

PREMESSA

Con verbale di conferimento d'incarico di stima del 02.07.2015, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudio Maggioni nominava Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Baragiola, con studio a Ragusa in viale dei Platani 34/b, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Ragusa al n. 663 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa.

L'immobile oggetto di stima, è il seguente:

- magazzino sito a Ragusa in via Ecce Homo n. 272 (Foglio 277 particella 4164 sub. 1), piano terra, in comproprietà t nata
- appartamento sito a Ragusa in via Ecce Homo n. 274, piano terra, primo e secondo (Foglio 277 particella 4164 sub. 2) in comproprietà

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione mi poneva i seguenti quesiti:

- a) Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisare, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accertare se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi;

f) accertare se sul bene gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencando le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisare se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;

i) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando le tipologie dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (ad. es. superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti;

m) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisire planimetria catastale dei fabbricati;

n) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

o) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVa bollo fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione;

p) Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione;

q) Curare la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art. 10 D. Lgs. 192/2005.

OPERAZIONI PERITALI

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della perizia riguarda un edificio sito nel Comune di Ragusa in via Ecce Homo n. 272 – 274.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa approvato con Decreto Dirigenziale n.120 del 24.02.2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente (GURS n.21 del 21.04.2006), in area denominata "B - tessuto urbano saturo interno al centro storico, all'interno della **zona A** (centro storico), gravato dal vincolo del centro città".

Catastalmente il fabbricato è censito in Catasto Fabbricati (Sezione Urbana A) al Foglio di Mappa 277 del Comune di Ragusa, particella n°4164, sub. 1 e 2 (ex Foglio di Mappa 265,

particella n°1686, sub. 1 e 2); in particolare l'immobile risulta così distinto in Catasto nei seguenti vani ed accessori:

- magazzino sito in Ragusa, via Ecce Homo n°272, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 277, particella n°4164, sub. 1 (ex Foglio di Mappa 265, particella n°1686, sub. 1), Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 40 mq, Rendita € 177,66;
- appartamento sito in Ragusa, via Ecce Homo n. 274, piano terra, primo e secondo distinto in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 277, particella n°4164, sub. 2 (ex Foglio di Mappa 265, particella n°1686, sub. 2), Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 218,46.

Dette unità immobiliari risultano intestate

I beni immobili, facenti parte del fascicolo dell'Espropriazione, risultano accatastati, ma viene rilevata una difformità urbanistica tra lo stato dell'arte e quanto censito in Catasto, nello specifico:

- il magazzino (identificato in Catasto alla particella n°4164, sub.1) presenta la mancanza di un tramezzo, modifica riscontrata nel 1964 come da planimetria catastale;
- l'appartamento (identificato in Catasto alla particella n°4164, sub. 2), consiste in un piano terra, in un piano primo composto da due vani e accessori, in un piano secondo composto di due vani e accessori e in un piccolo vano con attigui soffitta e terrazzino al piano terzo, così come descritto nell'atto di compravendita del

Da tale descrizione dell'immobile risultano parti prive di concessioni edilizie.

Premesso che l'immobile è stato accatastato nel 1940 e che la prima legge urbanistica per i centri abitati risale al 1942, risultano regolari il piano terra, il piano primo ed il piano secondo sottotetto (Foglio di Mappa 277, particella n°4164, sub. 1 e 2, ex Foglio di Mappa 265, particella n°1686, sub. 1 e 2).

Da un'indagine documentale, effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico di Ragusa e l'ufficio dei centri storici di Ragusa Ibla, per le particelle prese in esame, non sono risultate

concessioni edilizie successive al 1942 ad eccezione della Concessione n°295 del 1956, reperita presso l'archivio storico di Ragusa avente come oggetto: "Modifiche al balcone della casa sita in via Ecce Homo, 274", Commissione Edilizia del 25.05.1956 e rilascio del nulla osta in data 21.06.1956 in cui è avvenuto esclusivamente un allargamento del balcone del piano secondo.

Alla data del sopralluogo, le difformità urbanistiche riscontrate, in quanto prive di alcuna autorizzazione e/o concessione edilizia, consistono in:

- una demolizione di un tramezzo all'interno del magazzino a piano terra, eseguita nel 1964 (Allegato 1);
- un ampliamento del piano secondo, rispetto alla planimetria catastale del 1940 (Allegato B), con relativo aumento di superficie e cubatura;
- una realizzazione di un piano terzo con antistante terrazzino e corpo scala.

Al piano primo, vi è la presenza di un cantiere in cui si stanno effettuando delle modifiche relative ad una diversa disposizione degli ambienti interni, per le quali è stata presentata al Comune di Ragusa, in data 21 Novembre 2005, Comunicazione opere interne ai sensi dell'art.6, L.R. 37/85 (Documento presente in cantiere).

Constatata la difformità urbanistica rispetto alla documentazione in possesso (planimetria catastale del 1940 e successiva modifica del piano terra del 1964), si è proceduto ad individuare l'epoca storica in cui sono state effettuate tali modifiche di volumetria e sagoma dell'immobile oggetto di stima.

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Ragusa con sede in Modica, si sono acquisiti gli atti di compravendita antecedenti all'anno 2004, anno in cui

hanno acquistato l'immobile:

- Atto di compravendita de a i Sig.ri

acquirenti, nel quale l'immobile è così descritto: "... la casa sita in Ragusa nella via Ecce Homo n. 274 composta di due vani e accessori al primo piano, due vani e accessori al secondo piano e di un piccolo vano con attigui soffitta e terrazzino al terzo piano; soprastante al pian terreno di proprietà di Iudice".

- Atto di compravendita del Notaio 5, tra i

acquirenti, nel quale l'immobile è così descritto: " ... casa a uso di abitazione sita in Ragusa, nella via Ecce Homo, composta di due vani al primo piano e di un vano soprastante a tetto, con ingresso e scala di accesso dalla detta via Ecce Homo al n. 274, ..., soprastante ai locali a pianterreno . . . altri ...".

Da quanto descritto nei su citati atti di compravendita, si evince che le modifiche pianivolumetriche risalgono al periodo storico successivo al 1953 e antecedente al 1973 e non sono mai stati depositati progetti con richiesta di Concessione/Autorizzazione.

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, presenta in facciata un intonaco di finitura a graffiato che risulta in buono stato di conservazione, balcone con mensole in pietra al piano secondo e balcone in calcestruzzo armato al piano terzo, fascia marcapiano al piano di copertura.

Il solaio di calpestio del balcone al piano secondo è puntellato, vi è la presenza di qualche lesione a causa della corrosione dei travetti in ferro. Pertanto per evitare pericoli per i residenti, visto che il processo di degrado è in avanzamento, sarebbe necessario un intervento di manutenzione.

L'accesso al piano terra, come agli altri piani, avviene dalla via Ecce Homo, sia dal civico 274 che dal civico 272 (adibito a magazzino-garage), in quanto è stata ricavata una porta laterale sulla scala principale. La destinazione del Piano Terra coincide con la categoria catastale C/2, come risulta presso l'Agenzia del Territorio, presenta una pavimentazione in granigliato cementizio, pareti intonacate, due piccoli vani sottoscala usati come ripostiglio. Si manifesta un diffuso distacco dell'intonaco a causa di infiltrazioni d'acqua ed umidità da risalita. L'ingresso al magazzino avviene al civico 272 attraverso una saracinesca avvolgibile in metallo; una porta a soffietto permette di accedere al vano scala comune agli altri piani. Il vano scala, è pavimentato con lastre di marmo.

Il fabbricato realizzato intorno alla fine degli anni trenta presenta una struttura portante in muratura con parti miste in cemento armato. La copertura è a tetto con coppo siciliano.

I fabbricati rilevati (*rilievo stato di fatto in scala 1:100 – allegato A*), sono in condizioni generali buone tranne che per il Piano Primo, che risulta privo di servizi igienici e in fase di ristrutturazione. Le altezze utili interne dei vani al Piano Terra sono di m 3,08 all'imposta e m 4,27 al colmo; al Piano Primo sono di m 3,12.

Al Piano Secondo, due camere da letto sono soppalcate: l'altezza utile di una delle due stanze è di m 1,94, in corrispondenza del soppalco e di m 3,24 nella restante parte; l'altezza

utile della seconda stanza è di m 1,90, in corrispondenza del soppalco e di m 3,24 nella restante parte.

Al Piano Terzo, la parte adibita a sottotetto ha un'altezza minima di m 0,50 e un'altezza massima di m 1,52; per la restante parte adibita a cucina e servizi è di m 2,64, essa non ha altezza abitabile.

Il piano secondo, realizzato interamente in assenza di autorizzazioni, è destinato a zona notte, vi è una camera da letto matrimoniale con porta-finestra avente infissi in alluminio e scuretti in stratificato d'alluminio, che consente l'affaccio al balcone sulla via Ecce Homo; una camera da letto doppia, soppalcata con annesso ripostiglio/spogliatoio e finestra con infisso in alluminio e vetro-camera; una stanzetta anch'essa con soppalco adibita a camera da letto singola che non ha le caratteristiche dimensionali e di luminosità tali da poter essere destinata a camera da letto.

La pavimentazione del Piano Secondo è in laminato.

Il bagno è controsoffittato ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, muri in parte intonacati con intonaco di finitura e pittura ed in parte trattati con rivestimento in grès porcellanato come anche il pavimento. La finestra è in alluminio.

Il piano terzo si compone di un vano adibito a cucina, un vano ripostiglio-lavanderia con lavabo e lavatrice; la pavimentazione è in ceramica. Nel vano scala che dà accesso al piano terzo, vi è una porta finestra in alluminio, da cui si accede al terrazzino il cui pavimento è in granigliato di cemento. Sia nel vano adibito a cucina, sia in quello adibito a lavanderia-ripostiglio, vi sono due porte che permettono l'accesso al vano sottotetto di non facile ispezione.

La copertura è di tipo inclinato ad una sola falda ed è composta da travi lignee e tavolato, con coppo siciliano. L'altezza minima è di m 0,50 mentre quella massima di m 1,52.

Il Piano Secondo e il Piano Terzo sono realizzati in assenza di autorizzazione edilizia (vedi Allegato B).

La superficie lorda commerciale per ogni piano risulta di mq 64,00 circa.

L'edificio è dotato di impianto elettrico ed idrico-fognario, funzionante ed è dotato di impianto di climatizzazione al Piano Terzo con unità esterna corrispondente nel terrazzino adiacente.

L'edificio è collegato alla rete idrica e fognaria comunale.

RISPOSTE AI QUESITI

a) *Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti*

I beni pignorati, da me identificati in fase di sopralluogo e presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa tramite visure catastali, ricadono nel Comune di Ragusa in via Ecce Homo n. 272-274 ed hanno le seguenti caratteristiche:

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Piano	Classe	Consistenza	Rendita
277	4164	1	C/2	Terra	5	40 mq	€ 177,66
277	4164	2	A/4	Terra-1-2	2	4,5 vani	€ 218.46

I beni immobili, facenti parte del fascicolo dell'Espropriazione, risultano regolarmente accatastrati ma si riscontrano delle difformità tra le planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio e le planimetrie dello stato di fatto rilevate in fase di sopralluogo (*rilievo stato di fatto in scala 1:100 – allegato A*):

- la particella 4164 sub. 1 risulta correttamente identificata come Piano Terra nella visura e la planimetria inserita coincide con la planimetria ad eccezione di un tramezzo che manca nello stato di fatto;
- la particella 4164 sub. 2 risulta priva di un ampliamento al Piano Secondo e priva del Piano Terzo;

Vi è la presenza di alcuni tramezzi interni realizzati successivamente in assenza di autorizzazione, di un ampliamento al piano secondo e di un Piano Terzo, difformità da sanare dal punto di vista urbanistico presso il Comune di Ragusa e successivamente regolarizzare all'Agenzia del Territorio (Allegati B).

b) *verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sopra elencate sono tutte da cancellare con il decreto di trasferimento.

g) indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

L'immobile del Foglio di Mappa 277 del Comune di Ragusa, Particella n. 4164, ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa approvato con Decreto Dirigenziale n.120 del 24.02.2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente (GURS n.21 del 21.04.2006), in area denominata "B - tessuto urbano saturo interno al centro storico, all'interno della **zona A** (centro storico), gravato dal vincolo del centro città"

h) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisare se esistano procedure amministrative e sanzionatorie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

non risulta la presenza di altri piani che non siano il Piano Terra, Primo e Secondo-Sottotetto, come da planimetrie catastali.

In fase di sopralluogo, la sottoscritta CTU, ha riscontrato la presenza di un edificio di quattro piani fuori terra (P. Terra, P. Primo, P. Secondo e P. Terzo con attiguo terrazzino ed un vano scala comune a tutti i piani).

Da un'indagine documentale, effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa è emerso che non vi è alcuna richiesta di Concessione né di Autorizzazione, per le particelle in esame. Sono stati reperiti all'Archivio Storico, i dati relativi al numero di Concessione, desunti dalla voltura nulla osta lavori edili: "Modifiche al balcone della casa sita in Via Ecce Homo, 274, esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 25.05.1956 prog. num. 295.

Il progetto prevedeva l'allargamento del balcone al Piano Secondo.

In realtà negli anni che intercorrono tra il 1953 (l'atto di vendita cita testualmente: "... casa a uso di abitazione sita in Ragusa, nella via Ecce Homo, composta di due vani al primo piano e di un vano soprastante a tetto, con ingresso e scala di accesso dalla detta via

Ecce Homo al n. 274, soprastante ai locali a pianterreno e
l'anno 1973 (nel quale l'immobile è così descritto: "... la casa sita in Ragusa nella via Ecce
Homo n. 274 composta di due vani e accessori al primo piano, due vani e accessori al
secondo piano ed un piccolo vano con attigui soffitta e terrazzino al terzo piano;
soprastante al pian terreno c'), per cui si evince dagli atti di
compravendita quanto le irregolarità siano state compiute nel periodo intercorrente tra il
1953 ed il 1973.

Si è accertato che è possibile regolarizzare, ai sensi dell'art. 40 della L. R 47/85, la
distribuzione interna del Piano Primo e del Piano Terzo, realizzate in assenza di autorizzazione
(vedi allegato B).

Le somme da pagare a titolo di oblazione e relativi interessi, oneri concessori e relativi
interessi, Modello F23, diritti di segreteria e marche da bollo, ammontano a circa € 7500,00
oltre le spese tecniche valutate in € 3.000,00 + IVA.

i) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il
canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi
contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

I beni pignorati, ricadenti in via Ecce Homo, 272 e 274, sono occupati dai residenti
così come verificato nei sopralluoghi dei giorni
20

j) evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando le
tipologie dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno
edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al
fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (ad. es. superficie,
destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di
vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi
civici etc.) .

EDIFICIO IN VIA ECCE HOMO N. 272-274

Il bene all'Agenzia del Territorio ricade nel Foglio 277, del Comune di Ragusa, e si compone
delle seguenti particelle e subalterni:

- Part. 4164 sub. 1-2 (ex Foglio 265 P.IIa 1686 sub. 1-2)

Gli immobili del Foglio 277 Part. 4164, ricadono in area denominata "B - tessuto urbano saturo interno al centro storico, all'interno della zona A (centro storico), gravato dal vincolo del centro città".

L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra, presenta un pressoché recente rifacimento degli intonaci esterni che risultano in buono stato di conservazione, balcone con mensole in pietra al piano primo e balcone con solaio in calcestruzzo armato al piano secondo, fascia marcapiano al piano di copertura. L'accesso al piano terra, come agli altri piani, avviene dalla via Ecce Homo, sia dal n. civico 274 che dal civico 272, in quanto è stata ricavata una porta sulla scala principale che dà accesso ai piani superiori. Il vano scala, è pavimentato con lastre di marmo.

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni 1930, ha la struttura portante in muratura con parti miste in cemento armato.

Vi è traccia, negli interni del piano terra di infiltrazioni d'acqua e di umidità da risalita.

La copertura è a tetto ligneo con coppo siciliano.

I fabbricati rilevati (*rilievo stato di fatto in scala 1:100 – allegato A*), sono in condizioni generali buone tranne che per il Piano Primo, che risulta privo di servizi igienici e in fase di ristrutturazione. Le altezze utili interne dei vani al Piano Terra sono di m 3,08 all'imposta e m 4,27 al colmo; al Piano Primo sono di m 3,12.

Al Piano Secondo, due camere da letto sono soppalcate: l'altezza utile di una delle due stanze è di m 1,94, in corrispondenza del soppalco e di m 3,24 nella restante parte; l'altezza utile della seconda stanza è di m 1,90, in corrispondenza del soppalco e di m 3,24 nella restante parte.

Al Piano Terzo, la parte adibita a sottotetto ha un'altezza minima di m 0,50 e un'altezza massima di m 1,52; per la restante parte adibita a cucina e servizi è di m 2,64, essa non ha altezza abitabile.

Il piano secondo, realizzato interamente in assenza di autorizzazioni, è destinato a zona notte, vi è una camera da letto matrimoniale con porta-finestra avente infissi in alluminio e scuretti in stratificato d'alluminio, che consente l'affaccio al balcone sulla via Ecce Homo; una camera da letto doppia, soppalcata con annesso ripostiglio/spogliatoio e finestra con infisso in alluminio e vetro-camera; una stanzetta anch'essa con soppalco adibita a camera da letto singola che non ha le caratteristiche dimensionali e di luminosità tali da poter essere destinata a camera da letto.

La pavimentazione del Piano Secondo è in laminato.

Il bagno è controsoffittato ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, muri in parte intonacati con intonaco di finitura e pittura ed in parte trattati con rivestimento in grès porcellanato come anche il pavimento. La finestra è in alluminio.

Il piano terzo si compone di un vano adibito a cucina, un vano ripostiglio-lavanderia con lavabo e lavatrice; la pavimentazione è in ceramica. Nel vano scala che dà accesso al piano terzo, vi è una porta finestra in alluminio, da cui si accede al terrazzino il cui pavimento è in granigliato di cemento. Sia nel vano adibito a cucina, sia in quello adibito a lavanderia-ripostiglio, vi sono due porte che permettono l'accesso al vano sottotetto di non facile ispezione.

La copertura è di tipo inclinato ad una sola falda ed è composta da travi lignee e tavolato, con coppo siciliano. L'altezza minima è di m 0,50 mentre quella massima di m 1,52.

Il Piano Secondo e il Piano Terzo sono realizzati in assenza di autorizzazione edilizia (vedi Allegato B).

La superficie lorda commerciale per ogni piano risulta di mq 64,00 circa.

L'edificio è dotato di impianto elettrico ed idrico-fognario, funzionante ed è dotato di impianto di climatizzazione al Piano Terzo con unità esterna corrispondente nel terrazzino adiacente.

L'edificio è collegato alla rete idrica e fognaria comunale.

k) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria

Le procedure e i metodi utilizzati per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto riflettono le situazioni, i dati e le informazioni del mercato immobiliare correnti nel Comune di riferimento e nel circondario.

Il segmento di mercato è definito rispetto ai seguenti principali parametri: localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensioni, numero piani, ecc...

Per la stima della superficie si è considerata quella lorda, cioè l'area dell'unità immobiliare, misurata lungo il muro perimetrale esterno rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nei muri comuni si è considerata la mezzeria e per i balconi il 25% della superficie.

Tenendo presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato, dopo attenta comparazione con beni simili compravenduti in zona, esperite le necessarie indagini presso gli uffici competenti e gli operatori economici della zona, consultate le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, la valutazione dei singoli beni risulta:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Piano	Classe	Consistenza	Rendita
277	4164	1	C/2	Terra	5	40 mq	€ 177,66
277	4164	2	A/4	Terra, Primo e Secondo	2	4,5 vani	€ 218,46

PIANO TERRA (magazzino, part. 4164 sub. 1)	€/mq 350,00
PIANO PRIMO (cantiere part. 4164 sub.2)	€/mq 300,00
PIANO SECONDO (abitazione, part. 4164 sub. 2 in parte non risultante presso Agenzia del Territorio)	€/mq 600,00
SOPPALCO (non risultante presso Agenzia del Territorio)	€/mq 100,00
TERZO H= m 2,64 (non risultante presso Agenzia del Territorio)	€/mq 500,00
SOTTOTETTO (non risultante presso Agenzia del Territorio)	€/mq 100,00

CALCOLO DEL VALORE

PIANO TERRA (part. 4164 sub. 1)	mq 60,48 x €/mq 350,00=	€ 21.168,00
PIANO PRIMO (part. 5417 sub. 2)	mq (63,06+0,66) x €/mq 300,00=	€ 19.116,00
PIANO SECONDO (part. 4164 sub. 2)	mq (64,38+0,68) x €/mq 600,00=	€ 39.036,00
SOPPALCO 1-2 (part. 4164 sub. 2)	mq (6,31+2,31) x €/mq 100,00=	€ 862,00
PIANO TERZO (part. 4164 sub. 2)	mq (27,46+ 2,42) x €/mq 500,00=	€ 14.940,00
SOTTOTETTO non abitabile	mq 25,48 x €/mq 100,00=	€ 2.548,00
		€ 97.670,00

l) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il seguente immobile in esame, per la conformazione e per un maggiore interesse di mercato, è vendibile in un unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

m) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati

L'allegato "C" contiene la documentazione fotografica riguardante gli interni e gli esterni del fabbricato (Foglio 277, part. 4164, sub. 1-2)

Sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, in data 21.09.2015, le Planimetrie catastali del fabbricato in scala 1:200.

n) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

Tutti i beni in oggetto sono di proprietà, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuna in regime di comunione dei beni, e

Il procedimento colpisce entrambe le parti.

o) accertare se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione

Tutti i beni pignorati in oggetto, trattandosi di beni privati, non sono soggetti al pagamento dell'IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

p) Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

L'iscrizione contro

- a fa _____ avvenuta negli immobili ricadenti nel Foglio 277 del Comune di Ragusa e si compongono delle seguenti particelle e subalterni:

- Part. 4164, sub. 1-2 (ex Foglio 265, p.lla 1686, sub 1-2)

q) Curare la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dall'art. 6 D. Lgs. 192/2005.

Tanto dovevo per l'espletamento del mandato affidatomi, resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati alla perizia:

- A. Verbale di sopralluogo del 26.10.15 e del 19.11.2015
- B. Rilievo planimetrico in scala 1:100 (ALLEGATO A)
- C. Identificazione di parti in assenza di autorizzazione-concessione edilizia in scala 1:100 (ALLEGATO B)
- D. Rilievo fotografico degli esterni e degli interni (ALLEGATO C)

Documentazione acquisita e prodotta:

1. Lettera convocazione parti del 15.09.2015
2. Lettera di avviso accesso del 26.10.2015

Ragusa, 28 Dicembre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Laura Baragiola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it