

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Modica Daniele Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico.....	13
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 267/2021 del R.G.E.....	14
Lotto Unico.....	14



INCARICO

All'udienza del 02/02/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Modica Daniele Aurelio, con studio in Via Garibaldi, 72/B - 97011 - Acate (RG), email damodica@acate.it, PEC damodica@pec.epap.it, Tel. 0932 989960, Fax 0932 989960, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ragusa (RG) - Via Mariannina Schininà nn. 145 / 145A

DESCRIZIONE

Edificio al centro di Ragusa adibito ad attività artigianale disposto su 4 piani, con due ingressi indipendenti da via Mariannina Schininà. L'edificio si compone di 4 vani utili posti uno ogni piano e di relativi 8 accessori rappresentati da bagni, corridoi, scale e ripostigli vari.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Le due unità immobiliari individuate in catasto al foglio 277 sezione A particelle 6745 sub 1 e 6745 sub 2, sono così composte.

La particella 6745 sub 1 si sviluppa a piano terra ed al momento è suddivisa da una parete in carton gesso in due aree di cui la prima, antistante la porta di accesso utilizzata come zona adibita alla vendita di oggettistica, mentre la rimanente parte è utilizzata come laboratorio. In questa parte del piano terra, in corrispondenza della parete Sud, è presente un vano accessorio/sgabuzzino ricavato nel sottoscala.

La particella 6745 sub 2 si sviluppa in 3 piani, primo, secondo e terzo, con accesso indipendente da Via Mariannina Schininà n. 145/A. Da qui parte una prima rampa di scale che termina direttamente al primo piano dove è presente un unico vano utilizzato dal proprietario come laboratorio. Questa stanza è dotata di una finestra che si affaccia sulla Via Mariannina Schininà. Nella parete sud, in prossimità della finestra è presente una porta di accesso ad un piccolo locale accessorio provvisto di una piccola pilozza. La scala continua tra primo e secondo piano, costeggiando la parete Ovest dell'immobile, con una seconda rampa di scale che termina a secondo piano in una piazzetta da dove si può accedere al vano presente in questo piano e ad lungo



corridoio che termina in un'altra piazzetta da dove parte la terza rampa di scale che collega il piano secondo con il piano terzo e dove vi è anche l'accesso al bagno dell'immobile. Questo di forma rettangolare allungata è completo dei normali servizi igienici ed è piastrellato fino ad un'altezza di circa 1,50 m. Questo bagno è dotato anche di finestra che si affaccia sulla via Mariannina Schininà. Il vano del secondo piano è provvisto di finestra che permette l'accesso ad un balcone che si affaccia sulla via Mariannina Schininà e si sviluppa per tutta la lunghezza del prospetto del fabbricato.

La terza ed ultima rampa di scala, inizia dalla piazzetta del secondo piano e termina al terzo piano. Qui si sviluppa l'ultimo vano utile dell'immobile che costituisce anche il sottotetto. Anche questo vano è dotato di finestra che permette l'accesso ad un piccolo terrazzino che si sviluppa per tutto il prospetto del fabbricato. All'interno di quest'ultimo piano vi è l'accesso ad un piccolo vano accessorio dotato di una piccola pilozza.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ragusa (RG) - Via Mariannina Schininà nn. 145 / 145A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutato signor **** Omissis **** ha acquistato l'immobile in data 08/09/1994 con atto rogato dal notaio Giovanni Demostene repertorio n. 92711, registrato a Ragusa il 26/09/1994 al n. 1704.

CONFINI



L'unità immobiliare in oggetto oltre a confinare ad Est con la via Mariannina Schininà, confina a Nord con immobili di proprietà **** Omissis **** e di proprietà **** Omissis ****, a Sud con immobili di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** e ad Ovest con immobili di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	27,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,70 m	terra
Locale di deposito	20,40 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,50 m	primo
Magazzino	22,40 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,95 m	secondo
Locale di deposito	22,40 mq	24,00 mq	1	24,00 mq	2,91 m	terzo
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	secondo
Terrazza	4,40 mq	4,40 mq	0,30	1,32 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				104,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,32 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



Il bene in oggetto rappresentato da 2 sub unità catastali risulta facilmente divisibile considerato che entrambe le unità godono di ingresso indipendente dalla via Mariannina Schininà. La particella 6745 sub 1 è costituita dal piano terra con accesso dal civico 145, mentre la particella 6745 sub 2 è costituita dai piani primo, secondo e terzo con accesso dal civico 145/A.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1994 al 29/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 268, Part. 530, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 70 mq Rendita € 169,91 Piano 1-2-3
Dal 08/09/1994 al 29/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 268, Part. 530, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A6





Dal 30/04/2014 al 15/03/2015

**** Omissis ****

Cl.02, Cons. 1,5
VANI
Superficie catastale
32 mq
Rendita € 45,71
Piano TERRA

Catasto Fabbricati
Sez. A, Fg. 277, Part.
6745, Sub. 1, Zc. 1
Categoria A6
Cl.2, Cons. 1,5 VANI
Superficie catastale
32 mq
Rendita € 45,71
Piano TERRA

Dal 16/03/2015 al 13/09/2023



**** Omissis ****

Catasto Fabbricati
Sez. A, Fg. 277, Part.
6745, Sub. 1, Zc. 1
Categoria A4
Cl.2, Cons. 1,5 VANI
Superficie catastale
32 mq
Rendita € 72,82
Piano TERRA

Dal 16/03/2015 al 13/09/2023

**** Omissis ****

Catasto Fabbricati
Sez. A, Fg. 277, Part.
6745, Sub. 2, Zc. 1
Categoria A4
Cl.2, Cons. 3,5 VANI
Superficie catastale
70 mq
Rendita € 169,91
Piano 1-2-3

L'intestazione degli immobili in catasto corrisponde a quella reale. Immobili intestati attualmente alla ditta esecutata signor **** Omissis ****



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	277	6745	1	1	A4	2	1,5 VANI	32 mq	72,82 €	TERRA	
A	277	6745	2	1	A4	2	3,5 VANI	70 mq	169,91 €	1-2-3	

Corrispondenza catastale



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

Dall'esame cartaceo e dalla attenta osservazione dei luoghi si attesta la corrispondenza tra planimetrie catastali e stato dei luoghi.



PRECISAZIONI

In funzione della bonifica dell'identificativo catastale, le due sub unità il 30/04/2014 hanno subito una variazione nell'identificazione catastale. Le due unità che precedentemente erano identificate al foglio 268 particelle 530 sub 1 e 530 sub 6, il 30/04/2014 sono state identificate rispettivamente al foglio 277 particelle 6745 sub 1 e 6745 sub 2.

PATTI

Allo stato attuale non vi sono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato. La porzione dell'immobile del piano terra, individuata con la particella 6745 sub 1, risulta quotidianamente utilizzata dall'esecutato ed in ottimo stato conservativo.

La particella 6745 sub 2, anche questa utilizzata dall'esecutato, si presenta, per quanto riguarda il piano primo, in ottimo stato conservativo, mentre i piani secondo e terzo risultano in condizioni di manutenzione peggiori a causa di vecchie infiltrazioni di acqua provenienti dal piano copertura. Nel vano del piano secondo vi sono presenti crepe a carico degli intonaci del solaio e delle pareti poste a Nord e ad Est con evidenti tracce di umidità e intonaci ammuffiti. Il vano presente a terzo piano presenta pareti con evidenti tracce di umidità, intonaci della parete Nord staccati con visione della muratura sottostante. Controsoffitto, posto al disotto della copertura con tetto spiovente, in condizioni precarie che a seguito di recenti interventi di ristrutturazione, eseguiti per sanare le infiltrazioni di acqua dall'esterno, non è stato ripristinato.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta indipendente e quindi non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono riconducibili a quelle dell'epoca di costruzione che si aggira intorno agli anni '70. Le fondazioni, considerata l'epoca di costruzione, risultano solide e non manifestano cenni di cedimento alla struttura soprastante.

L'esposizione dell'immobile risulta ad Est. Il lotto risulta intercluso sui lati Nord, Ovest e Sud, con altri fabbricati. L'unico lato libero si affaccia sulla via Mariannina Schinà. Ogni singolo vano è provvisto di aperture sufficienti a dare luce ed aria ai vari ambienti.

Le altezze dei vani varia per ogni piano. Il piano terra rappresentato dalla particella 6745 sub 1 ha una altezza utile di m 2,70, ridotta rispetto alla misura originaria di m 3,50 per via della realizzazione di un controsoffitto.

I piani 1, 2 e 3 della particella 6745 sub 2 presentano altezze interne utili rispettivamente di m 2,50, m 3 e m 2,70.

Le murature verticali, realizzate in conci di tufo presentano intonaci regolari tranne nelle aree interessate da infiltrazioni di umidità che si presentano sfaldate ed in alcune parti anche divelte.

I solai sono in latero cemento ed in buone condizioni per i piani terra e primo. Al secondo piano, sempre a causa di vecchie infiltrazioni, le travi, in alcuni punti si presentano con cemento rigonfio e tracce di ruggine a carico della parte metallica del solaio. In alcuni punti il solaio del piano secondo risulta da ristrutturare.

La copertura del terzo piano, del tipo a spiovente monofalda è realizzata con manto di tegole tipo coppo siciliano posto su orditura in legno al disotto della quale è presente con controsoffitto in carton gesso. Al momento non sembrano essere presenti infiltrazioni recenti. Le tracce di umidità e muffe presenti risalgono sicuramente a prima che il proprietario eseguisse degli interventi di manutenzione straordinaria alla copertura.

Le pareti esterne risultano intonacate.

La pavimentazione, risalente all'epoca di costruzione dell'immobile, risulta nelle parti interne in buone condizioni. Quella del terrazzino del piano terzo, in alcuni punti risulta disconnessa al punto da facilitare l'accesso all'umidità che si è manifestata nel solaio e nelle pareti del piano secondo.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e doppi infissi. Quelli interni invece sono in legno con porte semplici. Gli infissi posti a piano terra, punti di accesso da via Mariannina Schinà risultano in alluminio ed in ottimo stato.

Per l'accesso ai piani superiori dell'unità immobiliare indicata alla particella 6745 sub 2, si utilizzano delle scale in muratura con rifinitura in marmo sia nelle pedate che nelle alzate.

Presenti impianti elettrici ed idrici sottotraccia in modesto stato di manutenzione. Non vi sono impianti di riscaldamento e condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, il quale lo utilizza per la propria attività artigianale. Il piano secondo e terzo sono utilizzati come deposito.

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.

L'immobile nell'ultimo ventennio è stato di proprietà esclusiva dell'esecutato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 13/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- 
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 14/01/2022
Reg. gen. 1349 - Reg. part. 1076
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione verranno forniti in seguito con opportuna integrazione.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto risulta conforme alla autorizzazione edilizia n. A/129/94 rilasciata in data 20/09/1994.

Risulta idoneo e regolare anche il certificato di agibilità rilasciato all'esecutato in data 04/05/1995, per tutti i piani e per l'attività artigianale di **** Omissis **** svolta dal signor **** Omissis ****.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile giace nel centro di Ragusa. Quest'area fa parte del centro storico e quindi sottoposta a vincolo da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dal punto di vista edilizio, l'immobile in oggetto risulta conforme alla autorizzazione edilizia n. A/129/94 rilasciata in data 20/09/1994.

Tutte le autorizzazioni sono conformi alla destinazione d'uso dell'immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Considerato che l'immobile è provvisto di regolare agibilità, esso è anche dotato di impianto elettrico a norma secondo la vigente normativa. Gli impianti del piano terra e del piano primo, maggiormente utilizzati dal proprietario, sono mantenuti in buono stato di conservazione e di manutenzione. Quelli degli altri piani risultano invece inefficienti e andrebbe sicuramente applicato un piano di manutenzione accurato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile indipendente con assenza di vincoli e oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, destinazione d'uso 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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ragusa (RG) - Via Mariannina Schininà nn. 145 / 145A

Edificio al centro di Ragusa adibito ad attività artigianale disposto su 4 piani, con due ingressi indipendenti da via Mariannina Schininà. L'edificio si compone di 4 vani utili posti uno ogni piano e di relativi 8 accessori rappresentati da bagni, corridoi, scale e ripostigli vari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 277, Part. 6745, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 -

Fg. 277, Part. 6745, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 46.944,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato artigianale Ragusa (RG) - Via Mariannina Schininà nn. 145 / 145A	104,32 mq	450,00 €/mq	€ 46.944,00	100,00%	€ 46.944,00

Valore di stima:	€ 46.944,00
Decurtazione 15%	€ 7.041,60
Valore di stima:	€ 39.902,40
Valore di stima arrotondato	€ 39.900,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



Non vi sono riserve o particolarità da segnalare.



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.

Acate, li 15/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Modica Daniele Aurelio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Ragusa (RG) - Via Mariannina Schininà nn. 145 / 145A

Edificio al centro di Ragusa adibito ad attività artigianale disposto su 4 piani, con due ingressi indipendenti da via Mariannina Schininà. L'edificio si compone di 4 vani utili posti uno ogni piano e di relativi 8 accessori rappresentati da bagni, corridoi, scale e ripostigli vari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 277, Part. 6745, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4



– Fg. 277, Part. 6745, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto risulta conforme alla autorizzazione edilizia n. A/129/94 rilasciata in data 20/09/1994. Risulta idoneo e regolare anche il certificato di agibilità rilasciato all'esecutato in data 04/05/1995, per tutti i piani e per l'attività artigianale di **** Omissis **** svolta dal signor **** Omissis ****. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile giace nel centro di Ragusa. Quest'area fa parte del centro storico e quindi sottoposta a vincolo da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 267/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato artigianale

Ubicazione:	Ragusa (RG) - Via Mariannina Schininà nn. 145 / 145A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 277, Part. 6745, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 277, Part. 6745, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	104,32 mq
Stato conservativo:	Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dall'esecutato. La porzione dell'immobile del piano terra, individuata con la particella 6745 sub 1, risulta quotidianamente utilizzata dall'esecutato ed in ottimo stato conservativo. La particella 6745 sub 2, anche questa utilizzata dall'esecutato, si presenta, per quanto riguarda il piano primo, in ottimo stato conservativo, mentre i piani secondo e terzo risultano in condizioni di manutenzione peggiori a causa di vecchie infiltrazioni di acqua provenienti dal piano copertura. Nel vano del piano secondo vi sono presenti crepe a carico degli intonaci del solaio e delle pareti poste a Nord e ad Est con evidenti tracce di umidità e intonaci ammuffiti. Il vano presente a terzo piano presenta pareti con evidenti tracce di umidità, intonaci della parete Nord staccati con visione della muratura sottostante. Controsoffitto, posto al disotto della copertura con tetto spiovente, in condizioni precarie che a seguito di recenti interventi di ristrutturazione, eseguiti per sanare le infiltrazioni di acqua dall'esterno, non è stato ripristinato.		
Descrizione:	Edificio al centro di Ragusa adibito ad attività artigianale disposto su 4 piani, con due ingressi indipendenti da via Mariannina Schininà. L'edificio si compone di 4 vani utili posti uno ogni piano e di relativi 8 accessori rappresentati da bagni, corridoi, scale e ripostigli vari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, il quale lo utilizza per la propria attività artigianale. Il piano secondo e terzo sono utilizzati come deposito.		

