

SEZIONE III.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Leggio Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2016 del
R.G.E.
promossa da

Banco Popolare Società Cooperativa

Codice fiscale: 03700430238

Verona (VR)

rappresentata e difesa dall' Avv. Greco Raffaella
contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
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.....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2016 del R.G.E.	12



INCARICO



In data 10/02/2017, il sottoscritto Ing. Leggio Fabrizio, con studio in Via Archimede 198 - 97100 - Ragusa (RG), email fabrizio_leggio@yahoo.it, PEC fabrizio.leggio@ingpec.eu, Tel. 339 7140979, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data, 9.03.2017 dopo aver preavvisato i debitori, il sottoscritto insieme al custode giudiziario Avv. Corinne Giuliani ci siamo recati sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali. Tuttavia, in tale data non è stato possibile effettuare l'accesso in quanto, nessuno dei debitori o altre persone da loro delegate erano presenti presso l'immobile. In tale occasione, in accordo con il custode giudiziario, è stato rinviato l'accesso per giorno 27.03.2017. (ved. Allegato A)

In data 27.03.2017, in seguito a preavviso dato ai debitori eseguiti mediante ufficiale giudiziario, è stato possibile effettuare l'accesso in quanto vi era presente all'interno del compendio pignorato il Sig. padre della debitrice eseguita e dalla stessa delegato. In quella data erano presenti, il sottoscritto accompagnato dalla collaboratrice Ing. Rabito Bruna e l'Avv. Corinne Giuliani in qualità di custode giudiziario. (ved. Allegato A)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via San Francesco n. 285



DESCRIZIONE

Si tratta di una unità immobiliare sita in Ragusa, Via San Francesco n. 285 composta da quattro elevazioni fuori terra riportata al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa, Sez. A, foglio di mappa 277, mappale 5687 sub. 1, di proprietà dei debitori in regime di comunione legale. Si fa presente che l'immobile oggetto della relazione era identificato in catasto al foglio 265 part.131 sub 4, in seguito ad una bonifica dell'identificativo catastale avvenuta in data 28.06.2011 i dati identificativi sono stati variati in quelli attuali, ed appunto, foglio 277 mappale 5687 sub 1. Tale variazione, tuttavia, non è stata ancora operata all'ufficio ipoteche, infatti l'immobile oggetto di stima è ancora identificato al foglio 265 part.131 sub 4.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ



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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Da certificato per riassunto di matrimonio, estratto dal Comune di Ragusa, i debitori sono coniugati in regime di comunione legale dei beni. (ved. Allegato H).

CONFINI

L'immobile fronteggia a Sud su Via San Francesco ad Ovest con la particella n° 5686 di proprietà e particella n° 6101 di proprietà più altri, a Nord con particella n° 6103 di proprietà più altri e ad Est con particella n° 5688 di proprietà .

Destinazione	Superficie		CONSISTENZA			
	Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,00 m	terra
Abitazione	39,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,00 m	1
Abitazione	41,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	3,00 m	2
Locale di sgombero	37,00 mq	46,00 mq	0,20	9,20 mq	2,40 m	3
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
Terrazza	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	
Totale superficie			convenzionale:	179,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,45 mq		



Periodo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/03/2003 al 07/04/2003	<input type="text"/> il Proprietà per 1/2 <input type="text"/> il Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 131, Sub. 4 Categoria A3
Dal 07/04/2003 al 28/06/2011	<input type="text"/> il Proprietà per 1/2 <input type="text"/> il Proprietà per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 131 Categoria A4
Dal 28/06/2011 al 04/12/2017	<input type="text"/> nato a <input type="text"/> il <input type="text"/> Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni <input type="text"/> nato a <input type="text"/> il <input type="text"/> Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 277, Part. 5687, Sub. 1 Categoria A4

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	277	5687	1		A4	2	5,5	157	267,01	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Da un'attenta analisi cartacea e dopo aver eseguito il sopralluogo si segnala che è stata rinvenuta al piano terzo dell'immobile oggetto della presente perizia una struttura precaria in acciaio, non riscontrata sulla planimetria catastale (ved. Allegato D).

PRECISAZIONI



Sono stati richiesti presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Ragusa certificato di residenza storico dei debitori i quali risultano residenti presso l'immobile oggetto di esecuzione, insieme alla prole. È stato richiesto anche certificato per riassunto di matrimonio presso il Comune di Ragusa e stato di famiglia di entrambe i debitori ed è risultato che risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni. (ved. Allegati F- G-H)



PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dai debitori con i due figli, di cui uno appena maggiorenne e l'altro ancora minorenni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta tutto sommato in buono stato conservativo, tuttavia sono state rinvenute tracce di infiltrazioni nei locali posti al piano terzo.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in un contesto condominiale né aventi parti comuni con altri edifici.


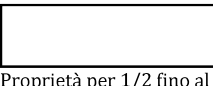
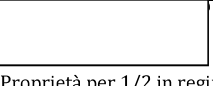
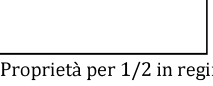
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le fondazioni dell'edificio sono presumibilmente in muratura. L'edificio risulta inserito in un lotto intercluso con facciata su Via San Francesco esposta a Sud. Le strutture verticali sono in muratura portante i solai sono presumibilmente in putrelle e tavelloni. La copertura è presumibilmente piana con pannelli termo coibentati tipo Isolpack. La parete fronte strada è rifinita ad intonaco color salmone l'attacco a terra per un'altezza di circa 1m e rifinito con lastre in calcare duro. Le pareti interne sono intonacate e pitturate con svariati colori, gli intradossi dei soffitti sono piani e rifiniti come le pareti. Gli interpiani sono di metri 3.00 ad eccezione dell'ultimo piano che è di metri 2.40m. la pavimentazione è in gres porcellanato a piano terra e primo, mentre nei restanti piano è in graniglia di cemento. L'edificio è munito di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento a gas metano con caldaia situata al terzo piano, inoltre vi sono split a parete per raffrescamento. L'ultimo piano è riportato in catasto come locale di sgombero tuttavia è munito di tutti gli impianti infatti come già detto vi è anche un bagno. Inoltre, all'esterno vi è una tettoia supportata da profili in acciaio, sormontati da pannelli termo coibentati del tipo Isolpack tale struttura non è riportata in catasto né vi sono stati depositati calcoli strutturali al Genio Civile. Gli infissi esterni a piano terra sono in alluminio preverniciato di recente fabbricazione con scuri interni, nei piani superiori gli infissi esterni sono dotati di persiane di colore marrone. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato dai debitori con la prole.

Periodo	Proprietà	PROVENIENZE VENTENNALI			
Dal 16/02/1965	 Proprietà per 1/2 fino al 05/03/2002  Proprietà per 1/2 fino al 05/03/2002	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesare Ammendola			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2003	a  Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni  Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marcello Zichichi	15/05/2003	70221	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Ragusa il 25/06/2009

Reg. gen. 13788 - Reg. part. 3630

Importo: € 212.402,00

A favore di Banco Popolare Società Cooperativa

Contro

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Ragusa il 05/08/2016 Reg.

gen. 11300 - Reg. part. 7594

A favore di Banco Popolare Società Cooperativa

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è situato in zona A - Centro storico del Piano Regolatore di Ragusa. In particolare tale edificio rientra tra quelli con "caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940". Pertanto l'edificio è regolare dal punto di vista urbanistico. Tuttavia si è riscontrato la costruzione di una struttura precaria sulla terrazza sita al terzo piano. Tale struttura essendo inferiore a 50 mq aperta su un lato si può regolarizzare ai sensi della legge regionale n°4 del 16 aprile 2003. Inoltre si segnala che il terzo piano non è abitabile, in quanto di altezza pari a 2.4 m.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Esiste corrispondenza tra stato dei luoghi e quanto riportato in catasto, ad eccezione della tettoia.

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** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via San Francesco n. 285
Si tratta di una unità immobiliare sito in Ragusa, Via San Francesco n. 285 composta di quattro elevazioni fuori terra, riportata al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa, Sez. A, foglio di mappa 277, mappale 5687 sub. 1, di proprietà dei debitori in regime di comunione legale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 277, Part. 5687, Sub. 1, Categoria.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è calcolata la sua superficie commerciale e si è moltiplicato la stessa per il costo unitario di vendita (€/m²). Come superficie commerciale dell'immobile, definita come la somma:

-della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

-della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (verande, posti auto, portici ecc.),

Il principio adottato per il calcolo delle superfici fa riferimento al D.P.R 23 Marzo 1998, n. 138.

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile da stimare, è pari complessivamente a 180 m².

Il costo unitario di vendita è stato ricavato effettuando consultazione delle banche dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio e mediante ricerche di mercato riferite ad immobili di caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona.

Le banche date delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) riporta, per le abitazioni in zona C1 (Semicentrale/AREE A OVEST A NORD E AD EST DEL CENTRO STORICO), il valore di mercato, per uno stato conservativo normale e abitazioni di Economico, una quotazione media pari a 585.00 €/m².

Quindi la stima dell'immobile risulta pari a:

Vs = sup. commerciale x v.m.u. = 180 m² x 585 €/m² = € 105'300,00 (diconsi euro centocinquemilaetrecento,00).

Tale importo va decurtato del costo della regolarizzazione della struttura precaria che può essere stimato in Euro 2'500,00 e comprende la presentazione pratica al Comune di Ragusa il pagamento oneri e calcolo e autorizzazione al Genio Civile. Pertanto, considerando tale costo, il valore dell'immobile si riduce a € 102800,00 (diconsi euro centoduemilaottocento,00).

Inoltre, tenuto conto l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente perizia, si abbatte tale valore del

15%. Pertanto il valore di mercato dell'immobile è pari a $102800,00\text{€} \times 0,85 = 87380,00 \text{€}$ che si arrotonda a 87'000,00€ (euro ottantasettemila,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 07/12/2017



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Leggio Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A-VERBALI SOPRALLUOGHI

- ✓ B-VISURA PER IMMOBILE
- ✓ C-VISURA STORICA PER IMMOBILE
- ✓ D-VISURA PLANIMETRICA
- ✓ E-ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ F-STATO DI FAMIGLIA DEI DEBITORI
- ✓ G-CERTIFICATI STORICI DI RESIDENZA DEI DEBITORI
- ✓ H - ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- ✓ I-ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ J-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ K-ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



Lotto Unico

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via San Francesco n. 285
Si tratta di una unità immobiliare sita in Ragusa, composta di quattro elevazioni fuori terra riportata al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa, Sez. A, foglio di mappa 277, mappale 5687 sub. 1, di proprietà dei debitori in regime di comunione legale.

Destinazione urbanistica: L'immobile è situato in zona A - Centro storico del Piano Regolatore di Ragusa. In particolare tale edificio rientra tra quelli con "caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940". Pertanto l'edificio è regolare dal punto di vista urbanistico. Tuttavia si è riscontrato la costruzione di una struttura precaria sulla terrazza sita al terzo piano. Tale struttura essendo inferiore a 50 mq aperta su un lato si può regolarizzare ai sensi della legge regionale n°4 del 16 aprile 2003. Inoltre si segnala che il terzo piano non è abitabile, in quanto di altezza pari a 2.4 m.

Prezzo base d'asta: € 87.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

~~Lotto Unico - ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2016 DEL R.G.E.~~

Prezzo base d'asta: € 87.000,00

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Ragusa (RG) - Via San Francesco n. 285
Diritto reale:	Quota
Tipologia immobile:	<p>Appartamento</p> <p>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 277, Part. 5687, Sub. 1, Categoria A4</p>
Stato conservativo:	L'immobile risulta tutto sommato in buono stato conservativo, tuttavia sono state rinvenute tracce di infiltrazioni nei locali posti al piano terzo.
Descrizione:	Si tratta di una unità immobiliare sita in Ragusa, Via San Francesco n. 285 composta di quattro elevazioni fuori terra riportata al Catasto fabbricati del Comune di Ragusa, Sez. A, foglio di mappa 277, mappale 5687 sub. 1, di proprietà dei debitori in regime di comunione legale.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori con la prole.