
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

nell'Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19

INCARICO

All'udienza del 08/05/2023, il sottoscritto _____, con studio in _____,
email _____ PEC _____ Tel. _____
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/06/2023 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 Ragusa (RG) - Via Sacerdote Zuccarello n. 3-5-7 (Coord. Geografiche: lat. 36.926001, long. 14.732620 - Fonte "Google Maps")

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona Nord-Est del centro urbano della Città di Ragusa, al civico 3, 5 e 7 della via denominata Sacerdote Zuccarello. Suddetta strada è parallela alla vicina via Ecce Homo e si estende per una lunghezza di circa 30 metri congiungendo perpendicolarmente la via San Michele e la via Cavaliere Francesco Di Stefano. Dalla consultazione della cartografia comunale si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "centro città" e di fatto ricade in zona "Centro Storico" del PRGC vigente.

A pochi metri dall'edificio in oggetto si trova la Chiesa di San Michele ed a circa 150 metri di distanza sono ubicati il Palazzo del Municipio ed il Palazzo delle Poste. Nei pressi sono disponibili delle aree di parcheggio a pagamento e la zona ha una buona dotazione di servizi.

Lo stabile è costituito da un edificio per civile abitazione di tipo monofamiliare, edificato prima dell'anno 1942 con tipologia a schiera, elevato tre piani fuori terra con struttura mista in muratura portante e cemento armato. L'ingresso principale è ubicato al civico n. 5 della suddetta via Sacerdote Zuccarello e l'accesso ai piani superiori è consentito attraverso una scala interna in muratura.

Allegato 01)

- Individuazione geografica del sito oggetto di perizia
- Foto aerea con individuazione degli immobili oggetto di perizia
- Foto aerea e dalla strada degli immobili oggetto di perizia

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ragusa (RG) - Via Sacerdote Zuccarello n. 3-5-7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Allegato 02)

- Stralcio di mappa catastale con individuazione delle particelle oggetto di perizia
- Visura catastale degli immobili con intestati e storica
- Certificato notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Allegato 03)

- Atto di vendita del 24.07.2008 Repertorio n. 6055 Raccolta n. 4392 Registrato a Ragusa il 25.07.2008 al n. 2694/S1T
- Atto di vendita del 19.10.2001 Repertorio n. 17590 Raccolta n. 2540 Registrato a Ragusa il 05.11.2001 al n. 1713

CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

- a nord con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 278 Mappale 562 e proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 278 Mappale 568;
- a sud con strada pubblica comunale denominata "via Sacerdote Zuccarello";
- ad est con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 278 Mappale 564;
- a nord proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 278 Mappale 562;
- ed ovest con proprietà privata identificata alla Sezione A Foglio 278 Mappale 567 e 569.

Allegato_02)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,73 mq	55,74 mq	1	55,74 mq	4,25 m	Terra
Abitazione	41,58 mq	56,66 mq	1	56,66 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	7,25 mq	7,25 mq	0,25	1,81 mq	0,00 m	Primo
Locale di deposito	29,93 mq	45,04 mq	0,20	9,01 mq	3,25 m	Secondo
Locale di deposito	5,74 mq	7,79 mq	0,20	1,56 mq	1,50 m	Secondo
Terrazza	9,00 mq	11,24 mq	0,25	2,81 mq	0,00 m	Secondo
Soppalco praticabile	9,63 mq	13,13 mq	0,20	2,63 mq	1,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				130,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,22 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della "Superficie Lorda" si è fatto riferimento ai criteri dettati dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" ovvero:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

Allegato_08)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 267, Part. 828, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 218,46 Piano 1-2

Dal 30/06/1987 al 22/09/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 267, Part. 828, Sub. 1 Categoria A5, Cons. 2,5 vani Rendita € 80,05 Piano T
Dal 22/09/1999 al 19/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 267, Part. 828, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 218,46 Piano 1-2
Dal 22/09/1999 al 19/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 267, Part. 828, Sub. 1 Categoria A5, Cons. 2,5 vani Rendita € 80,05 Piano T
Dal 19/10/2001 al 24/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 267, Part. 828, Sub. 1 Categoria A5, Cons. 2,5 vani Rendita € 80,05 Piano T
Dal 19/10/2001 al 24/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 267, Part. 828, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 218,46 Piano 1-2
Dal 24/07/2008 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 267, Part. 828, Sub. 1 Categoria A5, Cons. 2,5 vani Rendita € 80,05 Piano T
Dal 24/07/2008 al 05/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 267, Part. 828, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 218,46 Piano 1-2
Dal 05/12/2008 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 278, Part. 565, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 127 mq Rendita € 218,46 Piano 1-2
Dal 05/12/2008 al 09/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 278, Part. 565, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 80,05 Piano T

Si conferma la corrispondenza tra la titolarità catastale attuale ed i proprietari 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	278	565	1	1	A5	2	2,5 vani		80,05 €	Terra	
A	278	565	2	1	A4	2	4,5 vani	127 mq	218,46 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

1 - Si riscontra una difformità nella rappresentazione grafica dell'estratto di mappa catastale:

- la particella 565 riportata in mappa risulta di dimensioni ridotte rispetto alla realtà, sia in larghezza che in profondità. Sul confine Ovest della stessa è rappresentata una particella con numero identificativo 566 che di fatto non esiste e che probabilmente fa parte della particella in oggetto identificata al n. 565.

Si ritiene che tale errore sia riferibile esclusivamente ad un errato aggiornamento della rappresentazione cartografica nel tempo, poiché si riscontra la conformità delle planimetrie catastali, risalenti probabilmente all'epoca di realizzazione dello stabile, depositate in data 29/08/1942.

Per la soluzione di tale problema necessita la richiesta presso l'ufficio del Territorio per un aggiornamento cartografico catastale previo rilievo planimetrico con aggiornamento del tipo mappale, elaborazione e presentazione PREGEO e DOCFA.

I costi stimati, compreso spese e competenze tecniche sono stimabili in Euro 1.500/00 compreso IVA ed altri oneri fiscali e previdenziali.

Allegato_02)

2 - Si riscontrano delle lievi difformità dell'esistente rispetto alle planimetrie catastali depositate al Catasto dei Fabbricati in data 29/08/1942 ed in particolare nella distribuzione interna del piano terra, dove è rilevabile la presenza di un vano destinato a servizio WC, e del piano secondo in cui risulta ampliata la superficie coperta con conseguente riduzione della superficie a terrazza in prossimità del prospetto principale prospiciente sulla via Sacerdote Zuccarello.

Allegato_08)

STATO CONSERVATIVO

L'edificio si trova complessivamente in un discreto stato di conservazione ed apparentemente non necessita di particolari opere edilizie che interessino la struttura e la copertura.

Discreto anche lo stato delle finiture esterne che riguardano il prospetto principale sulla via Sacerdote Zuccarello, mentre sarebbero auspicabili degli interventi di risanamento conservativo nella parte esterna dei tamponamenti perimetrali in elevazione prospicienti sulle proprietà limitrofe.

Internamente si rileva la presenza di tracce di umidità di risalita alla base delle murature che necessitano di interventi di risanamento.

Necessari inoltre interventi finalizzati al ripristino del funzionamento dell'impianto termico, attualmente con generatore termico non alimentato, nonché un'accurata ispezione ed eventuali interventi che si ritenessero necessari all'impianto idrico ed elettrico che visivamente appaiono comunque di recente realizzazione. Dei suddetti impianti non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.

Allegato 04)

- Documentazione fotografica del cespite

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni, poiché trattasi di un edificio per civile abitazione di tipo monofamiliare, anche se catastalmente suddiviso in due sub con attribuzione di "categorie" differenti: il piano terra (sub 1) "A5" abitazione di tipo ultrapopolare ed il piano primo e secondo (sub 2) "A5" abitazione di tipo popolare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FONDAZIONI: non si rilevano problematiche legate alle strutture in fondazione;

ESPOSIZIONE: Sud-Est;

ALTEZZA INTERNA UTILE: Piano Terra ml 4,50 - Piano 1° ml 2.95 - Piano 2° ml 3.00 (altezza media);

STRUTTURE VERTICALI: sono costituite da muratura di pietrame e malta cementizia, allo stato rustico nei fronti di confine prospicienti sulle proprietà limitrofe, con strato di finitura di colore chiaro sul prospetto principale di via Sacerdote Zuccarello caratterizzato inoltre da elementi decorativi realizzati in pietra arenaria locale di colore chiaro che costituiscono gli stipiti e le architravi delle finestrate, le mensole a voluta che sostengono il ballatoio al piano primo, i fregi a motivi geometrici sopra le finestrate al piano primo e la trabeazione sommitale in corrispondenza della linea di gronda;

SOLAI: probabilmente in latero-cemento o con travetti metallici e laterizio;

COPERTURA: continua a falda unica con cordolo perimetrale in cemento armato e solaio con travi in legno e tavolato con strato superiore in calcestruzzo, in buono stato di conservazione;

MANTO DI COPERTURA: in calcestruzzo con strato impermeabilizzante, in discreto stato di conservazione;

PARETI INTERNE: in muratura con finitura a gesso e presenza di carta da parati in alcune pareti al piano 1°, in buono stato di conservazione ad eccezione del piano terra dove si rilevano degli ammaloramenti dovuti a fenomeni di umidità di risalita dal sottosuolo;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: realizzata con mattonelle di grès porcellanato con finitura effetto cotto di recente fattura, in buono stato di conservazione;

INFISSI ESTERNI: portoncino di ingresso al piano terra del tipo blindato coibentato, serramenti con ante a battente in legno, scorrevoli al piano 2°, in discreto stato di conservazione;

INFISSI INTERNI: porte con ante a battente in legno, in buono stato di conservazione;

SCALE: in muratura, rivestimento in pietra pece dal piano terra al piano 1°, rivestimento in pietra arenaria locale e maioliche dal piano 1° al piano 2°, in buono stato di conservazione;

IMPIANTO ELETTRICO: tipologia sottotraccia con tensione a 220/230 V, quadro elettrico con partizioni ed interruttori magnetotermici ubicato in apposito vano a parete in prossimità della salita della scala principale al piano terra, supporti e frutti di marca serie "plana", non sono presenti le placche di copertura (riguardo la conformità non è stato possibile reperire ulteriori informazioni);

IMPIANTO IDRICO: cisterna in polietilene con capienza presumibilmente (visionata ma non misurata) da Litri 3.000, tubazione in multistrato, contatore non rilevato.

IMPIANTO TERMICO: impianto con generatore caldaia a gas non funzionante e disconnesso dalla rete di fornitura del gas/metano. Al piano 1° sono presenti degli elementi radianti (termosifoni), al piano 2° dei Fan-coil;

ACS: scaldacqua costituito da boiler elettrico con capienza Litri 50;

TERRENO ESCLUSIVO: Non presente

POSTO AUTO: Non presente

SOFFITTA, SOPPALCO, CANTINA: al piano terra, nel vano "deposito" è presente una soffitta soppalcata in legno adibita a ripostiglio e accessibile attraverso apposita botola con scala retrattile in metallo.

Nel vano "letto" è presente una parte soppalcata con struttura lignea accessibile attraverso una scala fissa in legno.

Al piano secondo, nel vano "soggiorno", in prossimità della linea di colmo della copertura, è presente una piccola soffitta soppalcata in quota, accessibile attraverso una botola posta sul fronte.

TERRAZZA: al piano secondo è presente una piccola terrazza pavimentata con prospicienza sulla via Sacerdote Zuccarello.

Allegato_04)

Allegato_08)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, da quanto è stato possibile constatare e da quanto dichiarato debitrice eseguita, durante le operazioni afferenti il primo accesso, risulta occupato **** Omissis ****, **** e dal figlio **** Omissis ****.

Per maggiore dovizia d'informazione si allegano alla presente perizia, oltre le certificazioni anagrafiche degli occupanti l'immobile, quelle relative agli altri debitori.

Allegato 05)

- Certificati stato di famiglia degli eseguiti
- Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio degli eseguiti
- Certificato storico di residenza degli eseguiti

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/2001 al 24/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2001	17590	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare Ragusa	20/10/2001	13853	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2008 al 24/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2008	6055	4392
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare Ragusa	25/07/2008	9658	
		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.

Allegato 03)

- Atto di vendita del 24.07.2008 Repertorio n. 6055 Raccolta n. 4392 Registrato a Ragusa il 25.07.2008 al n. 2694/S1T

- Atto di vendita del 19.10.2001 Repertorio n. 17590 Raccolta n. 2540 Registrato a Ragusa il 05.11.2001 al n. 1713

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in "Zona A" del PRGC vigente della città di Ragusa, si riporta quanto prescritto nelle norme tecniche di attuazione:

Art. 37 -Contesti storici e/o storicizzabili: Zona A

(articolo modificato dal decreto D. Dir. 120/06, parere 12 punto 1 , del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Il perimetro del Centro storico comprende Ragusa Ibla, Ragusa Superiore, Cappuccini, la zona B denominata "Tessuto urbano saturo interno al centro storico"; nonché gli ambiti non definiti negli elaborati C adeguati al punto 3 della delibera del commissario ad acta n. 28 del 29 maggio 2003, precisamente:

-la cortina edilizia a nord di Ragusa superiore nella vallata San Leonardo e, a sud, gli edifici ai margini della vallata Santa Domenica, sottoposte a vincolo paesistico del fiume Irmínio;

-la zona densamente edificata denominata "centro città" a sud-ovest del centro storico Ragusa superiore all'interno della vallata Santa Domenica. (1)

Attuazione del P.R.G. :

Il P.R.G. si attua attraverso il Piano Particolareggiato Esecutivo di recupero dei "Centri storici", approntato contestualmente alla redazione di questo strumento urbanistico generale, secondo le previsioni dei P.P.A. (titolo terzo L.R.71/78 e successive modificazioni ed integrazioni) nonché con le agevolazioni specifiche previste dalla L.R. 61/81 (norme per il risanamento ed il recupero edilizio del centro storico di Ibla e di alcuni quartieri di Ragusa).

Tutte le norme di attuazione del P.P.E. di recupero dei centri storici si intendono quindi integralmente recepite dal P.R.G..

Individuazione delle zone di recupero:

Ai fini dell'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/78 ed all'art. 17 della L.R. 86/81 e successive modificazioni ed integrazioni, la formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/78 è estesa all'intera zona "A"

Norme generali:

In caso di decadenza della validità del P.P.E. di recupero dei centri storici, il nuovo Piano particolareggiato esecutivo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1) non potranno essere superati i valori di It e Ut esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. e documentati nelle tavole di analisi a questo accluse;

2) le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (superfetazioni);

3) l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a quella degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di eventuali superfetazioni;

4) non potranno essere variate le altezze utili nette interne degli edifici di rilevante valore architettonico e/o storico testimoniale;

5) le modalità di intervento dovranno rispettare le definizioni contenute in queste N.T.A. (Artt. 10, 11b, 12, 13,

14, 15,16);

6) le categorie di intervento dovranno essere rapportate ad adeguate indagini tipologiche del tessuto urbano secondo l'individuazione di specifiche unità edilizie;

-le destinazioni d'uso proposte dovranno essere congruenti con l'indagine tipologica effettuata; dovranno comunque essere escluse attività commerciali e produttive nocive, inquinanti o rumorose, nonché destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico.

Attuazione del P.R.G.:

Il P.R.G. si attua attraverso il Piano Particolareggiato esecutivo di recupero dei "centri storici", approntato contestualmente alla redazione di questo strumento urbanistico generale, secondo le previsioni dei P.P.A. (Titolo terzo L.R. 71/'78 e successive modificazioni e integrazioni) nonché con le agevolazioni specifiche previste dalla L.R. n° 61/'81 (norme per il risanamento ed il recupero edilizio del centro storico di Ibla e di alcuni quartieri di Ragusa).

Tutte le norme di attuazione del P.P.E. di recupero dei centri storici si intendono quindi integralmente recepite dal P.R.G.

Norme transitorie:

Fino all'avvenuta approvazione del P.P.E. di recupero dei centri storici e comunque in assenza di validità dello strumento attuativo, sono consentite nella Zona A solo interventi di manutenzione ordinaria (Art. 10 di queste N.T.A.) e quelli eseguibili d'urgenza per evitare danni immediati a seguito di pericolo accertato dal Tecnico comunale o asseverato da Tecnico abilitato con idonea documentazione.

L'accorpamento può avvenire tra unità di edifici modulari ed elencali contigui, anche mediante livellamento dei solai a condizione che vengano conservati gli elementi architettonici originari in pietra delle facciate (stipiti, cornicioni, paraste, lesene, mensole, etc) che possono essere solo sostituiti nelle parti eventualmente ammalorate con materiale di egual natura dell'esistente.

Eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate con gli stessi elementi architettonici e compositivi di quelle esistenti.

Allegato 06)

- Stralcio PRGC – Comune di Ragusa – Elaborati "C" – Tavola 02

- Legenda PRGC

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il sottoscritto ha condotto una ricerca per constatare l'eventuale esistenza di documentazione edilizia inerente il cespite in oggetto ed in data 22.11.2023 ha inoltrato al Comune di Ragusa, a mezzo PEC, formale "richiesta di documentazione per immobile sito nel centro storico" acquisita al protocollo n. 0148758.

Successivamente, il giorno 19.12.2023, previo contatto con l'Ufficio di competenza di suddetto Comune, il sottoscritto si è recato personalmente nei locali preposti e, a seguito di numerosi tentativi di ricerca e coadiuvato dal personale di competenza, ha constatato l'inesistenza di pratica edilizia riguardante il cespite.

Nella stessa data, il sottoscritto si è recato presso i locali dell'archivio storico del Comune di Ragusa per ulteriori ricerche, ma nulla è stato rinvenuto.

In data 09.01.2024, il sottoscritto ha condotto una ulteriore ricerca presso l'Ufficio Urbanistica del comune inerente la sezione Centro Storico rinvenendo la presenza di n. 02 pratiche edilizie riguardanti l'immobile ed esattamente:

1) Autorizzazione Edilizia n. 114 del 07.11.2002

2) Autorizzazione Edilizia n. 26 del 12.02.2009

Della documentazione allegata ai suddetti atti sono state prodotte opportune copie.

In data 16.01.2024 il sottoscritto ha inoltrato all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, a mezzo PEC, formale "richiesta di documentazione per immobile sito nel centro storico" acquisita al protocollo n. 0005543.

In data 19.01.2024 protocollo n. 0007681 è pervenuto riscontro alla suddetta con esito negativo.

ALLEGATO_07)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nel sito di interesse e dalle ricerche condotte, attraverso lo studio della documentazione catastale estratta telematicamente dall'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, di quella urbanistica visionata e prelevata presso gli Uffici preposti del Comune di Ragusa, nonché dal riscontro alla richiesta inoltrata all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, contestualmente allo studio di tutti gli elementi formali e non di cui il sottoscritto è venuto in possesso, è possibile esporre le seguenti considerazioni:

1) Poiché le planimetrie catastali dell'immobile riportano la data del 29 agosto 1942 è possibile dedurre, senza alcun dubbio, che l'edificio in oggetto è stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, pertanto se ne attesta la regolarità urbanistica originaria.

2) Dai rilievi visivi e misurati eseguiti in loco, a seguito di raffronto con gli atti reperiti, rispetto a quanto descritto nelle planimetrie catastali originarie, è possibile asserire che nel corso del tempo siano state eseguite delle opere di "modifiche interne" all'intero edificio, e precisamente:

2.1) Realizzazione al piano terra di un vano adibito a bagno che non si evince dalle planimetrie catastali, ma che trova comunque un riscontro nella Autorizzazione Edilizia n. 114 del 07.11.2002. Tuttavia a tale autorizzazione non ha fatto seguito nessuna regolare comunicazione di inizio lavori, per cui, benché il titolo edilizio abbia perso d'efficacia visto il decorrere dei termini, può comunque rappresentare una prova valida da tenere in considerazione ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

2.2) realizzazione di modifiche interne (non rappresentate nella Autorizzazione Edilizia n. 114 del 07.11.2002) relative alla posizione e dimensione di alcune aperture che mettono in collegamento dei vani interni e che rappresentano una difformità di ordine strutturale e precisamente:

- posizione vano di apertura posto tra disimpegno-letto al piano terra;
- posizione vano di apertura posto tra soggiorno-wc al piano primo;
- incremento dimensionale vano di apertura posto tra ingresso-soggiorno, tra soggiorno-letto e tra antiwc-wc al piano primo;

2.3) accorpamento di due vani comunicanti al piano secondo, precedentemente separati da un tramezzo, in un

unico grande ambiente che comprende una superficie in aggiunta, sul lato Sud-Est, di dubbia origine. Tale incremento non è riscontrabile nelle planimetrie catastali del 1942 né nelle planimetrie allegate all'Autorizzazione Edilizia n. 114 del 07.11.2002. Tuttavia tale modifica viene rappresentata nelle tavole n. 02 e n. 03 allegate all'Autorizzazione Edilizia n. 26 del 12.02.2009 (non è chiara la provenienza di tale modifica).

Alla luce di quanto sopra esposto è possibile asserire tecnicamente che:

A) In ambito urbanistico, le difformità riscontrate nella distribuzione interna dell'immobile di cui al precedente punto "2.1)" e "2.2)" sono sanabili attraverso una semplice procedura urbanistica del tipo "SCIA in Sanatoria per modifiche interne", previa la verifica dei requisiti igienico-sanitari degli ambienti con eventuale adeguamento agli stessi, attraverso il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 oltre spese tecniche.

B) In ambito strutturale, le difformità riscontrate al piano primo e secondo di cui ai precedenti punti "2.2)" e "2.3)" andranno sanate, attraverso opportune verifiche e successiva realizzazione di eventuali opere di adeguamento strutturale necessarie nel rispetto della normativa inerente gli "interventi locali" e con la redazione di una eventuale "dichiarazione di mancanza di pregiudizio", ai sensi dell'art. 7 comma 2 della Legge Regionale n. 26 del 15 maggio 1986.

Tuttavia, in tale contesto, giunge complicato stabilire con certezza gli adempimenti strutturali da espletare e soprattutto la precisa determinazione dei relativi costi da sostenere a causa dell'assenza di atti formali che attestino l'esatta epoca di realizzazione di tali abusi. Si rende pertanto necessario procedere, attraverso mezzi e strumenti specialistici, all'espletamento di nuovi calcoli strutturali, al fine di potere determinare con esattezza interventi e costi da affrontare. Non è possibile per il sottoscritto in questa sede, in considerazione di ciò, determinare i costi esatti di adeguamento strutturale dell'immobile. Tuttavia è possibile presumere orientativamente che questi possano ammontare a circa € 22.500 compreso spese tecniche ed oneri fiscali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ragusa (RG) - Via Sacerdote Zuccarello n. 3-5-7
L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona Nord-Est del centro urbano della Città di Ragusa, al civico 3, 5 e 7 della via denominata Sacerdote Zuccarello. Suddetta strada è parallela alla vicina via Ecce Homo e si estende per una lunghezza di circa 30 metri congiungendo perpendicolarmente la via San Michele e la via Cavaliere Francesco Di Stefano. Dalla consultazione della cartografia comunale si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "centro città" e di fatto ricade in zona "Centro Storico" del PRGC vigente. A pochi metri dall'edificio in oggetto si trova la Chiesa di San Michele ed a circa 150 metri di distanza sono ubicati il Palazzo del Municipio ed il Palazzo delle Poste. Nei pressi sono disponibili delle aree di parcheggio a pagamento e la zona ha una buona dotazione di servizi. Lo

stabile è costituito da un edificio per civile abitazione di tipo monofamiliare, edificato prima dell'anno 1942 con tipologia a schiera, elevato tre piani fuori terra con struttura mista in muratura portante e cemento armato. L'ingresso principale è ubicato al civico n. 5 della suddetta via Sacerdote Zuccarello e l'accesso ai piani superiori è consentito attraverso una scala interna in muratura. Allegato 01) - Individuazione geografica del sito oggetto di perizia - Foto aerea con individuazione degli immobili oggetto di perizia - Foto aerea e dalla strada degli immobili oggetto di perizia

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 565, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 278, Part. 565, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 77.480,90

Il giudizio di stima adottato è di tipo sintetico-comparativo. Il Prezzo unitario di mercato (Pum), al mq, di riferimento è stato determinato in base ad informazioni raccolte sul mercato locale nella compravendita di immobili con caratteristiche simili per ubicazione, vetustà, condizioni manutentive, funzione e dotazione, tenendo conto delle analisi particolareggiate sopra esposte.

I riferimenti ottenuti sono stati mediati con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato.

Si è così ricavato il prezzo unitario medio di mercato al mq di superficie vendibile come segue:

Ragusa zona "B1" "centro storico", unità immobiliari con destinazione residenziale, tipologia "abitazioni civili" e "abitazioni di tipo economico", usati, in sufficiente stato di conservazione, prezzo minimo €/mq 600,00, prezzo massimo €/mq 940,00.

Per quanto detto il prezzo sarà quello medio ricavato dai valori minimo e massimo di cui sopra, ossia:

€/mq $(600,00 + 940,00)/2 = €/mq 770,00$.

Vengono fatte alcune considerazioni riguardo eventuali fattori positivi e negativi che caratterizzano l'immobile in oggetto:

- 1) stato di conservazione dell'immobile da ritenersi discreto;
- 2) stato di decoro urbano e dotazione di servizi del circondario sufficiente;
- 3) puntuali necessità di interventi sulle finiture interne dello stabile;
- 4) necessità di interventi puntuali relativi alle dotazioni impiantistiche (idrico, termico, elettrico e tecnologici in genere);
- 5) scarsa prestazione energetica dell'edificio desunta dall'APE.

In considerazione degli aspetti sopra evidenziati si è ritenuto opportuno ridurre il prezzo unitario di mercato rispetto a quello medio sopra determinato di circa il 10%, ossia: €/mq 700,00 (Settecento,00).

A tale prezzo unitario viene applicato l'abbattimento forfettario nella misura del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito, pertanto il prezzo unitario di riferimento determinato sarà pari a €/mq 595,00 (Cinquecentonovantacinque,00).

Dal valore complessivo di vendita determinato vanno detratte le seguenti spese per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di stima da sostenere a carico dell'acquirente:

- 1) Oneri e spese per aggiornamento catastale: € 1.500 compreso IVA ed altri oneri fiscali e previdenziali
- 2) Oneri urbanistici e strutturali per la regolarizzazione ed eventuale adeguamento delle difformità riscontrate, compreso IVA ed altri oneri fiscali e previdenziali: € 21.000
- 3) Spese tecniche riferite al punto 2), compreso IVA ed altri oneri fiscali e previdenziali: € 2.500.
- 4) Certificazioni di conformità degli impianti ed eventuali adeguamenti degli stessi: € 5.000

Totale spese da sostenere per regolarizzazione di cui ai punti 1), 2), 3) e 4): Euro 30.000

Pertanto il valore finale di stima determinato per la vendita dell'immobile sarà pari ad Euro 47.480,90 che per arrotondamento sarà pari a: Euro 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ragusa (RG) - Via Sacerdote Zuccarello n. 3-5-7	130,22 mq	595,00 €/mq	€ 77.480,90	100,00%	€ 77.480,90
				Valore di stima:	€ 77.480,90

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.

Vittoria, li 20/01/2024



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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ragusa (RG) - Via Sacerdote Zuccarello n. 3-5-7
L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona Nord-Est del centro urbano della Città di Ragusa, al civico 3, 5 e 7 della via denominata Sacerdote Zuccarello. Suddetta strada è parallela alla vicina via Ecce Homo e si estende per una lunghezza di circa 30 metri congiungendo perpendicolarmente la via San Michele e la via Cavaliere Francesco Di Stefano. Dalla consultazione della cartografia comunale si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "centro città" e di fatto ricade in zona "Centro Storico" del PRGC vigente. A pochi metri dall'edificio in oggetto si trova la Chiesa di San Michele ed a circa 150 metri di distanza sono ubicati il Palazzo del Municipio ed il Palazzo delle Poste. Nei pressi sono disponibili delle aree di parcheggio a pagamento e la zona ha una buona dotazione di servizi. Lo stabile è costituito da un edificio per civile abitazione di tipo monofamiliare, edificato prima dell'anno 1942 con tipologia a schiera, elevato tre piani fuori terra con struttura mista in muratura portante e cemento armato. L'ingresso principale è ubicato al civico n. 5 della suddetta via Sacerdote Zuccarello e l'accesso ai piani superiori è consentito attraverso una scala interna in muratura. Allegato 01) - Individuazione geografica del sito oggetto di perizia - Foto aerea con individuazione degli immobili oggetto di perizia - Foto aerea e dalla strada degli immobili oggetto di perizia
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 565, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 278, Part. 565, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in "Zona A" del PRGC vigente della città di Ragusa, si riporta quanto prescritto nelle norme tecniche di attuazione: Art. 37 -Contesti storici e/o storicizzabili: Zona A (articolo modificato dal decreto D. Dir. 120/06, parere 12 punto 1 , del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005) Il perimetro del Centro storico comprende Ragusa Ibla, Ragusa Superiore, Cappuccini, la zona B denominata "Tessuto urbano saturo interno al centro storico"; nonché gli ambiti non definiti negli elaborati C adeguati al punto 3 della delibera del commissario ad acta n. 28 del 29 maggio 2003, precisamente: -la cortina edilizia a nord di Ragusa superiore nella vallata San Leonardo e, a sud, gli edifici ai margini della vallata Santa Domenica, sottoposte a vincolo paesistico del fiume Irmínio; -la zona densamente edificata denominata "centro città" a sud-ovest del centro storico Ragusa superiore all'interno della vallata Santa Domenica. (1) Attuazione del P.R.G. : Il P.R.G. si attua attraverso il Piano Particolareggiato Esecutivo di recupero dei "Centri storici", approntato contestualmente alla redazione di questo strumento urbanistico generale, secondo le previsioni del P.P.A. (titolo terzo L.R.71/78 e successive modificazioni ed integrazioni) nonché con le agevolazioni specifiche previste dalla L.R. 61/81 (norme per il risanamento ed il recupero edilizio del centro storico di Ibla e di alcuni quartieri di Ragusa). Tutte le norme di attuazione del P.P.E. di recupero dei centri storici si intendono quindi integralmente recepite dal P.R.G.. Individuazione delle zone di recupero: Ai fini dell'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/78 ed all'art. 17 della L.R. 86/81 e successive modificazioni ed integrazioni, la formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/78 è estesa all'intera zona "A" Norme generali: In caso di decadenza della validità del P.P.E. di recupero dei centri storici, il nuovo Piano particolareggiato esecutivo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: 1) non potranno essere superati i valori di It e Ut esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. e documentati nelle tavole di analisi a questo accluse; 2) le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (superfetazioni); 3) l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a quella degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di eventuali superfetazioni; 4) non potranno essere variate le altezze utili nette interne degli edifici di rilevante valore architettonico e/o storico testimoniale; 5) le modalità di intervento dovranno

rispettare le definizioni contenute in queste N.T.A. (Artt. 10, 11b, 12, 13, 14, 15,16); 6) le categorie di intervento dovranno essere rapportate ad adeguate indagini tipologiche del tessuto urbano secondo l'individuazione di specifiche unità edilizie; -le destinazioni d'uso proposte dovranno essere congruenti con l'indagine tipologica effettuata; dovranno comunque essere escluse attività commerciali e produttive nocive, inquinanti o rumorose, nonché destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico. Attuazione del P.R.G.: Il P.R.G. si attua attraverso il Piano Particolareggiato esecutivo di recupero dei "centri storici", approntato contestualmente alla redazione di questo strumento urbanistico generale, secondo le previsioni dei P.P.A. (Titolo terzo L.R. 71/'78 e successive modificazioni e integrazioni) nonché con le agevolazioni specifiche previste dalla L.R. n° 61/'81 (norme per il risanamento ed il recupero edilizio del centro storico di Ibla e di alcuni quartieri di Ragusa). Tutte le norme di attuazione del P.P.E. di recupero dei centri storici si intendono quindi integralmente recepite dal P.R.G. Norme transitorie: Fino all'avvenuta approvazione del P.P.E. di recupero dei centri storici e comunque in assenza di validità dello strumento attuativo, sono consentite nella Zona A solo interventi di manutenzione ordinaria (Art. 10 di queste N.T.A.) e quelli eseguibili d'urgenza per evitare danni immediati a seguito di pericolo accertato dal Tecnico comunale o asseverato da Tecnico abilitato con idonea documentazione. L'accorpamento può avvenire tra unità di edifici modulari ed elencali contigui, anche mediante livellamento dei solai a condizione che vengano conservati gli elementi architettonici originari in pietra delle facciate (stipiti, cornicioni, paraste, lesene, mensole, etc) che possono essere solo sostituiti nelle parti eventualmente ammalorate con materiale di egual natura dell'esistente. Eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate con gli stessi elementi architettonici e compositivi di quelle esistenti. Allegato 06) - Stralcio PRGC - Comune di Ragusa - Elaborati "C" - Tavola 02 - Legenda PRGC



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ragusa (RG) - Via Sacerdote Zuccarello n. 3-5-7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 278, Part. 565, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A5 - Fg. 278, Part. 565, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	130,22 mq
Stato conservativo:	L'edificio si trova complessivamente in un discreto stato di conservazione ed apparentemente non necessita di particolari opere edilizie che interessino la struttura e la copertura. Discreto anche lo stato delle finiture esterne che riguardano il prospetto principale sulla via Sacerdote Zuccarello, mentre sarebbero auspicabili degli interventi di risanamento conservativo nella parte esterna dei tamponamenti perimetrali in elevazione prospicienti sulle proprietà limitrofe. Internamente si rileva la presenza di tracce di umidità di risalita alla base delle murature che necessitano di interventi di risanamento. Necessari inoltre interventi finalizzati al ripristino del funzionamento dell'impianto termico, attualmente con generatore termico non alimentato, nonché un'accurata ispezione ed eventuali interventi che si ritenessero necessari all'impianto idrico ed elettrico che visivamente appaiono comunque di recente realizzazione. Dei suddetti impianti non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità. Allegato 04) - Documentazione fotografica del cespite		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona Nord-Est del centro urbano della Città di Ragusa, al civico 3, 5 e 7 della via denominata Sacerdote Zuccarello. Suddetta strada è parallela alla vicina via Ecce Homo e si estende per una lunghezza di circa 30 metri congiungendo perpendicolarmente la via San Michele e la via Cavaliere Francesco Di Stefano. Dalla consultazione della cartografia comunale si evince che l'immobile ricade all'interno dell'area denominata "centro città" e di fatto ricade in zona "Centro Storico" del PRGC vigente. A pochi metri dall'edificio in oggetto si trova la Chiesa di San Michele ed a circa 150 metri di distanza sono ubicati il Palazzo del Municipio ed il Palazzo delle Poste. Nei pressi sono disponibili delle aree di parcheggio a pagamento e la zona ha una buona dotazione di servizi. Lo stabile è costituito da un edificio per civile abitazione di tipo monofamiliare, edificato prima dell'anno 1942 con tipologia a schiera, elevato tre piani fuori terra con struttura mista in muratura portante e cemento armato. L'ingresso principale è ubicato al civico n. 5 della suddetta via Sacerdote Zuccarello e l'accesso ai piani superiori è consentito attraverso una scala interna in muratura. Allegato 01) - Individuazione geografica del sito oggetto di perizia - Foto aerea con individuazione degli immobili oggetto di perizia - Foto aerea e dalla strada degli immobili oggetto di perizia		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, da quanto è stato possibile constatare e da quanto dichiarato **** Omissis ****, debitrice esecutata, durante le operazioni afferenti il primo accesso, risulta occupato **** Omissis **** e dal figlio **** Omissis ****. Per maggiore dovizia d'informazione si allegano alla presente perizia, oltre le certificazioni anagrafiche degli occupanti l'immobile, quelle relative agli altri debitori. Allegato 05) - Certificati stato di famiglia degli esecutati - Estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio degli esecutati - Certificato storico di residenza degli esecutati		