovecentocinquanta/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 22, piano T-2	213,76 mq	650,00 €/mq	€ 138.944,00	100,00%	€ 138.944,00
Valore di stima:					€ 138.944,00

Valore di stima: € 138.944,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Altro	6000,00	€



Valore finale di stima: € 128.950,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vittoria, li 06/11/2024



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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 21-23, piano T
L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona a margine Sud-Est del centro urbano della città di Ragusa, al civico 21-23 della via denominata Stesicoro. Suddetta strada è parallela e compresa fra la "via Ducezio" a Sud e la strada denominata "Cave Tabuna Balatelli" a Nord. Poco più ad Ovest, la stessa, incrocia la via Giuseppe Di Vittorio, importante arteria urbana che congiunge la via Archimede più a Nord con la SP n. 25 più a Sud. Dalla consultazione della cartografia del territorio si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "B1 (zone B sature)" del PRGC vigente. A pochi metri dall'edificio in oggetto, a Nord, si trova la Piazza Vann'Antò ed a circa 150 metri di distanza, a Sud, sono ubicati vari edifici di interesse pubblico, quali: la Casa Circondariale, il "Palazama", la biblioteca comunale "Giovanni Verga" e numerosi servizi ed attività commerciali. La zona è inoltre ben dotata di numerose aree di parcheggio a pagamento e non. Il cespite è ubicato al piano terra di uno stabile elevato due piani fuori terra ed un piano interrato con tipologia a schiera e struttura intelaiata in cemento armato. L'ingresso principale è ubicato al civico n. 23 della suddetta via Stesicoro e l'accesso ai vari livelli è consentito attraverso una vano scala condominiale con ingresso indipendente posto al civico n. 25, non funzionale alla fruibilità del cespite in oggetto. Vedi Allegato 01)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 377, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in "Zona B1" del PRGC vigente della città di Ragusa, si riporta quanto prescritto nelle norme tecniche di attuazione: Art. 39.1 -B1 Zone B sature (articolo così modificato dal decreto D, Dir. 120/06, parere 12 punto 9 comma d) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005) Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza. Attività e destinazioni d'uso ammesse: -residenza; -attività commerciali e pubblici esercizi in genere; -attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere; -attività artigianali non inquinanti; -attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato; -attività ricettive; -attività ricreative e di spettacolo; -autorimesse pubbliche o private. Attività e destinazioni d'uso vietate: -attività zootecniche e macelli; -attività industriali; -attività artigianali inquinanti; -attività commerciali all'ingrosso e ipermercati. Interventi ammessi: in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art. 39.1 delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene, invece, accettabile quanto proposto dal progettista, in sede di esame sulle osservazioni presentate, di rinviare alla normativa edificatoria dello strumento urbanistico previgente fermo restando che non possono essere adottati indici di densità fondiaria superiori a mc./mq. 5.00. Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi. nuove costruzioni sulle aree libere. Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni: Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici. Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi. La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve

sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio. Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili. E' ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà superare quella degli edifici preesistenti, sempre che venga rispettata la normativa antisismica vigente. Alle stesse condizioni è possibile elevare fino a 10,50 metri l'altezza di edifici preesistenti di altezza a questa inferiore. Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% (cinquanta per cento) Il volume edificato fuori terra non potrà superare quello dell'edificio demolito. Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi. -Per la residenza: un posto auto "residenti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su. -Per gli uffici e le attività artigianali: un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su. -Per le altre attività: un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su. Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra. I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni. I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati. Vedi Allegato 06)

Prezzo base d'asta: € 86.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 22, piano T-2
L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona a margine Sud-Est del centro urbano della città di Ragusa, al civico 22 della via denominata "Stesicoro" ad angolo con la via Giuseppe Di Vittorio, importante arteria urbana che congiunge la via Archimede più a Nord con la SP n. 25 più a Sud. La via Stesicoro è un'arteria parallela e compresa fra la "via Ducezio" a Sud e la strada denominata "Cave Tabuna Balatelli" a Nord. Dalla consultazione della cartografia del territorio si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "B1 (zone B sature)" del PRGC vigente della città di Ragusa. A circa 100 metri di distanza dall'edificio in oggetto, in direzione Nord, si trova la Piazza Vann'Antò ed a circa 150 metri, più a Sud, sono ubicati vari edifici di particolare interesse pubblico, quali: la Casa Circondariale, il "Palazama", la biblioteca comunale "Giovanni Verga" e numerosi servizi ed attività commerciali. La zona è inoltre ben dotata di numerose aree di parcheggio, sia libere che a pagamento. Il cespite è ubicato al piano secondo di uno stabile elevato tre piani fuori terra, oltre ammezzato, con tipologia in linea e struttura intelaiata in cemento armato. Al piano terra si trova un locale di servizio che costituisce pertinenza dell'unità principale. L'ingresso principale allo stabile è ubicato al civico n. 22 della suddetta via Stesicoro e l'accesso ai piani è consentito attraverso una scala interna condominiale. Al piano terra, sul lato prospiciente la via Giuseppe Di Vittorio sono presenti delle attività commerciali ed un accesso carrabile allo stabile. Vedi Allegato 09)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 987, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in "Zona B1" del PRGC vigente della città di Ragusa, si riporta quanto prescritto nelle norme tecniche di attuazione: Art. 39.1 -B1 Zone B sature (articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma d) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005) Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza. Attività e destinazioni d'uso ammesse: -residenza; -attività commerciali e pubblici esercizi in genere; -attività professionali, di

ASTE GIUDIZIARIE

rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere; -attività artigianali non inquinanti; -attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato; -attività ricettive; -attività ricreative e di spettacolo; -autorimesse pubbliche o private. Attività e destinazioni d'uso vietate: -attività zootecniche e macelli; -attività industriali; -attività artigianali inquinanti; -attività commerciali all'ingrosso e ipermercati. Interventi ammessi: in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art. 39.1 delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene, invece, accettabile quanto proposto dal progettista, in sede di esame sulle osservazioni presentate, di rinviare alla normativa edificatoria dello strumento urbanistico previgente fermo restando che non possono essere adottati indici di densità fondiaria superiori a mc./mq. 5.00. Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi. nuove costruzioni sulle aree libere. Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni: Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici. Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi. La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio. Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili. E' ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà superare quella degli edifici preesistenti, sempre che venga rispettata la normativa antisismica vigente. Alle stesse condizioni è possibile elevare fino a 10,50 metri l'altezza di edifici preesistenti di altezza a questa inferiore. Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% (cinquanta per cento) Il volume edificato fuori terra non potrà superare quello dell'edificio demolito. Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi. -Per la residenza: un posto auto "residenti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su. -Per gli uffici e le attività artigianali: un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su. -Per le altre attività: un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su. Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra. I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni. I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati. Vedi Allegato 14)

Prezzo base d'asta: € 128.950,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.600,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 21-23, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 377, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	148,62 mq
Stato conservativo:	Il cespite in oggetto si trova complessivamente in buono stato di conservazione ed apparentemente non necessita di particolari opere che interessino la struttura e/o altro. Buono anche lo stato di conservazione delle finiture esterne che riguardano l'intero involucro edilizio di cui il cespite fa strutturalmente parte. Vedi Allegato 01) Vedi Allegato 04)		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona a margine Sud-Est del centro urbano della città di Ragusa, al civico 21-23 della via denominata Stesicoro. Suddetta strada è parallela e compresa fra la "via Ducezio" a Sud e la strada denominata "Cave Tabuna Balatelli" a Nord. Poco più ad Ovest, la stessa, incrocia la via Giuseppe Di Vittorio, importante arteria urbana che congiunge la via Archimede più a Nord con la SP n. 25 più a Sud. Dalla consultazione della cartografia del territorio si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "B1 (zone B sature)" del PRGC vigente. A pochi metri dall'edificio in oggetto, a Nord, si trova la Piazza Vann'Antò ed a circa 150 metri di distanza, a Sud, sono ubicati vari edifici di interesse pubblico, quali: la Casa Circondariale, il "Palazama", la biblioteca comunale "Giovanni Verga" e numerosi servizi ed attività commerciali. La zona è inoltre ben dotata di numerose aree di parcheggio a pagamento e non. Il cespite è ubicato al piano terra di uno stabile elevato due piani fuori terra ed un piano interrato con tipologia a schiera e struttura intelaiata in cemento armato. L'ingresso principale è ubicato al civico n. 23 della suddetta via Stesicoro e l'accesso ai vari livelli è consentito attraverso una vano scala condominiale con ingresso indipendente posto al civico n. 25, non funzionale alla fruibilità del cespite in oggetto. Vedi Allegato 01)		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.950,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ragusa (RG) - Via Stesicoro, 22, piano T-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 66, Part. 987, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A10	Superficie	213,76 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si trova complessivamente in discreto stato di conservazione, tuttavia necessita di una accurata revisione delle dotazioni impiantistiche ed alcuni accorgimenti per ripristinare lo stato delle finiture interne al fine di renderlo agibile. Visivamente non si rileva la necessità di eseguire opere che interessino la struttura. Discreto lo stato di conservazione delle finiture esterne che riguardano l'intero		

	involucro edilizio di cui il cespite fa strutturalmente parte. Vedi Allegato 09) Vedi Allegato 12)
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona a margine Sud-Est del centro urbano della città di Ragusa, al civico 22 della via denominata "Stesicoro" ad angolo con la via Giuseppe Di Vittorio, importante arteria urbana che congiunge la via Archimede più a Nord con la SP n. 25 più a Sud. La via Stesicoro è un'arteria parallela e compresa fra la "via Ducezio" a Sud e la strada denominata "Cave Tabuna Balatelli" a Nord. Dalla consultazione della cartografia del territorio si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "B1 (zone B sature)" del PRGC vigente della città di Ragusa. A circa 100 metri di distanza dall'edificio in oggetto, in direzione Nord, si trova la Piazza Vann'Antò ed a circa 150 metri, più a Sud, sono ubicati vari edifici di particolare interesse pubblico, quali: la Casa Circondariale, il "Palazama", la biblioteca comunale "Giovanni Verga" e numerosi servizi ed attività commerciali. La zona è inoltre ben dotata di numerose aree di parcheggio, sia libere che a pagamento. Il cespite è ubicato al piano secondo di uno stabile elevato tre piani fuori terra, oltre ammezzato, con tipologia in linea e struttura intelaiata in cemento armato. Al piano terra si trova un locale di servizio che costituisce pertinenza dell'unità principale. L'ingresso principale allo stabile è ubicato al civico n. 22 della suddetta via Stesicoro e l'accesso ai piani è consentito attraverso una scala interna condominiale. Al piano terra, sul lato prospiciente la via Giuseppe Di Vittorio sono presenti delle attività commerciali ed un accesso carrabile allo stabile. Vedi Allegato 09)
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero