
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ruscica Sebastiano, nell'Esecuzione Immobiliare 233/2022 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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 233/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.482,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 28/11/2023, il sottoscritto Ing. Ruscica Sebastiano, con studio in Via Galvani, 31 - 97100 - Ragusa (RG), email sebastianoruscica@hotmail.com, PEC sebastiano.ruscica2@ingpec.eu, Tel. 3289737514, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Vico Carlo Pisacane N. 12, piano 1 (Coord. Geografiche: 36.947941°, 14.533037°)

DESCRIZIONE

Appartamento al 1° di circa 154 mq, di un edificio costituito con due piani sopraelevati, prospiciente sul Vico C. Pisacane dalla quale ha l'accesso.

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** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Vico Carlo Pisacane N. 12, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

A Nord prospiciente con il Vico C. Pisacane
 A Est confinante con altra proprietà
 A Sud confinante con altra proprietà
 A Ovest confinante con altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				160,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/03/1985 al 15/09/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 755, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8.5
Dal 15/09/1987 al 02/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 755, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8.5
Dal 02/03/2005 al 10/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 2174, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8.5 Superficie catastale 160 mq



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	212	2174	3		A2	1	8.5				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

IL CTU, DURANTE LE INDAGINI EFFETTUATE, RILEVA UNA DIFFORMITA CATASTALE, PER UNA MODIFICA NEGLI SPAZI INTERNI, SENZA AVER APPORTATO VARIAZIONI AGLI IMPIANTI IDRICI, ELETTRICI, ECC. LA NON CONFORMITÀ È RAPPRESENTATA NELLE PLANIMETRIE ALLEGATE ALLA PRESENTE PERIZIA IMMOBILIARE.

La procedura per ottenere la regolarità CATASTALE, è presentare una aggiornamento catastale o riportare gli spazi interni come da planimetria depositata al catasto.

PRECISAZIONI

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

PATTI

non sussistono patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi utilizzato, dagli affittuari e si riscontra la presenza di mobili ed effetti personali in tutte le stanze.

Il CTU ha potuto visionare esternamente la struttura del bene pignorato, che appare in discrete condizioni statiche ma necessita di una manutenzione sulle pareti interne, a contatto con l'esterno, nelle quali si rileva segni di umidità e un rigonfiamento della pavimentazione in ceramica nel corridoio zona lato notte.

E' presente impianto di riscaldamento e un parziale impianto di raffrescamento.



PARTI COMUNI

Le parti in comune, sono il vano scala per la comunicazione e l'accesso ai due piani/appartamenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato, fa parte di un edificio costruito prima del 1981, con struttura portante mista realizzata parte in muratura portante e parte in cemento armato e poggiante su plinti in c.a. collegati e cordoli di fondazione in c.a.

I solai sono stati realizzati in latero cemento armato con pignatte.

Le pareti interne sono realizzate in forati e intonacati nei due lati, invece le pareti esterne sono realizzate con conci di arenaria dello spessore di 25 cm.

Il tetto piano è stato realizzato in latero cemento armato con pignatte e successiva impermeabilizzazione con guaina bituminosa.

Le finiture risalgono all'epoca della costruzione dell'edificio, sono costituite da pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica, infissi esterni in lamierino, con tapparelle in plastica.

L'impianto idrico, ha avuto delle perdite che hanno causato il rigonfiamento della pavimentazione in ceramica nel corridoio, nella zona lato notte.

L'impianto elettrico risulta funzionante, ma necessita di adeguamento.

L'appartamento ha un'altezza interna utile di 2.80 mt.

Inoltre vanta una posizione strategica, in quanto ubicato in una zona centrale di Vittoria, ben servita dalle numerose attività commerciali delle vicinanze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/01/2021
- Scadenza contratto: 31/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1987 al 02/03/2005	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Traina Giuseppe Angelo	15/09/1987	12366	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/09/1987	10266	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			05/10/1987	596	
Dal 02/03/2005 al 24/11/2023	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento Tribunale di Ragusa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2005	234	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			24/03/2005	250	

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ragusa aggiornate al 24/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ragusa il 10/06/2008
Reg. gen. 11977 - Reg. part. 2753
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Traina Giuseppe Angelo
Data: 04/06/2008
N° repertorio: 38793
N° raccolta: 10088

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ragusa il 18/11/2022
Reg. gen. 18113 - Reg. part. 13583
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento non è in possesso di alcuna autorizzazione e/o licenza edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il CTU da una approfondita indagine presso gli uffici competenti, fa rilevare che per l'appartamento in oggetto di perizia è stata presentata una richiesta di sanatoria (prot. 64987 pratica: 9615 del 30/12/1986), ma il Comune di Vittoria nell'ultima comunicazione inviata ai richiedenti, esprimeva il parere favorevole al piano terra (non oggetto di stima) e invece parere contrario al piano primo poiché non oggetto di condono.

Si allega alla presente perizia, la sopra descritta comunicazione prot.22364 del 30/04/2009 inviata dal Comune di Vittoria - Settore Urbanistica.

Inoltre il CTU analizzando la documentazione integrativa alla presente sanatoria, evidenzia l'esistenza del primo piano, nelle planimetrie depositate, nella descrizione delle opere in sanatoria sono indicati due piani fuori terra e i volumi di 1440.06 m3 richiesti in sanatoria che dai calcoli effettuati dal CTU dovrebbero includere anche il piano primo oggetto di stima.

Considerando la possibilità di un'errore di calcolo nella sanatoria da parte del Comune di Vittoria, il CTU calcola le spese per gli oneri concessori per il primo piano che ammontano in circa 8.608 €, più le spese tecniche di circa 5.000 €.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Vico Carlo Pisacane N. 12, piano 1
Appartamento al 1° di circa 154 mq, di un edificio costituito con due piani sopraelevati, prospiciente sul Vico C. Pisacane dalla quale ha l'accesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 2174, Sub. 3, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 144.000,00
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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vittoria (RG) - Vico Carlo Pisacane N. 12, piano 1	160,00 mq	900,00 €/mq	€ 144.000,00	100,00%	€ 144.000,00
				Valore di stima:	€ 144.000,00

Valore di stima: € 144.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro- regolarizzazione catastale	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia - abbattimento forfettario del 15%	21600,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	13608,00	€
Altro - Spese per la redazione APE e libretto impianto	310,00	€

Valore finale di stima: € 107.482,00

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 0932678 della stima.

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 20/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ruscica Sebastiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - foto beni (Aggiornamento al 19/12/2022)
- ✓ N° 2 Google maps - punto google - foto aerea (Aggiornamento al 24/11/2023)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 24/11/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 24/11/2023)
- ✓ Tavola del progetto - Planimetrie redatte dal CTU (Aggiornamento al 24/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta di sanatoria prot. 64987 pratica 9615 (Aggiornamento al 20/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Comune di Vittoria prot. 22364 del 30/04/2009 (Aggiornamento al 20/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione energetica (Aggiornamento al 20/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Libretto Impianti (Aggiornamento al 20/12/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Vico Carlo Pisacane N. 12, piano 1
Appartamento al 1° di circa 154 mq, di un edificio costituito con due piani sopraelevati, prospiciente sul Vico C. Pisacane dalla quale ha l'accesso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 2174, Sub. 3, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'appartamento non è in possesso di alcuna autorizzazione e/o licenza edilizia.

Prezzo base d'asta: € 107.482,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 233/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 107.482,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Vico Carlo Pisacane N. 12, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 2174, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	160,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi utilizzato, dagli affittuari e si riscontra la presenza di mobili ed effetti personali in tutte le stanze. Il CTU ha potuto visionare esternamente la struttura del bene pignorato, che appare in discrete condizioni statiche ma necessita di una manutenzione sulle pareti interne, a contatto con l'esterno, nelle quali si rileva segni di umidità e un rigonfiamento della pavimentazione in ceramica nel corridoio zona lato notte. E' presente impianto di riscaldamento e un parziale impianto di raffrescamento.		
Descrizione:	Appartamento al 1° di circa 154 mq, di un edificio costituito con due piani sopraelevati, prospiciente sul Vico C. Pisacane dalla quale ha l'accesso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ragusa il 10/06/2008
Reg. gen. 11977 - Reg. part. 2753
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Traina Giuseppe Angelo
Data: 04/06/2008
N° repertorio: 38793
N° raccolta: 10088

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ragusa il 18/11/2022
Reg. gen. 18113 - Reg. part. 13583
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

