
TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Antoci Giovanni Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 345/2018 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	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13



INCARICO

In data 21/12/2018, il sottoscritto Ing. Antoci Giovanni Francesco, con studio in Via Ecce Homo, 162 - 97100 - Ragusa (RG), PEC giovannifrancesco.antoci@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2019 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 Monterosso Almo (RG) - Via Matrice, 11 e Via Roma ,223-225-227

DESCRIZIONE

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del paese ed attiguo alla Chiesa Matrice di Moneterosso Almo. E' delimitato da due strade (la Via Roma e la Via Matrice) con un notevole dislivello tra loro; in conseguenza di ciò, l'ingresso di Via Matrice 11 dà accesso al 1° piano dell'edificio, destinato a soggiorno e zona notte, mentre gli ingressi di Via Roma danno accesso al sottostante P.T., destinato a cucina-pranzo e a garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monterosso Almo (RG) - Via Matrice, 11 e Via Roma ,223-225-227

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:

- **** 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 comunione legale dei beni.

CONFINI



L'edificio confina a nord-est con Via Roma, a sud-est con proprietà Lentini, a sud-ovest con Via Matrice ed a nord-ovest con proprietà Raddino

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	44,00 mq	0,75	33,00 mq	3,70 m	Terra
Abitazione	64,25 mq	85,85 mq	1,00	85,85 mq	3,00 m	Primo
Terrazza	65,80 mq	85,85 mq	0,12	10,30 mq	0,00 m	Secondo
Posto auto coperto	12,90 mq	17,00 mq	0,50	8,50 mq	3,50 m	Terra
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				138,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è ubicato nel vecchio centro storico di Monterosso e presenta parti dell'interno non completamente ultimate.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/09/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 27, Sub. 6 Categoria A5



			Cl.2, Cons. 3,5
Dal 30/06/1987 al 20/01/2003	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 4 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 12,91
Dal 30/06/1987 al 20/01/2003	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 5 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1,5 vani
Dal 30/06/1987 al 13/05/2004	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 14 Categoria G Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 57,48 Piano T
Dal 22/09/1997 al 13/05/2004	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 13 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 142,54
Dal 20/01/2003 al 10/03/2005	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 5 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 19,37 Piano T
Dal 20/01/2003 al 10/03/2005	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 4 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 12,91
Dal 13/05/2004 al 19/12/2012	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 13 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 142,54
Dal 13/05/2004 al 17/09/2019	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 14 Categoria G Cl.2, Cons. 21 mq Superficie catastale 27 mq Rendita € 57,48 Piano T
Dal 10/03/2005 al 09/03/2009	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 4 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1 vano Rendita € 12,91
Dal 10/03/2005 al 09/03/2009	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 5 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 19,37 Piano T
Dal 09/03/2009 al 18/07/2018	**** Omissis ****		Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 4 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1 vano Superficie catastale 18 mq

			Rendita € 12,91 Piano T
Dal 09/03/2009 al 18/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 5 Categoria A6 Cl.1, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 19,37 Piano T	
Dal 19/12/2012 al 17/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 15 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 vani Rendita € 160,36	
Dal 18/07/2018 al 17/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 15, Part. 27, Sub. 17 Categoria A4 Cl.2, Cons. 205 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 76,18 Piano T	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	27	14		C6	2	21 mq	27 mq	57,48 €	T	
	15	27	15		A4	3	4,5	94 mq	160,36 €	T-1	
	15	27	17		A4	2	2,5	46 mq	76,18 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito all'esame dei documenti cartacei ed all'attento sopralluogo eseguito si sono evidenziate delle difformità e precisamente:

- 1) Part. 27 sub 17 - E' stata creata una apertura, larga cm. 90, sul muro confinante con la part.27 sub 14 per metterle in comunicazione;
- 2) Part. 27 sub 14 - Oltre all' apertura di cui al precedente punto 1, nella parte in fondo alla particella, per una superficie di circa mq.9,00 è stato realizzato un piccolo vano con adiacente un bagnetto ed è stata realizzata una piccola scala a chiocciola che mette in comunicazione il P.T con il 1° Piano (part.27 sub 15)
- 3) Part.27 sub 15 - Oltre alla comunicazione con il P.T, di cui al precedente punto 2, è stato demolito il vano di sgombero a piano copertura, presente nella planimetria catastale.



PRECISAZIONI

La particella 27 sub 15 si trova a P.T. rispetto ala via Matrice ed a 1° Piano rispetto alla via Roma



PATTI

L'immobile è occupato dal nucleo familiare degli esecutati e non risultano contratti di locazione in atto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato di conservazione, se si esclude il mancato completamento del bagno a P.T. e delle scale di accesso presenti a 1° piano, nonchè la presenza di una notevole quantità di materiale di risulta e di sgombero sulla terrazza di copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un condominio, nè presenta parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono accertate servitù di qualsiasi natura sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è edificato su roccia ed è esposto a NE ed a SO.

L'altezza interna utile dei vani è variabile: 3,80 m. per gli ambienti della zona giorno a P.T, 3,50 m. (h media della volta)per il garage, 3,00 m. per gli ambienti della zona notte a 1° P. e 3,70 m. per il pranzo-cucina a 1° P..

Il fabbricato ha strutture verticali in muratura, mentre le strutture orizzontali sono in legno per gli ambienti della zona giorno a P.T., con volta a botte in pietrame per il garage e in latero-cemento per il primo piano.

La copertura, a terrazzo, è rifinita con cemento posto sopra l'impermeabilizzazione, ma senza soprastante pavimentazione.

Le pareti esterne sono rifinite ad intonaco, che presenta i segni del tempo, unitamente a diversi ripristini; le pareti interne del P.T. sono tutte rivestite con intonaco civile non pitturato, mentre al primo piano le pareti, rivestite da intonaco, sono pitturate a murisan. Una parete del pranzo-cucina a 1°P. è rivestita con lastre di pietra, con inserito un camino, che non è dato sapere se finto o funzionante.

La pavimentazione dei vari ambienti è costituita da piastrelle di gres porcellanato, con l'eccezione della stanza da letto matrimoniale e locali annessi, al 1° P., che è pavimentata con parquet in legno.

Le scale presenti a 1° P. sono costituite da gradini in calcestruzzo non rivestiti ed anche le ringhiere sono in legno non rifinito e piuttosto precarie; la piccola scala a chiocciola che collega il P.T. al 1° P. ha struttura in ferro.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220V, non sono presenti termosifoni e non vi è impianto di



allarme.

Il bagno a 1° P. è pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche e pezzi igienici ed accessori di discreta qualità.

Gli infissi esterni sono in legno del tipo tradizionale, in mediocre stato di conservazione, con la sola eccezione della porta di accesso alla terrazza, che è in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

- 1) **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Esecutato
- 2) **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Esecutata
- 3) **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Figlia degli esegutati
- 4) **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** Figlia degli esegutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1969 al 10/03/2005	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/02/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ragusa	26/02/1969	5483	4618
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Ragusa	25/02/1969	127	25
Dal 11/08/1972 al 04/06/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G.Terranova - Modica	11/08/1972	33241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Ragusa	26/08/1972	20708	17310



Dal 16/01/1974 al
13/05/2004

**** Omissis ****

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio M. Nicosia - Chiaramonte	16/01/1974	453	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Conservatoria Ragusa 23/01/1974 751 707

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/06/2003 al
10/03/2005

**** Omissis ****

dichiarazione di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Conservatoria Ragusa 08/09/2003 14180 11109

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Ufficio Registro
Ragusa 04/06/2003 477 384

Dal 13/05/2004 al
13/09/2019

**** Omissis ****

compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notario Luca Giurdanella - Modica	13/05/2004	8807	2075

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Conservatoria ragusa 14/05/2004 9679 5383

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/03/2005 al
09/03/2009

**** Omissis ****

compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Demostene - Comiso	10/03/2005	126943	38701

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Ragusa	15/03/2005	6269	2843

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 10/03/2005 al 09/03/2009 **** Omissis ****



compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Demostene - Comiso	10/03/2005	126943	38701

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Ragusa	15/03/2005	6269	2843

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/03/2009 al 13/09/2019 **** Omissis ****

compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Luca Giurdanella - Modica	09/03/2009	16998	5054

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Ragusa	11/03/2009	5420	3251

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 09/03/2009 al 13/09/2019 **** Omissis ****



compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Luca Giurdanella - Modica	09/03/2009	16998	5054

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Ragusa	11/03/2009	5420	3251

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 delle entrate di Ragusa aggiornate al 13/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Ragusa il 23/03/2009
Reg. gen. 6380 - Reg. part. 1658
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 19/11/2018
Reg. gen. 16521 - Reg. part. 11273
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in esame è ubicato in zona A del P.R.G. (Centro Storico) del Comune di Monterosso Almo (RG)

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. L'immobile non risulta agibile.



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.

Con l'ispezione compiuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monterosso Almo, si è potuto accertare che le modifiche presenti (comunicazione tra vani, parziale modifica di destinazione d'uso del garage, collegamento con scala a chiocciola tra P.T. e 1° P.) pur costituendo opere interne, non sono state oggetto di alcuna autorizzazione e/o comunicazione al Comune da parte dei proprietari.

Il certificato energetico dell'immobile è stato fatto redigere dal sottoscritto perito.

Non esiste l'impianto termico.

Gli impianti elettrico ed idrico appaiono regolarmente funzionanti, ma privi di certificato di conformità.

Per la ispezione degli impianti e per il loro eventuale adeguamento, a cura di ditte specializzate, si può ragionevolmente pensare ad un costo presunto di € 1.200,00.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato è unifamiliare senza condominio.

Non vi sono vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici o di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Monterosso Almo (RG) - Via Matrice, 11 e Via Roma ,223-225-227

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del paese ed attiguo alla Chiesa Matrice di Moneterosso Almo. E' delimitato da due strade (la Via Roma e la Via Matrice) con un notevole dislivello tra loro; in conseguenza di ciò, l'ingresso di Via Matrice 11 dà accesso al 1° piano dell'edificio, destinato a soggiorno e zona notte, mentre gli ingressi di Via Roma danno accesso



al sottostante P.T., destinato a cucina-pranzo e a garage.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 27, Sub. 14, Categoria C6 - Fg. 15, Part. 27, Sub. 15, Categoria A4 - Fg. 15, Part. 27, Sub. 17, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 82.950,00

La stima dell'immobile è stata fatta attraverso una indagine sui prezzi correnti a Monterosso almo per immobili simili e con la consultazione dei dati presenti nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa.

Dello stato di conservazione delle singole parti dell'immobile e della loro destinazione, se ne è tenuto conto in sede di scelta dei coefficienti per il calcolo della superficie convenzionale.

Come previsto dalla Ordinanza di nomina, dalla cifra calcolata di € 82.950,00, va detratto l'abbattimento forfettario del 15% e la somma necessaria per procedere alla regolarizzazione edilizia delle opere interne ed alla modifica degli atti catastali, quantificabile in € 1.100,00.

Il valore finale del bene è quindi:

Valore stimato.....€ 82.950,00
 abbattimento forfettario 15%....." 12.442,50 -
 Oneri regolarizzazione ed. e catastale" 1.100,00 -
VALORE FINALE DEL BENE € 69.407,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Monterosso Almo (RG) - Via Matrice, 11 e Via Roma ,223-225- 227	138,25 mq	600,00 €/mq	€ 82.950,00	100,00%	€ 82.950,00
				Valore di stima:	€ 82.950,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserve o particolarità da segnalare

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 26/09/2019

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 24/12/2018)
- ✓ N° 13 Foto - esterno ed interno (Aggiornamento al 30/01/2019)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 28/01/2019)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - storiche (Aggiornamento al 17/09/2019)
- ✓ Altri allegati - Piante stato di fatto (Aggiornamento al 30/01/2019)
- ✓ Altri allegati - N° 2 Attestato di Prestazione Energetica

