

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N° 137/2023

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 1

Giudice delle esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Perito estimatore: Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti

Custode giudiziario: Dott. Antonio La Cognata

CREDITORE PROCEDENTE

- **PONENTE SPV S.R.L.**, con sede legale in Roma, via Curtatone n.3, C.F.: **14572341007** e per essa quale mandataria **SPECIAL GARDANT S.p.A.** con sede legale in Via Curtatone n.3, C.F.: **15759561002**.

DEBITORE ESECUTATO

Modica, lì 20.02.2024

I.P.E.
Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti



SCHEDA SINTETICA**LOTTO 1****ESEC. n° 137/2023 R.G. contro****Giudice delle esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda****Custode giudiziario: Dott. Antonio La Cognata****Esperto del procedimento: Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti**

Diritto	Il bene oggetto di pignoramento costituito da abitazione di tipo economico, è interamente posseduto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dal debitore esecutato: - -
Bene	Il bene in oggetto, denominato LOTTO 1, è costituito da un appartamento sito a Ragusa (RG), con accesso da Via Duca D'Aosta al civico n.80/c, al primo piano di uno stabile condominiale. L'appartamento preso in esame, con destinazione residenziale di tipo economico, secondo quanto emerso da indagine catastale e come da progetto allegato alle pratiche edilizie, è composto internamente da: - ingresso - studio - n. 2 camere da letto - n. 2 bagni - ripostiglio - disimpegno - cucina - soggiorno/pranzo. Allo stato attuale e in base al suo utilizzo, studio professionale odontoiatrico, come emerso a seguito di sopralluogo. Risulta, quindi, composto da: - ingresso - sala d'attesa - ufficio - n. 2 vani studio - bagno + antibagno - saletta di sterilizzazione - corridoio - ripostiglio - deposito - sala gesso - sala resina - cavedio (cortile interno)

	<p>- n. 3 balconi.</p> <p>Riguardo gli spazi esterni, sono presenti: n. 3 balconi di pertinenza dell'ufficio, di un vano studio, della sala gesso e sala resina e un ca-vedio (cortile interno) su cui si affacciano il bagno, la saletta di steri-lizzazione, il corridoio e l'altro vano studio.</p> <p>All'appartamento si accede tramite scala condominiale interna o ascensore con accesso diretto da Via Duca D'Aosta n. 80/c.</p> <p>Non è presente alcun garage o spazio privato adibito a parcheggio.</p>
Ubicazione	<p>Comune di RAGUSA (RG)</p> <p>ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Via Duca D'Aosta, n. 80/c</p> <p>Coordinate: latitudine 36°55'14.3"N, longitudine 14°43'22.2"E.</p>
Titolarità	<p>Il bene - identificato catastalmente al foglio 281 p.la 6537 sub 3 è pervenuto al debitore esecutato nell'attuale quota di 1/1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in ragione di 1/3, divisione a stralcio del 16/05/2005 – Numero di repertorio 20646 – Notaio FALCO GIOVANNA – Sede RAGUSA tra-scritto il 10/06/2005 ai nn.13894/6533 <p style="text-align: center;">[REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> - in ragione di 6/9 (=2/3), per successione <p style="text-align: center;">[REDACTED]</p> <p>giusta dichiarazione di successione registrata a Ragusa il 19/05/2005 al n.359/386 trascritta il 06/06/2006 ai nn. 13673/7813 regolata dal testamento pubblicato con verbale del 03/03/2005 – numero di repertorio 20040 – Notaio FALCO GIO-VANNA – sede RAGUSA (RG) trascritto il 09/03/2005 nn. 5733/2626, la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 07/05/2019 ai nn. 6561/4640.</p> <p style="text-align: center;">[REDACTED] il bene era pervenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in ragione di 1/6 <p style="text-align: center;">[REDACTED] per suc- cessione [REDACTED]</p> <p style="text-align: center;">[REDACTED] registrata il 08/03/1999 al n. 196/380 – UFFICIO DEL REGISTRO DI RAGUSA – trascritta il 09/07/2001 ai nn. 11575/9522, la cui accettazione tacita dell'ere-dità [REDACTED]</p> <p style="text-align: center;">[REDACTED] è stata trascritta in data 07/05/2019 ai nn. 6560/4639; mentre non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da parte [REDACTED];</p> <ul style="list-style-type: none"> - in ragione di 1/2 per atto trascritto in data 12/01/1978 - Notaio NICOSIA GIUSEPPA – Sede Ragusa (RG) – trascritto il 04/02/1978 ai

	<p>nn. 1679/1581 [redacted] [redacted] comunione legale l'immobile in oggetto.</p>
<p>Provenienza ventennale</p>	<p>Si premette che originariamente il bene in oggetto era censito catastalmente come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazione di tipo economico, foglio 270, p.lla 147 sub 6 (attualmente foglio 281 p.lla 6537 sub 3), che a seguito di dichiarazione di Variazione del 07/04/2014, Pratica n. RG0036088, in atti dal 07/04/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11057.1/2014) è stato soppresso. <p>Si è successivamente proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la non regolare continuità:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ IMMOBILE PREDECESSORE FOGLIO 270 P.LLA 147 sub 6 (attuale foglio 281 p.lla 6537 sub 3 dal 07/04/2014) <p><u>situazione degli intestati dell'immobile dal 06/09/1998 al 24/02/2005:</u> TITOLARE: [redacted]</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/09/1998 Sede RAGUSA (RG) Registrazione Volume 380 n. 196 – registrato in data 08/03/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 1874.1/1999 Pratica n. 83815 in atti dal 05/06/2001.</p> <p><u>situazione degli intestati dell'immobile dal 24/02/2005 al 16/05/2005:</u> TITOLARE: [redacted]</p>

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: TESTAMENTO PUBBLICO del 24/02/2005
Pubblico Ufficiale NOTAIO FALCO
Sede RAGUSA (RG) - Repertorio n. 20040
Registrazione Volume 386 n. 358 – registrato in data 19/05/2005
- SUCCESSIONE
Voltura n. 5547.1/2005
Pratica n. RG0072620 in atti dal 23/06/2005.

situazione degli intestati dell'immobile dal 16/05/2005 al 07/04/2014:

TITOLARE: [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: Atto del 16/05/2005
Pubblico Ufficiale NOTAIO FALCO
Sede RAGUSA (RG)
Repertorio n. 20646
Registrazione n. 137 – registrato in data 30/05/2005
- STRALCIO DI QUOTA DIVISIONALE
Voltura n. 5555.1/2005
Pratica n. RG0072654 in atti dal 23/06/2005.

- **IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 281 P.LLA 6537 sub 3**
(ex foglio 270 p.lla 147 sub 6)

situazione degli intestati dell'immobile dal 07/04/2014:

TITOLARE: [REDACTED]

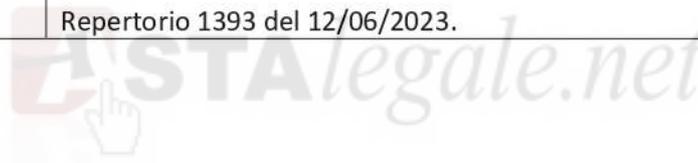
DATI DERIVANTI DA: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 11057.1/2014)
Pratica n. RG0036088 in atti dal 07/04/2014.

	<p>Risulta trascritta in data 07/05/2019 accettazione tacita dell'eredità</p> <p>mentre non risulta trascrizione dell'accettazione di eredità da parte</p>																																
Dati catastali	<p>I dati identificativi reperiti dalle le visure eseguite in data 02.10.2024 e quelli riportate nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti:</p> <p><u>FABBRICATO</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="3">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="7">DATI CLASSAMENTO</th> </tr> <tr> <th>FOGLIO</th> <th>P.LLA</th> <th>SUB</th> <th>ZONA CENS.</th> <th>MICRO ZONA</th> <th>CATEGORIA</th> <th>CLASSE</th> <th>CONSISTENZA</th> <th>SUP. CATASTALE</th> <th>RENDITA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>281</td> <td>6537</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>A/3</td> <td>4</td> <td>7 vani</td> <td>Totale: 177 m² Totale escluse aree scoperte: 171 m²</td> <td>€ 650,74</td> </tr> </tbody> </table> <p>In sede di sopralluogo è stata individuato l'esatto accesso all'appartamento, come anche all'edificio condominiale cui esso appartiene, che avviene da numero civico 80/c e non come erroneamente indicato sia nella visura catastale, sia nell'Atto di Pignoramento e relativa Nota di Trascrizione da numero civico 76. È, altresì, stato constatato che l'immobile allo stato attuale è adibito a studio professionale odontoiatrico.</p>	N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	1	281	6537	3	1	-	A/3	4	7 vani	Totale: 177 m ² Totale escluse aree scoperte: 171 m ²	€ 650,74
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO																													
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA																							
1	281	6537	3	1	-	A/3	4	7 vani	Totale: 177 m ² Totale escluse aree scoperte: 171 m ²	€ 650,74																							
Lotto	<p><u>LOTTO N. 1</u></p> <p>FOGLIO 281, P.LLA 6537, sub 1 – abitazione di tipo economico</p>																																
Occupazione	<p>Al momento dell'accesso, in sede di sopralluogo, l'abitazione risultava occupata dal debitore esecutato ed adibita a studio professionale odontoiatrico.</p>																																
Completezza documentazione ex art.567, c.2	<p>La documentazione risulta completa e corretta.</p>																																
Irregolarità e Abusi	<p>A seguito del sopralluogo effettuato in data 16.02.2023 e secondo quanto emerso sia da planimetria catastale che da progetto allegato alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa (RG), l'immobile non risulta conforme sia per la variazione di destinazione d'uso da residenziale a direzionale che per le modifiche interne realizzate.</p> <p>Secondo gli atti urbanistici visionati ed acquisiti presso l'U.T.C. di Ragusa (RG), occorre presentare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pratica di P.d.C. (Permesso di Costruire) per cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale e relative modifiche interne, in quanto trattasi di immobile sito all'interno del perimetro del centro storico. <p>Nello specifico, oltre il cambio di destinazione d'uso, sono state riscontrate in sede di sopralluogo anche le seguenti difformità:</p>																																

	<p>- modifiche della tramezzatura interna al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare.</p> <p>Si evidenzia, comunque, che trattasi di difformità che non pregiudicano la conformità globale dell'unità immobiliare.</p>
Immobile insanabile	L'immobile risulta sanabile dal punto di vista urbanistico.
Titolarità Urbanistica	<p>In data 12.02.2024, a seguito di formale richiesta inviata tramite PEC, presso l'U.T.C. di Ragusa (RG), sono stati reperiti gli atti urbanistici relativi al bene oggetto di perizia. Nello specifico, dalle ricerche effettuate è stata visionata e recuperata la seguente documentazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Progetto approvato in data 25.05.1966; - Nulla Osta esecuzione lavori edili, pratica n. 395 del 07.11.1966; - Progetto approvato in data 19.05.1967; - Autorizzazione agibilità del 08.09.1967; - Autorizzazione di Abitabilità per i piani primo, secondo e terzo, pratica n. 218 del 24.08.1967.
Abitabilità/Agibilità	<p>Presente a seguito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autorizzazione di Abitabilità per i piani primo, secondo e terzo, pratica n. 218 del 24.08.1967; - Autorizzazione agibilità del 08.09.1967.
Divisibilità	<p>Il bene oggetto di pignoramento è posseduto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dal debitore esecutato.</p> <p>Il bene non è divisibile.</p>
Valore di Mercato	€ 128.040,00
Valore di Vendita Forzata	€ 93.900,00
Valore del Canone di Mercato	€ 588,50/mq.
Vendibilità e motivo	<p>Trattasi di appartamento censito catastalmente come abitazione di tipo economico, sito al piano primo di uno stabile condominiale cui si accede tramite scala condominiale o ascensore direttamente da Via Duca D'Aosta, n. 80/c.</p> <p>L'appartamento, di cui sopra, attualmente adibito a studio professionale odontoiatrico, risulta composto internamente dai seguenti ambienti: ingresso, sala d'attesa, ufficio, n. 2 vani studio, bagno con antibagno, saletta di sterilizzazione, corridoio, ripostiglio, locale deposito, sala gesso e sala resina.</p> <p>Riguardo gli spazi esterni, sono presenti: un cavedio, cortile interno su cui affacciano i servizi, la saletta di sterilizzazione, il corridoio e uno dei due vani studio e n. 3 balconi di pertinenza dell'ufficio, di un vano studio, sala gesso e sala resina.</p> <p>L'immobile si presenta complessivamente in un ottimo stato di</p>

	conservazione. Nel complesso il bene risulta vendibile.		
Vincoli	Secondo quanto emerso dal Piano Paesistico, il bene in oggetto non ricadono in aree soggette a tutela.		
Edilizia agevolata	I beni non ricadono nelle convenzioni di edilizia agevolata.		
Oneri	<p>Costi per ottenere la regolarità urbanistica pari a circa € 16.037,00, così ripartiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - € 1.307,00 (diritti di istruttoria per PdC pari a € 250,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 1.032,00 in quanto l'intervento ricade all'interno del perimetro del centro storico); - circa € 3.770,00 (oneri di costruzione, art. 16 D.P.R. 380/01); - circa € 9.460,00 (oneri di urbanizzazione) - circa € 1.500,00 (onorario del tecnico). <p>Costi per ottenere la regolarità catastale pari a circa € 1.200,00.</p>		
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a € 250,00.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI – immobile ex foglio 270 p.lla 147 sub 6		
	<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRIZIONE del 13/09/2006 Registro Particolare 6090 Registro Generale 21900 Capitale € 230.000,00 Totale € 460.000,00 Durata: 15 anni A favore di CREDITO SICILIANO SOCIETÀ PER AZIONI con sede in Palermo, C.F.: 04226470823 (Domicilio ipotecario eletto a Palermo, Via Siracusa 1/E) Contro [REDAZIONE] Pubblico Ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 23609/7610 del 12/09/2006.</p>		
	ISCRIZIONI – attuale immobile foglio 281 p.lla 6537 sub 3		
	nessuna.		
	TRASCRIZIONI – immobile ex foglio 270 p.lla 147 sub 6		
	ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO TRASCRIZIONE DEL 09/03/2005 Registro Particolare 2626 Registro Generale 5733 Pubblico Ufficiale FALCO GIOVANNA	ATTO TRA VIVI – DIVISIONE A STRALCIO TRASCRIZIONE DEL 10/06/2005 Registro Particolare 6533 Registro Generale 13894 Pubblico Ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 20646 del 16/05/2005.	ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE TRASCRIZIONE DEL 28/06/2005 Registro Particolare 7345 Registro Generale 15164 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO

Repertorio 20040 del 03/03/2005.		Repertorio 389/386 del 26/05/2005.
<p>ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO PER DENUNCIATA SUCCESSIONE</p> <p>TRASCRIZIONE DEL 10/10/2005</p> <p>Registro Particolare 11087 Registro Generale 22702 Pubblico Ufficiale FALCO GIOVANNA</p> <p>Repertorio 358/386 del 19/05/2005.</p>	<p>ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</p> <p>TRASCRIZIONE DEL 06/06/2006</p> <p>Registro Particolare 7813 Registro Generale 13673 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO</p> <p>Repertorio 359/386 del 19/05/2005.</p>	
TRASCRIZIONI - attuale immobile foglio 281 p.IIa 6537 sub 3		
<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>TRASCRIZIONE DEL 10/07/2023</p> <p>Registro Particolare 8307 Registro Generale 11200</p> <p>A favore di PONENTE SPV S.R.L. con sede in Roma C.F.: 14572341007 (richiedente: PONENTE SPV S.R.L. Via Curtatone n.3, ROMA)</p> <p>Contro _____</p> <p>_____</p> <p>Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA</p> <p>Repertorio 1393 del 12/06/2023.</p>		



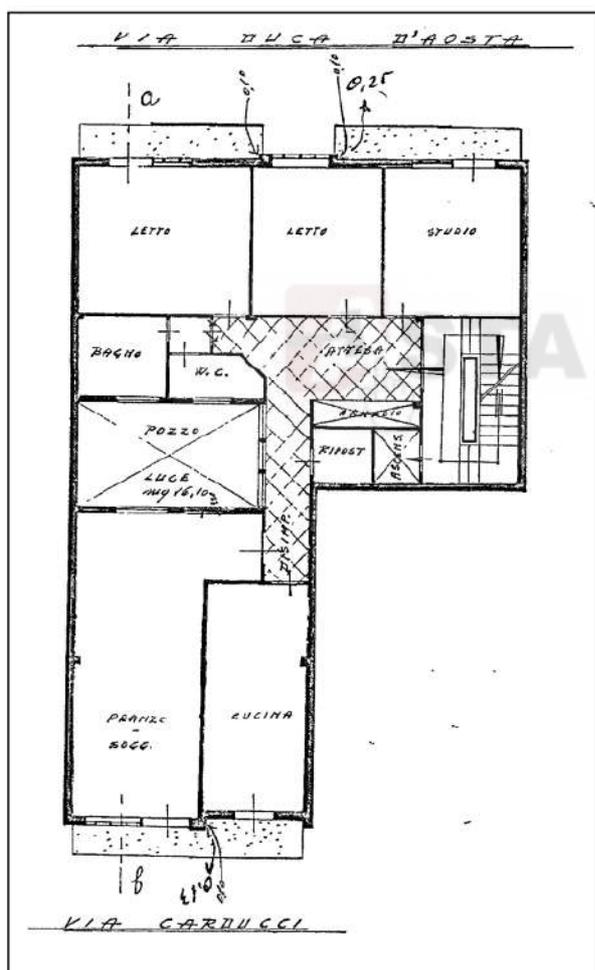
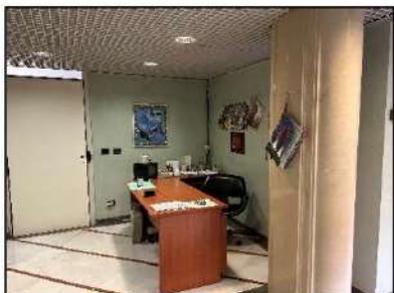
SCHEMA IMMOBILE

LOTTO 1

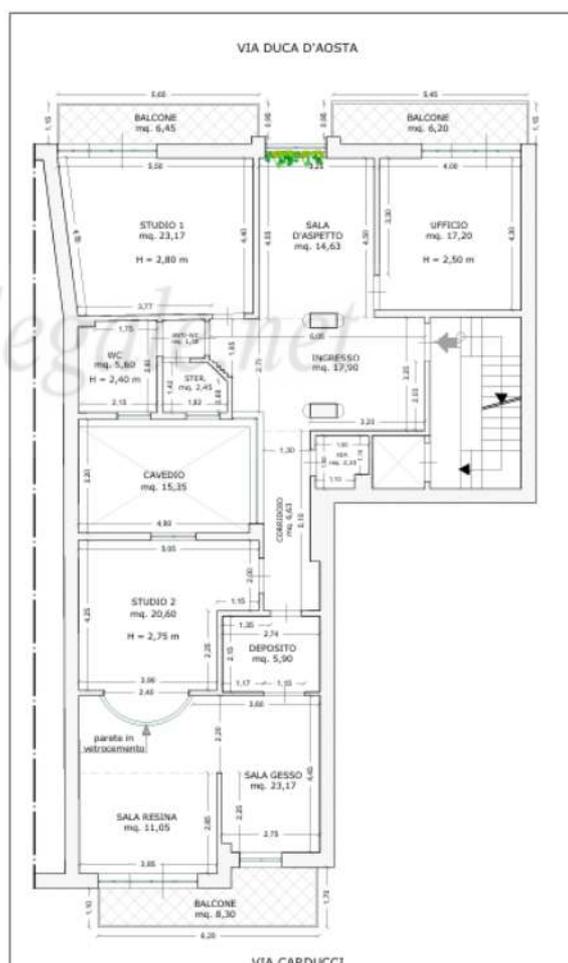
Descrizione	<p>Il bene, denominato LOTTO 1, consta di un appartamento sito al piano primo di un edificio condominiale costruito intorno agli anni '70 e dal discreto stato di conservazione.</p> <p>L'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 281 p.lla 6537 sub 3 (ex foglio 270 p.lla 147 sub 6) come abitazione di tipo economico è attualmente adibita a studio professionale odontoiatrico.</p> <p>Il bene è situato all'interno del perimetro del centro storico della città di Ragusa, zona a carattere residenziale e precisamente in Via Duca D'Aosta con accesso dal civico n. 80/c.</p> <p>La zona è ampiamente fornita, nelle immediate vicinanze, di servizi di prima necessità, quali: supermercati, farmacia, negozi, istituti scolastici, studi medici, ecc... ed è poco distante dai principali servizi pubblici (Capolinea Autobus e Stazione Ferroviaria).</p> <p>Coordinate: latitudine 36°55'14.3"N, longitudine 14°43'22.2"E</p> <p>L'appartamento, allo stato attuale e in base alla sua destinazione d'uso, è così composto: ingresso, sala d'attesa, ufficio, bagno con antibagno, saletta di sterilizzazione, ripostiglio, corridoio, n. 2 vani adibiti a studio, deposito, sala gesso e sala resina.</p> <p>Riguardo gli spazi esterni sono presenti n. 3 balconi di pertinenza rispettivamente di: ufficio, n. 1 vano adibito a studio, sala gesso e sala resina e un cavedio, cortile interno su cui si affacciano: saletta di sterilizzazione, bagno, corridoio e uno studio.</p> <p>Presenta una superficie lorda edificata di circa mq. 210,80 cui vanno aggiunti mq. 20,95 relativi ai balconi di pertinenza e mq. 15,45 relativi al cavedio (cortile interno). Internamente i locali presentano altezze diverse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - m. 2,82 vano studio; - m. 2,75 altro vano studio; - m. 2,50 ufficio e bagno per la presenza di controsoffittatura.
--------------------	--

Destinazione			Abitazione di tipo economico		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie Principale lorda (comprensiva di muri perimetrali, pareti divisorie interne)	S1	mq. 201,80	1	mq. 210,80	
Superficie balconi	SUB	mq. 20,95	0,25	mq. 5,23	
Superficie cavedio	SUC	mq. 15,45	0,10	mq. 1,54	
Totale superficie lorda commerciale (SUP)		m ² 217,57			
Valore di Mercato			€ 128.040,00		

Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 93.900,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€ 588,50/mq.



**PIANTA PIANO PRIMO COME DA PROGETTO APPROVATO
IN DATA 19.05.2024 (fuori scala)**



**STRALCIO PLANIMETRIA APPARTAMENTO COME DA
SOPRALLUOGO (fuori scala)**



Coordinate:
latitudine 36°55'14.3"N, longitudine 14°43'22.2"E



Coordinate:
latitudine 36°55'14.3"N, longitudine 14°43'22.2"E



1. PREMESSA

In data 05.09.2023, a seguito di istanza di rinuncia del precedente CTU del 31.08.2023, il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato la sottoscritta Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori di Ragusa al n. 718 con studio in Modica, via Fosso Tantillo Pirato Quartarella, 81/b, come perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo n. 137/2023 del Tribunale di Ragusa e in data 12.08.2023 custode giudiziario il Dott. Antonio La Cognata.

In data 25.09.2023 la sottoscritta ha accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto **(All.1-1a)**.

Si precisa che:

- non è stata individuata una corrispondenza relativa all'accesso al bene - abitazione di tipo economico, individuato catastalmente al foglio 281 p.lla 6537 sub 3 (ex foglio 201 p.lla 147 sub 6), come anche all'edificio condominiale di cui fa parte, in quanto avviene da numero civico 80/c e non da numero civico 76, come indicato nelle visure catastali, nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione.

Si premette, inoltre, quanto segue:

- nonostante ad oggi il bene in oggetto sia adibito ad uso professionale, il CTU ha ritenuto opportuno stimare l'immobile con la sua effettiva destinazione d'uso (residenziale) in quanto allo stato attuale non risulta alcuna pratica di cambio destinazione d'uso da residenziale a direzionale, come evidenziato sia da planimetria catastale che da documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa di seguito allegate. **(All. 5-6-7-8-9)**

2. OGGETTO PIGNORAMENTO BENE LOTTO 1

In data 12.06.2023 l'Avv. Fabio Amico in qualità di difensore di **PONENTE SPV S.R.L.** con sede legale in Roma, via Curtatone, n. 3, C.F.: 14572341007 e per essa quale mandataria **SPECIAL GARDANT S.p.A.** con sede legale in Via Curtatone n.3, C.F.: 15759561002, ha depositato Atto di Pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 10.07.2023, Registro Generale n. 11200, registro Particolare n. 8307 con cui ha sottoposto ad esecuzione forzata il bene di proprietà, in ragione della quota di 1/1, del debitore esecutato:

-

[Redacted area]

Ha pertanto sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene:

1. Bene di proprietà in ragione della quota di 1/1 del debitore esecutato: [redacted]; unità immobiliare - abitazione di tipo economico, sita a Ragusa in Via Duca D'Aosta n.80/c, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa (RG) al foglio 281, p.lla 6537, sub 3, piano 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 7 vani, R.C. € 650,74.

3. NOTA DI TRASCRIZIONE

In data 12.06.2023 l'Avv. Fabio Amico in qualità di difensore di **PONENTE SPV S.R.L.** con sede legale in Roma, via Curtatone, n. 3, C.F.: 14572341007 e per essa quale mandataria **SPECIAL GARDANT S.p.A.** con sede legale in Via Curtatone n.3, C.F.: 15759561002, ha depositato Atto di Pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 10.07.2023, Registro Generale n. 11200, registro Particolare n. 8307, che comprende: 3 immobili adibiti ad abitazione di tipo economico, 3 immobili adibiti ad autorimessa, 1 immobile adibito a magazzino/locale deposito e 2 terreni in 4 unità negoziali, 1 Soggetto a favore, 1 Soggetto contro.

SOGGETTI A FAVORE:

- **PONENTE SPV S.R.L.** con sede legale in Roma, C.F.: **14572341007**
relativamente all'unità negoziale 1 per la quota 1/1.

SOGGETTO CONTRO:

- [redacted]
relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.

Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento:

UN	LOTTO	CATASTO	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT. - QUALITÀ	CL.	CONSISTENZA - SUPERFICIE (mq.)	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA - R.D.
1	1	Fabbricati	Ragusa (RG), Via Duca D'Aosta, n. 80/c* Piano 1	281	6537	3	A/3	4	7 vani	Totale: 177 m² Totale escluse aree scoperte: 171 m²	€ 650,74

*Si precisa che esiste una discordanza tra il reale numero civico di accesso (n.80/c) all'immobile e quello indicato nelle visure catastali, nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione (n.76).

4. UDIENZA

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del custode giudiziario in data 12.08.2023 e dell'esperto estimatore in data 05.09.2023, il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del **21.03.2024 ore 9,30**.

5. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state pertanto condotte le seguenti operazioni:

- esame degli atti del procedimento;
- comunicazione tramite PEC dell'inizio delle operazioni peritali presso il bene sito a Ragusa (RG), in Via Duca D'Aosta n. 80/c, inviata in data 06.09.2023 da parte del Custode giudiziario previo accordo con il CTU **(All.2)**;
- sopralluogo effettuato in data 16.10.2023 nel sito oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievo fotografico ed acquisizione di informazioni relative allo stato dei beni pignorati, con redazione del verbale delle operazioni peritali **(All.3)**;
- rilievo metrico a campione al fine della verifica di coerenza degli elaborati grafici acquisiti con relativa restituzione grafica **(All.4)**;
- accertamento della regolarità urbanistica dei beni sotto il profilo tecnico-urbanistico attraverso ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa (RG) **(All.5-6-7-8-9-10)**;
- verifica ed identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento attraverso acquisizione di visure catastali, planimetrie catastali, visure storiche e verifica dello stato ipotecario tramite ispezioni ipocatastali **(All.11-11a-11b-11c-12-13)**;
- rilievo fotografico **(All.14)**;
- ricerche di mercato (fonti indirette: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari di Ragusa - Agenzia delle Entrate – periodo di riferimento Anno 2023 – semestre 1; quotazioni di vendita ricavate dal Borsino Immobiliare – Ragusa, procedendo al reperimento di informazioni per fabbricati con caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima e raccogliendo i valori di mercato al mq di immobili della stessa tipologia dei beni in oggetto e situati nella stessa zona);
- predisposizione, stesura e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

APPARTAMENTO – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	281	6537	3	1	-	A/3	4	7 vani	Totale: 177 m ² Totale escluse aree scoperte: 171 m ²	€ 650,74

Esaminata la documentazione allegata all'atto di pignoramento del 21.04.2023, risulta che:

- a. gli atti depositati risultano completi;
- b. i dati catastali che individuano i beni in oggetto – visura del 02.10.2023 sono corretti;
- c. i dati identificati catastali tra la visura eseguita il 02.10.2023 e quelle riportate nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti, mentre è stata individuata una discordanza relativa al reale accesso all'immobile rispetto i dati catastali, l'Atto di Pignoramento e la Nota di Trascrizione, che avviene da civico 80/c e non da civico 76;
- d. secondo quanto emerso dall'ispezione ipotecaria effettuata per immobile, risultano:
 - immobile predecessore ex foglio 270 p.lla 147 sub 6: n. 1 iscrizione e n. 5 trascrizioni;
 - per immobile attuale censito al foglio 281 p.lla 6537 sub 3: nessuna iscrizione e n. 1 trascrizione;
- e. i beni risultano appartenere, in ragione della quota di 1/1 al debitore esecutato: [REDACTED]
- f. il bene in oggetto (attuale foglio 281 p.lla 6537 sub 3) è pervenuto al debitore esecutato, nell'attuale quota di 1/1:
 - in **ragione di 1/3**, divisione a stralcio del 16/05/2005 – Numero di repertorio 20646 – Notaio FALCO GIOVANNA – Sede RAGUSA trascritto il 10/06/2005 ai nn.13894/6533 [REDACTED]
 - in **ragione di 6/9 (=2/3)**, per successione [REDACTED] giusta dichiarazione di successione registrata a Ragusa il 19/05/2005 al n.359/386 trascritta il 06/06/2006 ai nn. 13673/7813 regolata dal testamento pubblicato con verbale del 03/03/2005 – numero di repertorio 20040 – Notaio

FALCO GIOVANNA – sede RAGUSA (RG) trascritto il 09/03/2005 nn. 5733/2626, la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 07/05/2019 ai nn. 6561/4640.

il bene era pervenuto:

- in **ragione di 1/6** per successione registrata il 08/03/1999 al n. 196/380 – UFFICIO DEL REGISTRO DI RAGUSA – trascritta il 09/07/2001 ai nn. 11575/9522, la cui accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 07/05/2019 ai nn. 6560/4639; mentre non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità da parte
- in **ragione di 1/2** per atto trascritto in data 12/01/1978 - Notaio NICOSIA GIUSEPPA – Sede Ragusa (RG) – trascritto il 04/02/1978 ai nn. 1679/1581 comunione legale l'immobile in oggetto.

7. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene, denominato come Lotto 1, è situato all'interno del perimetro del centro storico della città di Ragusa, in una zona centrale a carattere prevalentemente residenziale e precisamente in Via Duca D'Aosta n. 80/c, raggiungibile tramite SS 115, per poi percorrere prima Via Risorgimento e poi Via Archimede di cui Via Duca D'Aosta è una traversa.

Coordinate: latitudine 36°55'14.3"N, longitudine 14°43'22.2"E.

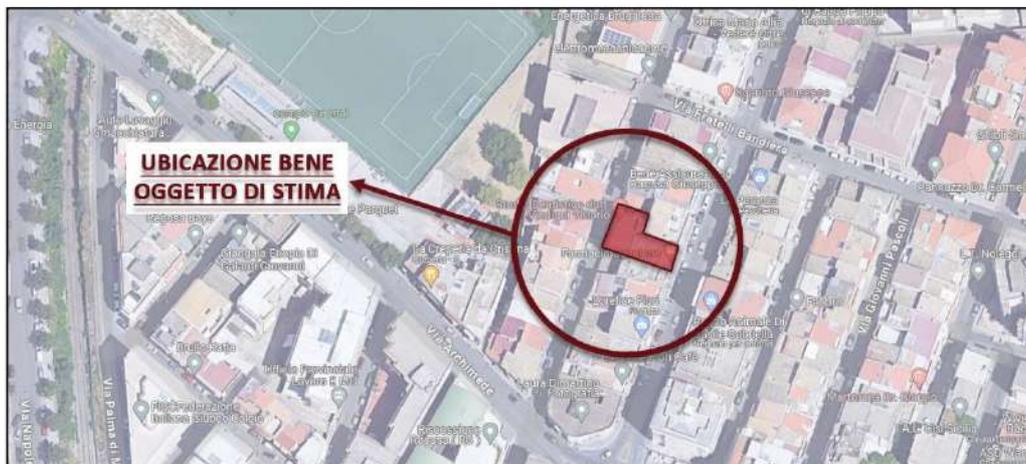
La zona dal tessuto urbanistico prevalentemente residenziale è ben servita e ben collegata al centro della città ed è fornita, nelle immediate vicinanze, di diversi servizi, tra i quali: impianti sportivi, scuole, luoghi di culto, centri medici, supermercati, farmacie, negozi di abbigliamento, ecc...

Nello specifico il bene in oggetto dista circa 400 m dall'Istituto Comprensivo "Vann'Antò", circa 70 m dallo Stadio "Giovanni Biazzo", 500 m dal Centro Polifunzionale di Informazione e Servizi, 5 km dall'Ospedale "Giovanni Paolo II" e 2,2 km dal centro medico polispecialistico "Clinica del Mediterraneo", inoltre dista 1 km dal centro storico di Ragusa e 4,8 km da Ragusa Ibla.

Riguardo i servizi pubblici, l'immobile dista: 750 m dal Capolinea Autobus, circa 900 m dalla Stazione ferroviaria di Ragusa e circa 27 km dall'Aeroporto di Comiso "Pio La Torre".

8. DATI URBANISTICI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE TRATTO DA INTERNET – Google Maps

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa, il bene individuato al foglio catastale 281, p.lla 6537 sub 3 (ex foglio 270 p.lla 147 sub 6) rientra in zona B – *tessuto urbano saturo interno al centro storico*.

ART. 39.1 – B1 Zone B sature

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma d) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere;
- attività artigianali non inquinanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti;
- attività commerciali all'ingrosso e ipermercati.

Interventi ammessi:

in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art. 39.1 delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene, invece, accettabile quanto proposto dal progettista, in sede di esame sulle osservazioni presentate, di rinviare alla normativa edificatoria dello strumento urbanistico previgente fermo restando che non possono essere adottati indici di densità fondiaria superiori a mc./mq. 5.00.

Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi. **nuove costruzioni sulle aree libere.**

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi. La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio.

Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili.

E' ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà superare quella degli edifici preesistenti, sempre che venga rispettata la normativa antisismica vigente. Alle stesse condizioni è possibile elevare fino a 10,50 metri l'altezza di edifici preesistenti di altezza a questa inferiore.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% (cinquanta per cento) Il volume edificato fuori terra non potrà superare quello dell'edificio demolito. Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi.

- Per la residenza:

un posto auto "residenti ogni 50 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

- Per gli uffici e le attività artigianali:

un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),

un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.

- Per le altre attività:

un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su),

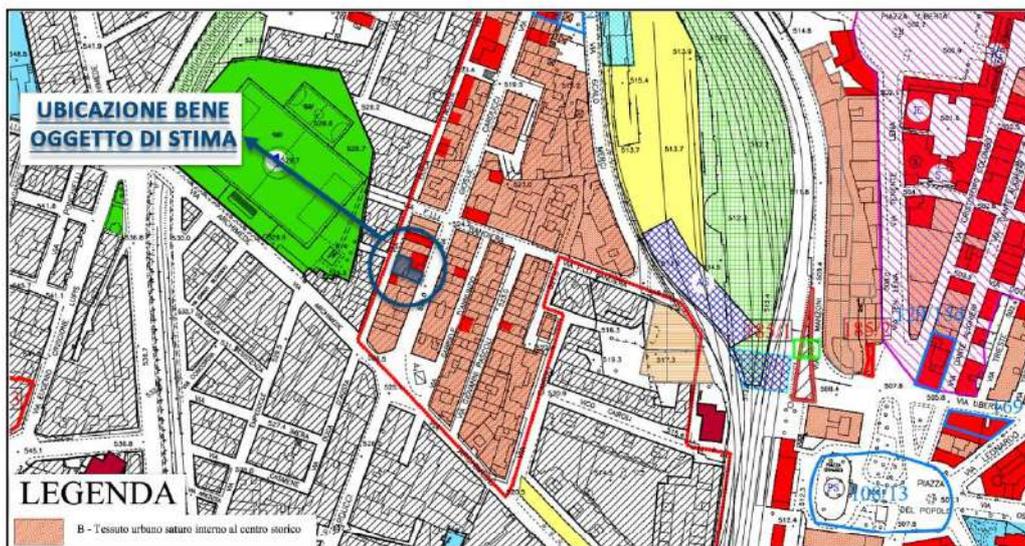
un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

⁽¹⁾In grassetto si riportano le aggiunte al testo originali



STRALCIO P.R.G. COMUNE DI RAGUSA (RG) – scala 1: 2 000



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1: 1 000

ACCESSO P.LLA 6537 SUB 3 (abitazione di tipo economico): da Via Duca D'Aosta, civico n. 80/c

CONFINI PARTICELLA 6537 sub 3:

Nord: Ditta [redacted]

Est: Via Carducci

Sud: Ditta [redacted] – Ditta [redacted]

Ovest: Via Duca D'Aosta

Caratteristiche zona: zona prevalentemente residenziale;

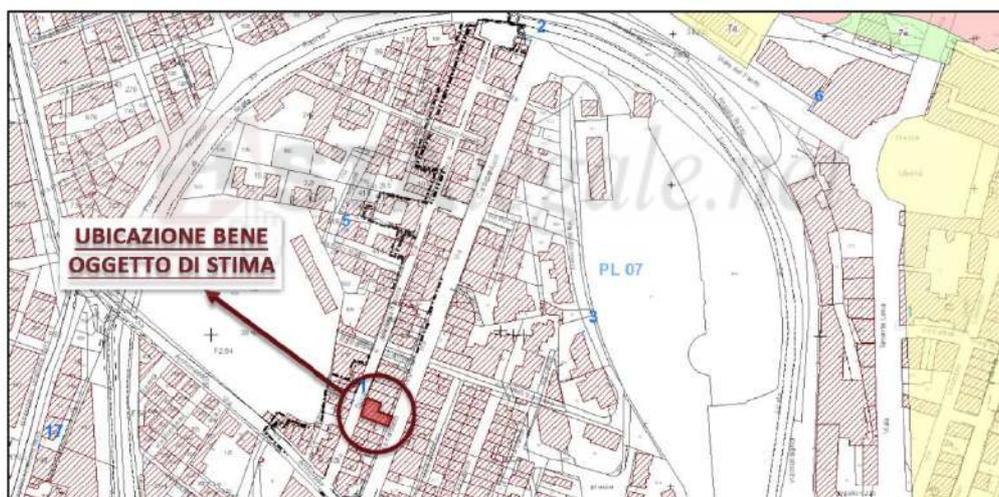
Caratteristiche zone limitrofe: zone a carattere residenziale;

Principali collegamenti pubblici (km): 750 m dal Capolinea Autobus, circa 900 m dalla Stazione ferroviaria di Ragusa e circa 27 km dall'Aeroporto di Comiso "Pio La Torre".

Principali servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze sono presenti diversi, tra i quali: impianti sportivi, scuole, luoghi di culto, centri medici, supermercati, farmacie, negozi di abbigliamento, ecc...

VINCOLI

Secondo quanto emerso dal Piano Paesaggistico, il terreno in oggetto non ricade in aree sottoposte a vincolo.



STRALCIO PIANO PAESISTICO REGIONALE scala 1: 2 000

9. REGOLARITÀ TECNICO – URBANISTICA

- a. Il bene identificato catastalmente come abitazione di tipo economico non presenta regolarità urbanistica secondo quanto emerso, confrontando gli atti urbanistici depositati presso l'U.T.C. di Ragusa (RG); (All. 6-7-8-9-10)
- b. Il complesso condominiale in cui è ubicato il bene oggetto di stima è fornito di agibilità e abitabilità (Autorizzazione di Abitabilità per i piani primo, secondo e terzo, Pratica n. 218 del 24.08.1967; Autorizzazione Agibilità del 08.09.1967);

c. serve eseguire sull'immobile pratica di - pratica di P.d.C. (Permesso di Costruire) per cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale e relative modifiche interne, in quanto trattasi di immobile sito all'interno del perimetro del centro storico.

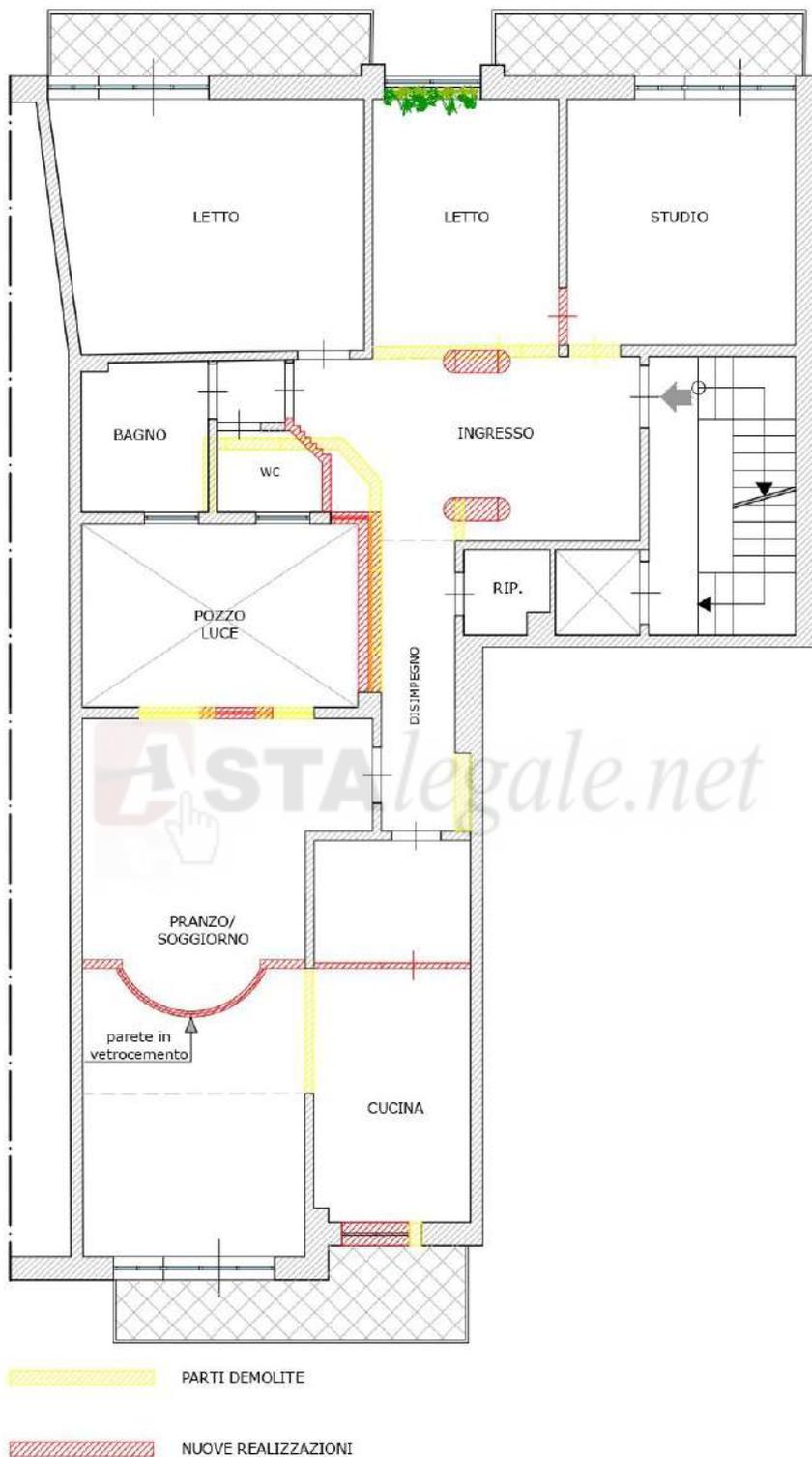
Nello specifico, oltre il cambio di destinazione d'uso, sono state riscontrate in sede di sopralluogo anche le seguenti difformità:

- modifiche della tramezzatura interna al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;

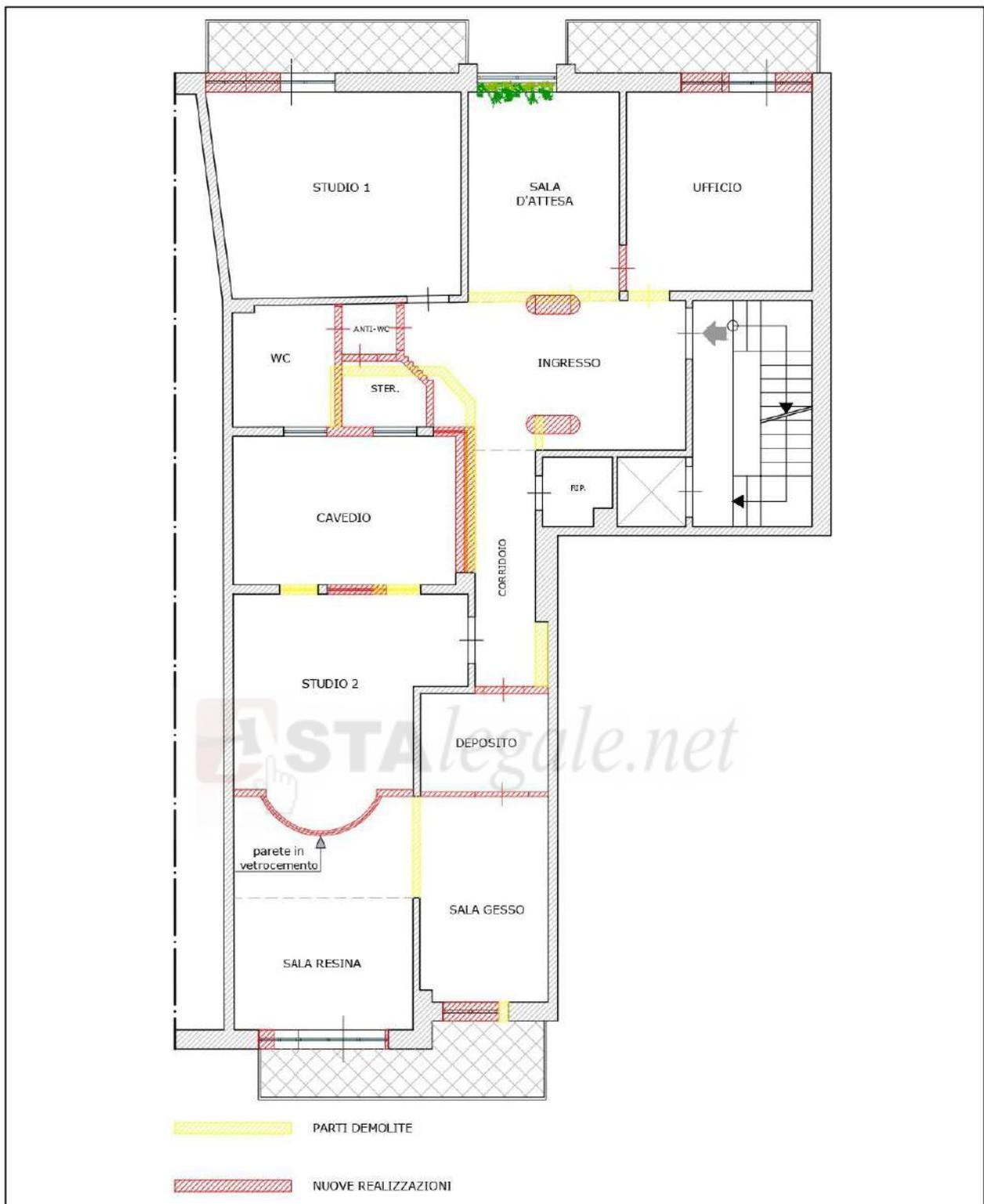
d. non gravano obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute;

e. non gravano vincoli o altri pregiudizi sull'immobile da un punto di vista paesistico.





MODIFICHE APPARTAMENTO RISPETTO IL PROGETTO APPROVATO IN DATA 19.05.1967 SCALA 1: 100



MODIFICHE APPARTAMENTO RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE scala 1: 100

10. ACCESSO ALL'IMMOBILE CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE

- A. l'accesso ai luoghi avvenuto in data 16.10.2023, ha reso possibile l'esatta individuazione del bene pignorato;
- B. trattasi di un appartamento con destinazione residenziale di tipo economico secondo quanto emerso da indagine catastale, ma allo stato attuale adibito a studio professionale odontoiatrico, cui si accede da scala condominiale interna o ascensore con accesso diretto da Via Duca D'Aosta, n.80/c;
- C. l'appartamento, sito al primo piano di uno stabile condominiale, secondo l'attuale utilizzo di studio professionale odontoiatrico, è così composto: ingresso, sala d'attesa, ufficio, bagno con antibagno, saletta di sterilizzazione, ripostiglio, corridoio, n. 2 vani adibiti a studio, deposito, sala gesso e sala resina.
Riguardo gli spazi esterni, sono presenti: un cavedio (cortile interno) su cui affacciano il bagno, la saletta di sterilizzazione, il corridoio e uno dei due studi e n. 3 balconi (pertinenza di un vano studio, dell'ufficio e della sala gesso e resina);
- D. l'immobile verte complessivamente in un ottimo di conservazione.
Allo stato attuale non è necessario eseguire interventi di manutenzione straordinaria.
- E. dalla verifica effettuata sui luoghi rispetto alla planimetria catastale, il bene non risulta conformemente accatastato, in quanto oltre ad una diversa destinazione d'uso, sono presenti modifiche interne alle tramezzature, ed esterne tali da richiedere pratica di conformità catastale.
Rispetto le planimetrie di progetto depositate presso l'archivio dell'U.T.C. di Ragusa (RG): Progetto approvato in data 25.05.1966 con relativo Nulla Osta esecuzione lavori edili, Pratica n. 395 del 07.11.1966; successivo Progetto approvato in data 19.05.1967; Autorizzazione di Abitabilità per i piani primo, secondo e terzo, pratica n. 218 del 24.08.1967 e Autorizzazione di Agibilità del 08.09.1967, l'unità immobiliare presenta oltre il cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale anche le seguenti difformità:
- modifiche della tramezzatura interna al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare.
- F. al momento dell'accesso il bene in oggetto risultava occupato dal debitore esecutato ed utilizzato come studio professionale odontoiatrico;

G. sono state fornite, durante l'accesso, le informazioni necessarie per sospendere la procedura esecutiva nei propri confronti.

11. DESCRIZIONE DEL BENE: IMPOSTAZIONE TIPOLOGICO, FUNZIONALE E DISTRIBUTIVA

Il bene oggetto di perizia è situato all'interno del perimetro del centro storico della città di Ragusa, in una zona residenziale facilmente raggiungibile e fornita di diversi servizi, tra i quali: impianti sportivi, scuole, luoghi di culto centri medici, supermercati, farmacie, negozi di abbigliamento, ecc...

L'unità abitativa è posta al piano primo di un edificio condominiale con accesso da Via Duca D'Aosta, n. 80/c.

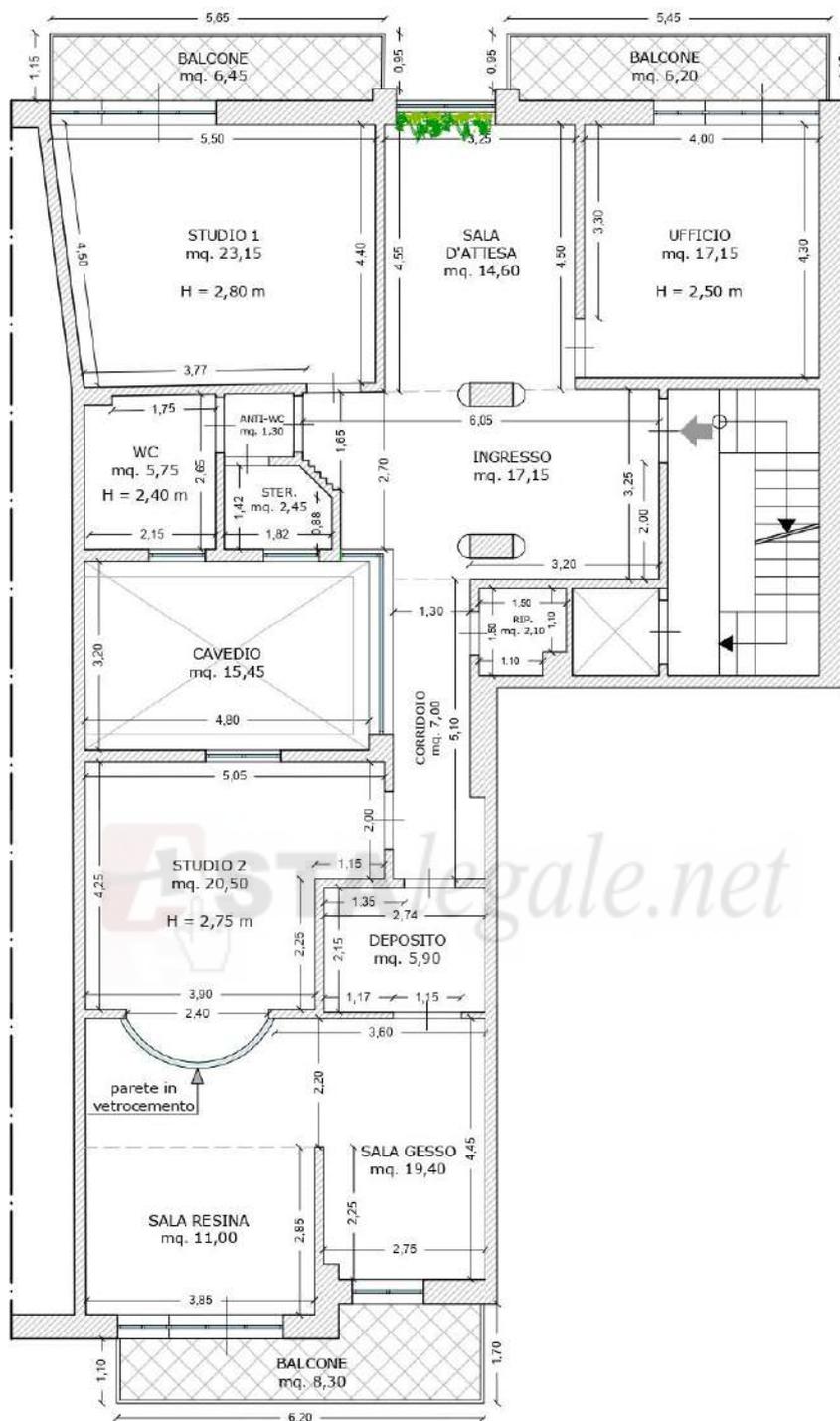
L'appartamento con destinazione residenziale di tipo economico, ma attualmente adibito a studio professionale, è così composto:

- ingresso
- sala d'attesa
- ufficio
- bagno con antibagno
- saletta di sterilizzazione
- ripostiglio
- corridoio
- n. 2 vani adibiti a studio
- deposito
- sala gesso
- sala resina.
- Presenta una superficie lorda edificata di circa mq. 210,80 cui vanno aggiunti mq. 20,95 relativi ai balconi di pertinenza (studio, ufficio, sala gesso e sala resina) e mq. 15,45 relativi al cavedio (cortile interno, su cui si affacciano: saletta di sterilizzazione, bagno, corridoio e uno studio).

Internamente i locali presentano altezze diverse:

- m. 2,82 vano studio;
- m. 2,75 altro vano studio;
- m. 2,50 ufficio e bagno per la presenza di controsoffittatura.

VIA DUCA D'AOSTA



VIA CARDUCCI

RESTITUZIONE GRAFICA COME DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 16.10.2023 scala 1: 100

La superficie utile dei vari ambienti è la seguente:

LOCALE	SUPERFICIE (mq)
ingresso	mq. 17,15
sala d'attesa	mq. 14,60
ufficio	mq. 17,15
studio	mq. 23,15
bagno + antibagno	mq. 7,05
saletta di sterilizzazione	mq. 2,45
ripostiglio	mq. 2,10
corridoio	mq. 7,00
studio	mq. 20,50
deposito	mq. 5,90
sala gesso	mq. 19,40
sala resina	mq. 11,00
TOTALE	mq. 147,45

Lo stabile condominiale cui appartiene il bene oggetto di perizia risulta essere stato realizzato con Progetto approvato in data 25.05.1966 con relativo Nulla Osta esecuzione lavori edili, Pratica n. 395 del 07.11.1966 e successivo Progetto approvato in data 19.05.1967.

Risultano agli atti, altresì, Autorizzazione di Abitabilità per i piani primo, secondo e terzo, pratica n. 218 del 24.08.1967 e Autorizzazione di Agibilità del 08.09.1967.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene oggetto di pignoramento è posseduto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dal debitore esecutato.

Al momento dell'accesso l'immobile in oggetto risultava occupato dal debitore esecutato, [REDACTED] e adibito a studio professionale odontoiatrico.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

DOMANDE GIUDIZIALI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: nessuna.

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: nessuna.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: nessuno.

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES: SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM): nessuno.

b. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- costi per ottenere la regolarità catastale pari a circa **€ 1.200,00**;
- costi per ottenere la regolarità urbanistica pari a circa **€ 16.037,00** così ripartiti:
 - **€ 1.307,00** (diritti di istruttoria per PdC pari a € 250,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 1.032,00 in quanto l'intervento ricade all'interno del perimetro del centro storico);
 - circa **€ 3.770,00** (oneri di costruzione, art. 16 D.P.R. 380/01);
 - circa **€ 9.460,00** (oneri di urbanizzazione);
 - circa **€ 1.500,00** (onorario del tecnico).
- eventuali altre cause in corso: **nessuna**.

c. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

Premesso che originariamente il bene in oggetto era censito catastalmente come segue:

- abitazione di tipo economico, foglio 270, p.lla 147 sub 6 (attualmente foglio 281 p.lla 6537 sub 3), che a seguito di dichiarazione di Variazione del 07/04/2014, Pratica n. RG0036088, in atti dal 07/04/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11057.1/2014) è stato soppresso.

Si è successivamente proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la non regolare continuità:

- **IMMOBILE PREDECESSORE FOGLIO 270 P.LLA 147 sub 6**
(attuale foglio 281 p.lla 6537 sub 3 dal 07/04/2014)

situazione degli intestati dell'immobile dal 06/09/1998 al 24/02/2005:

TITOLARE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/09/1998

Sede RAGUSA (RG)

Registrazione Volume 380 n. 196 – registrato in data 08/03/1999

- SUCCESSIONE

Voltura n. 1874.1/1999

Pratica n. 83815 in atti dal 05/06/2001.

situazione degli intestati dell'immobile dal 24/02/2005 al 16/05/2005:

TITOLARE: [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: TESTAMENTO PUBBLICO del 24/02/2005

Pubblico Ufficiale NOTAIO FALCO

Sede RAGUSA (RG) - Repertorio n. 20040

Registrazione Volume 386 n. 358 – registrato in data 19/05/2005

- SUCCESSIONE [REDACTED]

Voltura n. 5547.1/2005

Pratica n. RG0072620 in atti dal 23/06/2005.

situazione degli intestati dell'immobile dal 16/05/2005 al 07/04/2014:

TITOLARE: [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: Atto del 16/05/2005

Pubblico Ufficiale NOTAIO FALCO

Sede RAGUSA (RG)

Repertorio n. 20646

Registrazione n. 137 – registrato in data 30/05/2005

- STRALCIO DI QUOTA DIVISIONALE

Voltura n. 5555.1/2005

Pratica n. RG0072654 in atti dal 23/06/2005.

- **IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 281 P.LLA 6537 sub 3**
(ex foglio 270 p.lla 147 sub 6)

situazione degli intestati dell'immobile dal 07/04/2014:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11057.1/2014)

Pratica n. RG0036088 in atti dal 07/04/2014.

Risulta trascritta in data 07/05/2019 accettazione tacita dell'eredità

da parte

mentre non risulta trascrizione dell'accettazione di eredità da parte

d. Ispezione ipocatastale

IMMOBILE PREDECESSORE FOGLIO 270 P.LLA 147 sub 6 (attuale foglio 281 p.la 6537 sub 3)

Ispezione telematica Ispezione n. T236793 del 06/02/2024

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile:

Comune di RAGUSA (RG)

Tipo di catasto: Fabbricati

Foglio: 270 – Particella 147 – Subalterno 6

Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 05/02/2024

Elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 09/03/2005** - Registro Particolare 2626 Registro Generale 5733
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 20040 del 03/03/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
2. **TRASCRIZIONE del 10/06/2005** – Registro Particolare 6533 Registro Generale 13894
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 20646 del 16/05/2005
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE A STRALCIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. **TRASCRIZIONE del 28/06/2005** - Registro Particolare 7345 Registro Generale 15164

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 389/386 del 26/05/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

4. **TRASCRIZIONE del 10/10/2005** – Registro Particolare 11087 Registro Generale 22072
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 358/386 del 19/05/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
5. **TRASCRIZIONE del 06/06/2006** – Registro Particolare 7813 Registro Generale 13673
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 359/386 del 19/05/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
6. **ISCRIZIONE del 13/09/2006** – Registro Particolare 6090 Registro Generale 21900
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 23609 del 12/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 281 P.LLA 6537 sub 3 (ex foglio 270 p.la 147 sub 6)

Ispezione telematica Ispezione n. T5292 del 31/01/2024

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile: Comune di RAGUSA (RG)
Tipo di catasto: Fabbricati
Foglio: 281 – Particella 6537 – Subalterno 3
Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 30/01/2024

Elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 10/07/2023** – Registro Particolare 8307 Registro Generale 11200
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA
Repertorio 1393 del 12/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ISPEZIONE IPOTECARIA PER SOGGETTO –

Ispezione telematica Ispezione n. T6364 del 31/01/2024

Per dati anagrafici

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Cognome:

Nome:

Sesso:

Luogo di nascita:

Data di Nascita:

Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 30/01/2024

Elenco sintetico delle formalità:

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/01/2000** – Registro Particolare 43 Registro Generale 48
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 10813 del 14/12/1999
ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Nota disponibile in formato elettronico
- 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/01/2001** – Registro Particolare 9522 Registro Generale 11575
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 196/380 del 08/03/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in RAGUSA (RG), SCICLI (RG)
Nota disponibile in formato elettronico
- 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2004** – Registro Particolare 13056 Registro Generale 22946
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 18935/6348 del 01/10/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in SCICLI (RG)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
- 4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2004** – Registro Particolare 13291 Registro Generale 23424
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 584/385 del 03/08/2004

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in SCICLI (RG)
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/2004 – Registro Particolare 13301 Registro Generale 23434

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 633/385 del 24/09/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in SCICLI (RG)
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2005 – Registro Particolare 2626 Registro Generale 5733

Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 20040 del 03/03/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SCICLI (RG)
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 10/06/2005 – Registro Particolare 6533 Registro Generale 13894

Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 20646 del 16/05/2005
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE A STRALCIO
Immobili siti in RAGUSA (RG), SCICLI (RG)
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2005 – Registro Particolare 7345 Registro Generale 15164

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 389/386 del 26/05/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in RAGUSA (RG), SCICLI (RG)
Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2005 – Registro Particolare 7256 Registro Generale 17677

Pubblico ufficiale S3 MONTEPASCHI SERIT Repertorio 4414/2005 del 07/07/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Immobili siti in RAGUSA (RG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.972 del 09/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/10/2005** – Registro Particolare 11087 Registro Generale 22702
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 358/386 del 19/05/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in RAGUSA (RG), SCICLI (RG)
Nota disponibile in formato elettronico

- 11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/2006** – Registro Particolare 7813 Registro Generale 13673
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 359/386 del 19/05/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in RAGUSA (RG), SCICLI (RG)
Nota disponibile in formato elettronico

- 12. ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2006** – Registro Particolare 4581 Registro Generale 15112
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T SPA Repertorio 9297/2006 del 16/06/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Immobili siti in RAGUSA (RG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 974 del 09/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 13. ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2006** – Registro Particolare 6090 Registro Generale 21900
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 23609/7610 del 12/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

- 14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/12/2006** – Registro Particolare 17637 Registro Generale 29040
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 23889/7761 del 14/11/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAGUSA (RG)
SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

- 15. ISCRIZIONE CONTRO del 16/01/2008** – Registro Particolare 179 Registro Generale 1164
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 25625/8616 del 15/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SCICLI (RG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
- 16. ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2013** – Registro Particolare 939 Registro Generale 6042
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 31214/11800 del 24/04/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SCICLI (RG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
- 17. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/02/2014** – Registro Particolare 1075 Registro Generale 1445
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1077/2013 del 25/06/2013
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA TRASLATIVA
Immobili siti in RAGUSA (RG)
Nota disponibile in formato elettronico
- 18. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/03/2019** – Registro Particolare 3144 Registro Generale 4492
Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 960/2019 del 15/03/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SCICLI (RG)
Nota disponibile in formato elettronico
- 19. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/05/2019** – Registro Particolare 4639 Registro Generale 6560
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 20646 del 16/05/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ
Immobili siti in SCICLI (RG)
Nota disponibile in formato elettronico

20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/05/2019 – Registro Particolare 4640 Registro Generale 6561

Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 25625 del 15/01/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

Immobili siti in SCICLI (RG)

Nota disponibile in formato elettronico

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/07/2023 – Registro Particolare 8307 Registro Generale 11200

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1393 del 12/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA (RG), SCICLI (RG)

Nota disponibile in formato elettronico

13. PRATICHE EDILIZIE:

1. Verifica e attestazione della conformità Catastale:

Catastalmente, lo stato dei luoghi accertato non risulta conformemente accatastato.

Per ottenere la **regolarità catastale** il costo da sostenere è pari a circa € **1.200,00**.

2. Verifica e attestazione della conformità Urbanistica - Edilizia:

a. in data 12.02.2024 a seguito di formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi inviata tramite PEC (All.5), sono stati reperiti gli atti urbanistici relativi al bene oggetto di perizia. Secondo la documentazione depositata presso l'U.T.C. di Ragusa (RG), l'unità immobiliare (foglio 281 p.lla 6537 sub 3 – abitazione di tipo economico) non presenta regolarità urbanistica;

b. dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Ragusa (RG) e dai dati reperiti risulta che lo stabile condominiale cui appartiene il bene in oggetto è stato ultimato a seguito di Progetto approvato in data 25.05.1966 e relativo Nulla Osta esecuzione lavori edili, pratica n. 395 del 07.11.1966 e successivo Progetto approvato in data 19.05.1967;

c. sono stati, quindi, reperiti i seguenti atti urbanistici:

- Progetto approvato in data 25.05.1966;
- Nulla Osta esecuzione lavori edili, pratica n. 395 del 07.11.1966;
- Progetto approvato in data 19.05.1967;
- Autorizzazione di Abitabilità per i piani primo, secondo e terzo, pratica n. 218 del 24.08.1967;

- Autorizzazione agibilità del 08.09.1967;
- d. l'immobile è fornito di abitabilità e agibilità a seguito di: Autorizzazione di Abitabilità per i piani primo, secondo e terzo, pratica n. 218 del 24.08.1967 e successiva Autorizzazione agibilità del 08.09.1967;
- e. a seguito delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo, effettuato in data 16.02.2023 e secondo copia degli atti urbanistici depositati ed acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa (RG), occorre presentare pratica di P.d.C. (Permesso di Costruire) per cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale e relative modifiche interne, in quanto trattasi di immobile sito all'interno del perimetro del centro storico.
Per ottenere la regolarità edilizia il costo da sostenere è pari a circa € 16.037,00, così ripartiti:
 - **€ 1.307,00** (diritti di istruttoria per PdC pari a € 250,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 1.032,00 in quanto l'intervento ricade all'interno del perimetro del centro storico);
 - circa **€ 3.770,00** (oneri di costruzione, art. 16 D.P.R. 380/01);
 - circa **€ 9.460,00** (oneri di urbanizzazione);
 - circa **€ 1.500,00** (onorario del tecnico).
- f. dal punto di vista urbanistico secondo quanto emerso da Piano Paesistico, il lotto non ricade in aree soggette a tutela paesaggistica.

14. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IN OGGETTO

Il bene è situato all'interno del perimetro del centro storico della città di Ragusa, in una zona a carattere prevalentemente residenziale e fornita sia di servizi che di collegamenti pubblici.

L'unità immobiliare, individuata catastalmente al foglio 281 p.lla 6537 sub 3 (ex foglio 270 p.lla 147 sub 6), ha destinazione residenziale di tipo economico secondo quanto emerso da indagine catastale ed è sita al piano primo di un edificio condominiale.

Attualmente l'appartamento è adibito a studio professionale odontoiatrico.

COMPOSIZIONE INTERNA IMMOBILE (abitazione di tipo economico) - FOGLIO 281 P.LLA 6537 SUB 3:

VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	COEFF. PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
ingresso	mq. 17,15	1	mq. 17,15	-	ottime
sala d'aspetto	mq. 14,60	1	mq. 14,60	ovest	ottime
ufficio	mq. 17,15	1	mq. 17,15	ovest	ottime
studio	mq. 23,15	1	mq. 23,15	ovest	ottime
wc	mq. 5,75	1	mq. 5,75	su cavedio (cortile interno)	discrete
anti - wc	mq. 1,30	1	mq. 1,30	-	discrete
saletta di sterilizzazione	mq. 2,45	1	mq. 2,45	su cavedio (cortile interno)	discrete
ripostiglio	mq. 2,10	1	mq. 2,10	-	discrete
corridoio	mq. 7,00	1	mq. 7,00	su cavedio (cortile interno)	ottime
studio	mq. 20,50	1	mq. 20,50	su cavedio (cortile interno)	ottime
deposito	mq. 5,90	1	mq. 5,90	-	discrete
sala gesso	mq. 19,40	1	mq. 19,40	est	discrete
sala resina	mq. 11,00	1	mq. 11,00	est	discrete
TOTALE superficie utile	mq. 147,45	-	-	-	-
TOTALE superficie commerciale	-	-	mq. 147,45	-	-
TOTALE Superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali e pareti divisorie interne)	-	-	mq. 210,80	-	-
balcone (ufficio)	mq. 6,20	0,25 fino a 25 mq., eccedenza 0,10	mq. 1,55	-	-
balcone (studio)	mq. 6,45	0,35 fino a 25 mq., eccedenza 0,10	mq. 1,61	-	-
balcone (sala gesso + sala resina)	mq. 8,30	0,25 fino a 25 mq. eccedenza 0,10	mq. 2,07	-	-
cavedio (cortile interno)	mq. 15,45	0,10 fino a 25 mq., eccedenza 0,02	mq. 1,54	-	buone
TOTALE superficie utile	mq.	-	-		
TOTALE superficie commerciale	-	-	mq. 6,77		
TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	-	-	mq. 217,57	Tale superficie verrà utilizzata per la stima.	

Sono stati, inoltre, rilevati come ulteriori elementi valutativi complessivi dell'immobile in oggetto:

- ✓ *Caratteristiche strutturali*: struttura in cemento armato tradizionale e solaio in laterocemento.
- ✓ *Intonaco/finiture esterne*: strato di finitura con tonachina colorata.
- ✓ *Intonaco/finiture interne*: in marmo, intonaco e pittura. Rivestimento in piastrelle sia nel bagno che nella sala gesso.
- ✓ *Infissi esterni*: in alluminio e vetro a ridosso del cavedio (cortile interno) e ferro e vetro negli altri ambienti con tapparelle avvolgibili.
- ✓ *Infissi interni*: in pvc.
- ✓ *Tramezzature*: è presente una parete divisoria in vetrocemento (vano studio).
- ✓ *Pavimentazione esterna*: /
- ✓ *Pavimentazione interna*: in marmo e grès porcellanato (bagno, antibagno, saletta di sterilizzazione, deposito, sala gesso e sala resina).
- ✓ *Scale esterne*: scala condominiale di accesso all'unità immobiliare.
- ✓ *Ascensore*: condominiale.
- ✓ *Impianto elettrico*: funzionante, a norma e in ottimo stato.
- ✓ *Impianto idrico*: allaccio alla rete idrica comunale.
- ✓ *Impianto di riscaldamento*: pompe di calore.
- ✓ *Impianto di condizionamento*: sono presenti n. 2 condizionatori (sala d'aspetto, uno dei due vani studio, ufficio).
- ✓ *Segni di dissesto e/o degrado*: nessuno.
- ✓ *Spazi e sistemazioni esterne*: n. 3 balconi di pertinenza dell'ufficio, di un vano studio, della sala gesso e sala resina; cavedio (cortile interno) su cui si affacciano il bagno, la saletta di sterilizzazione, il corridoio e uno dei due vani studio.
- ✓ *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: ottimo.

15. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO 1

Relativamente alla redazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), per il bene oggetto di perizia identificato come unità immobiliare censita catastalmente come abitazione in villini (p.lla 527 sub 3) secondo la Circolare/Provvedimento generale del 18.11.2021, è stato disposto, all'art. 1), che:

1) con la relazione peritale gli esperti estimatori dovranno solo quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU, detraendoli dal valore di stima.

Si specifica inoltre che, l'APE verrà redatta a seguito di aggiudicazione del bene, ove necessaria ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

16. METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene in oggetto verrà stimato con il metodo di Stima per Valore di Mercato con procedimento diretto.

Tale procedimento di stima è quello più intuitivo e pertanto più semplice da comprendere ed applicare in quanto attribuisce un valore attraverso il confronto diretto con altri beni simili, basandosi sul principio logico che il mercato, a perfetta similitudine tra beni, fisserà il prezzo del bene oggetto di valutazione nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello di altri beni di cui si conosce il prezzo di vendita.

Si assume come parametro il prezzo al mq. di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Ragusa (RG) per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e situati nella stessa zona.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze.

Per la valutazione si è fatto riferimento:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari di Ragusa (Agenzia delle Entrate – periodo di riferimento Anno 2023 – semestre 1)

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA
 Comune: RAGUSA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	940	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,3	3,4	L
Autorimesse	NORMALE	330	490	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,8	2,6	L

- quotazioni di vendita ricavate dal Borsino Immobiliare – Ragusa, procedendo al reperimento di informazioni per fabbricati con caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima e situate nella medesima zona.

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo: Euro **577**
 Valore medio: Euro **748**
 Valore massimo: Euro **919**

Nonostante lo stato complessivo del bene oggetto di perizia, esso va considerato nella sua reale destinazione d'uso come abitazione di tipo economico, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione relativa al cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale.

Calcolata la media tra i valori di mercato reperiti (valore minimo Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari di Ragusa e valore minimo Borsino Immobiliare di Ragusa) si può considerare un valore unitario ponderato pari a:

$$(\text{€ } 600,00/\text{mq} + \text{€ } 577,00/\text{mq})/2 = \text{€ } 588,50/\text{mq}$$

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO DIRETTO			
Superficie commerciale	Sc	mq.	217,57
Prezzo medio unitario	P	€/mq	588,50
Valore di mercato (ScxP)	Vm	€	€ 128.040,00

Nonostante lo stato ottimo dell'unità immobiliare nel suo attuale utilizzo, ritenuto congruo il valore di € 588,50/mq. relativo alla reale destinazione d'uso, il valore di stima è pertanto pari a **€ 128.040,00**.

Tenuto conto che da sopralluogo effettuato e dagli atti urbanistici acquisiti presso l'U.T.C. di Ragusa, l'unità immobiliare non risulta conforme sia catastalmente che rispetto le pratiche edilizie depositate presso l'UTC di Ragusa, a seguito di diversa destinazione d'uso, da residenziale a direzionale (studio professionale odontoiatrico) con relative modifiche interne realizzate; il costo per ottenere la regolarità catastale è pari a **€ 1.200,00**, mentre il costo per ottenere la regolarità urbanistica è pari a circa € 1.307,00 (diritti di istruttoria per PdC pari a € 250,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 1.032,00 in quanto l'intervento ricade all'interno del perimetro del centro storico) cui vanno sommati circa € 3.770,00 (oneri di costruzione, art. 16 D.P.R. 380/01) e circa € 9.460,00 (oneri di urbanizzazione) per un totale complessivo di **€ 16.037,00**.

Si terrà conto, inoltre, del costo di redazione dell'APE pari a **€ 250,00**, che verrà detratto dal valore di stima.

Inoltre secondo le disposizioni del G.E., considerando l'abbattimento forfettario del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il valore del lotto è pari a **€ 93.900,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo riportato nel seguente riepilogo:

Valore di stima	€ 128.040,00
Costi regolarità catastale	- € 1.200,00
Costi regolarità urbanistica (diritti di istruttoria per PdC pari a € 250,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 1.032,00 + onorario del tecnico)	- € 2.807,00
Oneri di Costruzione (art. 16 D.P.R. 380/01)	- € 3.770,00
Oneri di Urbanizzazione	- € 9.460,00
Costo redazione APE	- € 250,00
Valore netto del lotto	€ 110.553,00
Abbattimento del valore del 15%	- € 16.582,95
Arrotondamento	€ 70,05
Valore del lotto	€ 93.900,00

17. CONCLUSIONI

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti, in base all'incarico affidato dal G.E. ha stimato il valore di mercato del bene in oggetto facendo riferimento sia alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari di Ragusa (Agenzia delle Entrate – periodo di riferimento Anno 2023 – semestre 1) sia al Borsino Immobiliare del Comune di Ragusa che al mercato immobiliare del Comune di Ragusa (RG), raccogliendo i valori di mercato al mq. di immobili della stessa tipologia del bene in oggetto e situati nella stessa zona.

A seguito dei risultati ottenuti dal suddetto procedimento, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ovvero le caratteristiche che lo hanno contraddistinto maggiormente in fase di analisi e comparazione, è stato possibile stimare il valore di mercato dell'immobile.

Nella relazione sono riportati nel dettaglio i dati inerenti: Atto di pignoramento, Nota di Trascrizione, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, calcolo del valore di stima e di vendita, compreso l'abbattimento forfettario del valore del 15% come da disposizioni del G.E. per vizi occulti ed eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati, indicando così il valore finale pari a € 93.900,00.

Il bene è stato valutato nella sua effettiva destinazione d'uso, come abitazione di tipo economico.

UN	LOTTO	UBICAZIONE	TIPOLOGIA DEL BENE	TITOLARE DEL BENE	VALORE DI STIMA	QUOTA POSSEDUTA	VALORE DEL LOTTO
1	1	Foglio 281 Ragusa (RG) Via Duca D'Aosta, n. 80/c	fabbricato A/3		€ 128.040,00	1/1 del diritto di proprietà	€ 93.900,00

Modica, lì 20.02.2024

Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti
