

---

# TRIBUNALE DI RAGUSA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Battaglia Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2012 del R.G.E.

contro

████████████████████  
██  
████████████████████  
██



**SCHEDA SINTETICA**

**LOTTO 1**

<b>Procedimento esecutivo immobiliare n.191/2012 promosso da</b> [REDACTED]												
contro [REDACTED]												
<b>Giudice dell'esecuzione: Dr. Rapisarda Gilberto Orazio</b>												
<b>Custode giudiziario Dr. Maurizio Battaglia</b>												
<b>Esperto del procedimento: ingegnere Patrizia Battaglia</b>												
Diritto	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED] [REDACTED]											
Bene	LOTTO 1: villetta con giardino annesso.											
Ubicazione	Comune di Ragusa (RG), via Asia n.20/A Coordinate Geografiche ( lat 36,911072; long. 14,700027)											
Titolarità	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati: • [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]											
	L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un fabbricato per civile abitazione sito a Ragusa nella contrada Selvaggio-Bruscè su via Asia al n.20/A ed è composto da un piano sottostrada adibito a cucina e garage con superficie complessiva pari a m <sup>2</sup> 203,36 e da un appartamento per abitazione tra il piano terra e primo, di m <sup>2</sup> 191,32; con copertura a tetto e con annesso terreno di pertinenza. Trattasi di casa bifamiliare, che nella fattispecie ha un muro di tamponatura esterna in comune con un'altra abitazione, dagli atti depositati all' Ufficio tecnico il progetto per la concessione edilizia è stato presentato come ampliamento di un fabbricato esistente. Alla proprietà si può accedere da due ingressi, uno pedonale, contrassegnato con il numero civico 20/A, ed uno carrabile, senza numero civico, l'intero lotto è perimetrato da muretto a secco sormontato da ringhiera in ferro battuto.											
Dati catastali	Catasto Fabbricati											
	Dati identificativi				Dati di classamento							
	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Castale	Rendita	Piano	
	A	97	831	1	1	C/2	2		55 m <sup>2</sup>		s1	
	A	97	831	2	1	C/6	3		70 m <sup>2</sup>		s2	
	A	97	831	3	1	A7	2	10 vani	185 m <sup>2</sup>	1.427,02 €	pt-p1	
Lotto	<b>Lotto 1</b>											
Occupazione	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai rispettivi due figli maggiorenni											



Completezza documentale ex art. 567, c.2	Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
Irregolarità ed abusi	Nonostante vi sia stata una variazione catastale nel 12/04/2022 le planimetrie catastali sono non conformi allo stato dei luoghi, le piante dei piani riportano la distribuzione del progetto approvato con CE 174/93. Il progetto approvato è difforme dallo stato dei luoghi. E' necessaria la presentazione di una pratica DOCFA al catasto, ma prima si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle superfici eccedenti per avere la regolarità urbanistica. Il fabbricato in oggetto è stato edificato giusta la Concessione Edilizia n.174/93 rilasciata del Commissario Straordinario del Comune di Ragusa in data 08 aprile 1994, trattasi di un "Progetto di ampliamento di una costruzione per civile abitazione in via Nuova di P.R.G. nel lotto n.19 della lottizzazione approvata il 15/04/1980 di proprietà della ditta: [REDACTED] (vedi ALLEGATO 1 - Documentazione reperita - Tavole in copia conforme del progetto 174/93). Visionato il progetto ho potuto constatare, che lo stato di fatto è difforme con il progetto approvato giusta C.E.174/93 ( vedi ALLEGATO 1 - Confronto del progetto approvato con lo stato di fatto) , inoltre fatti i conteggi ho constatato che nello stato di fatto manca la conformità urbanistica ( vedi ALLEGATO 1 - Conteggi urbanistici ).
Titolarità urbanistica	C.E. 174/93
Agibilità / Abitabilità	La struttura portante della costruzione è realizzata in c.a. con pratica presentata al Genio Civile di Ragusa il 24-02-94 al n.8908 e protocollo n.4762 ai sensi della legge 64/74 e successive modifiche; i solai sono del tipo misto in c.a. e laterizio con conglomerato gettato in opera. In data 03-05-96 prot.n.9426 il predetto ufficio ha rilasciato art.28 con il quale si chiude un iter procedurale che conferma l'avvenuto deposito: dell'autorizzazione a costruire, dei calcoli, dell'ultimazione lavori e del collaudo statico della struttura.
Divisibilità	I beni non sono comodamente divisibili in natura.
<b>Valore di Mercato</b>	<b>426.500,00 €</b>
Valore di vendita Forzata	
<b>Valore del Canone di mercato</b>	<b>1510,00 €/mese</b>
Vendibilità e motivo	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. Si è tenuto conto tra l'altro delle pratiche da avviare per eliminare sia la difformità urbanistica che quella catastale. Inoltre si è tenuto conto che da tempo l'impianto di riscaldamento è fuori uso per cui le prestazioni energetiche dell'immobile sono molto scadenti. 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 l'aggiornamento del più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Vincoli	no
Edilizia agevolata	no
Oneri	non è soggetto ad oneri condominiali
APE	CODICE IDENTIFICATIVO: 20230305-088009-88203 VALIDO FINO AL: 05/03/2033
	ISCRIZIONI

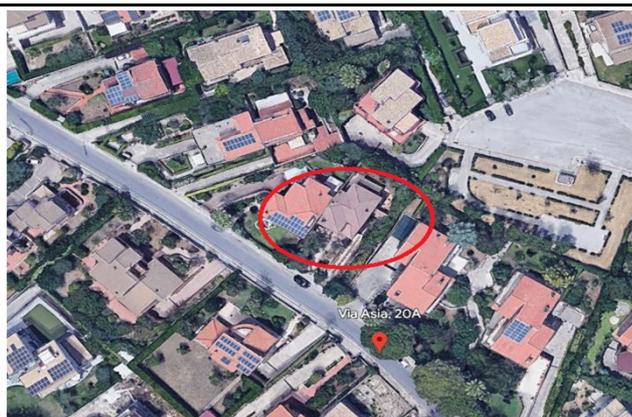


Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	vedi Allegato 2 ISPEZIONI IPOCATASTALI
	TRASCRIZIONI
	vedi Allegato 2 ISPEZIONI IPOCATASTALI

### SCHEDA IMMOBILE

Descrizione	<p>Dall'ingresso pedonale su via Asia n.20/A si accede al piano terra dell'abitazione e tramite scala in muratura laterale al piano seminterrato. al piano seminterrato troviamo garage, raggiungibile tramite scivola dall'ingresso carrabile, cucina/salotto, con locali tecnici. Nel garage, di m<sup>2</sup>84,33 la pavimentazione è costituita da piastrelle di seconda scelta e le pareti sono con intonaco a base di calce naturale, il grande portone per accedervi a due ante è in ferro zincato. Lateralmente al garage troviamo un' ingresso secondario alla abitazione, dando le spalle all'uscio e procedendo nella descrizione in senso orario troviamo: l'accesso ad una lavanderia con una piccola finestra che da sulla scivola, una cucina in muratura, l'accesso al locale tecnico caldaia/idrico, un grande camino di ml 3,00 e l'ingresso ad un piccolo disimpegno. La pavimentazione della cucina/sala pranzo, è in gres ceramico monocottura, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con idropittura acrilica. Dal disimpegno si può accedere, ad una camera da letto con finestra all'esterno lato scivola, ad un accesso interno al garage, ad una scala in marmo che conduce al piano superiore e ad un piccolo ripostiglio. Salendo la scala interna si accede al piano terra. Detto spazio è suddiviso in tre ambienti da archi e colonne in marmo, troviamo sala pranzo, cucinino, salotto, studio e bagno. La pavimentazione è in gres lucido disposto a spina di pesce e costituisce un unico tappeto per tutto il piano compreso il bagno, le pareti e il soffitto sono tinteggiate con idropittura acrilica e rifiniti con stucchi. Attraverso la scala, sempre in marmo bianco con ringhiera in ferro battuto, dal salotto siamo passati al disimpegno a giorno al piano primo, in esso si affacciano tutte le tre camere da letto e il bagno. La pavimentazione è in gres disposto a spina di pesce, le pareti sono tinteggiate con finiture di stucchi al soffitto. La copertura è a tetto con solaio inclinato in c.a. e sovrastante tegole. In tutto il fabbricato sono presenti l'impianto idrico, l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funzionante da tanto tempo, mentre per quanto riguarda l'impianto di condizionamento è presente solo in alcune stanze (camere da letto e cucina) anche se esiste la predisposizione per la centralizzazione, non si è potuto verificare se tali impianti sono conformi alle vigenti norme in materia di sicurezza.</p>
-------------	--

Caratteristiche	Acronimo	Sup. m <sup>2</sup>	Indice	valore di mercato per ciascuna tipologia €
Autorimessa	s1	103,00	0,50	21630,00
Cantina ps	s1	100,46	0,20	4822,08
Abitazione pt	pt	107,65	1,00	129180,00
Abitazione pp	p1	83,67	1,00	100404,00
Veranda	pt	195,53	0,95	211758,99
Giardino	pt	1154,47	0,18	44885,79
<b>Valore di mercato</b>	<b>426500,00 €</b>			



Valore di stima di vendita forzata	A meno che la natura e la ragione delle limitazioni del venditore non siano note, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente previsto.
<b>Valore del canone di Mercato</b>	<b>1510,00 €</b>

Per la documentazione fotografica si rimanda all' allegato 2

Ragusa, 05/03/2023



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8



## INCARICO

---

All'udienza del 10/10/2022, il sottoscritto Ing. Battaglia Patrizia, con studio in via Carlo Forlanini n°122 - 97100 - Ragusa (RG), email ing.patriziabattaglia@gmail.com, Tel. 338 4228707, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Ragusa (RG) - via Asia n.20/A

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un fabbricato per civile abitazione sito a Ragusa nella contrada Selvaggio-Bruscè su via Asia al n.20/A ed è composto da un piano sottostrada adibito a cucina, locali tecnici e garage con superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 203,36 e da un appartamento per abitazione tra il piano terra e primo, di m<sup>2</sup> 191,32; con copertura a tetto e con annesso terreno di pertinenza. Trattasi di casa bifamiliare, che nella fattispecie ha un muro di tamponatura esterna in comune con un'altra abitazione, dagli atti depositati all' Ufficio tecnico il progetto per la concessione edilizia è stato presentato come ampliamento di un fabbricato esistente. Alla proprietà si può accedere da due ingressi, uno pedonale, contrassegnato con il numero civico 20/A, ed uno carrabile, senza numero civico, l'intero lotto è perimetrato da muretto a secco sormontato da ringhiera in ferro battuto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED]  
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il bene in oggetto attualmente di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] per l'intero della piena proprietà in regime legale di comunione dei beni, come risultante dalla documentazione in atti, ha la seguente provenienza:  
Tramite atto di compravendita tra i succitati [REDACTED]  
[REDACTED] notaio in Ragusa, trascritto presso l'agenzia del territorio di Ragusa in data [REDACTED]



## CONFINI

L'immobile ha esposizione a sud-est e confina nell'insieme con la detta via Asia, con proprietà dei coniugi

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	103,00 mq	103,00 mq	0,50	51,50 mq	2,75 m	scantinato
Cantina	79,50 mq	100,46 mq	0,20	20,09 mq	2,75 m	scantinato
Abitazione	90,00 mq	107,65 mq	1,00	107,65 mq	2,75 m	terra
Abitazione	67,20 mq	83,67 mq	1,00	83,67 mq	2,75 m	primo
Veranda	195,53 mq	195,53 mq	0,95	185,75 mq	0,00 m	
Giardino	1154,47 mq	1154,47 mq	0,18	207,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>656,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>656,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## 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	97	831	1	1	C2	2		55 mq		S1	
A	97	831	2	1	C6	3		70 mq		S1	
A	97	831	3	1	A7	2	10 vani	185 mq	1427,02 €	PT-P1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nonostante vi sia stata una variazione catastale nel 12/04/2022 le planimetrie catastali sono non conformi allo stato dei luoghi, le piante dei piani riportano la distribuzione del progetto approvato con CE 174/93. Il progetto approvato è difforme dallo stato dei luoghi.

E' necessaria la presentazione di una pratica DOCFA al catasto, ma prima si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle superfici eccedenti per avere la regolarità urbanistica.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero fabbricato si presenta in buone condizioni, la facciata è intonacata e tinteggiata, i pavimenti delle verande e dei balconi sono realizzati in gres del tipo antiscivolo e antigelivo la zoccolatura è in tono con le piastrelle tipo cotto. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato bianco a spigolo arrotondato completi di vetrocamera con doppia guarnizione interna ed esterna, sono muniti, per quanto riguarda le finestre del piano scantinato e piano terra, di ringhiera in ferro battuto antisfondamento, mentre le porte finestre sono dotate di doppi infissi, esternamente in legno internamente a giorno, l'ingresso principale ha un unico infisso in legno e vetro antisfondamento. I davanzali, gli stipiti, le soglie e gli architravi di finestre, porte e porte-finestre esterne sono realizzate in marmo Bianco Trani di 1° scelta, con superfici e coste in vista levigate, dello spessore non inferiore a cm 2, le orlature degli infissi sono in altorilievo tinteggiate in bianco (vedi ALLEGATO 2 - Documentazione Fotografica).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dall'ingresso pedonale su via Asia n.20/A si accede al piano terra dell'abitazione e tramite scala in muratura laterale al piano seminterrato. al piano seminterrato troviamo garage, raggiungibile tramite scivola dall'ingresso carrabile, cucina/salotto, con locali tecnici. Nel garage, di m<sup>2</sup>84,33 la pavimentazione è costituita da piastrelle di seconda scelta e le pareti sono con intonaco a base di calce naturale, il grande portone per accedervi a due ante è in ferro zincato. Lateralmente al garage troviamo un' ingresso secondario alla abitazione, dando le spalle all'uscio e procedendo nella descrizione in senso orario troviamo: due grandi finestre, l'accesso ad una lavanderia con una piccola finestra che da sulla scivola, una cucina in muratura, con piastrelle maiolicate 10x10, l'accesso al locale tecnico caldaia/idrico, un grande camino di ml 3,00 rivestito con mattoni e l'ingresso ad un piccolo disimpegno. La pavimentazione della cucina/sala pranzo, è in gres ceramico monocottura, la zoccolatura è in tono con le piastrelle, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate con idropittura acrilica. Dal disimpegno si può accedere, procedendo in senso antiorario, ad una camera da letto con finestra all'esterno lato scivola, ad un accesso interno al garage, ad una scala in marmo che conduce al piano superiore e ad un piccolo ripostiglio.

Salendo la scala interna in marmo bianco e ringhiera in ferro battuto si accede al piano terra. Detto spazio è suddiviso in tre ambienti da archi e colonne in marmo, dando le spalle alla scala e procedendo nella descrizione in senso orario troviamo:

- la scala che conduce al piano primo, una finestra, l'ingresso ad un disimpegno, una porta-finestra che da sul ballatoio prospiciente la scivola, e questo per quanto riguarda il primo ambiente che accoglie il salotto;
- una finestra ad angolo e l'uscio principale dell'abitazione, secondo ambiente che accoglie un'area adibita a svago e hobby da tavolo;
- una finestra e un'apertura che conduce ad un piccolo cucinino il quale è collegato alla veranda posteriore tramite porta finestra, terzo ambiente che accoglie la sala pranzo di rappresentanza.

La pavimentazione è in gres lucido disposto a spina di pesce e costituisce un unico tappeto per tutto il piano compreso il bagno, le pareti e il soffitto sono tinteggiate con idropittura acrilica e rifiniti con stucchi. Dal disimpegno si accede ad uno studio e al bagno, entrambi con finestre che danno sulla veranda posteriore. I pezzi igienici del bagno sono del tipo extra lusso di colore bianco perlato e comprendono lavabo a colonna, bidet, vaso completo di sedile e coperchio in bachelite dura e cassetta della Pucci o similare, vasca da bagno in stile retrò, i rivestimenti, in gres maiolicata con torelo in marmo, sono collocati su tutte le pareti fino ad un'altezza di circa ml 1,60, la rubinetteria in ottone cromato del tipo bicomando C/F. Attraverso la scala, sempre in marmo bianco con ringhiera in ferro battuto, dal salotto siamo passati al disimpegno a giorno al piano primo, in esso si affacciano tutte le tre camere da letto e il bagno. I pezzi igienici del bagno, con finestra



che si affaccia sulla veranda posteriore, sono del tipo IDEAL STANDARD serie Tesi o similari, di colore bianco e comprendono lavabo con mobile, bidet, vaso completo di sedile e coperchio in bachelite dura e cassetta della Pucci o similare, vasca da bagno, la rubinetteria in ottone cromato, del tipo monocomando.

Le due camere da letto singole hanno per ciascuna una porta finestra che si affaccia su un unico balcone prospiciente la scivola, mentre nella camera da letto matrimoniale troviamo annesso un piccolo vano adibito, appena si entra, a cabina armadio e in fondo, a bagno con una porta finestra che da su un piccolo balcone orientato verso la veranda posteriore. Questa ultima stanza da letto ha una porta finestra che da su un balcone, con affaccio sul prospetto principale. La pavimentazione è in gres disposto a spina di pesce, le pareti sono tinteggiate con finiture di stucchi al soffitto. La copertura è a tetto con solaio inclinato in c.a. e sovrastante tegole con coppi tipo Wierer o similare, lo smaltimento delle acque meteoriche è realizzato a mezzo di canali di gronda e pluviali esterni in alluminio di colore antracite a sezione circolare.

In tutto il fabbricato sono presenti l'impianto idrico, l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento centralizzato è presente ma non funzionante da tanto tempo, mentre per quanto riguarda l'impianto di condizionamento è presente solo in alcune stanze (camere da letto e cucina) anche se esiste la predisposizione per la centralizzazione, non si è potuto verificare se tali impianti sono conformi alle vigenti norme in materia di sicurezza.

La struttura portante della costruzione è realizzata in c.a. con pratica presentata al Genio Civile di Ragusa il 24-02-94 al n.8908 e protocollo n.4762 ai sensi della legge 64/74 e successive modifiche; i solai sono del tipo misto in c.a. e laterizio con conglomerato gettato in opera.

In data 03-05-96 prot.n.9426 il predetto ufficio ha rilasciato art.28 con il quale si chiude un iter procedurale che conferma l'avvenuto deposito: dell'autorizzazione a costruire, dei calcoli, dell'ultimazione lavori e del collaudo statico della struttura.

---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Attualmente l'immobile è occupato dal [REDACTED]

---

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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 05/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Oneri di cancellazione**

vedi Allegato 1 – documentazione reperita, ispezione ipotecaria.



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di studio ricade all'interno della ZONA C, sottozona C4, del piano regolatore generale di Ragusa. Ovvero in quelle parti del territorio destinate ai nuovi complessi insediativi non edificate o con edificazione con densità edilizia territoriale inferiore a  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e superficie coperta inferiore ad  $1/8$ .

In queste zone lo strumento urbanistico vigente fissa:

DENSITA' FONDIARIA MAX		0,75 $\text{m}^3/\text{m}^2$
DISTANZE	min. fra i fabbricati	non inferiore a m.15
	min. dal confine	non inferiore a m.7,50
	min. assoluta	m. 10 tra le pareti finestrate
	min.ciglio strada	minimo m.10
ALTEZZE	max assoluta	m.8
	rapporto con il distacco	1:2
NUMERO MAX PIANI FUORI TERRA		2
RAPPORTO DI COPERTURA		0,15
DIMENSIONI LOTTO MINIMO		$\text{m}^2$ 1200
LUNGHEZZA MASSIMA DEL FRONTE		m.20
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE		
COSTRUZIONI		su $1/10$ della superficie coperta a meno degli arretramenti su strada

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato giusta la Concessione Edilizia n.174/93 rilasciata del Commissario Straordinario del Comune di Ragusa in data 08 aprile 1994, trattasi di un "Progetto di ampliamento di una costruzione per civile abitazione in via Nuova di P.R.G. nel lotto n.19 della lottizzazione approvata il 15/04/1980 di proprietà della ditta: [REDACTED]

[REDACTED] (vedi ALLEGATO 1 - Documentazione reperita - Tavole in copia conforme del progetto 174/93). Visionato il progetto ho potuto constatare, che lo stato di fatto è difforme con il progetto approvato giusta C.E.174/93 ( vedi ALLEGATO 1 - Confronto del progetto approvato con lo stato di fatto) , inoltre fatti i conteggi ho constatato che nello stato di fatto manca la conformità urbanistica ( vedi ALLEGATO 1 - Conteggi urbanistici ).

Alla luce di questo, constatando l'effettiva difformità, ho voluto verificare se agli uffici preposti all'edilizia privata del Comune di Ragusa SETTORE X - Territorio e Urbanistica - era stata presentata una richiesta di sanatoria, o art.13 Legge n.47/85 negli anni tra il 1994 fino ad oggi sia a nome della [REDACTED]

[REDACTED] Non trovando nulla a tale proposito, mi sono attivata per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione dell'irregolarità edilizia. L'irregolarità non è sanabile ne con l'art. 13 in quanto fuori dai parametri urbanistici ne con concessione in sanatoria, perché attualmente non c'è ne sono, per cui si dovrà attendere per regolarizzare tale abuso edilizio.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

L'impianto di riscaldamento con radiatori a parete non è funzionante, in quanto la caldaia termica si è rotta e il proprietario non ha avuto intenzione né di aggiustarla né di sostituirla, per cui sarà necessario far visionare ad un tecnico del settore le condizioni dell'impianto, molto probabilmente sarà necessario fare un lavaggio dello stesso visto il lungo periodo di inattività, mentre per la caldaia si dovrà vedere se sostituirla o farla aggiustare comunque è assente il libretto d'impianto con il relativo accatastamento, per cui sarà necessaria l'accatastamento della caldaia in entrambi i casi.

Per quanto ciò detto la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), è stata compilata non tenendo in considerazione l'impianto di riscaldamento, con dichiarazione integrativa da parte mia di inesistenza dell'impianto, nella redazione ho considerato solo il riscaldamento del camino della cucina/sotto del piano sottostrada, in quanto entrambi i coniugi dichiarano di vivere la maggior parte del loro tempo nel predetto piano, mentre l'acs è fornita da boiler elettrico.

La classe energetica dell'intero immobile, privo di riscaldamento e raffrescamento, è "G". Per fornire un ulteriore ordine di grandezza della classe energetica in cui si troverebbe l'immobile con l'impianto funzionante, ho eseguito una simulazione dell'abitazione, ottenendo una classe energetica "C", mentre la sostituzione della caldaia con una a condensazione (come scritto nelle raccomandazioni dell'APE presentata) mi fa arrivare ad una classe energetica pari ad "A1".

---

## 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** - Villa ubicata a Ragusa (RG) - via Asia n.20/A

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un fabbricato per civile abitazione sito a Ragusa nella contrada Selvaggio-Bruscè su via Asia al n.20/A ed è composto da un piano sottostrada adibito a cucina, locali tecnici e garage con superficie complessiva pari a m<sup>2</sup> 203,36 e da un appartamento per abitazione tra il piano terra e primo, di m<sup>2</sup> 191,32; con copertura a tetto e con annesso terreno di pertinenza. Trattasi di casa bifamiliare, che nella fattispecie ha un muro di tamponatura esterna in comune con un'altra abitazione, dagli atti depositati all' Ufficio tecnico il progetto per la concessione edilizia è stato presentato come ampliamento di un fabbricato esistente. Alla proprietà si può accedere da due ingressi, uno pedonale, contrassegnato con il numero civico 20/A, ed uno carrabile, senza numero civico, l'intero lotto è perimetrato da muretto a secco sormontato da ringhiera in ferro battuto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 831, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 97, Part. 831, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 97, Part. 831, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A7.

La valutazione dell' immobile è stata eseguita in base ai seguenti criteri di stima :

- Stima per capitalizzazione dei redditi
- Stima sintetica in base al valore del libero mercato



Si assumerà come risultato effettivo di stima il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati così ottenuti, decurtato dalle spese per la regolarizzazione dell'immobile:

### **Stima per capitalizzazione dei redditi**

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale ovvero il valore di mercato  $V_m$  dividendo il reddito netto che il capitale produce  $R_n$  per un saggio  $r$  che definiremo saggio di capitalizzazione, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato monetario:

$$V_m = R_n / r$$

L'operazione implicita è l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato, si tratta quindi di impiegare la formula prima illustrata assumendo  $n$  che tende a infinito. Sotto il profilo economico, la formula configura il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso. Si deve considerare il reddito netto ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà che nel nostro caso sono:

- spese per la presentazione della pratica all'Agenzia del Territorio per la regolarizzazione catastale dell'immobile redigendo pratica di Docfa (introduzione delle planimetrie catastali).
- oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione dell'irregolarità edilizia, calcolate facendo la differenza tra gli oneri da pagare con l'attuale superficie e gli oneri già pagati con il progetto approvato.
- spese pratiche tecniche.

$$R_n = R_l - S$$

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionali che logistici.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata
  - consultazione del (O.M.I.) I semestre 2022 del comune di Ragusa Zona C/ Periferica; tipologia/abitazione in villa.

Si stima un valore locativo pari a:

calcolo del valore locativo villino=	<b>1,95</b>	x	<b>656,47</b>	=	<b>1280,12</b>	<b>€</b>
valore locativo non tenendo in considerazione dell'incremento dovuto alla stagionalità=	<b>1280,12</b>				<b>€/mese</b>	
decurtazioni spese ordinarie dovute a spese di manutenzione ordinaria stimate al=	<b>10</b>				<b>%</b>	



Mentre si ritiene di adottare un saggio di capitalizzazione  $r$  pari a= **3,00 %**  
 In considerazione del fatto che il mercato è in lieve ripresa

Alla luce di queste considerazioni e tenuto conto delle decurtazioni possiamo applicare la STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

reddito lordo annuo $R_l$ =	1280,12	x	12	=	15361,40	€
decurtazioni=	15361,40	x	0,10	=	1536,14	€
reddito netto annuo $R_n$ =	15361,40	-	1536,14	=	13825,26	€
valore per capitalizzazione del reddito netto $V_m$ =	13825,26	/	0,030	=	<b>460842,01</b>	€

### Stima sintetica in base al valore del libero mercato

In questo caso, dovendo determinare il valore del libero mercato, secondo le indicazioni di Estimo, bisogna prendere come riferimento immobili simili soprattutto in ordine alla loro localizzazione visto che il mercato immobiliare di Ragusa risulta essere abbastanza influenzato dalle zone in cui si opera.

Pertanto, avvalendomi di:

- informazioni reperite presso alcune agenzie immobiliari
- informazioni derivanti dalla professione da me esercitata
- consultazione del (O.M.I.) I semestre 2022 del comune di Ragusa, Zona C/Periferica; tipologia/abitazione in villa.

STIMA SINTETICA IN BASE AL VALORE DI LIBERO MERCATO					
Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coef.	Superficie convenzionale	valore di mercato per ciascuna tipologia €
Autorimessa	103,00	103,00	0,50	51,50	21630,00
Cantina ps	79,50	100,46	0,20	20,09	4822,08
Abitazione pt	90,00	107,65	1,00	107,65	129180,00
Abitazione pp	67,20	83,67	1,00	83,67	100404,00
Veranda	195,53	195,53	0,95	185,75	211758,99
Giardino	1154,47	1154,47	0,18	207,80	44885,79

**Totale superficie convenzionale 656,47**

**Incidenza condominiale 0 %**

**Superficie convenzionale complessiva 656,47 m<sup>2</sup>**

**Valore unitario 780,97 €/m<sup>2</sup>**

**Valore Immobile 512680,86 €**

Banca dati delle quotazioni immobiliari

tipologia	stato conservativo	valore di mercato (€/mq)	
		min	max
Ville e villini	normale	840,00	1200,00



Veranda	normale	798,00	1140,00
Autorimessa	normale	280,00	420,00
Cantina ps	normale	168,00	240,00
Giardino	normale	151,20	216,00

le quotazioni non presenti nella banca dati si sono ottenuti per interpolazione delle quotazioni con i coefficienti di destinazione.

considerando il pregio delle finiture si applica la quotazione max

Calcolando la media aritmetica dei due valori ottenuti, si ha:	543557,24	+	512680,86	=	€ 528.119,05
	2				
A questo importo decurtiamo il					15%
per vizi non contemplati nella relazione:					
Quindi :	€ 528.119,05	-	€ 79.217,86	=	€ 448.901,20
Questo importo verrà decurtato ulteriormente del					5%
per tenere in considerazione che l'immobile deve ottenere la sanatoria edilizia, per cui considerando le spese per l'istruttoria, quelle tecniche e pratica DOCFA					
	€ 448901,20	-	€ 22.445,06	=	€ 426.456,14
<b>Arrotondato a 426500,00€</b>					

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Ragusa (RG) - via Asia n.20/A	656,46 mq	649,68 €/mq	€ 426500,00	100,00%	€ 426500,00
Valore di stima:					€ 426500,00

Per questa procedura esecutiva era stata già depositata perizia in data 25/06/2013; su mandato del giudice del provvedimento del 10/10/2022 ho ricevuto incarico per l'aggiornamento della perizia.

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 05/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Battaglia Patrizia

