
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Frisina Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2021 del R.G.E.

promossa da

Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop per Azioni

Codice fiscale: 00026870881

Partita IVA: 00026870881

contro



ASTALEGALE.NET

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2021 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.125,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

In data 29/03/2021, il sottoscritto Ing. Frisina Vito, con studio in Centro Direzionale Asi Box, 12 - 97100 - Ragusa (RG), email vito.frisina@simail.it, PEC vito.frisina@ingpec.eu, Tel. 0932 667031, Fax 0932 667031, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acate (RG) - Via Marconi n. 70 (Coord. Geografiche: 37.023594, 14.495915)

DESCRIZIONE

L'immobile sottoposto a pignoramento consiste in un fabbricato terra-cielo, composto da tre piano fuori terra, destinato a civile abitazione. La proprietà del bene risulta essere in capo all'esecutata sig.ra [REDACTED]. L'immobile nel dettaglio è composto da un piano terra dove trova posto un vano destinato a cucina e due ulteriori vani oltre servizi, lo stesso è collegato tramite una scala interna al piano primo composto da due vani destinati a camere da letto oltre servizi, infine al piano secondo è stato ricavato un unico ambiente destinato a cucina soggiorno, chiuso in parte con pareti vetrate. Il fabbricato sorge in zona centrale del comune di Acate all'interno del perimetro urbano. Urbanisticamente trattasi di zona senza ulteriore possibilità di espansione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il sottoscritto, dopo aver studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale, procedeva con l'accesso agli immobili, dandone comunicazione agli esecutati, ed alla creditrice procedente, tramite raccomandata. Il 04 maggio 2021, alla presenza del custode avv. Rita Gambuzza, veniva effettuato l'accesso ed eseguito il sopralluogo presso l'immobile sito ad Acate in via Marconi n. 70.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

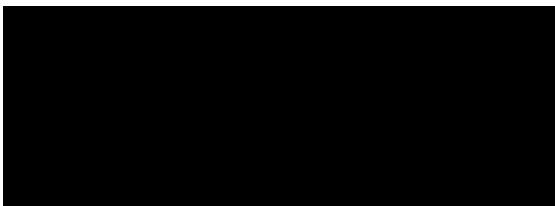
- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acate (RG) - Via Marconi n. 70

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:

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile sottoposto a pignoramento confina su un lato con la via Marconi, su un'altro con la via Adua e su due lati con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	3,30 m	Terra
Abitazione	55,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,90 m	Primo
Locale di deposito	20,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,70 m	Secondo
Terrazza	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				153,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima, consistente in un fabbricato autonomo terra-cielo, deve essere posto in vendita nella sua interezza.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/02/2010 al 08/10/2010	[REDACTED] proprietario per (1/5 PROPRIETA'). [REDACTED] proprietario per (1/5 PROPRIETA'). [REDACTED] proprietario per (1/5 PROPRIETA'). [REDACTED] proprietario per (1/5 PROPRIETA'). [REDACTED] proprietario per (1/5 PROPRIETA').	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 509, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 154 mq Rendita € 495,80 Piano T-1-2
Dal 08/10/2010 al 18/12/2021	[REDACTED] proprietario per (1/5 PROPRIETA').	Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 509, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 Superficie catastale 154 mq Rendita € 495,80 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	68	509	3		A3	2	8	154 mq	495,8 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è difforme rispetto lo stato dei luoghi. In particolare al piano secondo i due vani disimpegno e lavanderia sono stati accorpati ed ampliati su parte della terrazza, e destinati a soggiorno. Parte della terrazza è stata quindi coperta e chiusa con struttura precaria in vetro ed alluminio, tutto teso a realizzare una zona abitabile al piano secondo. Pertanto risulta necessario procedere alla presentazione della dichiarazione di variazione tramite modello DOCFA al fine di aggiornarne i relativi dati catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. In particolare i pavimenti, gli infissi interni ed esterni, gli impianti e le finiture in genere risultano in parte essere stati oggetto di rifacimento in epoca successiva a quella di costruzione. Il fabbricato nel suo complesso risulta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da fabbricato autonomo con accesso diretto da pubblica via, quindi privo di parti comuni ad altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame documentale e dall'osservazione diretta non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento, costituisce un fabbricato autonomo, da terra a cielo, realizzato con struttura portante mista muratura e cemento armato, solai in latero-cemento, pareti perimetrali in conci di arenarea squadrate per il piano terra e per i piani in elevazione. Il fabbricato confina su due lati con altri fabbricati di altezza inferiore, e su due lati con pubblica via, l'esposizione prevalente è a sud-est. L'altezza interna del piano terra destinato ad abitazione è di circa ml 3.20, mentre il piano primo anch'esso destinato a civile abitazione ha altezza interna pari a circa ml 3.00. Il piano secondo originariamente destinato a lavanderia, oggi ampliato e destinato ad abitazione ha altezza interna pari a circa ml 2.70. La copertura del fabbricato è piana a terrazzo, con solaio in latero-cemento e soprastante strato di pavimentazione. La finitura esterna del prospetto principale è di tipo resino-plastica. Gli infissi esterni sono in alluminio. Il fabbricato è dotato di impianti elettrici ed idrico-sanitari completi e funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED] che lo abita insieme al figlio [REDACTED] costituendo lo stesso abitazione principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/2007 al 08/10/2010	[REDACTED] o a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (1/5 PROPRIETA'). [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (1/5 PROPRIETA'). [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (1/5 PROPRIETA'). [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (1/5 PROPRIETA'). [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietario per (1/5 PROPRIETA'). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/07/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del registro	06/11/2008	22627	13935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Vittoria	08/07/2008	27	246
Dal 08/10/2010	([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per (1/1 PROPRIETA'). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Angelo Traina	08/10/2010	135658	45119
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	11/10/2010	18641	11655
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Vittoria	09/10/2010	2701	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 17/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 08/10/2010
Reg. gen. 18642 - Reg. part. 4358
Quota: Intera
Importo: € 90.000,00
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 3,08 %
Rogante: Giovanni Demostene
Data: 08/10/2010
N° repertorio: 135659
N° raccolta: 45120

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Ragusa il 25/02/2021
Reg. gen. 3765 - Reg. part. 2581
Quota: Intera
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, approvato giusto Decreto Assessoriale DEL 23/08/2000 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, l'immobile cade in zona B1, Art. 39 NTC Zona "B1" - aree urbane sature con caratterizzazione ambientale e con parziali fenomeni di degrado.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di accesso agli atti eseguito presso gli archivi edilizi del comune di Acate si rileva che: il piano terra del fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, mentre con Nulla Osta edilizio n. 2918 del 16/05/1973 è stata autorizzata la realizzazione in sopraelevazione del piano primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi presenta diverse difformità rispetto ai progetti autorizzati. In particolare: la veranda al piano primo prospiciente la via Marconi è stata chiusa realizzando un ampliamento dei vani retrostanti; è stata realizzata una scala in muratura che collega il piano primo al piano secondo, dove è stato realizzato un ulteriore corpo in elevazione. Infine una ampia parte del terrazzo è stata coperta e chiusa con struttura precaria in alluminio e vetro, finalizzandone l'uso ad abitativo. Presente inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni.

Ciò premesso risulta necessario procedere alla regolarizzazione delle opere secondo le modalità di cui all'art. 14 della Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016 ed art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, limitatamente alla veranda al piano primo ed alla scala di accesso al piano secondo, mentre per i volumi realizzati al piano secondo è necessario procedere a demolizione.

I costi di regolarizzazione possono essere stimati in € 7.500,00. Mentre per i volumi non sanabili si può stimare una perdita di valore dell'immobile di circa 15.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od 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 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 civile ubicato a Acate (RG) - Via Marconi n. 70

L'immobile sottoposto a pignoramento consiste in un fabbricato terra-cielo, composto da tre piano fuori terra, destinato a civile abitazione. La proprietà del bene risulta essere in capo all'esecutata sig.ra [REDACTED]. L'immobile nel dettaglio è composto da un piano terra dove trova posto un vano destinato a cucina e due ulteriori vani oltre servizi, lo stesso è collegato tramite una scala interna al piano primo composto da due vani destinati a camere da letto oltre servizi, infine al piano secondo è stato ricavato un unico ambiente destinato a cucina soggiorno, chiuso in parte con pareti vetrate. Il fabbricato sorge in zona centrale del comune di Acate all'interno del perimetro urbano. Urbanisticamente trattasi di zona senza ulteriore possibilità di espansione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 509, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 107.625,00

Costi di sanatoria € 7.500,00. Costi di abbattimento delle opere a piano secondo € 15.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Acate (RG) - Via Marconi n. 70	153,75 mq	700,00 €/mq	€ 107.625,00	100,00%	€ 107.625,00
				Valore di stima:	€ 107.625,00

Valore di stima: € 107.625,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7500,00	€
Oneri di abbattimento dei volumi al piano secondo	15000,00	€

Valore finale di stima: € 85.125,00

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 19/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Frisina Vito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Dichiarazione di successione - Compravendita
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nulla osta Lavori edili e planimetrie
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acate (RG) - Via Marconi n. 70

L'immobile sottoposto a pignoramento consiste in un fabbricato terra-cielo, composto da tre piano fuori terra, destinato a civile abitazione. La proprietà del bene risulta essere in capo all'esecutata sig.ra

██████████ L'immobile nel dettaglio è composto da un piano terra dove trova posto un vano destinato a cucina e due ulteriori vani oltre servizi, lo stesso è collegato tramite una scala interna al piano primo composto da due vani destinati a camere da letto oltre servizi, infine al piano secondo è stato ricavato un unico ambiente destinato a cucina soggiorno, chiuso in parte con pareti vetrate. Il fabbricato sorge in zona centrale del comune di Acate all'interno del perimetro urbano. Urbanisticamente trattasi di zona senza ulteriore possibilità di espansione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 509, Sub. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, approvato giusto Decreto Assessoriale DEL 23/08/2000 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, l'immobile cade in zona B1, Art. 39 NTC Zona "B1" - aree urbane sature con caratterizzazione ambientale e con parziali fenomeni di degrado.

Prezzo base d'asta: € 85.125,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.125,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Acate (RG) - Via Marconi n. 70		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 509, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	153,75 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. In particolare i pavimenti, gli infissi interni ed esterni, gli impianti e le finiture in genere risultano in parte essere stati oggetto di rifacimento in epoca successiva a quella di costruzione. Il fabbricato nel suo complesso risulta in buone condizioni.		
Descrizione:	L'immobile sottoposto a pignoramento consiste in un fabbricato terra-cielo, composto da tre piano fuori terra, destinato a civile abitazione. La proprietà del bene risulta essere in capo all'esecutata sig.ra [REDACTED]. L'immobile nel dettaglio è composto da un piano terra dove trova posto un vano destinato a cucina e due ulteriori vani oltre servizi, lo stesso è collegato tramite una scala interna al piano primo composto da due vani destinati a camere da letto oltre servizi, infine al piano secondo è stato ricavato un unico ambiente destinato a cucina soggiorno, chiuso in parte con pareti vetrate. Il fabbricato sorge in zona centrale del comune di Acate all'interno del perimetro urbano. Urbanisticamente trattasi di zona senza ulteriore possibilità di espansione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutata sig.ra [REDACTED] che lo abita insieme al figlio [REDACTED], costituendo lo stesso abitazione principale.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 08/10/2010
Reg. gen. 18642 - Reg. part. 4358
Quota: Intera
Importo: € 90.000,00
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 60.000,00
Percentuale interessi: 3,08 %
Rogante: Giovanni Demostene
Data: 08/10/2010
N° repertorio: 135659
N° raccolta: 45120

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
Trascritto a Ragusa il 25/02/2021
Reg. gen. 3765 - Reg. part. 2581
Quota: Intera
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop per Azioni
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente