

# TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Leggio Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 261/2020 del R.G.E.

promossa da



**Rappresentata e difesa dall'Avv.** [REDACTED]

contro

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*Nat* a [REDACTED]

e

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*Nat* [REDACTED]



LEGGIO  
FABRIZIO  
ORDINE DEGLI  
INGEGNERI DI  
RAGUSA  
Ingegnere  
13.01.2022  
17:10:24 UTC



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico.....   | 3  |
| Premessa .....  | 3  |
| <b>Bene N° 1</b> - ABITAZIONE ubicata a POZZALLO(RG) – VIA G. DONIZETTI N. 16 ..... | 3  |
| <b>Bene N° 2</b> - GARAGE ubicato a POZZALLO (RG) – VIA E. CARUSO .....             | 3  |
| Lotto UNICO .....   | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....  | 4  |
| Titolarità .....  | 4  |
| Consistenza.....  | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 5  |
| Dati Catastali .....  | 5  |
| Corrispondenza catastale.....   | 5  |
| Precisazioni .....  | 6  |
| Stato conservativo .....  | 6  |
| Parti Comuni .....  | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....   | 6  |
| Stato di occupazione.....   | 7  |
| Provenienze Ventennali (Ved. Allegato G) .....                                      | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 8  |
| Normativa urbanistica.....  | 9  |
| Regolarità edilizia.....  | 9  |
| Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità .....                      | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 10 |
| Lotto UNICO.....  | 10 |
| Riepilogo bando d'asta .....  | 13 |
| <b>Lotto UNICO</b> .....  | 13 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

---

In data 05/02/2021, il sottoscritto Ing. Leggio Fabrizio, con studio in Piazza Cairoli 2 - 97100 - Ragusa (RG), e-mail [fabrizio\\_leggio@yahoo.it](mailto:fabrizio_leggio@yahoo.it), PEC [fabrizio.leggio@ingpec.eu](mailto:fabrizio.leggio@ingpec.eu), Tel. 339 7140979, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Pozzallo (RG) - Via G. Donizetti n. 16
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pozzallo (RG) - Via E. Caruso

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE UBIcata A POZZALLO(RG) - VIA G. DONIZETTI N. 16**

---

Si tratta di un appartamento sito in Pozzallo, Via G. Donizetti n. 16 al piano Terra rialzato di un edificio condominiale, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzallo al foglio di mappa 18, Part. 613 Sub. 19 Cat. A3 Vani 6,5 PT. L'accesso è consentito tramite scala interna condominiale. L'immobile attualmente risulta occupato dai debitori esecutati. Coordinate geografiche Long. 14.834553, Lat. 36.723953 (sistema WGS 1984 GD).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A POZZALLO (RG) - VIA E. CARUSO**

---

Si tratta di un garage sito nel piano sotto strada dell'immobile su cui è ubicato il Bene n°1 a cui si accede da Via E. Caruso ortogonale di Via Donizetti. Tale unità immobiliare è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzallo al foglio di mappa 18 particella 613 sub 13 Cat. C/6 Mq 25,00 Piano S1. Coordinate geografiche Long. 14.834553, Lat 36.723953 (sistema WGS 1984 GD).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pozzallo (RG) – Via G. Donizetti
- **Bene N° 2** – Garage ubicato a Pozzallo (RG) – Via E. Caruso

## 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:

- [REDACTED] (debitore esecutato)

Nat [REDACTED]

- [REDACTED] (debitore esecutato)

Nat [REDACTED]

Da certificato anagrafico estratto dal Comune di Pozzallo (RG) i debitori risultano tra di essi coniugati, dal [REDACTED]. Con atto pubblico del [REDACTED] i coniugi hanno optato per il regime di separazione dei beni (Ved. Allegato B).

## CONSISTENZA

| Destinazione                            | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Piano |
|---|------------------|--------------|--------------------------|-------|
| Appartamento                            | 118,00 mq        | 1,00         | 118,00 mq                | T     |
| Garage                                  | 25,00 mq         | 1,00         | 25,00 mq                 | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |              | <b>143,00 mq</b>         |       |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà  | Dati catastali  |
|------------------------------|--|---|
| Dal 10/04/2007 al 29/11/2021 | <p>██████████ - debitore<br/>esecutato(1/2)</p> <p>██████████ - debitore<br/>esecutato(1/2)</p> <p>In regime di separazione dei beni</p> | <p><b>Bene 1</b></p> <p>Catasto <b>Fabbricati</b><br/>Sez. A, Fg. 18, Part. 613, Sub. 19, Categoria A7,<br/>Cons. 6,5<br/>Rendita € 386,05<br/>Piano T</p> <p><b>Bene 2</b></p> <p>Catasto <b>Fabbricati</b><br/>Sez. A, Fg. 18, Part. 613, Sub. 13, Categoria C6,<br/>Cons. 25 mq<br/>Rendita € 78,76<br/>Piano S1</p> |
| Dal 31/03/2004 al 10/04/2007 | ██████████ (1/1)   |   |
| Dal 13/07/1984 al 31/03/2004 | ██████████ (1/1)   |   |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |  |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |  |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |  |
| /                       | 18     | 613   | 19   | /                   | A3        | 2      | 6,5 vani    | 118 m2               | 386,05  | T     |          |  |
| /                       | 18     | 613   | 13   | /                   | C6        | 2      | 25 mq       | 32 mq                | 78,76   | S1    |          |  |

## CORRISPONDENZA CATASTALE

I cespiti presenti nell'atto di pignoramento coincidono con quanto riportato in catasto. Tuttavia, per quanto riguarda il bene n°1 non vi è corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto riscontrato in sito, in quanto non è stata realizzata una porta-finestra nella camera da letto e vi sono lievi modifiche sulle partizioni interne. Per quanto riguarda il bene 2 è stata realizzata una porta sul lato lungo ed un soppalco per deposito di oggetti vari. (Ved. Allegato C-D-E)



## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la regolarità e completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

Inoltre, come da mandato del G.E., sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pozzallo il certificato di stato di famiglia dei debitori, i quali risultano residenti a Pozzallo con abitazione in Via G. Donizetti n. 16; dal suddetto certificato la famiglia del debitore esecutato risulta composta dagli stessi debitori, nonché dalla figlia, maggiorenne, [REDACTED]. Inoltre, è stato richiesto presso il Comune di Pozzallo Estratto per riassunto di matrimonio dal quale risulta che i debitori sono tra loro coniugati in data [REDACTED]. I coniugi con atto pubblico [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni. (Ved. Allegato B)

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati e dalla di loro figlia maggiorenne e complessivamente risulta in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di perizia risulta essere compreso in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio in cui si trovano le 2 unità immobiliari è composto da un piano sotto strada a cui si accede dalla scivola di Via E. Caruso, con all'interno 9 locali garage e 5 locali deposito; da un piano terra rialzato, comprendente cinque appartamenti con ingresso autonomo; un primo ed un secondo piano comprendenti ciascuno tre appartamenti; ed un terzo piano comprendente tre unità immobiliari. Le due unità immobiliari oggetto della relazione, box auto e appartamento, sono ubicate rispettivamente al piano sotto strada ed al piano terra rialzato. L'appartamento consta di N° 1 cucina-soggiorno, n°1 stanza da letto matrimoniale, n° 2 stanze da letto singole, n° 1 bagno con vasca, N°1 lavanderia ed n°1 ripostiglio, inoltre è dotato di balcone esterno e di una porzione del cavedio interno nel quale si affacciano bagno e lavanderia. L'immobile è in buono stato di conservazione, la pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro, la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti è di colore chiaro, le porte interne sono in legno e tinteggiate bianco. Il riscaldamento avviene mediante caldaia a metano e terminali in lamierino collocati in tutti i locali, il raffrescamento avviene mediante split a parete collocati nel soggiorno e nelle stanze da letto. Il box auto posto a piano interrato è pavimentato in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate di bianco, l'accesso è garantito mediante saracinesca in lamiera ed una porta posta sul lato lungo. Inoltre, all'interno del box auto si trova un soppalco adibito a deposito.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta agli atti che l'immobile è abitato dagli stessi debitori esegutati e dalla di loro figlia maggiorenne. L'Immobile è occupato come residenza principale.



## PROVENIENZE VENTENNALI (VED. ALLEGATO G)

| Periodo                      | Proprietà  | Atti                 |             |                      |                    |
|------------------------------|--|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/04/2007 al 29/11/2021 | [REDACTED] -<br>debitore<br>esecutato(1/2)<br>[REDACTED] -<br>debitore<br>esecutato(1/2) | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |  | Ettore Sciacca       | 10/04/2007  |                      |                    |
|                              |  | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              | Conservatoria di Ragusa  | 16/04/2007           | 9758        | 5893                 |                    |

| Periodo                      | Proprietà               | Atti                 |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 31/03/2004 al 10/04/2007 | [REDACTED] (1/1)        | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                         | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                         | Morello Filippo      | 31/03/2004  |                      |                    |
|                              |                         | <b>Trascrizione</b>  |             |                      |                    |
|                              |                         | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              | Conservatoria di Ragusa | 06/04/2004           | 6747        | 3794                 |                    |

| Periodo                      | Proprietà               | Atti                |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------------|---------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 13/07/1984 al 31/03/2004 | [REDACTED] (1/1)        | <b>Donazione</b>    |             |                      |                    |
|                              |                         | <b>Rogante</b>      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                         | Morello Rosario     | 13/07/1984  |                      |                    |
|                              |                         | <b>Trascrizione</b> |             |                      |                    |
|                              |                         | <b>Presso</b>       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              | Conservatoria di Ragusa | 26/07/1984          | 10136       | 8835                 |                    |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 29.11.2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (Ved. Allegato):



### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria**  
Iscritto a Ragusa il 16/04/2016  
Reg. gen. 9759 - Reg. part. 2459  
Importo: € 280.000,00  
A favore di Banca Nuova Spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: 140.000,00
- **Ipoteca Giudiziaria**  
Iscritto a Ragusa il 19/02/2012  
Reg. gen. 16508 - Reg. part. 866  
Importo: € 56.000,00  
A favore di Banca Regionale Europea Spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: 38.818,54
- **Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di accertamento**  
Iscritto a Ragusa il 23/06/2017  
Reg. gen. 9304 - Reg. part. 1576  
Importo: € 52.849,46  
A favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 26.424,72
- **Ipoteca Giudiziaria**  
Iscritto a Ragusa il 26/07/2019  
Reg. gen. 11226 - Reg. part. 866  
Importo: € 31.400,00  
A favore di Banca Ifis Spa  
Contro [REDACTED]  
Capitale: 29.790,00

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ragusa il 21/12/2020  
Reg. gen. 15410 - Reg. part. 11185  
A favore di Ambra Spv Srl  
Contro [REDACTED]





## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il P.R.G del Comune di Pozzallo l'immobile risulta ricadere in "Zona B - Area urbana consolidata e di completamento".

Inoltre, tale immobile ricade all'interno delle Aree tutelate ai sensi dell'art.142 lettera b) del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" D.lgs. 42/2004 in quanto è a meno di 300 metri della linea di battigia. Pertanto, per regolarizzare la mancanza della porta-finestra, oltre al titolo edilizio bisogna richiedere l'autorizzazione paesaggistica alla soprintendenza BB.CC.AA. (artt.146 -149 D.lgs. 42/2004).

Tale immobile ricade secondo il Piano Paesaggistico regionale nell'area 13A "Centro storico di Pozzallo e relative aree urbane." Tale area è sottoposta a livello di tutela 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Al fine di poter accertare la regolarità edilizia di tale immobile il CTU ha effettuato delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzallo, dove è stato possibile reperire n. 3 Concessioni Edilizie:

- n° 337/04 del 17.12.2004 riguardante "Il progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione - della superficie di mq 403,61 - da erigersi nella Via Donizetti angolo Via E. Caruso"
- n° 156/08 del 28.05.2008 riguardante "... la modifica da apportare all'edificio di civile abitazione sito tra le Via Caruso e Donizetti. Le opere oggetto di modifica consistono: cambio di destinazione d'uso parziale al piano interrato da rimessa a deposito, realizzazione di n. 5 unità abitative anziché delle tre autorizzate al piano terra, diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e secondo, variante prospettica."
- n° 83/11 del 9.12.2011 riguardante "il recupero abitativo del locale tecnico non abitabile posto al piano terrazza del fabbricato sito tra le vie Caruso e Donizetti"

Si fa presente che rispetto a quanto risulta dalla concessione edilizia e dalle planimetrie catastali vi sono alcune difformità. In particolare, per quanto riguarda l'appartamento, non è stata realizzata un'apertura verso l'esterno nella stanza da letto e vi sono alcune differenze sulla disposizione dei tramezzi interni. In ogni caso si fa presente che nella situazione attuale il rapporto aero-illuminato risulta soddisfatto con la sola apertura esistente di mq 2.76 ( $17.16/8=2.15 < 2.76$  superficie apertura esistente).

Nel box auto le difformità consistono nella realizzazione di un soppalco per il deposito di oggetti vari e di una porta di accesso sul lato lungo.

Come ulteriore documentazione rinvenuta presso il Comune di Pozzallo vi è l'autorizzazione all'allaccio fognario del 02.07.2008 e autorizzazione allo scarico nella pubblica fogna delle acque reflue in data 10.07.2008.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Pozzallo l'immobile risulta provvisto del Certificato di abitabilità, rilasciato in data 10 luglio 2008 e di cui si allega copia. (Ved. Allegati H).

In seguito a colloqui con i tecnici del Comune di Pozzallo al fine di regolarizzare le difformità riscontrate tra lo stato di progetto e lo stato attuale per quanto riguarda l'appartamento occorrerà redigere una S.C.I.A per accertamento di conformità che dovrà essere corredata da parere della soprintendenza ai beni culturali e ambientali e aggiornamento catastale, il costo complessivo, comprensivo di spese tecniche, oneri e sanzioni, si stima intorno a 3'000 €. Per quanto riguarda la regolarizzazione del garage sarebbe opportuno il ripristino dello stato originario dei luoghi mediante demolizione soppalco e chiusura porta, il cui costo si stima intorno a 1'000 €.

## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

---

- APE non è stato redatto dal sottoscritto in quanto l'Art. 6 comma 5 D.lgs. 192/2005 prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica. Nel caso in esame il generatore è sprovvisto di libretto della caldaia e pertanto si provvederà a far redigere tale documento e fornire l'APE entro 30 giorni dall'udienza.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, per quanto riportato nel certificato di Agibilità.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, per quanto riportato nel certificato di Agibilità.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, per quanto riportato nel certificato di Agibilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dall'accertamento presso l'amministratore condominiale è risultato che (Ved, Allegato I):

- Ammontare medio della quota bimestrale è pari a 45,24 €;
- Risulta non pagati oneri condominiali per 131,62 €.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento sito in Pozzallo (RG) Via G. Donizetti

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 613, Sub. 19 Cat. A/3 Vani 6,5 Piano T.

**Valore di stima del bene:** L'immobile è costituito da un appartamento a piano terra rialzato. L'accesso è consentito tramite ingresso condominiale posto in Via Donizetti e accesso autonomo da Via E. Caruso. L'immobile è sito nella zona ovest di Pozzallo e dista circa 800m dall'area portuale e circa 2 km dal centro di Pozzallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 613, Sub. 19, Categoria A3. Valore di stima del bene: **87'720,00€ (diconsi euro ottantasettemilasettecentoventi,00).**

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è calcolata la sua superficie commerciale e si è moltiplicata la stessa per il costo unitario di vendita (€/m<sup>2</sup>). Come superficie commerciale dell'immobile, si è considerata la somma delle seguenti superfici:

-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);

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

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 D1 (PERIFERICA/ Aree esterne al centro storico), il valore di mercato, per uno stato conservativo normale di abitazioni di tipo economico, una quotazione che varia tra 670 €/m<sup>2</sup> e 950€/m<sup>2</sup>. Ad avviso dello scrivente, si è ritenuto di adottare come valore più probabile di mercato di 900 €/m<sup>2</sup>. Pertanto, il valore di mercato risulta essere pari a (900,00€ x 118,00 mq) 106'200,00 €. Tale valore va decurtato delle spese per la regolarizzazione delle parti difformi che può essere stimato intorno ai 3'000,00. 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 (106'200,00€ - 3'000€) 103'200,00 x 0.85 = 87'720.00 € (diconsi euro ottantasettemilasettecentoventi,00).

- **Bene N° 2** – Garage ubicato a Pozzallo (RG) – Via E. Caruso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 613, Sub. 13 Cat. C6 Mq 25,00 Piano S1.

**Valore di stima del bene:** L'immobile è costituito da garage a piano interrato. L'accesso è consentito tramite scivola su Via E. Caruso. L'immobile è sito nella zona ovest di Pozzallo e dista circa 800m dall'area portuale e circa 2 km dal centro di Pozzallo, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 613, Sub. 13, Categoria C/6. Valore di stima del bene: **10'030,00€ (diconsi euro diecimilatrenta,00)**.

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 (€/m<sup>2</sup>). Come superficie commerciale dell'immobile, si è considerata la somma delle seguenti superfici:

-della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici.

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

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 i Box in zona D1 (Periferica/Aree esterne al centro storico), il valore di mercato, per uno stato conservativo normale, una quotazione che varia tra 340 €/m<sup>2</sup> e 485€/m<sup>2</sup>. Ad avviso dello scrivente, si è ritenuto di adottare come valore più probabile di mercato di 400 €/m<sup>2</sup>. Pertanto, il valore di mercato risulta essere pari a (400,00€ x 32,00 mq) 12'800,00 €. Tale valore va decurtato delle spese per la demolizione delle parti abusive che può essere stimato intorno ai 1'000,00. 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 (12'800,00€ - 1'000€) 11'800,00 x 0.85 = 10'030.00 € (diconsi euro diecimilatrenta,00).

Il valore del lotto è pari a **87'720,00€ + 10'030,00€ = 97'750,00 che si arrotonda a 98'000.00€ € (diconsi euro novantottomila,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 13.12.2021

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



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A-VERBALI SOPRALLUOGO
- ✓ B-ACCESSO AGLI ATTI UFFICI DEMOGRAFICI DEL COMUNE DI POZZALLO
- ✓ C-ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ D-VISURE PER IMMOBILI
- ✓ E-VISURE PLANIMETRICHE
- ✓ F-ISPEZIONE IPOTECARIA
- ✓ G-ACCESSO AGLI ATTI ARCHIVIO NOTARILE
- ✓ H-ACCESSO AGLI ATTI UFFICIO TECNICO COMUNE DI POZZALLO
- ✓ I-ACCESSO AGLI ATTI PRESSO AMMINISTRATORE CONDOMINIALE
- ✓ L-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato in Pozzallo (RG) – Via G. Donizetti, 16

Si tratta di un appartamento sito in C Via G. Donizetti, 16. Tale immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Pozzallo al foglio 18 particella 613 Sub. 19 Cat. A3 Vani 6,5 Piano T

VALORE DI STIMA DEL BENE: € 87720.00 (DICONSI OTTANTASETTEMILASETTECENTOVENTI,00 €).

- **Bene N° 2** – Garage ubicato in Pozzallo (RG) – Via E. Caruso  
L'immobile è sito al piano seminterrato, annesso al corpo di fabbrica dell'immobile n. 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 613, Sub. 13, Categoria C6 mq. 25,00 S1.

VALORE DI STIMA DEL BENE: € 10'300.00 (EURO DECIMILATRENTA,00).

VALORE DI STIMA DEL LOTTO: 98'000.00€ € (DICONSI EURO NOVANTOTTOMILA,00




## SCHEMA SINTETICA

### Lotto unico

|   |  |
|---|--|
| Esec. 261/2020  | contro:  |
| <b>Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda</b><br><b>Custode Giudiziario Avv. Gabriella Iacono</b><br><b>Esperto del procedimento: Dott. Ing. Fabrizio Leggio</b> |  |
| Diritto   | Diritto di proprietà $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{2}$ in regime di separazione di beni  |
| Bene  | Appartamento sito al piano rialzato e Box auto sito al piano seminterrato  |
| Ubicazione  | Comune di Pozzallo Via G. Donizetti 16, Long. 14.834553, Lat 36.723953 (sistema WGS 1984 GD).  |
| Titolarità  | $\frac{1}{2}$ e $\frac{1}{2}$ in regime di separazione di beni, Atto di vendita del 10.04.2007, Notaio Ettore Sciacca Repertorio n.45575, Trascritto a Ragusa il 16.04.2007 al Reg. Gen. 9758 Reg Part. 5893   |
| Provenienza ventennale  | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 13/07/1984, Notaio Morello Rosario Repertorio 88207.  |
| Dati catastali  | Foglio 18, Part. 613, Sub 13, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 25 m <sup>2</sup> , Sup. Cat. 32 m <sup>2</sup> Foglio 18, Part. 613, Sub 19, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 6,5 vani, Sup. Cat. 118 m <sup>2</sup>   |
| Lotto   | Il lotto unico è composto da Bene 1 costituito appartamento a piano terra rialzato e Bene 2 costituito da Box auto al piano seminterrato.  |
| Occupazione   | Risulta agli atti che l'immobile è abitato dagli stessi debitori esecutati e dalla di loro figlia maggiorenne. L'Immobilie è occupato come residenza principale.   |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2  | La documentazione risulta completa e corretta.   |
| Irregolarità e Abusi  | Per quanto riguarda l'appartamento, non è stata realizzata un'apertura verso l'esterno nella stanza da letto e vi sono alcune differenze sulla disposizione dei tramezzi interni. Nel box auto le difformità consistono nella realizzazione di un soppalco per il deposito di oggetti vari e di una porta di accesso sul lato lungo. |
| Titolarità Urbanistica  | Concessione Edilizia n° 337/04; Costruzione edificio<br>Concessione Edilizia n° 156/08; Variante alla costruzione dell'edificio<br>Concessione Edilizia n° 83/11; Recupero abitativo 3° piano  |
| Agibilità/Abitabilità   | l'immobile risulta provvisto del Certificato di abitabilità, rilasciato in data 10 luglio 2008.  |

|   |   |
|---|---|
| Divisibilità                              | L'immobile non è comodamente divisibile.  |
| Valore di mercato                         | Bene 1 € 106.200,00 – Bene 2 € 12.800,00  |
| Valore di vendita forzata                 | Bene 1 € 87.720 – Bene 2 € 10.300,00<br>Lotto Unico: €98.000  |
| Vendibilità e motivo                      | Le due unità immobiliari oggetto della relazione, appartamento e box auto risultano facilmente vendibili, si tratta di edificazione recente e dunque nuova. Entrambe i beni staggiti sono ubicati rispettivamente al piano terra rialzato ed al piano sotto strada. L'appartamento consta di N° 1 cucina-soggiorno, n°1 stanza da letto matrimoniale, n° 2 stanze da letto singole, n° 1 bagno con vasca da bagno, N°1 lavanderia ed n°1 ripostiglio. L'immobile è in buono stato di conservazione, la pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro, la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti è di colore chiaro, le porte interne sono in legno e tinteggiate bianco. Il riscaldamento avviene mediante caldaia a metano e terminali in lamierino collocati in tutti i locali, il raffrescamento avviene mediante split a parete collocati nel soggiorno e nelle stanze da letto. Il box auto posto a piano interrato è pavimentato in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate di bianco, l'accesso è garantito mediante saracinesca in lamiera e una porta posta sul lato. |
| Oneri                                     | Ammontare medio della quota bimestrale è pari a 45,24 €;<br>Risulta non pagati oneri condominiali per 131,62 €.   |
| APE                                       | Non è stato possibile redigere l'Ape in quanto l'Art. 6 comma 5 D.lgs. 192/2005 prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato l'Attestato di Prestazione Energetica. Nel caso in esame il generatore è sprovvisto di libretto della caldaia.   |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | <p style="text-align: center;"><b>Iscrizioni</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ipoteca Volontaria<br/>Iscritto a Ragusa il 16/04/2016<br/>Reg. gen. 9759 - Reg. part. 2459<br/>Importo: € 280.000,00<br/>A favore di Banca Nuova Spa<br/>Contro [REDACTED]<br/>Capitale: 140.000,00</li> <li>• Ipoteca Giudiziaria<br/>Iscritto a Ragusa il 19/02/2012<br/>Reg. gen. 16508 - Reg. part. 866<br/>Importo: € 56.000,00<br/>A favore di Banca Regionale Europea Spa<br/>Contro [REDACTED]<br/>Capitale: 38.818,54</li> <li>• Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di accertamento<br/>Iscritto a Ragusa il 23/06/2017<br/>Reg. gen. 9304 - Reg. part. 1576<br/>Importo: € 52.849,46<br/>A favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa</li> </ul>   |

|   |  |   |
|---|--|---|
|  | Contro [REDACTED]<br>Capitale: € 26.424,72   |  |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ipoteca Giudiziaria<br/>           Iscritto a Ragusa il 26/07/2019<br/>           Reg. gen. 11226 - Reg. part. 866<br/>           Importo: € 31.400,00<br/>           A favore di Banca Ifis Spa<br/>           Contro [REDACTED]<br/>           Capitale: 29.790,00</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Trascrizioni</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili<br/>           Trascritto a Ragusa il 21/12/2020<br/>           Reg. gen. 15410 - Reg. part. 11185<br/>           A favore di Ambra Spv Srl<br/>           Contro [REDACTED]</li> </ul> |   |

| CARATTERISTICHE                  | Acronimo | Sup. (m2)                               | Indice | Sup. Commerc. (m2)  |
|----------------------------------|----------|---|--------|---|
| Superficie commerciale           |          | <b>Bene 1: 109</b><br><b>Bene 2: 25</b> | 1,00   | Bene 1: 109<br>Bene 2: 25   |
| Superficie Balconi               |          | Bene 1: 9<br>Bene 2: -                  |        | Bene 1: 9<br>Bene 2: -  |
| Superficie commerciale           |          |   |        | Bene 1: 118<br>Bene 2: 25   |
| <b>Valore di mercato</b>         |          |   |        | <b>Bene 1</b><br>€ 106.200,00<br><b>Bene 2</b><br>€ 12.800,00                                     |
| <b>Valore di vendita forzata</b> |          |   |        | <b>Bene 1</b><br>€ 87720.000<br><b>Bene 2</b><br>€ 10.030,00<br><b>Lotto unico</b><br>€ 98.000,00 |









**BENE 1**



**BENE 1**



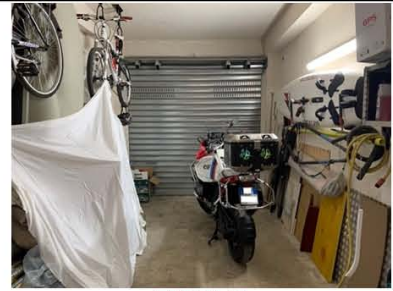
**BENE 1**



**BENE 2**



**BENE 2**



**BENE 2**

