
TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arezzo Domenico, nell'Esecuzione Immobiliare 393/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 393/2016 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.000.....	17



INCARICO

All'udienza del 09/01/2017, il sottoscritto Ing. Arezzo Domenico, con studio in Via Domenico Cimarosa, 16 - 97100 - Ragusa (RG), email ingarezzo@gmail.com, PEC domenico.arezzi@ingpec.eu, Tel. 333 4514058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Viale Europa, 154, piano T-1 (Coord. Geografiche: 36.9299359 latitudine, 14.71436790000007 longitudine)

DESCRIZIONE

L'appartamento, posto a piano terra e piano primo, fa parte di un complesso di 11 alloggi autonomi posti in due schiera rispettivamente di 4 e 5 alloggi, sito in Viale Europa n. 154, localizzato nella parte nord, del comune di Ragusa Allegato 1 (pag 1). L'immobile è individuato in catasto fabbricati al foglio A/52, particella 398 (ex 1087), sub 3, zona 1 cat A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita €291,28 Allegato 3 (Pag 3). L'immobile è inserito in un contesto "popolare", mentre l'appartamento, di recente ristrutturazione, si presenta in buono stato di condizione, l'altezza interna tra pavimento e soffitto è maggiore di 2,70 m. Le superfici calpestabili dell'appartamento sono complessivamente di 106,11 mq netti e di 130,68 le stesse al lordo delle pareti. L'immobile si trova su una via trafficata e ben servita da mezzi pubblici, dove, comunque, è possibile facilmente parcheggiare.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Viale Europa, 154, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, viste le certificazioni notarili del notaio Lombardo Giuseppe rilasciata in data 25 Ottobre 2016 nella procedure 393/2016 e del notaio Giulia Messina Vitrano rilasciata in data 21/12/2016 nella procedura 496/2016



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'immobile è di proprietà dell'esecutata sig.ra **** Omissis **** (procedura 496/2016 del Tribunale di Ragusa) in virtù dell'atto di assegnazione consensuale di coniugi del 27/06/2011 emessa dal Tribunale di Ragusa rep. 567 trascritto il 15/09/2011 al n. 16172/10699 da potere di **** Omissis **** Allegato6 (pag. 8-9).

CONFINI

l'immobile sito in Ragusa in Viale Europa n. 154 confina a nord con suolo di pertinenza comune, a est con altro alloggio, a sud con suolo di pertinenza comune e Viale Europa, ad ovest con altro alloggio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,50 mq	49,96 mq	1,00	49,96 mq	3,06 m	Terra
Abitazione	54,85 mq	64,88 mq	1,00	64,88 mq	3,06 m	Primo
Locale di deposito	12,76 mq	15,84 mq	0,50	7,92 mq	3,50 m	Terra
Terrazza a livello	5,78 mq	7,28 mq	0,25	1,82 mq	3,06 m	Terra
Balcone scoperto	3,16 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	3,06 m	Primo
Balcone scoperto	6,61 mq	7,56 mq	0,25	1,89 mq	3,06 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				127,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/11/1989 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 52, Part. 1087, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 Rendita € 291,28 Piano T-1
Dal 23/05/2002 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 52, Part. 1087, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 Rendita € 291,28

		Piano T-1
Dal 06/06/2006 al 24/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 52, Part. 1087, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 Rendita € 291,28 Piano T-1
Dal 24/09/2008 al 31/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 52, Part. 1087, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 Rendita € 291,28 Piano T-1
Dal 31/03/2015 al 03/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 52, Part. 398, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 Rendita € 291,28 Piano T-1

-Il fabbricato è intestato ad **** Omissis ****, il quale non è più proprietario

-In data 31/03/2015 l'agenzia del territorio, d'ufficio cambia il numero della particella da 1087 a 398

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/52	398	3		A4	2	6 vani		291,28	terra e primo	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si attesta la corrispondenza della planimetria catastale con l'immobile.

PRECISAZIONI

A seguito allo studio della Consulenza tecnica si è riscontrato:

- Errata individuazione toponomastica dell'immobile che al Catasto è riportata in Corso Italia piano T001, in realtà l'immobile è sito in Viale Europa n. 154
- Non è stata volturato l'immobile a nome dell'attuale proprietaria
- Nell'ispezione ipotecaria per immobile effettuata Allegato 9 (pag15) non risulta iscritta l'ipoteca sulla quale si fonda l'atto di pignoramento della banca in quanto al momento della stipula del mutuo (2008)



la particella era la 1087 e non la 398

PATTI

Niente di rilevante



STATO CONSERVATIVO

L'immobile, recentemente ristrutturato, versa in buone condizioni e ad oggi non sono visibili vizi occulti



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù, censo, livello o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento, posto a piano terra e piano primo, fa parte di un complesso di 11 alloggi autonomi posti in due schiera rispettivamente di 4 e 5 alloggi, costruito in muratura, solai in latero-cemento, scala in calcestruzzo armato, copertura a terrazza con guaina non calpestabile, con ingresso in Viale Europa n. 154, localizzato nella parte ovest, del Comune di Ragusa Allegato 1 (pag. 1).

L'immobile è individuato in catasto fabbricati al foglio A/52 (ex 1087), particella 398, sub 3, zona 1 cat A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita €291,28 Allegato 3 (Pag 3). L'immobile è inserito in contesto "popolare", mentre l'appartamento, di recente ristrutturazione, si presenta in buono stato di condizione.

L'immobile presenta finiture di media qualità, i serramenti sono in alluminio e persiane frangisole, l'impianto di riscaldamento è autonomo a termosifoni con caldaia tradizionale; è presente, inoltre, un camino con canna fumaria esterna in acciaio inox. l'altezza interna tra pavimento e soffitto è maggiore 2,70 m.

Di seguito si descrive la composizione e la superficie utile degli ambienti e rispettivi accessori.

L'appartamento è composto a piano terra da una sala da pranzo di circa 25 mq, da un deposito attrezzi (al catasto) adibito a cucina di circa 13 mq, una lavanderia di circa 3 mq, un terrazzino di circa 6 mq, e un disimpegno-corpo scala 10 mq; al piano primo tre stanze da letto rispettivamente di 11 mq, 18 mq, e 8,70mq, un bagno di 8,4 mq, un ripostiglio di 1,8 mq, un disimpegno di circa 6,70 mq, e due balconi di 3,3 mq e 7 mq, per una superficie complessiva utile calpestabile dell'appartamento di mq 106.11 ed una superficie coperta di mq 130,68 escluso verande e terrazzini. Allegati 11-12 (pag. 17 a 23)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai figli



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1971 al 14/11/1989	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanna Falco	14/11/1989	536	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale del territorio di Ragusa	25/11/1989	18419	15321
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/11/1989 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/05/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale del territorio di Ragusa	14/02/2003	2561	2009
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/05/2002 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/06/2006	1049	383
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale del territorio di Ragusa	05/01/2009	133	111
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 06/06/2006 al 24/09/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			06/06/2006	1333	393
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		06/06/2006	05/01/2009	133	393
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2008 al 27/06/2011	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Zichichi	24/09/2008	101957	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale del territorio di Ragusa	24/09/2008		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2011 al 21/12/2016	**** Omissis ****	Assegnazione consensuale di coniugi			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ragusa	27/06/2011	567	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/09/2011	1617210699	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All'ufficio provinciale del territorio non risulta ancora trascritta in data 27/06/2011 il passaggio di proprietà da **** Omissis **** a **** Omissis **** in virtù della separazione consensuale di coniugi emessa dal Tribunale di Ragusa rep. 567 trascritto il 15/09/2011 ai nn. 16172/10699 Allegato6 (pag. 8-9).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Ragusa aggiornate al 07/11/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Ragusa il 30/09/2008
Reg. gen. 19804 - Reg. part. 4649
Quota: 1/1
Importo: € 225.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Zichichi Marcello
Data: 24/09/2008
N° repertorio: 101958
N° raccolta: 9941

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Tribunale Civile di Ragusa il 18/10/2016
Reg. gen. 14405 - Reg. part. 9739
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a dall'ufficio Unep del Tribunale di Ragusa il 21/12/2016
Reg. gen. 17503 - Reg. part. 11895
Quota: 1//1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 39.1 B1 Zone B sature

Sono così individuate nella scala 1:2000 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 professionale, 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:

Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti 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, eccettuati i casi di demolizione e ricostruzione non sono consentite 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 a tutti confini in edificati, strade e scuse 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.

È 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)

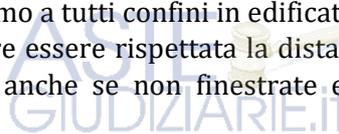
Un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

-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 specificatamente 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 e da ciò specificatamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.



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.

Il fabbricato è individuato in catasto al foglio A/52, particella 398, sub 3 Allegato 3 (pag. 3) e licenza edilizia rilasciata dal Comune Ragusa al n° 535 del 11/11/1966, per la costruzione di 11 alloggi popolari.

Il Comune di Ragusa ha rilasciato abitabilità per detti alloggi in data 9/10/1971. A seguito del sopralluogo effettuato il 06/10/2017, lo scrivente ha potuto accertare la conformità dei luoghi con la documentazione relativa ai documenti catastali, con la sola eccezione di piccole modifiche interne che non comportano alcuna violazione edilizia in merito alla conformità catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Viale Europa, 154, piano T-1



CALCOLO DEL VALORE

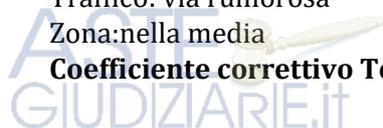
A. METODO DI STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO dell'appartamento

1. Calcolo della superficie commerciale

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,50 mq	49,96 mq	1,00	49,96 mq	3,06 m	Terra
Abitazione	54,85 mq	64,88 mq	1,00	64,88 mq	3,06 m	Primo
Locale di deposito	12,76 mq	15,84 mq	0,50	7,92 mq	3,50 m	Terra
Terrazza a livello	5,78 mq	7,28 mq	0,25	1,82 mq	3,06 m	Terra
Balcone scoperto	3,16 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	3,06 m	Primo
Balcone scoperto	6,61 mq	7,56 mq	0,25	1,89 mq	3,06 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				127,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,31 mq		

2. Calcolo coefficienti correttivi del valore di stima

Piano: terra/primo	0,90 x
Orientamento: sud/Est Est Sud	1,00 x
Esposizione: su due lati	1,00 x
Affaccio principale: su strada ampia	1,05 x
Taglio: > 100 mq con un bagno e un W.C.	0,90 x
Con terrazzino e due balconi	1,05 x
Distribuzione: normale	1,00 x
Luminosità: normale	1,00 x
Vetustà: 8 anni dalla ristrutturazione	0,96 x
Finitura: ordinaria	1,00 x
Manutenzione: normale	0,95 x
Riscaldamento: autonomo	1,05 x
Efficienza energetica: classe G	0,90 x
Locazione: libero con arredo	1,20 x
Stabile: civile nella media	1,00 x
Parcheggio: più facile	1,10 x
Trasporti: vicini	1,05 x
Traffico: via rumorosa	0,90 x
Zona: nella media	1,00 x
Coefficiente correttivo Totale	=0,960



3. Valore di stima Agenzia delle Entrate secondo le ultime quotazioni disponibili nella banca dati Immobiliare Allegato 9 (pag. 15), risalenti al I° semestre 2017, Ragusa (RG) per la zona D3 - Fascia/zona: Aree periferiche, si riportano i valori riscontrati: (abitazioni civili in normale stato di conservazione) minimo 780,00 €/mq - massimo 1.150 €/mq

4. Valori unitari di comparazione secondo una ricerca sul web di immobili simili siti in zone vicine si è rilevato un orientamento del mercato al fine di risalire ad un valore medio unitario degli immobili posti in vendita. Allegato 10 (pag. 15 e 16)

Appartamento 1 = 118 mq appartamento venduto a 139.000,00€ =	1.177,96 €/mq
Appartamento 2 = 110 mq appartamento venduto a 135.000,00 € =	1.227,27 €/mq
Appartamento 3 = 140 mq appartamento venduto a 130.000,00 € =	928,57 €/mq
Valore medio comparato = (1.177,96+1.227,27+928,57) / 3 = 1111,27 €/mq	

Stima A = 127,31 mq (sup.) x 0,960 (coeff.correttivo) x 1111,27 €/mq (val.medio) = € 135.816.80

Il suddetto valore scaturisce dalla moltiplicazione tra:

La superficie commerciale (determinata al punto 1),

Il coefficiente correttivo (determinato al punto 2)

il valore di mercato di 111.57 €/mq (determinato da una media dei valori al punto 4 compreso tra i valori dell'Agenzia delle Entrate al punto 3).

B. METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO può essere determinato dal rapporto del reddito annuo netto e il saggio di capitalizzazione, stimato pari al 4,00 % per i centri di media dimensione. Per quanto attiene al reddito annuo netto, esso si ottiene dal reddito mensile stimato dall'Agenzia del Territorio, sottraendo l'aliquota del 10% di spese varie di manutenzione e assicurazione.

1. Locazione media mensile dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione = minimo 2,60 €/mq - massimo 3,8 €/mq

2. Superficie commerciale = 127,31 mq

3. Locazione unitaria media mensile applicata al lotto = 3,20 €/mq

4. Reddito mensile = 127,31 x 3,2 x 0,96 = €391,0963 Reddito annuo x 12 = € 4.693,156

5. Reddito annuo - 10% spese = € 4.223,84

6. Stima del valore capitalizzato al 4 % = 4.223,84/0,04 = € 105.596

In conclusione, volendo quindi considerare il valore medio, tra il metodo di capitalizzazione ed il metodo del valore di mercato, si stima di seguito il valore teorico dell'immobile.

VALORE = (€ 135.816,80 + € 105.596) / 2 = € 120.706,4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ragusa (RG) - Viale Europa, 154, piano T-1	127,31 mq	948,1296€	€ 120.706,38	100,00	€ 120.706,38
Valore di stima:					€ 120.706,38

Il valore stimato è scaturito dalla media dei risultati dei metodi del probabile valore di mercato con i relativi coefficienti correttivi e quella a capitalizzazione del reddito. A tale valore dovrà essere applicata una svalutazione del 15% come previsto nel decreto di nomina dovuta ad eventuali vizi occulti nella cosa.

VALORE FINALE di stima = € 120.706,38- 15%(vizi occulti) = € 102.600 arrotondato € 103.000



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 17/11/2017 
ASTE GIUDIZIARIE.it

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



Ing. Arezzo Domenico



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Viale Europa, 154, piano T-1
L'appartamento, posto a piano terra e piano primo, fa parte di un complesso di 11 alloggi autonomi posti in due schiera rispettivamente di 4 e 5 alloggi, sito in Viale Europa n. 154, localizzato nella parte nord, del comune di Ragusa Allegato 1 (pag 1). L'immobile è individuato in catasto fabbricati al foglio A/52, particella 398 (ex 1087), sub 3, zona 1 cat A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita €291,28 Allegato 3 (Pag 3). L'immobile è inserito in un contesto "popolare", mentre l'appartamento, di recente ristrutturazione, si presenta in buono stato di condizione, l'altezza interna tra pavimento e soffitto è maggiore di 2,70 m. Le superfici calpestabili dell'appartamento sono complessivamente di 106,11 mq netti e di 130,68 le stesse al lordo delle pareti. L'immobile si trova su una via trafficata e ben servita da mezzi pubblici, dove, comunque, è possibile facilmente parcheggiare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/52, Part. 398, Sub. 3, Categoria A4 Destinazione urbanistica: Art. 39.1 B1 Zone B sature Sono così individuate nella scala 1:2000 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 professionale, 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: Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti 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, eccettuati i casi di demolizione e ricostruzione non sono consentite 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 a tutti confini in edificati, strade e scuse 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 finestrati e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio. Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili. È 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 200 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 specificatamente 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 e da ciò specificatamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

Prezzo base d'asta: € 103.000



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 393/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ragusa (RG) - Viale Europa, 154, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. A/52, Part. 398, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	127,31 mq
Stato conservativo:	L'immobile, recentemente ristrutturato, versa in buone condizioni e ad oggi non sono visibili vizi occulti		
Descrizione:	L'appartamento, posto a piano terra e piano primo, fa parte di un complesso di 11 alloggi autonomi posti in due schiera rispettivamente di 4 e 5 alloggi, sito in Viale Europa n. 154, localizzato nella parte nord, del comune di Ragusa Allegato 1 (pag 1). L'immobile è individuato in catasto fabbricati al foglio A/52, particella 398 (ex 1087), sub 3, zona 1 cat A/4, classe 2, consistenza 6 vani, rendita €291,28 Allegato 3 (Pag 3). L'immobile è inserito in un contesto "popolare", mentre l'appartamento, di recente ristrutturazione, si presenta in buono stato di condizione, l'altezza interna tra pavimento e soffitto è maggiore di 2,70 m. Le superfici calpestabili dell'appartamento sono complessivamente di 106,11 mq netti e di 130,68 le stesse al lordo delle pareti. L'immobile si trova su una via trafficata e ben servita da mezzi pubblici, dove, comunque, è possibile facilmente parcheggiare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e dai figli		

