

---

# TRIBUNALE DI RAGUSA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gradanti Mariaelisa, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2021 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	9
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	12
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	13
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	14
Parti Comuni.....	14

<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	21
Regolarità edilizia .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 .....	23
Lotto 2 .....	24
Descrizione .....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità .....	25
Confini .....	26
Consistenza .....	26
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali .....	27
Precisazioni.....	28
Stato conservativo .....	28
Parti Comuni.....	28

Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Stima / Formazione lotti.....	33
<b>Lotto 1</b> .....	33
<b>Lotto 2</b> .....	35
Riepilogo bando d'asta.....	38
<b>Lotto 1</b> .....	38
<b>Lotto 2</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2021 del R.G.E.....	41
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 43.864,50</b> .....	41
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 27.138,00</b> .....	42



## INCARICO

---

All'udienza del 30/05/2021, il sottoscritto Arch. Gradanti Mariaelisa, con studio in Corso Umberto I n. 78/80 - 97014 - Ispica (RG), email [mariaelisa.gradanti@virgilio.it](mailto:mariaelisa.gradanti@virgilio.it), PEC [mariaelisa.gradanti@archiworldpec.it](mailto:mariaelisa.gradanti@archiworldpec.it), Tel. 347 7108883, Fax 0932 950156, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T (Coord. Geografiche: Latitudine 36,924; Longitudine 14,720)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1 (Coord. Geografiche: Latitudine 36,924; Longitudine 14,720)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 2 (Coord. Geografiche: Latitudine 36,924; Longitudine 14,720)



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

Il cespite costituisce il piano terra di un fabbricato anni '60 situato in zona semicentrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio e con parcheggi sufficienti.

L'immobile si presenta, allo stato di fatto, costituito da due vani comunicanti e un servizio di ridotte dimensioni prospettante su un cavedio interno.

Esso dispone di un accesso indipendente dal civico n. 30 di via Benedetto Croce e di due porte di collegamento interne col vano scale della palazzina attualmente chiuse.

I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

Il cespite costituisce il primo piano di un fabbricato anni '60 situato in zona semi-centrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio, e a traffico locale con parcheggi sufficienti.

L'immobile, con accesso dal civico n. 32 di via Benedetto Croce, allo stato di fatto, si presenta costituito da una zona soggiorno-pranzo con annessi piano cottura e locale di servizio prospettanti sul cavedio interno, una cameretta e una camera matrimoniale munita di balconcino.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; inoltre, è vicina alla via Archimede, arteria del centro di Ragusa a carattere prevalentemente commerciale.

I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si è proceduto alla verifica degli atti del procedimento, della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. - Certificazione notarile sostitutiva della relazione di visura ipo-catastale, redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Castelvetro - e della corrispondenza dei dati ivi riportati con i dati acquisiti dalla sottoscritta P.E., e desunti dalle visure catastali e ispezioni ipotecarie.

Da un'attenta analisi delle stesse, sono state riscontrate le seguenti inidoneità:

- la relazione notarile non presenta continuità nelle trascrizioni degli atti di acquisto della proprietà per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la relazione notarile, insieme a un altro atto del procedimento, risultano errati nell'individuazione delle formalità pregiudizievoli in quanto riportano un'iscrizione del 12/06/2018 (la N. 8819 del Registro Generale e 1314 del Registro Particolare) che grava su beni diversi da quelli oggetto del presente pignoramento, così come si evince da ispezione ipotecaria n. T1 125217 del 04/06/2021.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si è proceduto alla verifica degli atti del procedimento, della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. - Certificazione notarile sostitutiva della relazione di visura ipo-catastale, redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Castelvetro - e della corrispondenza dei dati ivi riportati con i dati acquisiti dalla sottoscritta P.E., e desunti dalle visure catastali e ispezioni ipotecarie.

Da un'attenta analisi delle stesse, sono state riscontrate le seguenti inidoneità:

- la relazione notarile non presenta continuità nelle trascrizioni degli atti di acquisto della proprietà per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la relazione notarile, insieme a un altro atto del procedimento, risultano errati nell'individuazione delle formalità pregiudizievoli in quanto riportano un'iscrizione del 12/06/2018 (la N. 8819 del Registro Generale e 1314 del Registro Particolare) che grava su beni diversi da quelli oggetto del presente pignoramento, così come si evince da ispezione ipotecaria n. T1 125217 del 04/06/2021;
- la "Nota di iscrizione al ruolo generale delle espropriazioni immobiliari" presentata dal creditore procedente, nella sezione: Elenco Immobili, risulta errata in quanto fa risultare censito il bene nella categoria catastale C/1\_ Negozi, Botteghe, invece che in A\5 così come risulta dalle visure;
- la relazione notarile, con riferimento alla certificazione delle risultanze catastali relative a questo bene, presenta un'erronea individuazione degli intestati, così come si evince da visura storica per immobile n. T176993/2022.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Si precisa che, la titolarità dell'immobile - per i diritti e le quote sopra indicate - è stata tratta dall'atto di pignoramento immobiliare notificato il 07/04/2021 e dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale", redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Castelvetro, ma non trova totale riscontro né nelle ispezioni ipotecarie, né nelle visure catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate.

Infatti, è solo nella trascrizione - presentata il 27/10/2020 con i NN. 12577 del Registro Generale e 9195 del Registro Particolare - dell'accettazione tacita dell'eredità in forza dell'atto notarile del 27/02/2018 (Rep. N. 48050/15238) che la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista il diritto di proprietà del bene per la quota di 2/6.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

L'immobile confina a Nord-Est con la via Benedetto Croce e al piano superiore con altro bene di proprietà degli esecutati, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

L'immobile confina a Nord-Est con la via Benedetto Croce e, sia al piano inferiore che a quello superiore, con altro bene di proprietà degli esecutati, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	41,47 mq	52,55 mq	1,00	49,00 mq	3,60 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>49,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>49,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Rilievo planimetrico effettuato durante il sopralluogo del 08/07/2021.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,65 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	3,20 m	PRIMO
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Rilievo planimetrico effettuato durante il sopralluogo del 08/07/2021.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 64, Part. 522, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 33 mq

		Piano T
Dal 01/01/1992 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 64, Part. 522, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.6, Cons. 33 MQ Rendita € 959,53 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Allo stato di fatto, infatti, l'unità immobiliare risulta di proprietà degli esecutati, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2 ciascuno in virtù dei titoli indicati nella sezione "Titolarietà dell'immobile" della seguente perizia.

(Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico desunta da "Visura storica per immobile" n. T175689/2022 del 21/03/2022, della quale si produce copia).

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 64, Part. 522, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 VANI Piano 1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 64, Part. 522, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 VANI Superficie catastale Totale: 58 mq; Totale escluse aree scoperte: 56 mq Rendita € 113,10 Piano 1
Dal 25/09/2016 al 12/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 64, Part. 522, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 VANI Superficie catastale Totale: 58 mq; Totale escluse aree scoperte: 56 mq Rendita € 113,10 Piano 1
Dal 12/10/2016 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 64, Part. 522, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 VANI Superficie catastale Totale: 58 mq; Totale escluse aree scoperte: 56 mq Rendita € 113,10 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

(Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico desunta da "Visura storica per immobile" n. T176993/2022 del 21/03/2022, della quale si produce copia).

## **DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	64	522	1	1	C1	6	33 MQ		959,53 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione e da sopralluogo effettuato in data 22/06/2021 e 08/07/2021, per il bene pignorato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) impossibilità a determinare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi con la pianta catastale in quanto, al NCEU, non risulta presentata agli atti alcuna planimetria;

2) incongruenza tra la categoria catastale di classamento dell'immobile e la sua destinazione urbanistica. Infatti, mentre catastalmente il bene risulta censito come negozio/bottega, urbanisticamente dovrebbe risultare destinato a rimessa;

3) non corrispondenza tra gli intestati e i titolari reali;

4) incoerenza tra i dati identificativi dell'immobile e la mappa catastale. Difatti - sebbene il bene risulti censito in catasto al foglio 64 del comune di Ragusa/sez. A, particella 522 - la mappa dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 2022 e di cui si produce copia) individua con tale mappale un altro edificio.

Con riferimento ai punti 1), 2) e 3), si dovrà procedere - mediante DOCFA - ad un accatastamento per inserire nel sistema informatico la planimetria dell'unità immobiliare e a voltura e variazione catastale, i cui costi sono da detrarre dal valore di stima finale; quanto al punto 3), invece, allo stato non è possibile stabilire gli esatti oneri di regolarizzazione in quanto occorrerà prima stabilire la tipologia di errore che ha portato a tale discordanza.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	64	522	2	1	A5	3	3 VANI	Totale: 58 mq; Totale escluse aree scoperte: 56 mq	113,1 €	1	

## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione e da sopralluogo effettuato in data 22/06/2021 e 08/07/2021, per il bene pignorato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) non corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale;
  - 2) incoerenza tra i dati identificativi dell'immobile e la mappa catastale. Difatti - sebbene il bene risulti censito in catasto al foglio 64 del comune di Ragusa/sez. A, particella 522 - la mappa dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 2022 e di cui si produce copia) individua con tale mappale un altro edificio.
- Con riferimento al punto 1), si dovrà procedere - mediante DOCFA - a una variazione catastale, i cui costi sono da detrarre dal valore di stima finale; quanto al punto 2), invece, allo stato non è possibile stabilire gli esatti oneri di regolarizzazione in quanto occorrerà prima stabilire la tipologia di errore che ha portato a tale discordanza.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

La sottoscritta, esperta P.E., ha eseguito le operazioni peritali mediante l'esame degli atti del procedimento, il controllo delle ispezioni ipotecarie, la verifica della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567 secondo comma del c.p.c. e, al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento, ha svolto delle ricerche presso le seguenti amministrazioni pubbliche:

- \_ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale - Territorio:  
Richiesta planimetrie catastali e visure catastali storiche degli immobili;
- \_ Comune di Ragusa:  
Ricerca pratiche edilizie e certificati di agibilità.

In particolare, con riferimento alle ispezioni ipotecarie si precisa che - a seguito di attenta e scrupolosa disamina delle stesse - sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

- mancanza di trascrizioni riguardanti i titoli che hanno portato all'acquisto della proprietà del presente immobile, nonché di altro cespite staggito, da parte degli esecutati;
- difformità nella trascrizione del 27/10/2020, NN. 12577 del Registro Generale e 9195 del Registro Particolare (così come si evince dall'ispezione ipotecaria n. T1 309330 del 04/06/2021) consistenti nell'errata descrizione degli immobili inerenti l'unità negoziale n. 2, nonché nell'inesatta identificazione dei soggetti a favore.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

La sottoscritta, esperta P.E., ha eseguito le operazioni peritali mediante l'esame degli atti del procedimento, il controllo delle ispezioni ipotecarie, la verifica della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567 secondo comma del c.p.c. e, al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento, ha svolto delle ricerche presso le seguenti amministrazioni pubbliche:

- \_ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale - Territorio:  
Richiesta planimetrie catastali e visure catastali storiche degli immobili;
- \_ Comune di Ragusa:

Ricerca pratiche edilizie e certificati di agibilità.

In particolare, con riferimento alle ispezioni ipotecarie si precisa che - a seguito di attenta e scrupolosa disamina delle stesse - sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

- difformità nella trascrizione del 27/10/2020, NN. 12577 del Registro Generale e 9195 del Registro Particolare (così come si evince dall'ispezione ipotecaria n. T1 309330 del 04/06/2021) consistenti nell'errata descrizione degli immobili inerenti l'unità negoziale n. 2, nonché nell'inesatta identificazione dei soggetti a favore.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

---

Il bene si presenta in modeste condizioni, sia a livello conservativo che per le finiture interne. Da ristrutturare dal punto di vista impiantistico e igienico-sanitario.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

---

Il bene si presenta in modeste condizioni, sia a livello conservativo che per le finiture interne. Da ristrutturare dal punto di vista impiantistico e igienico-sanitario.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

---

L'immobile ha in comune con le altre unità un cavedio interno.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

---

L'immobile ha in comune con le altre unità un cavedio interno, oltre all'ingresso del piano terra e il corpo scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

---

- Esposizione: (Nord-Ovest)
- Altezza interna utile: (3,60 m)
- Strutture: (in c.a. in sufficienti condizioni; e solai con travetti e pignatte, in sufficienti condizioni)
- Pareti esterne: (rifinite a intonaco in modesto stato di conservazione)
- Finitura interni: (in discrete condizioni)
- Pavimentazione interna: (in parquet di laminato nel vano principale e in marmette di graniglia nel vano adiacente)
- : Pavimentazione servizio: (piastrelle di ceramica datate e in forte stato di degrado)
- Infissi esterni: (in alluminio anodizzato con ante a battente di discrete condizioni)
- Impianto elettrico: (del tipo sottotraccia con conformità da verificare e certificare)
- Impianto idrico-sanitario: (del tipo sottotraccia con conformità da verificare e certificare)
- Impianto riscaldamento-raffrescamento: (a pompa di calore)

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

- Esposizione: (Nord-Ovest)
- Altezza interna utile: (3,20 m)
- Strutture: (in c.a. in sufficienti condizioni; solai con travetti e pignatte, in sufficienti condizioni)
- Pareti esterne: (rifinite a intonaco in modesto stato di conservazione)
- Finitura interni: (in sufficienti condizioni)
- Pavimentazione interna: (misto, con marmette di graniglia e piastrelle in monocottura)
- : Pavimentazione e rivestimenti cucina e servizio: (piastrelle di ceramica datate e in forte stato di degrado)
- Infissi esterni: (in legno con ante a battente di sufficienti condizioni)
- Infissi interni: (in legno del tipo tamburato)
- Impianto elettrico: (del tipo sottotraccia con conformità da verificare e certificare)
- Impianto idrico-sanitario: (del tipo sottotraccia con conformità da verificare e certificare)
- Impianto a gas: (con bombola)
- Altri impianti: (assenti)

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

Al primo accesso sull'immobile pignorato, eseguito il 22/06/2021, lo stesso risultava occupato, senza titolo alcuno, da un orafo (il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il quale egli stesso dichiara che la sua attività in quel luogo è in fase di trasferimento; infatti, in occasione del secondo sopralluogo effettuato in data 08/07/2021, il cespite risultava sgombro da cose e/o persone.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

L'immobile risulta occupato dalla DEBITRICE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e ne costituisce la sua abitazione principale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2016	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Livia Giovanni	27/02/2018	48050	15238
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ragusa	27/10/2020	12577	9195
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/09/2016	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA di SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			25/09/2016		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ragusa	06/09/2018	12868	8786
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
U.U. di Ragusa	13/11/2017	917	9990		
Dal 25/09/2016	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Livia Giovanni	27/02/2018	48050	15238
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ragusa	28/02/2018	3279	2368
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/10/2016	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA di SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/10/2016		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ragusa	31/05/2018	8213	5690
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.U. di Ragusa	13/11/2017	920	9990
Dal 12/10/2016	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Livia Giovanni	27/02/2018	48050	15238
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ragusa	28/02/2018	3280	2369
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/10/2016	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Livia Giovanni	27/02/2018	48050	15238
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ragusa	27/10/2020	12577	9195
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

\_ Dal 25/09/2016 - Denuncia di Successione e Accettazione tacita eredità della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\_ Dal 12/10/2016 - Denuncia di Successione e Accettazione tacita eredità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

(Ispezione Ipotecaria N. T1 125217, Nominativo: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

\_ Dal 12/10/2016 Accettazione tacita eredità del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

(Ispezione Ipotecaria N. T1 309330, Nominativo: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ragusa aggiornate al 04/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Conservatoria di Ragusa il 18/10/2021  
 Reg. gen. 15674 - Reg. part. 2192  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 120.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 80.000,00  
 Rogante: Notaio Dott. Carmelo Bonanno  
 Data: 16/10/2012  
 N° repertorio: 89  
 N° raccolta: 59  
 Note: Atto di mutuo fondiario registrato il giorno 17/10/2012 al n. 22757 serie 1T, e spedito in forma esecutiva il 18/10/2012, contro l'esecutato - il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nella qualità di debitore non datore, e i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di soggetti datori di ipoteca in quanto proprietari dell'immobile posto a garanzia del capitale finanziato.

#### Trascrizioni

- **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a Agenzia delle Entrate di Ragusa il 03/10/2017  
 Reg. gen. 13984 - Reg. part. 9597

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Atto giudiziario del 15/09/2017, Numero di repertorio 3406, pubblico ufficiale - Ufficio UNEP Tribunale di Ragusa.

- **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di Ragusa il 18/05/2021

Reg. gen. 7650 - Reg. part. 5430

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Atto giudiziario del 07/04/2021, Numero di repertorio 796, pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa.

Si precisa che l'esecutata - la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - risulta debitrice pro quota nei confronti del creditore procedente in quanto subentrata per la quota di 1/2 nell'eredità dei terzi datori di ipoteca.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ragusa aggiornate al 04/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Conservatoria di Ragusa il 18/10/2021

Reg. gen. 15674 - Reg. part. 2192

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Notaio Dott. Carmelo Bonanno

Data: 16/10/2012

N° repertorio: 89

N° raccolta: 59

Note: Atto di mutuo fondiario registrato il giorno 17/10/2012 al n. 22757 serie 1T, e spedito in forma esecutiva il 18/10/2012, contro l'esecutato - il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nella qualità di debitore non datore, e i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di soggetti datori di ipoteca in quanto proprietari dell'immobile posto a garanzia del capitale finanziato.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di Ragusa il 03/10/2017

Reg. gen. 13984 - Reg. part. 9597

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Atto giudiziario del 15/09/2017, Numero di repertorio 3406, pubblico ufficiale - Ufficio UNEP Tribunale di Ragusa.

• **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di Ragusa il 18/05/2021

Reg. gen. 7650 - Reg. part. 5430

Quota: 1/1

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Atto giudiziario del 07/04/2021, Numero di repertorio 796, pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa.

Si precisa che l'esecutata - la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - risulta debitrice pro quota nei confronti del creditore procedente in quanto subentrata per la quota di 1/2 nell'eredità dei terzi datori di ipoteca.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

Il fabbricato, di cui il bene oggetto di stima fa parte, ricade, nel P.R.G. vigente, in area "B1 - zone B sature" il quale, ai sensi dell'art. 39.1 delle N.T.A., stabilisce:

<<Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che hanno 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.

(...)

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.  
(...)

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.

(...)

NOTA:

Il P.R.G. vigente nel Comune di Ragusa, adottato con Delibera Commissariale n. 28 del 29/05/2003, è stato approvato con Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente e pubblicato sulla GURS n.21 del 21/04/2006. Il piano è stato approvato con le prescrizioni, le modifiche e gli stralci discendenti dal parere n. 12 reso dalla U.O. 5.4 del Servizio 5 D.R.U. in data 28.11.2005.

Con Determinazione Dirigenziale n. 298 del 22/02/2016 è stato effettuato l'adeguamento del P.R.G. vigente alle prescrizioni dell'art. 4 del Decreto Dirigenziale n. 120/2006.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

Il fabbricato, di cui il bene oggetto di stima fa parte, ricade, nel P.R.G. vigente, in area "B1 - zone B sature" il quale, ai sensi dell'art. 39.1 delle N.T.A., stabilisce:

<<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.

(...)

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.

(...)

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.  
(...)

NOTA:

Il P.R.G. vigente nel Comune di Ragusa, adottato con Delibera Commissariale n. 28 del 29/05/2003, è stato approvato con Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente e pubblicato sulla GURS n.21 del 21/04/2006. Il piano è stato approvato con le prescrizioni, le modifiche e gli stralci discendenti dal parere n. 12 reso dalla U.O. 5.4 del Servizio 5 D.R.U. in data 28.11.2005.

Con Determinazione Dirigenziale n. 298 del 22/02/2016 è stato effettuato l'adeguamento del P.R.G. vigente alle prescrizioni dell'art. 4 del Decreto Dirigenziale n. 120/2006.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 30, PIANO T**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

E' stata richiesta presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comunale di Ragusa tutta la documentazione inerente il fabbricato di cui il bene oggetto di stima fa parte. Da attenta analisi del fascicolo trovato, e fornito in copia, sono emerse le pratiche di seguito elencate.

La N. 530 contenente:

- \_ Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili datata 09/09/1957, in ditta ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e avente ad oggetto la "Denuncia di opere edili" per la realizzazione di una casa destinata a civile abitazione;
- \_ Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 04/10/1957.

La N. 100 contenente:

- \_ Domanda per ottenere il permesso di abitabilità, Prot. n. 8883 del 02/03/1962, corredata dalla "Licenza d'uso per le opere in cemento armato" trasmessa dalla Prefettura al Comune con nota n. 8126/8003/Div.4 del 13/04/1962;
- \_ Autorizzazione di abitabilità del 16/04/1962, rilasciata per il solo piano secondo.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A titolo informativo e non esaustivo si rende noto che, nel verbale d'ispezione firmato dal direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale e allegato alla richiesta di abitabilità, vengono citati altri due permessi di costruzione datati 16/04/1959 e 15/11/1960 che, tuttavia, non sono stati trovati.

Non è, pertanto, possibile stabilire se esiste corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Tuttavia, tenuto conto dell'art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942 N. 1150 e ss. mm. ii., nonché del Regolamento Edilizio Comunale, si precisa che la destinazione d'uso del presente immobile deve essere - sia urbanisticamente che di fatto - a rimessa.

Con riferimento alla certificazione energetica, invece, si attesta che non è previste per tale categoria edilizia.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA BENEDETTO CROCE, N. 32, PIANO 1**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

E' stata richiesta presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comunale di Ragusa tutta la documentazione inerente il fabbricato di cui il bene oggetto di stima fa parte. Da attenta analisi del fascicolo trovato, e fornito in copia, sono emerse le pratiche di seguito elencate.

La N. 530 contenente:

\_ Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili datata 09/09/1957, in ditta ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e avente ad oggetto la "Denuncia di opere edili" per la realizzazione di una casa destinata a civile abitazione;

\_ Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 04/10/1957.

La N. 100 contenente:

\_ Domanda per ottenere il permesso di abitabilità, Prot. n. 8883 del 02/03/1962, corredata dalla "Licenza d'uso per le opere in cemento armato" trasmessa dalla Prefettura al Comune con nota n. 8126/8003/Div.4 del 13/04/1962;

\_ Autorizzazione di abitabilità del 16/04/1962, rilasciata per il solo piano secondo.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A titolo informativo e non esaustivo si rende noto che, nel verbale d'ispezione firmato dal direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale e allegato alla richiesta di abitabilità, vengono citati altri due permessi di costruzione datati 16/04/1959 e 15/11/1960 che, tuttavia, non sono stati trovati.

Non è, pertanto, possibile stabilire se esiste corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si precisa che, per l'immobile oggetto di pignoramento, l'Attestazione di Prestazione Energetica verrà predisposta - come da circolare del 18/11/2021, emessa dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa - solo prima dell'emissione del decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione e i presumibili costi di redazione, essendo posti a carico dell'aggiudicatario, vengono detratti dal valore di stima finale.

## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Il cespite costituisce il secondo piano di un fabbricato anni '60 situato in zona semi-centrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio, e a traffico locale con parcheggi sufficienti.

L'immobile, con accesso dal civico n. 32 di via Benedetto Croce, allo stato di fatto, si presenta costituito da una zona soggiorno-pranzo con annessi piano cottura e locale di servizio prospettanti sul cavedio interno, una cameretta e una camera matrimoniale munita di balconcino.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; inoltre, è vicina alla via Archimede, arteria del centro di Ragusa a carattere prevalentemente commerciale.

I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Si è proceduto alla verifica degli atti del procedimento, della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c. - Certificazione notarile sostitutiva della relazione di visura ipo-catastale, redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Castelvetro - e della corrispondenza dei dati ivi riportati con i dati acquisiti dalla sottoscritta P.E., e desunti dalle visure catastali e ispezioni ipotecarie.

Da un'attenta analisi delle stesse, sono state riscontrate le seguenti inidoneità:

- la relazione notarile non presenta continuità nelle trascrizioni degli atti di acquisto della proprietà per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la relazione notarile, insieme a un altro atto del procedimento, risultano errati nell'individuazione delle formalità pregiudizievoli in quanto riportano un'iscrizione del 12/06/2018 (la N. 8819 del Registro Generale e 1314 del Registro Particolare) che grava su beni diversi da quelli oggetto del presente pignoramento, così come si evince da ispezione ipotecaria n. T1 125217 del 04/06/2021.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Si precisa che, la titolarità dell'immobile - per i diritti e le quote sopra indicate - è stata tratta dall'atto di pignoramento immobiliare notificato il 07/04/2021 e dalla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale", redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Castelvetro, ma non trova totale riscontro né nelle ispezioni ipotecarie, né nelle visure catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate.

Infatti, è solo nella trascrizione - presentata il 27/10/2020 con i NN. 12577 del Registro Generale e 9195 del Registro Particolare - dell'accettazione tacita dell'eredità in forza dell'atto notarile del 27/02/2018 (Rep. N. 48050/15238) che la sola \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista il diritto di proprietà del bene per la quota di 2/6.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord-Est con la via Benedetto Croce e, sia al piano inferiore che a quello superiore, con altro bene di proprietà degli esecutati, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,65 mq	58,00 mq	1,00	58,00 mq	3,20 m	SECONDO
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Rilievo planimetrico effettuato durante il sopralluogo del 08/07/2021.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 64, Part. 522, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 VANI Piano 2
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 64, Part. 522, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 VANI Rendita € 113,10 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 21/03/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 64, Part. 522, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3 VANI Superficie catastale Totale: 59 mq; Totale escluse aree scoperte: 56 mq Rendita € 113,10 Piano 2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. Allo stato di fatto, infatti, l'unità immobiliare risulta di proprietà degli esecutati, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/2 ciascuno in virtù dei titoli indicati nella sezione "Titolarietà dell'immobile" della seguente perizia.

(Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico desunta da "Visura storica per immobile" n. T178000/2022 del 21/03/2022, della quale si produce copia).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	64	522	3	1	A5	3	3 VANI	Totale: 59 mq; Totale escluse aree scoperte: 56 mq	113,1 €	2		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della documentazione e da sopralluogo effettuato in data 22/06/2021 e 08/07/2021, per il bene pignorato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1) non corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale;

2) non corrispondenza con i titolari reali;  
3) incoerenza tra i dati identificativi dell'immobile e la mappa catastale. Difatti - sebbene il bene risulti censito in catasto al foglio 64 del comune di Ragusa/sez. A, particella 522 - la mappa dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 2022 e di cui si produce copia) individua con tale mappale un altro edificio.  
Con riferimento ai punti 1) e 2), si dovrà procedere - mediante DOCFA - a voltura e variazione catastale, i cui costi sono da detrarre dal valore di stima finale; quanto al punto 3), invece, allo stato non è possibile stabilire gli esatti oneri di regolarizzazione in quanto occorrerà prima stabilire la tipologia di errore che ha portato a tale discordanza.

## PRECISAZIONI

---

La sottoscritta, esperta P.E., ha eseguito le operazioni peritali mediante l'esame degli atti del procedimento, il controllo delle ispezioni ipotecarie, la verifica della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567 secondo comma del c.p.c. e, al fine di una esauriente verifica e trattazione dell'argomento, ha svolto delle ricerche presso le seguenti amministrazioni pubbliche:

- \_ Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa, Ufficio Provinciale - Territorio:  
Richiesta planimetrie catastali e visure catastali storiche degli immobili;
- \_ Comune di Ragusa:  
Ricerca pratiche edilizie e certificati di agibilità.

In particolare, con riferimento alle ispezioni ipotecarie si precisa che - a seguito di attenta e scrupolosa disamina delle stesse - sono state riscontrate le seguenti incongruenze:

- mancanza di trascrizioni riguardanti i titoli che hanno portato all'acquisto della proprietà del presente immobile, nonché di altro cespite staggito, da parte degli esecutati;
- difformità nella trascrizione del 27/10/2020, NN. 12577 del Registro Generale e 9195 del Registro Particolare (così come si evince dall'ispezione ipotecaria n. T1 309330 del 04/06/2021) consistenti nell'errata descrizione degli immobili inerenti l'unità negoziale n. 2, nonché nell'inesatta identificazione dei soggetti a favore.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il bene si presenta in modeste condizioni, sia a livello conservativo che per le finiture interne. Da ristrutturare dal punto di vista impiantistico e igienico-sanitario.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile ha in comune con le altre unità un cavedio interno, oltre all'ingresso del piano terra e il corpo scala.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

- Esposizione: (Nord-Ovest)
- Altezza interna utile: (3,20 m)
- Strutture: (in c.a. in sufficienti condizioni)
- Solai: (in c.a. da revisionare e ristrutturare)
- Pareti esterne: (rifinite a intonaco in modesto stato di conservazione)
- Finitura interni: (da ristrutturare in quanto presenta distacco e tracce superficiali di muffa e condensa)
- Pavimentazione interna: (misto, con marmette di graniglia e piastrelle in monocottura)
- : Pavimentazione e rivestimenti cucina e servizio: (piastrelle di ceramica datate e in forte stato di degrado)
- Infissi esterni: (in legno con ante a battente di sufficienti condizioni)
- Infissi interni: (in legno del tipo tamburato)
- Impianto elettrico: (del tipo sottotraccia con conformità da verificare e certificare)
- Impianto idrico-sanitario: (del tipo sottotraccia con conformità da verificare e certificare)
- Impianto a gas: (alimentazione a bombola)
- Altri impianti: (presenza di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e condizionatore nella sola camera da letto)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2016	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Livia Giovanni	27/02/2018	48050	15238
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Ragusa	27/10/2020	12577	9195
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Ragusa aggiornate al 04/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Conservatoria di Ragusa il 18/10/2021  
Reg. gen. 15674 - Reg. part. 2192  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 80.000,00  
Rogante: Notaio Dott. Carmelo Bonanno  
Data: 16/10/2012  
N° repertorio: 89  
N° raccolta: 59  
Note: Atto di mutuo fondiario registrato il giorno 17/10/2012 al n. 22757 serie 1T, e spedito in forma esecutiva il 18/10/2012, contro l'esecutato - il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nella qualità di debitore non datore, e i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nella qualità di soggetti datori di ipoteca in quanto comproprietari dell'immobile posto a garanzia del capitale finanziato.

### Trascrizioni

- **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Ragusa il 03/10/2017  
Reg. gen. 13984 - Reg. part. 9597  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Atto giudiziario del 15/09/2017, Numero di repertorio 3406, pubblico ufficiale - Ufficio UNEP Tribunale di Ragusa.
- **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Ragusa il 18/05/2021  
Reg. gen. 7650 - Reg. part. 5430  
Quota: 1/1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Atto giudiziario del 07/04/2021, Numero di repertorio 796, pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa.

Si precisa che l'esecutata - la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - risulta debitrice pro quota nei confronti del creditore precedente in quanto subentrata per la quota di 1/2 nell'eredità dei terzi datori di ipoteca.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato, di cui il bene oggetto di stima fa parte, ricade, nel P.R.G. vigente, in area "B1 - zone B sature" il quale, ai sensi dell'art. 39.1 delle N.T.A., stabilisce:

<<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.

(...)

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.

(...)

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.

(...)

NOTA:

Il P.R.G. vigente nel Comune di Ragusa, adottato con Delibera Commissariale n. 28 del 29/05/2003, è stato approvato con Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente e pubblicato sulla GURS n.21 del 21/04/2006. Il piano è stato approvato con le prescrizioni, le modifiche e gli stralci discendenti dal parere n. 12 reso dalla U.O. 5.4 del Servizio 5 D.R.U. in data 28.11.2005.

Con Determinazione Dirigenziale n. 298 del 22/02/2016 è stato effettuato l'adeguamento del P.R.G. vigente alle prescrizioni dell'art. 4 del Decreto Dirigenziale n. 120/2006.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

E' stata richiesta presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comunale di Ragusa tutta la documentazione inerente il fabbricato di cui il bene oggetto di stima fa parte. Da attenta analisi del fascicolo trovato, e fornito in copia, sono emerse le pratiche di seguito elencate.

La N. 530 contenente:

- \_ Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili datata 09/09/1957, in ditta ai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, e avente ad oggetto la "Denuncia di opere edili" per la realizzazione di una casa destinata a civile abitazione;
- \_ Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 04/10/1957.

La N. 100 contenente:

- \_ Domanda per ottenere il permesso di abitabilità, Prot. n. 8883 del 02/03/1962, corredata dalla "Licenza d'uso per le opere in cemento armato" trasmessa dalla Prefettura al Comune con nota n. 8126/8003/Div.4 del 13/04/1962;
- \_ Autorizzazione di abitabilità del 16/04/1962, rilasciata per il solo piano secondo.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A titolo informativo e non esaustivo si rende noto che, nel verbale d'ispezione firmato dal direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale e allegato alla richiesta di abitabilità, vengono citati altri due permessi di costruzione datati 16/04/1959 e 15/11/1960 che, tuttavia, non sono stati trovati.

Non è, pertanto, possibile stabilire se esiste corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Si precisa che, per l'immobile oggetto di pignoramento, non sono stati trovati documenti attestanti l'agibilità dei locali e, l'Attestazione di Prestazione Energetica verrà predisposta - come da circolare del 18/11/2021, emessa dai Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa - solo prima dell'emissione del decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione e i presumibili costi di redazione, essendo posti a carico dell'aggiudicatario, vengono detratti dal valore di stima finale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio che ha portato alla formazione di due lotti nasce dal fatto che gli appartamenti posti al piano primo e secondo, di circa 60 mq cadauno, possono essere alienati singolarmente in quanto sono comodamente divisibili senza esecuzione di opere e avrebbero, entrambi, ingresso dal corpo scala di via Benedetto Croce n. 32 che, dal punto di vista catastale, diventerebbe bene comune non censibile.

Quanto invece all'autorimessa posta al piano terra, considerato che ai sensi dell'art. 41 sexies comma 1 della L. 1150/42 e ss. mm. ii. sussiste l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a superficie a parcheggio e visto che ai sensi del successivo comma 2 del medesimo articolo «Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse», si è scelto di renderla pertinenza del solo appartamento posto al piano primo del fabbricato.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T  
Il cespite costituisce il piano terra di un fabbricato anni '60 situato in zona semicentrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio e con parcheggi sufficienti. L'immobile si presenta, allo stato di fatto, costituito da due vani comunicanti e un servizio di ridotte dimensioni prospettante su un cavedio interno. Esso dispone di un accesso indipendente dal civico n. 30 di via Benedetto Croce e di due porte di collegamento interne col vano scale della palazzina attualmente chiuse. I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 522, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 17.150,00  
La valutazione del più probabile valore di mercato verrà effettuata con due metodi di valutazione differenti, calcolandone il valore medio ponderale, attribuendo cioè un peso specifico ai due criteri utilizzati.

1) STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO, ovvero seconda una vista complessiva del bene sulla base dell'esperienza e della conoscenza personale del mercato dei beni che si distinguono per la loro grande omogeneità di caratteristiche immobiliari, esprimendo un giudizio personale che non ricorre a calcoli, elaborazioni e indagini minuziose, ma che può dare risultati anche molto attendibili. Il criterio adottato dalla sottoscritta per la stima dei beni ha avuto quale fondamento basilare la ricerca del più probabile valore di mercato onde determinare quello di più probabile realizzo; con il valore di probabile realizzo è da intendersi il valore prudenziale che si correla con la vetustà dell'immobile, con il

suo potenziale interesse nell'odierna realtà del mercato in rapporto all'importanza del bene stesso e del suo potenziale riuso.

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA SEMPLIFICATA, un metodo che deriva dalla risoluzione di una formula in cui compare la sommatoria  $v$  dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di compravendita, la sommatoria  $p$  dei parametri relativi a beni simili e  $px$  parametro tecnico relativo al bene oggetto di stima (superficie); tale metodo consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità, orientamento) e con l'andamento del mercato locale.

FONTI: Catasto di Ragusa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, Agenzie immobiliari della provincia, Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ragusa, indagini di mercato dirette su vendite e locazioni tra privati e presso agenzie immobiliari.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1

Il cespite costituisce il primo piano di un fabbricato anni '60 situato in zona semi-centrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio, e a traffico locale con parcheggi sufficienti. L'immobile, con accesso dal civico n. 32 di via Benedetto Croce, allo stato di fatto, si presenta costituito da una zona soggiorno-pranzo con annessi piano cottura e locale di servizio prospettanti sul cavedio interno, una cameretta e una camera matrimoniale munita di balconcino. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; inoltre, è vicina alla via Archimede, arteria del centro di Ragusa a carattere prevalentemente commerciale. I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 522, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 38.220,00

La valutazione del più probabile valore di mercato verrà effettuata con due metodi di valutazione differenti, calcolandone il valore medio ponderale, attribuendo cioè un peso specifico ai due criteri utilizzati.

1) STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO, ovvero seconda una vista complessiva del bene sulla base dell'esperienza e della conoscenza personale del mercato dei beni che si distinguono per la loro grande omogeneità di caratteristiche immobiliari, esprimendo un giudizio personale che non ricorre a calcoli, elaborazioni e indagini minuziose, ma che può dare risultati anche molto attendibili. Il criterio adottato dalla sottoscritta per la stima dei beni ha avuto quale fondamento basilare la ricerca del più probabile valore di mercato onde determinare quello di più probabile realizzo; con il valore di probabile realizzo è da intendersi il valore prudenziale che si correla con la vetustà dell'immobile, con il suo potenziale interesse nell'odierna realtà del mercato in rapporto all'importanza del bene stesso e del suo potenziale riuso.

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA SEMPLIFICATA, un metodo che deriva dalla risoluzione di una formula in cui compare la sommatoria  $v$  dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di compravendita, la sommatoria  $p$  dei parametri relativi a beni simili e  $px$  parametro tecnico relativo al bene oggetto di stima (superficie); tale metodo consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità, orientamento) e con l'andamento del mercato locale.

FONTI: Catasto di Ragusa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, Agenzie immobiliari della provincia, Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ragusa, indagini di mercato dirette su vendite e locazioni tra privati e presso agenzie immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Garage Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T	49,00 mq	350,00 €/mq	€ 17.150,00	100,00%	€ 17.150,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1	58,80 mq	650,00 €/mq	€ 38.220,00	100,00%	€ 38.220,00
				Valore di stima:	€ 55.370,00

Valore di stima: € 55.370,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale (Bene 1 e Bene 2)	700,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 43.864,50**

E' prevista la decurtazione di € 2.500,00 per la regolarizzazione urbanistica e l'adeguamento degli impianti

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 2

Il cespite costituisce il secondo piano di un fabbricato anni '60 situato in zona semi-centrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio, e a traffico locale con parcheggi sufficienti. L'immobile, con accesso dal civico n. 32 di via Benedetto Croce, allo stato di fatto, si presenta costituito da una zona soggiorno-pranzo con annessi piano cottura e locale di servizio prospettanti sul cavedio interno, una cameretta e una camera matrimoniale munita di balconcino. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; inoltre, è vicina alla via Archimede, arteria del centro di Ragusa a carattere prevalentemente commerciale. I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 522, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 35.280,00

La valutazione del più probabile valore di mercato verrà effettuata con due metodi di valutazione differenti, calcolandone il valore medio ponderale, attribuendo cioè un peso specifico ai due criteri

utilizzati.

1) STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO, ovvero seconda una vista complessiva del bene sulla base dell'esperienza e della conoscenza personale del mercato dei beni che si distinguono per la loro grande omogeneità di caratteristiche immobiliari, esprimendo un giudizio personale che non ricorre a calcoli, elaborazioni e indagini minuziose, ma che può dare risultati anche molto attendibili. Il criterio adottato dalla sottoscritta per la stima dei beni ha avuto quale fondamento basilare la ricerca del più probabile valore di mercato onde determinare quello di più probabile realizzo; con il valore di probabile realizzo è da intendersi il valore prudenziale che si correli con la vetustà dell'immobile, con il suo potenziale interesse nell'odierna realtà del mercato in rapporto all'importanza del bene stesso e del suo potenziale riuso.

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA SEMPLIFICATA, un metodo che deriva dalla risoluzione di una formula in cui compare la sommatoria v dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di compravendita, la sommatoria p dei parametri relativi a beni simili e px parametro tecnico relativo al bene oggetto di stima (superficie); tale metodo consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità, orientamento) e con l'andamento del mercato locale.

FONTI: Catasto di Ragusa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, Agenzie immobiliari della provincia, Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ragusa, indagini di mercato dirette su vendite e locazioni tra privati e presso agenzie immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 2	58,80 mq	600,00 €/mq	€ 35.280,00	100,00%	€ 35.280,00
Valore di stima:					€ 35.280,00

Valore di stima: € 35.280,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	350,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 27.138,00**

E' prevista la decurtazione di € 2.500,00 per la regolarizzazione urbanistica e l'adeguamento degli impianti.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ispica, li 14/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Gradanti Mariaelisa

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento territoriale
- ✓ N° 1 Foto - Allegati 2 - Foto
- ✓ N° 3 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali

ASTAlegale.net

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T

Il cespite costituisce il piano terra di un fabbricato anni '60 situato in zona semicentrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio e con parcheggi sufficienti. L'immobile si presenta, allo stato di fatto, costituito da due vani comunicanti e un servizio di ridotte dimensioni prospettante su un cavedio interno. Esso dispone di un accesso indipendente dal civico n. 30 di via Benedetto Croce e di due porte di collegamento interne col vano scale della palazzina attualmente chiuse. I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 522, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui il bene oggetto di stima fa parte, ricade, nel P.R.G. vigente, in area "B1 - zone B sature" il quale, ai sensi dell'art. 39.1 delle N.T.A., stabilisce: <<Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che hanno 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. (...) 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. (...) 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. (...) NOTA: Il P.R.G. vigente nel Comune di Ragusa, adottato con Delibera Commissariale n. 28 del 29/05/2003, è stato approvato con Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente e pubblicato sulla GURS n.21 del 21/04/2006. Il piano è stato approvato con le prescrizioni, le modifiche e gli stralci discendenti dal parere n. 12 reso dalla U.O. 5.4 del Servizio 5 D.R.U. in data 28.11.2005. Con Determinazione Dirigenziale n. 298 del 22/02/2016 è stato effettuato l'adeguamento del P.R.G. vigente alle prescrizioni dell'art. 4 del Decreto Dirigenziale n. 120/2006.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1

Il cespite costituisce il primo piano di un fabbricato anni '60 situato in zona semi-centrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o

servizio, e a traffico locale con parcheggi sufficienti. L'immobile, con accesso dal civico n. 32 di via Benedetto Croce, allo stato di fatto, si presenta costituito da una zona soggiorno-pranzo con annessi piano cottura e locale di servizio prospettanti sul cavedio interno, una cameretta e una camera matrimoniale munita di balconcino. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; inoltre, è vicina alla via Archimede, arteria del centro di Ragusa a carattere prevalentemente commerciale. I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 522, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui il bene oggetto di stima fa parte, ricade, nel P.R.G. vigente, in area "B1 - zone B sature" il quale, ai sensi dell'art. 39.1 delle N.T.A., stabilisce: <<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. (...) 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. (...) 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. (...) NOTA: Il P.R.G. vigente nel Comune di Ragusa, adottato con Delibera Commissariale n. 28 del 29/05/2003, è stato approvato con Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente e pubblicato sulla GURS n.21 del 21/04/2006. Il piano è stato approvato con le prescrizioni, le modifiche e gli stralci discendenti dal parere n. 12 reso dalla U.O. 5.4 del Servizio 5 D.R.U. in data 28.11.2005. Con Determinazione Dirigenziale n. 298 del 22/02/2016 è stato effettuato l'adeguamento del P.R.G. vigente alle prescrizioni dell'art. 4 del Decreto Dirigenziale n. 120/2006.

**Prezzo base d'asta: € 43.864,50**

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 2  
Il cespite costituisce il secondo piano di un fabbricato anni '60 situato in zona semi-centrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio, e a traffico locale con parcheggi sufficienti. L'immobile, con accesso dal civico n. 32 di via Benedetto Croce, allo stato di fatto, si presenta costituito da una zona soggiorno-pranzo con annessi piano cottura e locale di servizio prospettanti sul cavedio interno, una cameretta e una camera matrimoniale munita di balconcino. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria; inoltre, è vicina alla via Archimede, arteria del centro di Ragusa a carattere prevalentemente commerciale. I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 522, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui il bene oggetto di stima fa parte, ricade, nel P.R.G. vigente, in area "B1 - zone B sature" il quale, ai sensi dell'art. 39.1 delle N.T.A., stabilisce: <<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. (...) 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. (...) 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. (...) NOTA: Il P.R.G. vigente nel Comune di Ragusa, adottato con Delibera Commissariale n. 28 del 29/05/2003, è stato approvato con Decreto Dirigenziale n.120 del 24/02/2006 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente e pubblicato sulla GURS n.21 del 21/04/2006. Il piano è stato approvato con le prescrizioni, le modifiche e gli stralci discendenti dal parere n. 12 reso dalla U.O. 5.4 del Servizio 5 D.R.U. in data 28.11.2005. Con Determinazione Dirigenziale n. 298 del 22/02/2016 è stato effettuato l'adeguamento del P.R.G. vigente alle prescrizioni dell'art. 4 del Decreto Dirigenziale n. 120/2006.

**Prezzo base d'asta: € 27.138,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.864,50**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 30, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 522, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	49,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in modeste condizioni, sia a livello conservativo che per le finiture interne. Da ristrutturare dal punto di vista impiantistico e igienico-sanitario.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite costituisce il piano terra di un fabbricato anni '60 situato in zona semicentrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio e con parcheggi sufficienti. L'immobile si presenta, allo stato di fatto, costituito da due vani comunicanti e un servizio di ridotte dimensioni prospettante su un cavedio interno. Esso dispone di un accesso indipendente dal civico n. 30 di via Benedetto Croce e di due porte di collegamento interne col vano scale della palazzina attualmente chiuse. I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 522, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A5	<b>Superficie</b>	58,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in modeste condizioni, sia a livello conservativo che per le finiture interne. Da ristrutturare dal punto di vista impiantistico e igienico-sanitario.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite costituisce il primo piano di un fabbricato anni '60 situato in zona semi-centrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio, e a traffico locale con parcheggi sufficienti. L'immobile, con accesso dal civico n. 32 di via Benedetto Croce, allo stato di fatto, si presenta costituito da una zona soggiorno-pranzo con annessi piano cottura e locale di servizio prospettanti sul cavedio interno, una cameretta e una camera matrimoniale munita di balconcino. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; inoltre, è vicina alla via Archimede, arteria del centro di Ragusa a carattere prevalentemente commerciale. I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		

<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla DEBITRICE **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F.: **** Omissis ****, e ne costituisce la sua abitazione principale.
------------------------------	--

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.138,00

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Ragusa (RG) - via Benedetto Croce, n. 32, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 64, Part. 522, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A5	<b>Superficie</b>	58,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in modeste condizioni, sia a livello conservativo che per le finiture interne. Da ristrutturare dal punto di vista impiantistico e igienico-sanitario.		
<b>Descrizione:</b>	Il cespite costituisce il secondo piano di un fabbricato anni '60 situato in zona semi-centrale rispetto al centro storico di Ragusa, ma in un'area densamente popolata e provvista di ogni tipo di attività o servizio, e a traffico locale con parcheggi sufficienti. L'immobile, con accesso dal civico n. 32 di via Benedetto Croce, allo stato di fatto, si presenta costituito da una zona soggiorno-pranzo con annessi piano cottura e locale di servizio prospettanti sul cavedio interno, una cameretta e una camera matrimoniale munita di balconcino. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; inoltre, è vicina alla via Archimede, arteria del centro di Ragusa a carattere prevalentemente commerciale. I centri limitrofi sono: Modica, Ragusa Ibla, Vittoria e Comiso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		