

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N° 137/2023

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 2

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 21.02.2024

Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti



SCHEDA SINTETICA**LOTTO 2****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	I beni oggetto di pignoramento costituiti da: appartamento sito al piano quinto di un edificio condominiale e garage ubicato al piano terra dello stesso edificio, sono posseduti per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dal debitore esecutato: -
Bene	I beni in oggetto, denominati LOTTO 2, sono costituiti da: un appartamento sito a Ragusa (RG), in Via delle Giuseppine n. 31, int. 10, al piano quinto di un condominio per civile abitazione costruito intorno agli anni '80, dalle buone caratteristiche costruttive e dal buono stato di conservazione complessivo e un garage ubicato al piano terra dello stesso stabile. L'appartamento preso in esame, con destinazione residenziale di tipo economico, secondo quanto emerso da indagine catastale è composto internamente da: <ul style="list-style-type: none">- soggiorno/pranzo- cucina- lavanderia- ripostiglio- corridoio- n.3 camere da letto- bagno. Allo stato attuale e in base al suo utilizzo (zona notte dell'unità immobiliare costituita tramite collegamento interno con l'appartamento sito al piano superiore) e come emerso in sede di sopralluogo, l'appartamento risulta composto da: <ul style="list-style-type: none">- ingresso/soggiorno/studio- n. 2 camere adibite a deposito di suppellettili vari- n. 2 bagni- disimpegno- camera da letto- camera da letto matrimoniale. Riguardo gli spazi esterni, sono presenti: n. 4 balconi di pertinenza sia delle tre camere che del soggiorno/studio.

	Nonostante la presenza di una scala interna che collega il suddetto appartamento a quello sito al piano superiore (sesto), l'accesso allo stesso avviene, tramite scala condominiale interna o ascensore, da ingresso indipendente all'interno 10 dell'edificio condominiale.
Ubicazione	Comune di RAGUSA (RG) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO – Via delle Giuseppine, n. 31 GARAGE (LOCALE AUTORIMESSA) – Via delle Giuseppine, n. 31 Piano T Coordinate: latitudine 36°55'19.0"N, longitudine 14°43'20.8"E.
Titolarità	<p>I beni - identificati catastalmente al foglio 64 p.lla 1517 sub 19 e sub 7 sono pervenuti 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 trascritto il 10/06/2005 ai nn.13894/6533 - in ragione di 6/9 (=2/3), per successione 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. <p>il bene era pervenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in ragione di 1/6 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 da parte 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 di Compravendita del 09/07/1979 - Notaio SULSENTI GIUSEPPE – Sede Ragusa (RG) – trascritto il 01/08/1979 ai nn. 9594/8671

<p>Provenienza ventennale</p>	<p>Si premette che originariamente i beni in oggetto erano censiti catastalmente come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazione di tipo economico, foglio 64, p.lla 1408 sub 19 (attualmente foglio 64 p.lla 1517 sub 19), che a seguito di dichiarazione di Variazione del 04/05/2015, Pratica n. RG0048671, in atti dal 04/05/2015 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17431.1/2015) è stato soppresso; - locale autorimessa, foglio 64, p.lla 1408 sub 7 (attualmente foglio 64 p.lla 1517 sub 7), che a seguito di dichiarazione di Variazione del 04/05/2015, Pratica n. RG0048640, in atti dal 04/05/2015 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17410.1/2015) 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: <ul style="list-style-type: none"> - <u>FOGLIO 64 P.LLA 1408 sub 19</u> (attuale foglio 64 p.lla 1517 sub 19 dal 04/05/2015) - <u>FOGLIO 64 P.LLA 1408 sub 7</u> (attuale foglio 64 p.lla 1517 sub 7 dal 04/05/2015) <p><u>situazione degli intestati dell'immobile dal 06/09/1998 al 24/02/2005:</u> TITOLARE: <div style="background-color: #cccccc; height: 40px; width: 100%;"></div> </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</p>
-------------------------------	--

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:

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 04/05/2015:

TITOLARE:

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 64 P.LLA 1517 sub 19**
(ex foglio 64 p.lla 1408 sub 19)

situazione degli intestati dell'immobile dal 04/05/2015:

TITOLARE:

	<p><i>DATI DERIVANTI DA:</i> BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17431.1/2015) Pratica n. RG0048671 in atti dal 04/05/2015.</p> <p>▪ IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 64 P.LLA 1517 sub 7 (ex foglio 64 p.lla 1408 sub 7)</p> <p>situazione degli intestati dell'immobile dal 04/05/2015: <i>TITOLARE:</i> </p> <p><i>DATI DERIVANTI DA:</i> BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17410.1/2015) Pratica n. RG0048640 in atti dal 04/05/2015.</p> <p>Risulta trascritta in data 07/05/2019 accettazione tacita dell'eredità 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>APPARTAMENTO – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO</u></p> <table border="1" data-bbox="518 1249 1348 1400"> <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>64</td> <td>1517</td> <td>19</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>A/3</td> <td>4</td> <td>6 vani</td> <td>Totale: 116 m² Totale escluse aree scoperte: 111 m²</td> <td>€ 557,77</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>GARAGE – LOCALE AUTORIMESSA</u></p> <table border="1" data-bbox="518 1467 1348 1556"> <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>64</td> <td>1517</td> <td>7</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>C/6</td> <td>4</td> <td>16 m²</td> <td>Totale: 21 m²</td> <td>€ 54,54</td> </tr> </tbody> </table>	N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	1	64	1517	19	1	-	A/3	4	6 vani	Totale: 116 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	€ 557,77	N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	1	64	1517	7	1	-	C/6	4	16 m ²	Totale: 21 m ²	€ 54,54
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO																																																													
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA																																																							
1	64	1517	19	1	-	A/3	4	6 vani	Totale: 116 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	€ 557,77																																																							
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO																																																													
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA																																																							
1	64	1517	7	1	-	C/6	4	16 m ²	Totale: 21 m ²	€ 54,54																																																							
Lotto	<p>LOTTO N. 2 FOGLIO 64, P.LLA 1517, sub 19 – abitazione di tipo economico FOGLIO 64, P.LLA 1517, sub 7 – locale autorimessa</p>																																																																
Occupazione	<p>Al momento dell'accesso, in sede di sopralluogo, l'abitazione risultava occupata dal debitore esecutato.</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 16.10.2023 e secondo quanto emerso sia da planimetria catastale che da progetto allegato</p>																																																																

	<p>alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa (RG), l'appartamento (foglio 64 p.la 1517 sub 19) in esame non risulta conforme sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista urbanistico per le modifiche interne ed esterne effettuate.</p> <p>Le difformità apportate rispetto la planimetria catastale e le Autorizzazioni rilasciate dall'UTC di Ragusa, riscontrate nel corso del sopralluogo, sono le seguenti:</p> <p><u>APPARTAMENTO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - modifiche della tramezzatura interna, al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare; - modifica a carico del solaio interpiano con realizzazione di scala interna in legno, di collegamento con l'appartamento sito al piano superiore (sesto); - lievi modifiche alle aperture esterne (finestre e portefinestre); <p>Variazioni che risultano, difformi rispetto il progetto in variante del 22.05.1979.</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 S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la regolarizzazione urbanistica di conformità relativamente alle modifiche interne ed esterne realizzate; - pratica C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica) per foratura solaio interpiano di collegamento con l'appartamento sito al piano superiore (sesto).
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 ai beni oggetto di perizia.</p> <p>Nello specifico, dalle ricerche effettuate è stata visionata e recuperata la seguente documentazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Domanda di Permesso di Costruire n. 51 del 01.03.1977 con relativo progetto; - Concessione Edilizia n.51, rilasciata in data 21.05.1977; - Rilascio Certificato di abitabilità del 06.03.1979; - Variante al progetto n. 51 del 1977 con relativa autorizzazione del 11.06.1979; - Domanda permesso di abitabilità del 25.05.1979; - Nulla Osta e Autorizzazione abitabilità n. 37 del 28.06.1979.
Abitabilità	<p>Presente a seguito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rilascio Certificato di abitabilità del 06.03.1979

	<ul style="list-style-type: none"> - Domanda permesso di abitabilità del 25.05.1979; - Nulla Osta e Autorizzazione abitabilità n. 37 del 28.06.1979.
Divisibilità	<p>I beni oggetto di pignoramento sono posseduti per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dal debitore esecutato.</p> <p>I beni non sono divisibili.</p>
Valore di Mercato	€ 97.028,00
Valore di Vendita Forzata	€ 75.000,00
Valore del Canone di Mercato	€ 764,00/mq.
Vendibilità e motivo	<p>Trattasi complessivamente di bene composto da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - appartamento censito catastalmente come abitazione di tipo economico, sito al quinto piano di un edificio condominiale; - garage censito catastalmente come locale autorimessa, sito al piano terra del medesimo edificio condominiale. <p>Nello specifico, l'appartamento cui si accede tramite scala condominiale o ascensore direttamente da Via delle Giuseppine, numero civico 31, interno 10, catastalmente adibito ad abitazione di tipo economico risulta composto internamente dai seguenti ambienti: ingresso/soggiorno/studio, n. 2 camere adibite a deposito di suppellettili vari, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto.</p> <p>Riguardo gli spazi esterni, sono presenti: n. 4 balconi di pertinenza alle varie camere e alla zona soggiorno/studio.</p> <p>L'unità immobiliare si presenta complessivamente in un ottimo stato di conservazione, ad eccezione della presenza di tracce di umidità a carico della parete esterna in corrispondenza del box doccia di uno dei due bagni.</p> <p>Il garage si presenta in un discreto stato di conservazione.</p> <p>Nel complesso il bene risulta vendibile.</p>
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 € 7.326,00, così ripartiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - € 616,00 (diritti di istruttoria per la SCIA pari a € 75,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 516,00); - € 210,00 (diritti pratica CIS, art. 37 pari a € 10,00 + diritti capo 18 art. 37 pari a € 200,00); - circa € 4.000,00 (opere murarie per ripristino solaio interpiano); - circa € 1.000,00 (smontaggio scala interna in legno di collegamento con l'appartamento al piano superiore);

	- circa € 1.500,00 (onorario del tecnico). Costi per ottenere la regolarità catastale per a circa € 1.200,00 .	
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a € 250,00.	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI:	
	- immobile predecessore foglio 64 p.la 1408 sub 19 - immobile predecessore foglio 64 p.la 1408 sub 7	
	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 Pubblico Ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 23609/7610 del 12/09/2006.	
	ISCRIZIONI	
	- immobile attuale foglio 64 p.la 1517 sub 19 - immobile attuale foglio 64 p.la 1517 sub 7	
	nessuna.	
	TRASCRIZIONI:	
	- immobile predecessore foglio 64 p.la 1408 sub 19 - immobile predecessore foglio 64 p.la 1408 sub 7	
ATTO PER CAUSA DI MORTE – VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO TRASCRIZIONE DEL 09/03/2005 Registro Particolare 2626 Registro Generale 5733 Pubblico Ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 20040 del 03/03/2005.	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 389/386 del 26/05/2005.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO PER DENUNCIATA SUCCESSIONE TRASCRIZIONE DEL 10/10/2005 Registro Particolare 11087 Registro Generale 22702	ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE TRASCRIZIONE DEL 06/06/2006 Registro Particolare 7813 Registro Generale 13673	

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL RE- GISTRO Repertorio 358/386 del 19/05/2005.	Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL RE- GISTRO Repertorio 359/386 del 19/05/2005.
<p style="text-align: center;">TRASCRIZIONI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - immobile attuale foglio 64 p.la 1517 sub 19 - immobile attuale foglio 64 p.la 1517 sub 7 	
<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE DEL 10/07/2023 Registro Particolare 8307 Registro Generale 11200 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) Contro [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1393 del 12/06/2023.</p>	

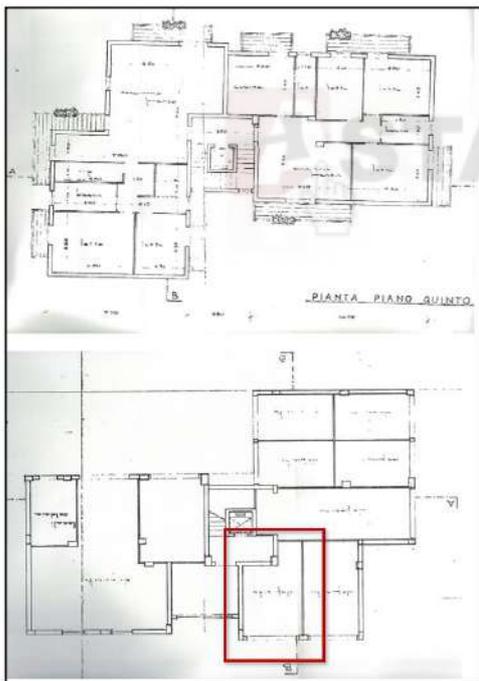


SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 2

Descrizione	<p>I beni, denominati LOTTO 2, sono composti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - appartamento (individuato catastalmente al foglio 64 p.lla 1517 sub 19 come abitazione di tipo economico), sito al quinto piano di un condominio per civile abitazione costruito intorno agli anni '80, dalle buone caratteristiche costruttive e dal buono stato di conservazione complessivo; - locale autorimessa (individuato catastalmente al foglio 64 p.lla 1517 sub 7) sito al piano terra dello stesso edificio. <p>I beni sono situati in una zona centrale e residenziale della città di Ragusa, nello specifico in Via delle Giuseppine con accesso al numero civico 31.</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°55'19.0"N, longitudine 14°43'20.8"E.</p> <p>L'appartamento, a seguito del suo attuale utilizzo (zona notte dell'unità immobiliare costituita tramite collegamento interno con l'appartamento sito al piano superiore), risulta così composto: ingresso/soggiorno/studio con balcone di pertinenza, n. 2 camere adibite a deposito di suppellettili vari con relativi balconi di pertinenza; n. 2 bagni, disimpegno e n. 2 camere da letto con relativi balconi di pertinenza. Esso presenta una superficie lorda edificata di circa mq. 112,55 cui vanno aggiunti mq. 22,30 relativi ai balconi di pertinenza.</p> <p>L'altezza interna è di circa 2,76 m (come da rilievo metrico).</p> <p>Nonostante la presenza di una scala interna che collega il suddetto appartamento a quello sito al piano superiore (sesto), l'accesso allo stesso avviene, tramite scala condominiale interna o ascensore, da ingresso indipendente all'interno 10 dell'edificio condominiale.</p> <p>Il garage sito al piano terra dello stesso stabile condominiale presenta un unico ambiente della superficie di mq. 17,75.</p>				
Destinazione		Abitazione di tipo economico e garage			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie Principale lorda (comprensiva di muri perimetrali, pareti divisorie interne)	S1	mq. 112,55	1	mq. 112,55	
Superficie balconi	SUB	mq. 22,30	0,25	mq. 5,58	
Superficie garage	SUG	mq. 17,75	0,50	mq. 8,87	
Totale superficie lorda commerciale (SUP)		m ² 127,00			
Valore di Mercato		€ 97.028,00			

Valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 75.000,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€ 764,00/mq.



PIANTA PIANO QUINTO DA PROGETTO IN VARIANTE APPROVATO IN DATA 22.05.1979 (fuori scala)



STRALCIO PLANIMETRIA APPARTAMENTO E GARAGE COME DA SOPRALLUOGO (fuori scala)



Coordinate:

latitudine 36°55'19.0"N, longitudine 14°43'20.8"E



Coordinate:

latitudine 36°55'19.0"N, longitudine 14°43'20.8"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:

- allo stato attuale l'appartamento in esame presenta una scala interna di collegamento con l'appartamento sito al piano superiore (sesto) costituendo un'unica unità immobiliare, motivo per cui allo stato attuale risulta adibito a zona notte.

2. OGGETTO PIGNORAMENTO BENI LOTTO 2

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:

-

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 Giuseppine n.31, int. 10 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa (RG) al foglio 64, p.lla 1517, sub 19, piano 5, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, R.C. € 557,77.

2. Bene di proprietà in ragione della quota di 1/1 del debitore esecutato: [redacted]; garage – locale autorimessa, sito a Ragusa in Via Giuseppine n.31 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa (RG) al foglio 64, p.lla 1517, sub 7, piano T, cat. C/6, classe 4, consistenza 16 m², R.C. € 54,54.

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 2 per la quota 1/1.

SOGGETTO CONTRO:

- [redacted] relativamente all'unità negoziale 2 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.
2	2	Fabbricati	Ragusa (RG), Via Giuseppine, n. 31, Piano T	64	1517	7	C/6	4	16 m ²	Totale: 21 m²	€ 54,54
2	2	Fabbricati	Ragusa (RG), Via Giuseppine, n. 31, int. 10 Piano 5	64	1517	19	A/3	4	6 vani	Totale: 116 m² Totale escluse aree scoperte: 111 m²	€ 557,77

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 Giuseppine n.31, 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.5-6-6a-7-8-9-10-11-12-13)**;
- 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.14-14a-14b-14c-14d-15-15a-15b-15c-15d-16)**;
- rilievo fotografico **(All.17)**;
- 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 quelli 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

GARAGE – LOCALE AUTORIMESSA

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	64	1517	7	1	-	C/6	4	16 m ²	Totale: 21 m ²	€ 54,54

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	64	1517	19	1	-	A/3	4	6 vani	Totale: 116 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ²	€ 557,77

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 e nella Nota di Trascrizione dello stesso sono corrispondenti;
- d. secondo quanto emerso dall'ispezione ipotecaria effettuata per immobile predecessore, risultano per:
 - immobile ex foglio 64 p.lla 1408 sub 19: n. 1 iscrizione e n. 5 trascrizioni;
 - immobile ex foglio 64 p.lla 1408 sub 7: n. 1 iscrizione e n. 5 trascrizioni.Secondo quanto emerso dall'ispezione ipotecaria effettuata per immobile attuale, risultano per:
 - immobile censito al foglio 64 p.lla 1517 sub 19: nessuna iscrizione e n. 1 trascrizione;
 - immobile censito al foglio 64 p.lla 1517 sub 7: nessuna iscrizione e n. 1 trascrizione;
- e. i beni risultano appartenere, in ragione della quota di 1/1 al debitore esecutato: [redacted];
- f. i beni - identificati catastalmente al foglio 64 p.lla 1517 sub 19 e sub 7 sono pervenuti 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]

- [REDACTED];
- in **ragione di 6/9 (=2/3)**, per successione [REDACTED]

[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.

[REDACTED] il bene era pervenuto:

- in **ragione di 1/6**

[REDACTED] per successione [REDACTED]

[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'eredità [REDACTED]

[REDACTED] 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 di Compravendita del 09/07/1979 - Notaio SULSENTI GIUSEPPE – Sede Ragusa (RG) – trascritto il 01/08/1979 ai nn. 9594/8671 [REDACTED]

7. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni, denominati come Lotto 2, sono situati in una zona centrale a carattere prevalentemente residenziale della città di Ragusa (RG), precisamente in Via delle Giuseppine, raggiungibile tramite SS 115, per poi percorrere prima Via Risorgimento, Via Archimede e poi proseguire su Via Padre Anselmo da Ragusa e svoltare a destra su Via Ludovico Ariosto di cui Via Giuseppine è una traversa.

Coordinate: latitudine 36°55'19.0"N, longitudine 14°43'20.8"E.

La zona ha un tessuto urbanistico prevalentemente residenziale ed ospita, nelle immediate vicinanze, diversi servizi, tra i quali: impianti sportivi, scuole, luoghi di culto, centri medici, supermercati, farmacie, negozi di abbigliamento, ecc...

Nello specifico i beni in oggetto distano circa 650 m dall'Istituto Comprensivo "Vann'Antò", circa 450 m dallo Stadio "Giovanni Biazzo", 800 m dal Centro Polifunzionale di Informazione e Servizi, 6 km dall'Ospedale "Giovanni Paolo II" e 2,8 km dal centro medico polispecialistico "Clinica del Mediterraneo", inoltre dista 1,4 km dal centro storico di Ragusa e 4,9 km da Ragusa Ibla.

Riguardo i servizi pubblici, l'immobile dista: 1 km dal Capolinea Autobus, circa 1,1 km 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, i beni individuati al foglio 64, p.lla 1517 sub 19 e sub 7 (ex foglio 64 p.lla 1408 sub 19, sub 7) rientrano in zona B1 – *Zone B sature*.

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.

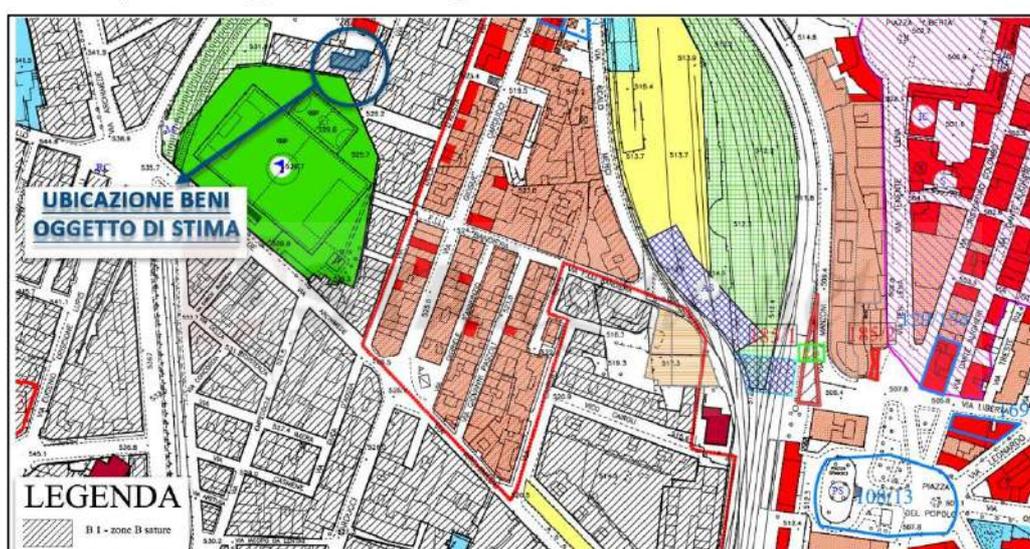
- Per gli uffici e le attività artigianali:
un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),
un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.
- Per le altre attività:
un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su),
un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

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.

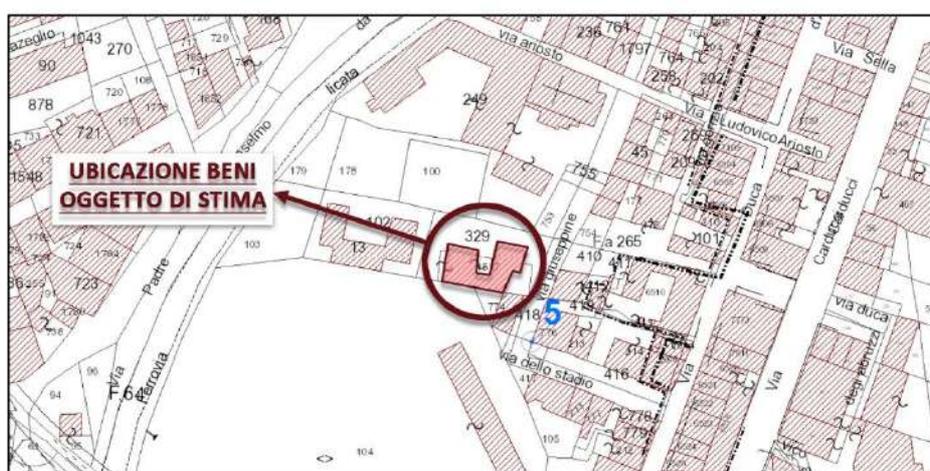
I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

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 originari



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



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1: 1 000

ACCESSO: ai beni in oggetto si accede da Via delle Giuseppine n. 31 e nello specifico all'appartamento sito al quinto piano, da Via delle Giuseppine n. 31, interno 10.

CONFINI PARTICELLA 1517 sub 19 – sub 7:

Nord: proprietà [redacted]
Est: altra ditta
Sud: campo sportivo "Giovanni Biazzo"
Ovest: proprietà [redacted]

Caratteristiche zona: zona prevalentemente residenziale;

Caratteristiche zone limitrofe: zone a carattere residenziale;

Principali collegamenti pubblici (km): 1 km dal Capolinea Autobus, circa 1,1 km 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 servizi 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.6-6a-7-8-9-10-11-12-13)**
- b. il complesso condominiale in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è fornito di abitabilità (rilascio Certificato di abitabilità del 06.03.1979; domanda permesso di abitabilità del 25.05.1979 e successiva Autorizzazione n. 37 del 28.06.1979);
- c. serve eseguire sull'immobile:
 - pratica di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la regolarizzazione urbanistica di conformità relativamente alle modifiche interne ed esterne;
 - pratica C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica) per foratura solaio interpiano di collegamento con l'appartamento sito al piano superiore (sesto).

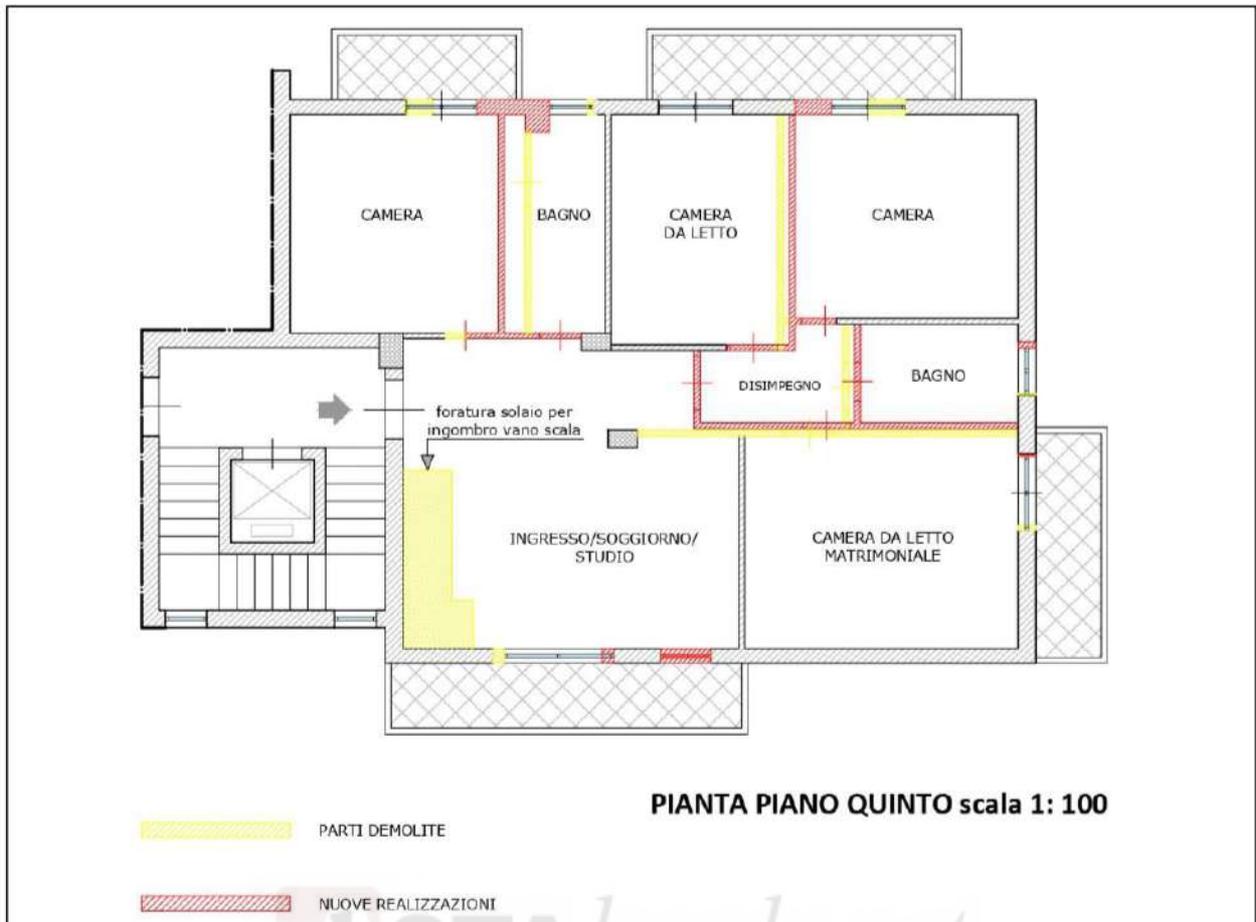
Nello specifico, sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità:

APPARTAMENTO:

- modifiche della tramezzatura interna, al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;
- modifica a carico del solaio interpiano con realizzazione di scala interna in legno di collegamento con l'appartamento sito al piano superiore;
- lievi modifiche alle aperture esterne (finestre e portefinestre).

Variazioni che risultano, difformi rispetto il progetto in variante approvato in data 22.05.1979.

- 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 IN VARIANTE DEL 22.05.1979 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 dei beni pignorati;
- B. trattasi di un appartamento con destinazione residenziale di tipo economico secondo quanto emerso da indagine catastale, cui si accede da scala condominiale interna o ascensore con accesso diretto da Via delle Giuseppine n.31, int. 10 che presenta un ingresso indipendente nonostante sia presente una scala interna di collegamento con l'appartamento al piano superiore (sesto) e un garage, sito al piano terra dello stesso stabile condominiale;
- C. l'appartamento sito al quinto piano di uno stabile condominiale, secondo l'attuale utilizzo (zona notte dell'unità immobiliare costituita tramite collegamento interno all'appartamento sito al piano superiore) è così composto internamente: ingresso/soggiorno/studio, n. 2 camere adibite a deposito di suppellettili vari, n. 2 bagni, disimpegno,

n. 2 camere da letto. Riguardo gli spazi esterni, sono presenti: n. 4 balconi di pertinenza sia delle tre camere che del soggiorno/studio.

L'accesso avviene da ingresso indipendente, al quinto piano, interno 10.

Il garage sito al piano terra dello stesso stabile condominiale presenta un unico ambiente e verte in un discreto stato di manutenzione.

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 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): Domanda di Permesso di Costruire n. 51 del 01.03.1977 con relativo progetto; Concessione Edilizia n.51, rilasciata in data 21.05.1977; Rilascio Certificato di abitabilità del 06.03.1979 e Variante al progetto n. 51 del 1977 con relativa autorizzazione del 11.06.1979; l'unità immobiliare- appartamento - presenta, come da riscontro in sede di sopralluogo:

- modifiche alla tramezzatura interna, al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare;
- modifica a carico del solaio interpiano con realizzazione di scala interna in legno di collegamento con l'appartamento sito al piano superiore;
- lievi modifiche alle aperture esterne (finestre e portefinestre).

F. al momento dell'accesso il bene in oggetto risultava occupato dal debitore esecutato;

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

I beni oggetto di perizia sono situati in una zona centrale e residenziale della città di Ragusa, ampiamente fornita, nelle immediate vicinanze, di servizi di vario genere, quali: supermercati, farmacia, negozi, istituti scolastici, studi medici, luoghi di culto, ecc... ed è poco distante dai principali servizi pubblici (Capolinea Autobus e Stazione Ferroviaria).

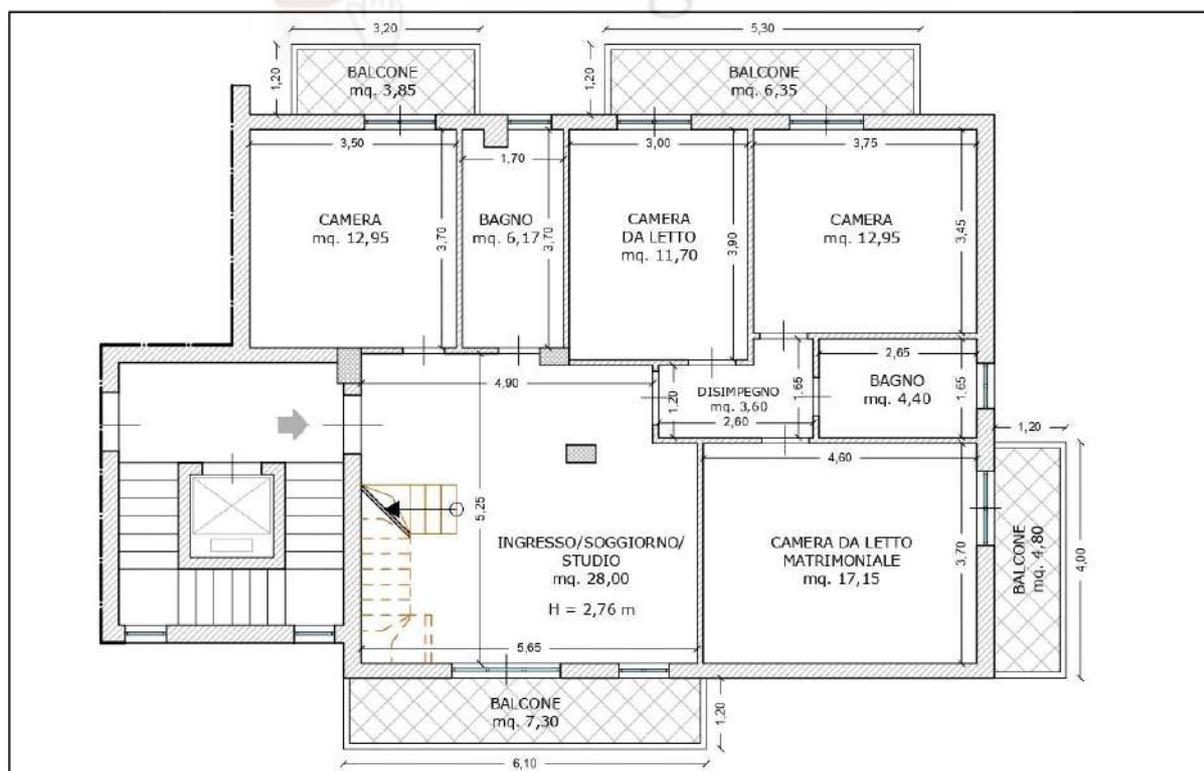
Essi constano di:

a. unità abitativa ubicata al quinto piano di un edificio condominiale con accesso da Via delle Giuseppine, n.31, interno 10. L'appartamento con destinazione residenziale di tipo economico, secondo l'attuale utilizzo (zona notte dell'unità immobiliare costituita tramite collegamento interno all'appartamento sito al piano superiore) è così composto internamente:

- ingresso/soggiorno/studio con balcone di pertinenza,
- n. 2 camere adibite a deposito di suppellettili vari con relativi balconi di pertinenza;
- n. 2 bagni,
- disimpegno,
- n. 2 camere da letto con relativi balconi di pertinenza.

Presenta una superficie lorda edificata di circa mq. 112,55 cui vanno aggiunti mq. 22,30 relativi ai balconi di pertinenza delle due camere adibite a deposito di suppellettili vari, delle due camere da letto e del soggiorno/studio. L'altezza interna è di circa 2,76 m (come da rilievo metrico).

Va precisato che, nonostante la presenza di una scala interna che collega il suddetto appartamento a quello sito al piano superiore (sesto), l'accesso allo stesso avviene, tramite scala condominiale interna o ascensore, da ingresso indipendente all'interno 10 dell'edificio condominiale.

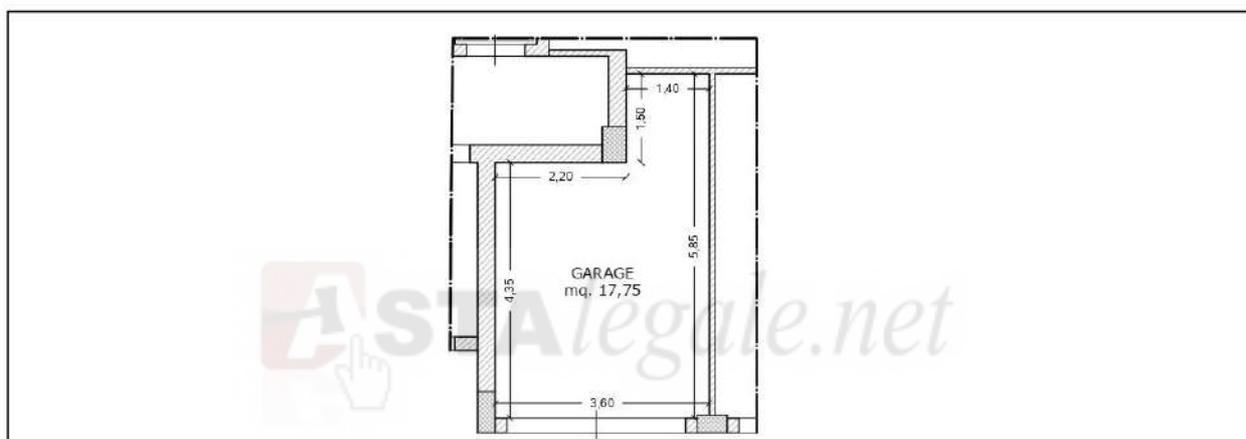


RESTITUZIONE GRAFICA COME DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 16.10.2023 scala 1: 100

La superficie utile dei vari ambienti è la seguente:

LOCALE	SUPERFICIE (mq)
INGRESSO/SOGGIORNO/STUDIO	mq. 28,00
CAMERA	mq. 12,95
BAGNO	mq. 6,17
DISIMPEGNO	mq. 3,60
CAMERA DA LETTO	mq. 11,70
CAMERA	mq. 12,95
BAGNO	mq. 4,40
CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE	mq. 17,15
TOTALE	mq. 96,92

b. garage sito al piano terra del medesimo edificio condominiale, di pertinenza dell'appartamento.



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

La superficie utile è la seguente:

LOCALE	SUPERFICIE (mq)
GARAGE	mq. 17,75
TOTALE	mq. 17,75

L'immobile cui appartengono i beni oggetto di perizia risulta essere stato realizzato con Concessione Edilizia n. 51 del 01.03.1977, seguita da Autorizzazione di Variante alla Concessione Edilizia n. 51/77 rilasciate dall'UTC di Ragusa.

Risulta agli atti, altresì, il rilascio del Certificato di Abitabilità del 06.03.1979, seguita da istanza per l'ottenimento del Permesso di Abitabilità e/o Agibilità del 25.05.1979 con successivo Nulla Osta e Autorizzazione all'Abitabilità del 28.06.1979.

12. 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,

13. 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 **€ 7.326,00**, così ripartiti:

- **€ 616,00** (diritti di istruttoria per la SCIA pari a € 75,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 516,00);
- **€ 210,00** (diritti pratica CIS, art. 37 pari a € 10,00 + diritti capo 18 art. 37 pari a € 200,00);
- circa **€ 4.000,00** (opere murarie per ripristino solaio);
- circa **€ 1.000,00** (smontaggio scala interna in legno di collegamento con l'appartamento al piano superiore);
- circa **€ 1.500,00** (onorario del tecnico).

- eventuali altre cause in corso: **nessuna**.

c. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

Si premette che originariamente i beni in oggetto erano censiti catastalmente come segue:

- abitazione di tipo economico, foglio 64, p.lla 1408 sub 19 (attualmente foglio 64 p.lla 1517 sub 19), che a seguito di dichiarazione di Variazione del 04/05/2015, Pratica n. RG0048671, in atti dal 04/05/2015 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17431.1/2015) è stato soppresso;
- locale autorimessa, foglio 64, p.lla 1408 sub 7 (attualmente foglio 64 p.lla 1517 sub 7), che a seguito di dichiarazione di Variazione del 04/05/2015, Pratica n. RG0048640, in

atti dal 04/05/2015 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17410.1/2015) è stato
soppresso.

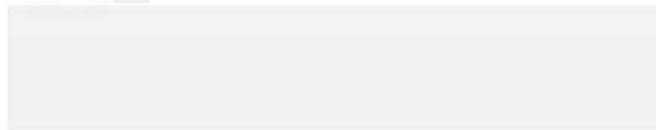
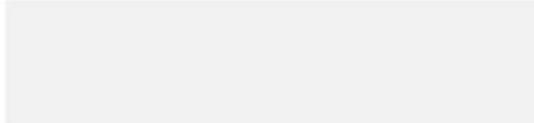
Si è successivamente proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontran-
done la non regolare continuità:

▪ **IMMOBILE PREDECESSORE:**

- **FOGLIO 64 P.LLA 1408 sub 19**
(attuale foglio 64 p.la 1517 sub 19 dal 04/05/2015)
- **FOGLIO 64 P.LLA 1408 sub 7**
(attuale foglio 64 p.la 1517 sub 7 dal 04/05/2015)

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

TITOLARE:



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

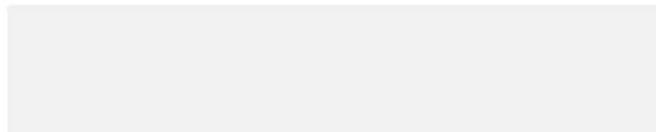
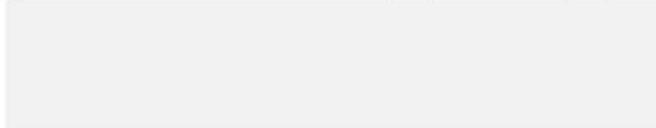
- SUCCESSIONE

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 04/05/2015:

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 64 P.LLA 1517 sub 19**
(ex foglio 64 p.la 1408 sub 19)

situazione degli intestati dell'immobile dal 04/05/2015:

TITOLARE: [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
(n. 17431.1/2015)
Pratica n. RG0048671 in atti dal 04/05/2015.

▪ **IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 64 P.LLA 1517 sub 7**
(ex foglio 64 p.la 1408 sub 7)

situazione degli intestati dell'immobile dal 04/05/2015:

TITOLARE: [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

(n. 17410.1/2015)

Pratica n. RG0048640 in atti dal 04/05/2015.

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 64 P.LLA 1408 sub 19 (attuale foglio 64 p.lla 1517 sub 19)

Ispezione telematica Ispezione n. T237394 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: 64 – Particella 1408 – Subalterno 19

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 23609/7610 del 12/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

IMMOBILE PREDECESSORE FOGLIO 64 P.LLA 1408 sub 7 (attuale foglio 64 p.lla 1517 sub 7)

Ispezione telematica Ispezione n. T237940 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: 64 – Particella 1408 – Subalterno 7
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 23609/7610 del 12/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 64 P.LLA 1517 sub 19 (ex foglio 64 p.la 1408 sub 19)

Ispezione telematica Ispezione n. T5613 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: 64 – Particella 1517 – Subalterno 19
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

IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 64 P.LLA 1517 sub 7 (ex foglio 64 p.la 1408 sub 7)

Ispezione telematica Ispezione n. T6186 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: 64 – Particella 1517 – Subalterno 7
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

14. PRATICHE EDILIZIE:

1. Verifica e attestazione della conformità Catastale:

Catastalmente, lo stato dei luoghi accertato non risulta conforme.

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 ai beni oggetto di perizia. Secondo la documentazione depositata presso l'U.T.C. di Ragusa(RG), l'unità immobiliare (foglio 64 p.la 1517 sub 19 – 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 l'immobile cui appartengono i beni oggetto di perizia è stato ultimato a seguito di

Concessione Edilizia n.51, rilasciata in data 21.05.1977 e successiva Variante al progetto n. 51 del 1977 con relativa autorizzazione del 11.06.1979;

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

- Domanda di Permesso di Costruire n. 51 del 01.03.1977 con relativo progetto;
- Concessione Edilizia n.51, rilasciata in data 21.05.1977;
- Rilascio Certificato di abitabilità del 06.03.1979;
- Variante al progetto n. 51 del 1977 con relativa autorizzazione del 11.06.1979;
- Domanda permesso di abitabilità del 25.05.1979;
- Nulla Osta e Autorizzazione abitabilità n. 37 del 28.06.1979.

d. l'immobile è fornito di abitabilità, a seguito di: Rilascio Certificato di abitabilità del 06.03.1979; Domanda permesso di abitabilità del 25.05.1979; Nulla Osta e Autorizzazione abitabilità n. 37 del 28.06.1979.

e. a seguito delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto la documentazione urbanistica, secondo copia conforme degli atti urbanistici acquisita presso l'U.T.C. di Ragusa (RG), occorre presentare pratica di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per regolarizzazione urbanistica di conformità relativa alla realizzazione di modifiche interne ed esterne e pratica C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica) per foratura solaio interpiano di collegamento con l'appartamento sito al piano superiore (sesto).

Per ottenere la regolarità edilizia il costo da sostenere è pari a circa € 7.326,00, così ripartiti:

- **€ 616,00** (diritti di istruttoria per la SCIA pari a € 75,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 516,00);
- **€ 210,00** (diritti pratica CIS, art. 37 pari a € 10,00 + diritti capo 18 art. 37 pari a € 200,00);
- circa **€ 4.000,00** (opere murarie per ripristino solaio interpiano);
- circa **€ 1.000,00** (smontaggio scala interna in legno di collegamento con l'appartamento al piano superiore);
- 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.

15. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IN OGGETTO

I beni sono situati in una zona centrale a carattere prevalentemente residenziale del Comune di Ragusa (RG) e fornita sia di servizi che di collegamenti pubblici.

L'unità immobiliare, individuata catastalmente al foglio 64 p.lla 1517 sub 19 (ex foglio 64 p.lla 1408 sub 19), ha destinazione residenziale di tipo economico secondo quanto emerso da indagine catastale ed è sita al piano quinto di un edificio condominiale e di cui il garage individuato catastalmente al foglio 64 p.lla 1517 sub 7 (ex foglio 64 p.lla 1408 sub 7).

COMPOSIZIONE INTERNA IMMOBILE (abitazione di tipo economico) - FOGLIO 64 P.LLA 1517 SUB 19:					
VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	COEFF. PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
Ingresso/soggiorno/studio	mq. 28,00	1	mq. 28,00	nord	ottime
camera	mq. 12,95	1	mq. 12,95	sud	ottime
bagno	mq. 6,17	1	mq. 6,17	sud	ottime
disimpegno	mq. 3,60	1	mq. 3,60	-	ottime
camera da letto	mq. 11,70	1	mq. 11,70	sud	ottime
camera	mq. 12,95	1	mq. 12,95	sud	ottime
bagno	mq. 4,40	1	mq. 4,40	ovest	ottime
camera da letto matrimoniale	mq. 17,15	1	mq. 17,15	ovest	ottime
TOTALE superficie utile	mq. 96,92	-	-	-	-
TOTALE superficie commerciale	-	-	mq. 96,92	-	-
TOTALE Superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali e pareti divisorie interne)	-	-	mq. 112,55	-	-
balcone (camera)	mq. 3,85	0,25 fino a 25 mq., eccedenza 0,10	mq. 0,96	sud	-
balcone (camera da letto)	mq. 6,35	0,25 fino a 25 mq., eccedenza 0,10	mq. 1,60	sud	-
balcone (camera da letto matrimoniale)	mq. 4,80	0,25 fino a 25 mq. eccedenza 0,10	mq. 1,20	ovest	-
balcone (ingresso/soggiorno/studio)	mq. 7,30	0,25 fino a 25 mq., eccedenza 0,10	mq. 1,82	nord	-
TOTALE superficie utile	mq. 22,30	-	-	-	-
TOTALE superficie commerciale	-	-	mq. 5,58	-	-
garage	mq. 17,75	0,50	mq. 8,87	ovest	Discrete

TOTALE superficie utile	mq. 17,75	-	-		
TOTALE superficie commerciale	-	-	mq. 8,87	-	-
TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	-	-	mq. 127,00	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*: tonachina di colore bianco in tutti gli ambienti e su qualche parete pittura ad effetto spatolato; rivestimento in piastrelle fino ad altezza doccia in un bagno e fino all'altezza di m. 1,20 ad effetto mosaico nel secondo bagno.
- ✓ *Infissi esterni*: in alluminio e vetro con tapparelle avvolgibili.
- ✓ *Infissi interni*: in legno.
- ✓ *Pavimentazione esterna*: pavimento in cotto (balconi).
- ✓ *Pavimentazione interna*: in grès porcellanato di colore chiaro; nei due bagni pavimento in grès porcellanato di colore marrone e nero.
- ✓ *Scale interne*: presente scala in legno di collegamento con appartamento sito al piano superiore (sesto).
- ✓ *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*: caldaia centralizzata.
- ✓ *Impianto di condizionamento*: n. 1 condizionatore (camera da letto matrimoniale).
- ✓ *Segni di dissesto e/o degrado*: tracce di umidità a carico della parete esterna in corrispondenza del box doccia di uno dei due bagni.
- ✓ *Spazi e sistemazioni esterne*: n. 4 balconi di pertinenza delle due camere adibite a deposito di suppellettili vari, della camera da letto matrimoniale e del soggiorno/studio; garage e posto auto scoperto di pertinenza in area condominiale.
- ✓ *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione*: ottimo.

GARAGE (locale autorimessa) – PIANO TERRA

Caratteristiche strutturali: struttura in cemento armato tradizionale e solaio in laterocemento.

Intonaco/finiture esterne: strato di finitura con tonachina colorata.

Intonaco/finiture interne: intonaco di colore bianco.

Infissi esterni: serranda saracinesca in acciaio zincato ad apertura manuale.

Infissi interni: non presenti.

Pavimentazione interna: pavimentazione in battuto in cemento.

Impianto elettrico: presente e funzionante.

Impianto di riscaldamento: non presente.

Segni di dissesto e/o degrado: abbastanza evidenti.

Spazi e sistemazioni esterne: marciapiede di accesso.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: discreto.

16. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO 2

Relativamente alla redazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), per il bene oggetto di perizia identificato come unità immobiliare censita catastalmente come abitazione di tipo economico (foglio 64 p.lla 1517 sub 19) 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.

Per l'unità immobiliare identificata come locale autorimessa (foglio 64 p.lla 1517 sub 7) non si ritiene necessario produrre Attestato di prestazione energetica, in quanto secondo le Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici e in particolare al D.M. 26/06/09 e al D.M. 26/06/15 che si sovrappongono e in parte si integrano tra loro, sono esclusi dalla redazione dell'APE:

- **box, cantine, autorimesse;**
- **parcheggi a più piani;**

- campi sportivi coperti da strutture stagionali;
- depositi privi di impianti termici, ecc...

17. 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 mezzera 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: Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO							
Codice di zona: C3							
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	680	1000	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	640	920	L	2,4	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	290	430	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	310	460	L	1,5	2,2	L

calcolando una media tra i valori di mercato reperiti (min e Max), pari a:

$$(\text{€ } 640,00 + \text{€ } 920,00)/2 = \text{€ } 780,00$$

- 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	Valore medio	Valore massimo
Euro 577	Euro 748	Euro 919

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

$$(\text{€ } 780,00/\text{mq} + \text{€ } 748,00/\text{mq})/2 = \text{€ } 764,00/\text{mq}$$

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO DIRETTO			
Superficie commerciale	Sc	mq.	127,00
Prezzo medio unitario	P	€/mq	764,00
Valore di mercato (ScxP)	Vm	€	€ 97.028,00

Rilevato lo stato ottimo dell'unità immobiliare nel suo attuale utilizzo e ritenuto congruo il valore di € 764,00/mq., il valore di stima è pertanto pari a **€ 97.028,00**.

Tenuto conto che da sopralluogo effettuato e dagli atti urbanistici acquisiti presso l'U.T.C. di Ragusa, l'appartamento risulta parzialmente difforme sia catastalmente che rispetto le pratiche depositate presso l'UTC di Ragusa (RG), 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 € 2.326,00 (pratica di SCIA + pratica CIS + onorario del tecnico) cui vanno sommati circa € 5.000,00 per il ripristino dei luoghi (opere murarie per ripristino solaio interpiano + smontaggio scala interna in legno di collegamento con l'appartamento al piano superiore), per un totale complessivo di **€ 7.326,00**.

Si terrà conto, inoltre, sia 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 **€ 75.000,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo riportato nel seguente riepilogo:

Valore di stima	€ 97.028,00
Costi regolarità catastale	- € 1.200,00
Costi regolarità urbanistica (pratica SCIA + pratica CIS)	- € 2.326,00
Costi opere murarie per ripristino solaio inter- piano + smontaggio scala interna in legno di colle- gamento con l'appartamento al piano superiore	- € 5.000,00
Costo redazione APE	- € 250,00
Valore netto del lotto	€ 88.252,00
Abbattimento del valore del 15%	- € 13.237,80
Arrotondamento	€ 14,20
Valore del lotto	€ 75.000,00

18. 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 **€ 75.000,00**.

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
2	2	Foglio 64 Ragusa (RG) Via delle Giuseppine, n. 31	fabbricato C/6		€ 97.028,00	1/1 del diritto di proprietà	€ 75.000,00
2	2	Foglio 64 Ragusa (RG) Via delle Giuseppine, n. 31	fabbricato A/3				

Modica, lì 21.02.2024


Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti
Valentina Occhipinti

 **ASTAlegale.net**