

## SOMMARIO

---

Incarico .....	2
Premessa .....	2
Descrizione .....	2
Lotti.....	3
Completezza documentazione ex. 567.....	3
Titolarità e confini .....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria dati catastali.....	4
Dati catastali .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti comuni .....	7
Servitù.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Barriere architettoniche .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze ventennali .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	10
Stima/formazione lotti .....	11

## INCARICO

---

Con comunicazione via pec emessa in data 21/07/2022 dal giudice dell'esecuzione dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa, il sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. conseguentemente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Col medesimo provvedimento il Giudice poneva al C.T.U. i quesiti per svolgere l'incarico e disponeva che lo stesso effettuasse il deposito della propria relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza del 1/03/2023 ulteriormente prorogata per ulteriori ricerche da parte del sottoscritto al 17/05/2023.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accesso ai luoghi avvenuto alle ore 10.30 del giorno 19 del mese di settembre dell'anno 2022 alla presenza, oltre del C.T.U., del Custode giudiziario nominato [REDACTED] ed dell'ex Marito per parte convenuta.

Le operazioni peritali riguardanti l'ispezione dei luoghi a quest'ultima data si sono concluse.

## PREMESSA

---

In riferimento al mandato conferito dal Tribunale di Ragusa, le operazioni di consulenza tecnica consistono in indagini e accertamenti presso gli uffici tecnici al fine di verificare la regolarità giuridico-amministrativa degli immobili oggetto di causa, sopralluogo per l'accesso all'immobile, previo invito delle parti a presentarsi sui luoghi oggetto di causa per procedere in contraddittorio, ricognizione dell'immobile e rilievi planimetrici e fotografici, per poterne, di seguito, descrivere le caratteristiche e lo stato di manutenzione, verificarne la regolarità tecnica e determinare il suo valore.

## DESCRIZIONE

---

L'intero immobile oggetto di pignoramento risulta essere formato da due unità edilizie già distinte per categoria catastale e con accessi comuni dalla pubblica via qui sotto distinti :

**unità 1** - VIA PIO LA TORRE n. 62 Scala A Piano Terra Ragusa (RG)

**unità 2** - VIA PIO LA TORRE n. 62 Scala A Interno 5D Piano 3 Ragusa (RG)

(Coordinate geografiche: 36.93209831071207, 14.71580041077989).

Le due unità fanno parte di un grande complesso immobiliare costruito dall'istituto autonomo case popolari all'interno del corpo di fabbrica contraddistinto con il n°6b corpo centrale

.All'interno di suddetto fabbricato a piano terra e collocata l'**unità 1** in oggetto consistente in una cantina a servizio dell'abitazione . L'**unità2** e' al terzo piano del suddetto fabbricato e' consiste in una abitazione .



per 1/1 proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni

- ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI 1/1 Proprieta' per l'area

## CONFINI

Da indagini catastali l'unità edilizia oggetto di pignoramento confina:

- a nord con il sub 31 proprietà'

1. COMUNE DI RAGUSA Proprieta' per l'area
2. I.A.C.P Proprieta' per l'area.

## CONSISTENZA

Il fabbricato, ascensorato, consta di 5 elevazioni fuori terra, di cui ogni piano comprende due alloggi per scala interna per un totale di 4; superiormente l'edificio si conclude con copertura a falda inclinata.

L'unità abitativa oggetto di stima consta di ambienti e consistenze abitative ad uso civile così distinte per nome e dimensioni come qui sotto riportate nella tabella:

	soggiorno	21,00	72,00
	cucina	8,00	
	ingresso	5,00	
	ripostiglio	3,00	
	w.c.	5,00	
	camera1	16,00	
	camera2	14,00	
			0,00
	<b>Superficie residenziale utile totale</b>		<b>72,00</b>

L'alloggio dispone inoltre di due balconi uno di 6mq adiacente alla cucina e uno di 4mq adiacente alla camera da letto con un totale di **mq 10** e di una cantina a piano terra con superficie utile **mq 12**.

Le altezze utili interne variano secondo quanto segue:

- piano 3° abitazione m 2.75
- piano t cantina m 2.60

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal confronto fra la relazione notarile allegata al fascicolo di causa e le visure storiche per immobile eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Ragusa, il sottoscritto CTU ha potuto dedurre che l'odierna unità edilizia oggetto di esecuzione immobiliare è sorta catastalmente come da tabella seguente:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
30/06/1993 al 14/12/2005	2. I.A.C.P	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 52, Part. 1418, Sub. 30 Categoria A/3c), Classe 2, Consistenza 4,5 vani Fg. 52, Part. 1418, Sub. 5 Categoria C02 Classe03 Consistenza 14 m2
Dal 14/12/2005 al 13/05/2008 Atto del 14/12/2005 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 21907 -COMPRAVENDITA	1. ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI 1/1 Proprieta' per l'area 2. [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con il coniuge signora [REDACTED] [REDACTED] 1/1 Proprieta' superficaria	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1418, Sub. 30 Categoria A/3c), Classe 2, Consistenza 4,5 vani Fg. 52, Part. 1418, Sub. 5 Categoria C02 Classe03 Consistenza 14 m2
Dal 13/05/2008 al 02/05/2023 SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 13/05/2008 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 513 - OMOLOGAZIONE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DI CONIUGI	<ul style="list-style-type: none"><li>per 1/1 proprietà superficaria in regime di separazione dei beni [REDACTED]</li><li>ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI 1/1 Proprieta' per l'area</li></ul>	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 1418, Sub. 30 Categoria A/3c), Classe 2, Consistenza 4,5 vani Fg. 52, Part. 1418, Sub. 5 Categoria C02 Classe03 Consistenza 14 m2

## DATI CATASTALI

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare risulta censito al N.C.E.U. come di seguito:

Catasto Fabbricati (CF)										
Comune di Ragusa (RG) Cod. H163A										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	52	1418	30	1	A/3	2	4.5 vani		R.Euro:290,51	
Indirizzo		VIA PIO LA TORRE n. 62 Scala A Interno 5D Piano 3								
	52	1418	5	1	C2	3	14 m <sup>2</sup>		R.Euro:44,83	
Indirizzo		VIA PIO LA TORRE n. 62 Scala A Piano T								
Intestazione									Proprietà	
1.		ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI con sede in RAGUSA (RG)						00053060885		
		Proprieta' per l'area		1000/1000						
2.		[REDACTED]								
		Proprieta'		1/2						
A/52		1418		1		VIA PIO LA TORRE n. 62 Piano T-1 - 2-3 - 4-5				
		Bene comune non censibile								

## STATO CONSERVATIVO

Le finiture interne dell'immobile sono sufficienti , in particolare le pareti rifinite ad intonaco civile e sovrastante tonachina ed idropittura .

La pavimentazione, realizzata a tappeto con ceramica di tipo gres porcellanato; I servizi igienici presentano gli originari rivestimenti in ceramica con le rubinetterie e gli apparecchi sanitari in buono stato di conservazione.

Le finiture esterne, rappresentate da intonaco civile per esterni e strato di rivestimento in tonachina, si presentano integre ma con evidenti macchie e scoloriture che denunciano i segni del tempo.

Quasi tutte le porte interne che chiudono i vari ambienti sono le originarie in legno massello verniciato e in buone condizioni.

Le aperture esterne dell'alloggio, presenti in tutti gli ambienti e in alcuni dei quali per posizione e dimensione con sola funzione di luce in quanto non permettono l'affaccio, constano di infissi in alluminio ad avvolgibili in buone condizioni.

Pertanto lo stato di manutenzione dell'unità edilizia esaminata si può considerare sufficiente.

## PARTI COMUNI

---

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare condivide parti comuni condominiali l'androne, il locale contatore, il vano ascensore, il deposito motocicli, il locale autoclave ed il vano cisterna e l'ingresso da via Pio La torre , identificate catastalmente con il bene comune non censibile

**A/52 1418 1 VIA PIO LA TORRE n. 62 Piano T-1 - 2-3 - 4-5**  
**Bene comune non censibile**

## SERVITÙ

---

Le unità edilizia oggetto di esecuzione sottostà alla convezione stipulata da parte dell' I.A.C.P e dei vincoli elencati nel titolo di proprietà e nello specifico art 5-6-7.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante verticale dell'intero fabbricato è realizzata in cemento armato con orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento; l'ultimo a falda inclinate, forma la copertura dell'edificio ed è realizzata in ferro con tegole di tipo marsigliese.

All'interno le tramezzature sono costituite in forati e in parte e pannelli in cartongesso.

## BARRIERE ARCHITETTONICHE

---

All'unità abitativa (Lotto 1) si accede dalla via pubblica superando, con un gradino, un dislivello di circa 20 cm, dopo di che si supera percorso lineare a bassa pendenza con una rampa rettilinea di scale che conduce al livello del piano terra da cui si accede agli ingressi di ciascun piano con adeguata ascensore . All'interno di ciascun piano l'alloggio non presenta dislivelli, offre sufficienti spazi di manovra fra i vari ambienti e comunque il soddisfacimento della condizione di adattabilità potendo eseguire, nell'eventualità, in futuro interventi edilizi a costi limitati.

La struttura si presta sufficientemente a poter essere utilizzata da persone con disabilità motorie.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare risulta essere abitato dall'attuale proprietario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento risulta quanto segue.

Le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 15/12/2005 Registro Particolare 14218 Registro Generale 28632  
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 21907/7146 del 14/12/2005  
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 15/12/2005- Registro Particolare 11476 Registro Generale 28634  
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 21911/7148 del 14/12/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 01/02/2008 - Registro Particolare 564 Registro Generale 2508  
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 60007/2007 del 31/01/2008  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

- Annotazione n. 615 del 22/02/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 05/09/2008- Registro Particolare 11313 Regjelm Gen  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 513/2008 del 13/05/2008  
ATTO GIUDIZIARIO OMOLOGAZIONE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DI CONEXA

5. TRASCRIZIONE del 31/12/2021 Registro Particolare 14905 Registro Generale  
21500Pubblico ufficiale UFF. GIUD, TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio  
3004 del 07/12/2021ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILA  
1. Annotazione n. 1469 del 17/06/2022 (CANCELLAZIONE)

6. TRASCRIZIONE del 03/05/2022-Registro Particolare 5276 Registro Generale 7088  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 947 del 14/04/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona territoriale "B 1 di completamento

Gli indici urbanistici attuali non prevedono possibilità di ampliamento di superficie e di volumetria per il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU la regolarità edilizia si evince dalla Concessione edilizia di riferimento n. 273/88 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 9 ottobre 1990. Riguardanti diversi corpi di fabbrica per almeno un centinaio di alloggi tra cui l'immobile oggetto della



presente esecuzione immobiliare che risulta essere regolare senza modifiche apportate dall'attuale proprietario e' presente il collaudo strutturale con relazione struttura ultimata in data 06/11/1990 .L'abitabilita' per alcuni alloggi e' stata rilasciata singolarmente sotto richiesta di alcuni proprietari interessati ma per quanto riguarda i locali da stimare non esiste e va richiesta con l'aggiornamento di tutti gli impianti .

Da ricerche effettuate dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio provinciale del Territorio è emerso che nella visura manca l'intestazione dell'ulteriore 1/2 della proprietà superficaria di [REDACTED]

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

- a) Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- b) Bisogna aggiornare la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- c) Bisogna aggiornare la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Nonostante l'immobile si presenti funzionalmente unico, esso comprende due unità catastali

Lotto 1

unita 1 - VIA PIO LA TORRE n. 62 Scala A Piano Terra Ragusa (RG)

unita 2 - VIA PIO LA TORRE n. 62 Scala A Interno 5D Piano 3 Ragusa (RG)

Per la valutazione dell'intero immobile e quindi del lotto, si è ritenuto opportuno procedere tramite l'adozione del metodo di stima per valore di mercato con lo scopo di pervenire ad un valore quanto più attendibile e che soprattutto tenga conto delle diverse variabili economiche.

Esso si avvale di indagini di mercato, presso agenzie immobiliari e banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzie delle Entrate, di valori di immobili con simili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, presenti nella zona con riferimento all'attualità procedendo successivamente ad una mediazione di quei valori e successive correzioni. Per il tipo di immobile tale metodo è quello più in uso nella zona in cui esso è situato ed anche quello più attendibile.

Il parametro tecnico utilizzato, è stato il metro quadro.

**Lotto 1 - Consistenza superficie commerciale**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie netta mq</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>	<b>Altezza m</b>	<b>Piano</b>
Abitazione p. 3°	72,00	84,00	1,00	84,00	2,75	3
Cantina pt	12,00	14,00	0,60	8,40	2,60	t
Balcone	10,00	10,00	0,25	2,50		3
Superficie commerciale				<b>94,90</b>		
Incidenza condominiale				0%		
<b>Superficie commerciale complessiva arrotondata Lotto 1</b>				<b>95,00</b>		

Alla luce di quanto rilevato e prima descritto dell'immobile in esame, in considerazione della sua allocazione, si è pervenuti alla determinazione dei valori base per il bene in questione a partire dai prezzi medi unitari di riferimento corretti in dipendenza delle condizioni di cui l'intero edificio versa allo stato attuale .

I valori di stima così determinati (*Allegato 1 - Tab. 1*)



viene trasmessa telematicamente alla cancelleria del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ragusa dott. Carlo Di Cataldo.

Il CTU chiede la liquidazione dei propri compensi come da separata parcella spese e onorari, anch'essa trasmessa telematicamente.

Ragusa, li 03/05/2023

Il C.T.U.  
(Geom. Iapichino Walter)

