

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Licitra Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

dott. Giovanni Licitra

ingegnere

studio: via Borsellino 2

tel. 3334585660 - 97100 RAGUSA

partita IVA: 01065240887



SOMMARIO

Incarico	2
Premessa	2
Descrizione	2
Lotto Unico	2
Completezza documentazione ex art. 567	2
Titolarità	3
Confini	3
Consistenza	3
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 92.820,00	10



INCARICO

All'udienza del 08/03/2024, il sottoscritto Ing. Licitra Giovanni, con studio in Via P. Borsellino, 2 - 97100 - Ragusa (RG), email giovanni.licitra@virgilio.it, PEC giovanni.licitra3@ingpec.eu, Tel. 333 4585660, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ragusa (RG) - via Erbeso n. 16, piano S1 (Coord. Geografiche: 36°54'31.78"N; 14°43'01.18"E)

DESCRIZIONE

Il locale si trova al primo piano sottostrada di un edificio a quattro piani fuori terra adibito a locali commerciali al piano terra ed a civile abitazione ai piani superiori con accesso da via Gorgia (vedi foto 1 e 2).

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.

Invero l'accesso pedonale al locale oggetto di perizia avviene dalla via Erbeso al civico 16 attraverso una scala esterna, poiché detto locale si trova a circa un metro sotto il livello stradale. La scala arriva ad un cortile (sub 2) in comune con il sub 11 che conduce alla porta di accesso (vedi foto 5). Al cortile comune si può accedere con i mezzi dalla scivola condominiale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ragusa (RG) - via Erbeso n. 16, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si ritiene che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale depositata in atti sia sufficiente.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene è stato acquistato dall'esecutato **** Omissis ****, giusto atto di compravendita del 13/05/1998 n. repertorio 105521 notaio Demostene Giovanni e trascritto il 14/05/1998 nn. 6094/4982, in regime di comunione di beni con il marito **** Omissis ****.

CONFINI

L'immobile oggetto della perizia confina a nord con il sub 4 (cortile in comune con il sub11), ad est con scivola condominiale, a sud con parti condominiali comuni, ad ovest con il sub 11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	105,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,90 m	S1
Terrazza	65,30 mq	69,00 mq	0,25	17,25 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				137,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La terrazza scoperta a livello è di proprietà esclusiva ed annessa al sub 12 ed è accessibile direttamente dal magazzino.

A questa terrazza si può accedere anche attraverso il cortile di proprietà comune al sub 11 superando un cancelletto in metallo di proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/05/1998 al 31/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 100, Part. 522, Sub. 12, Zc. 1 Categoria C3 Cl.3 Superficie catastale 111 mq Rendita € 37.836,00 Piano S1

I titolari catastali attuali 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	100	522	12	1	C3	3	111 mq	125 mq	378,36 €	S1	
A	100	522	4	1	F1		216 mq				

Corrispondenza catastale

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

Il cortile (sub4) è in comune con il sub 11 e pertanto la proprietà dell'esecutato è per 1/2.

PRECISAZIONI

Come già espresso, il locale si trova al primo piano sottostrada di un edificio a quattro piani fuori terra adibito a civile abitazione con accesso da via Gorgia. La morfologia del terreno rende però i locali oggetto della perizia sotto il livello stradale per circa un metro dall'accesso da via Erbesso. I locali sono infatti accessibili dai pedoni dalla via Erbesso n. 16 attraverso una scala esterna (vedi foto 3 e 4) che sbarca in un cortile (sub 4 in comune con il sub 11) attraverso il quale si raggiunge l'accesso ai locali (sub 12) (vedi foto 5). Il cortile risulta pianeggiante e con pavimentazione in cemento liscio ed è in comunicazione con la scivola condominiale, ciò permettendo anche l'accesso carrabile ai locali stessi.

I locali erano utilizzati per la produzione di prodotti alimentari artigianali tipici della gastronomia ragusana (focacce, pane biscotti ecc) e pertanto la loro distribuzione interna è funzionale a questa esigenza.

STATO CONSERVATIVO

I locali fanno parte di un edificio a più piani (vedi foto 1) che nel suo complesso risulta esternamente intonacato senza segni evidenti di degrado, anche se si legge una certa vetustà, a testimonianza che, verosimilmente, non è stata fatta alcuna manutenzione sin dalla costruzione.

Ai locali si accede attraverso una scala esterna rivestita in marmo ed un cortile esterno con pavimentazione in cemento lisciato, il tutto in buone condizioni di conservazione. L'intonaco esterno dei locali, se pur si presenta integro, evidenzia tracce visibili di umidità di risalita.

Dal cortile esterno si può accedere ai locali attraverso due porte che conducono una al locale adibito alla vendita ed una al deposito, e/o dalla veranda scoperta.

I locali sono tutti pavimentati con marmette. Le pareti di tutti i locali sono riveste con piastrelle in ceramica fino all'altezza di due metri e pitturate nella parte soprastante ed al soffitto; fanno eccezione la parete dei forni che è rivestita con piastrelle tutta altezza ed il locale adibito alla vendita che non è piastrellato ma è pitturato. Nel complesso i locali si presentano in buono stato di conservazione, anche se in taluni punti è presente qualche traccia di umidità nella parte alta dei muri. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera mentre quelli interni sono in legno tamburato, tutti in buono stato di conservazione e manutenzione.

I locali sono dotati di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario funzionanti. L'impianto di riscaldamento è del tipo con distribuzione a collettore e bitubo (con tubazioni incassate a pavimento ed a parete) ed elementi radianti a termosifoni, ma non è operativo in quanto la caldaia è stata dismessa, mentre nel locale laboratorio è installato un condizionatore di tipo split.

PARTI COMUNI

Come già accennato in precedenza i locali sono accessibili dai pedoni dalla via Erbeso n. 16 attraverso una scala esterna che sbarca in un cortile (sub 4 in comune con il sub 11) attraverso il quale si raggiunge l'accesso ai locali (sub 12). Il cortile è in comunicazione con la scivola condominiale, ciò permettendo anche l'accesso carrabile ai locali stessi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come citato il cortile (sub 4) è in comune con il sub 11 che ha quindi il diritto di passaggio ed uso.

Nell'atto di compravendita viene riferito che l'immobile viene trasferito con la quota proporzionale delle parti condominiali come per legge e con le servitù attive e passive derivanti dallo stato di condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I locali fanno parte di un edificio a più piani costruito con struttura intelaiata di pilastri e travi in cemento armato gettato in opera, con solai in laterocemento e pareti in muratura (a doppia camera quelle esterne) a singola foglia quelle interne e con copertura a tetto con tegole.

L'immobile nel suo complesso risulta esternamente intonacato senza segni evidenti di degrado, anche se si legge una certa vetustà, a testimonianza che verosimilmente non è stata fatta alcuna manutenzione dalla costruzione.

Ai locali si accede attraverso una scala esterna rivestita in marmo ed un cortile esterno con pavimentazione in

cemento lisciato, il tutto in buone condizioni di conservazione. L'intonaco esterno dei locali, se pur si presenta integro, evidenzia tracce visibili di umidità di risalita.

Come si può osservare dalla planimetria allegata (allegato 1) i locali si sviluppano tutti su un unico livello.

Dal cortile esterno si può accedere ai locali attraverso due porte che conducono una al locale adibito alla vendita ed una al deposito; inoltre è possibile accedere alla veranda scoperta di proprietà esclusiva.

I locali vendita e deposito comunicano con il laboratorio artigianale e quest'ultimo comunica con il locale forni, a servizio del quale c'è un piccolo locale magazzino. I locali sono completi con bagni accessibili attraverso un antibagno che funge anche da locale spogliatoio.

(vedi foto da 6 a 15)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta non occupato dall'esecutato, ma al proprio interno vi è la presenza di attrezzature ed infrastrutture (forni) utilizzate dall'esecutato per lo svolgimento dell'attività.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

I locali sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita dalla società costruttrice dell'immobile **** Omissis **** che ha costruito, su terreno dalla stessa acquistato, con giusta concessione edilizia n. 203 del 17/12/1991 e successive varianti del 19/04/1993 e del 19/12/1997

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I locali sono stati costruiti in conformità alla concessione edilizia n. 203 del 17/12/1991 e successive varianti del 19/04/1993 e del 19/12/1997

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.
-

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ragusa (RG) - via Erbeso n. 16, piano S1
Il locale si trova al primo piano sottostrada di un edificio a quattro piani fuori terra adibito a locali commerciali al piano terra ed a civile abitazione ai piani superiori con accesso da via Gorgia (vedi foto 1 e 2).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 522, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C3 - Fg. 100, Part. 522, Sub. 4, Zc. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 109.800,00
Per la stima del bene ho proceduto applicando due metodi di valutazione differenti.
Il primo metodo di valutazione è stato quello di rivalutare il costo di acquisto sia con il metodo della rivalutazione monetaria che con quello legato alla crescita delle quotazioni del mercato immobiliare.
Rivalutazione monetaria del prezzo di compravendita a suo tempo stabilito nel contratto di compravendita avvenuto in data 13/05/1998. Il valore dell'immobile dichiarato in atto è di € 165.000.000 (ovvero € 85.220,67); attualizzando tale importo (coefficiente 1,641) si ottiene un valore attuale del bene di € 139.847,12.
Invero nello stesso periodo le quotazioni del mercato immobiliare italiano sono cresciute del 35%; pertanto la rivalutazione del costo di acquisto porta ad un valore del bene pari ad € 115.047,90.
Mediando i due valori ed applicando dei coefficienti riduttivi per stato di conservazione, per vetustà, per l'assenza di dichiarazioni di conformità degli impianti idrico e termico e per la classe energetica (coefficiente di riduzione complessivo pari a 0,85) si ottiene un valore arrotondato pari ad € 108.000,00
Il secondo metodo di valutazione è stato quello di applicare un metodo comparativo con altri immobili simili nelle vicinanze: attraverso una indagine presso agenzie specializzate e consultando i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari. I valori sono abbastanza variabili poiché dipendono da svariati fattori, ma sono contenuti in una forbice che va da 640 a 960 €/mq. Ho pertanto ritenuto congruo per i locali in oggetto un valore mediano pari a 800 €/mq che genera un valore attuale del bene pari ad € 109.800,00 che il sottoscritto ritiene congruo.

dott. Giovanni Licitra

ingegnere

studio: via Borsellino 2

tel. 3334585660 - 97100 RAGUSA

partita IVA: 01065240887

Per la redazione dell'APE il sottoscritto ritiene congruo un costo pari ad € 600,00 che va dedotto dal valore del bene.

Questo valore venale va infine ulteriormente abbattuto forfettariamente del 15% dovuto per garantire all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Pertanto il valore finale del bene sarà di € 92.820,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 Laboratorio artigianale Ragusa (RG) - via Erbesso n. 16, piano S1	137,25 mq	800,00 €/mq	€ 109.800,00	100,00%	€ 109.800,00
				Valore di stima:	€ 109.800,00

Valore di stima: € 92.820,00

Valore finale di stima: € 92.820,00

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.

Ragusa, li 06/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Licitra Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL. 1 - Planimetria dei locali
- ✓ ALL. 2 - Documentazione catastale
- ✓ ALL. 3 - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Ragusa (RG) - via Erbeso n. 16, piano S1
Il locale si trova al primo piano sottostrada di un edificio a quattro piani fuori terra adibito a locali commerciali al piano terra ed a civile abitazione ai piani superiori con accesso da via Gorgia (vedi foto 1 e 2).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 522, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C3 - Fg. 100, Part. 522, Sub. 4, Zc. 1, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: I locali sono pervenuti all'esecutato per atto di compravendita dalla società costruttrice dell'immobile **** Omissis **** che ha costruito, su terreno dalla stessa acquistato, con giusta concessione edilizia n. 203 del 17/12/1991 e successive varianti del 19/04/1993 e del 19/12/1997

Prezzo base d'asta: € 92.820,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.820,00

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale

Ubicazione:	Ragusa (RG) - via Erbeso n. 16, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 522, Sub. 12, Zc. 1, Categoria C3 - Fg. 100, Part. 522, Sub. 4, Zc. 1, Categoria F1	Superficie	137,25 mq
Stato conservativo:	I laocali fanno parte di un edificio a più piani (vedi foto 1) che nel suo complesso risulta esternamente intonacato senza segni evidenti di degrado, anche se si legge una certa vetustà, a testimonianza che, verosimilmente, non è stata fatta alcuna manutenzione sin dalla costruzione. Ai locali si accede attraverso una scala esterna rivestita in marmo ed un cortile esterno con pavimentazione in cemento liscio, il tutto in buone condizioni di conservazione. L'intonaco esterno dei locali, se pur si presenta integro, evidenzia tracce visibili di umidità di risalita. Dal cortile esterno si può accedere ai locali attraverso due porte che conducono una al locale adibito alla vendita ed una al deposito, e/o dalla veranda scoperta. I locali sono tutti pavimentati con marmette. Le pareti di tutti i locali sono riveste con piastrelle in ceramica fino all'altezza di due metri e pitturate nella parte soprastante ed al soffitto; fanno eccezione la parete dei forni che è rivestita con piastrelle tutta altezza ed il locale adibito alla vendita che non è piastrellato ma è pitturato. Nel complesso i locali si presentano in buono stato di conservazione, anche se in taluni punti è presente qualche traccia di umidità nella parte alta dei muri. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera mentre quelli interni sono in legno tamburato, tutti in buono stato di conservazione e manutenzione. I locali sono dotati di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario funzionanti. L'impianto di riscaldamento è del tipo con distribuzione a collettore e bitubo (con tubazioni incassate a pavimento ed a parete) ed elementi radianti a termosifoni, ma non è operativo in quanto la caldaia è stata dismessa, mentre nel locale laboratorio è installato un condizionatore di tipo split.		
Descrizione:	Il locale si trova al primo piano sottostrada di un edificio a quattro piani fuori terra adibito a locali commerciali al piano terra ed a civile abitazione ai piani superiori con accesso da via Gorgia (vedi foto 1 e 2).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		