



TRIBUNALE DI RAGUSA



- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento N. Ruolo G.E. 10/2024



Oggetto: relazione di stima esecuzione immobiliare post
legge 80



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
+ altri

Debitori eseguiti: sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Nato il XX/XX/19XX a MESSINA (ME)



G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo

Ragusa li 16/11/2024



Il C.T.U.
Dott. Ing. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX





TRIBUNALE DI RAGUSA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Procedimento N.10/2024 R.G. Es. Imm.

Parti nel Procedimento:

Creditore procedente: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

Debitore esecutato: sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

Con decreto del G.E. dott. Carlo Di Cataldo datato 10/03/2024 e notificato via pec il 10/03/2024, il sottoscritto dott. Ing. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°XXX, residente a Roma in via della XXXXXXXXXX n. 124 e con studio a Ragusa in via M. XXXXXXXXXX Xx è stato nominato C.T.U. nel procedimento N. 10/2024 R.G. Es. Imm.. Nell'incarico di stima è stata richiesta la redazione di una relazione peritale, da depositare entro il termine di giorni 30 prima dell'udienza del 18.12.2024.

Vengono di seguito esplicitate le risposte ai quesiti posti nel mandato.

Punto A) *Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;*

Accettato l'incarico, il sottoscritto CTU in primo luogo ha proceduto con l'analisi della documentazione e con lo studio dei fascicoli e degli allegati; successivamente, dopo avere concordato una data utile per il sopralluogo (fissata, secondo le modalità



previste dal decreto, per giorno 29.04.2024 alle ore 10.00), il si è recato presso i luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare al fine di procedere con la stima degli immobili elencati nell'"Atto di pignoramento immobiliare" presente in atti.

Punto B) *Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti.*
Si è presa visione e si è verificata la completezza dei documenti costituenti il fascicolo dal punto di vista prettamente tecnico;
- b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.*

Sono stati individuati i beni oggetto dell'espropriazione immobiliare facendo riferimento ai dati catastali riportati nella documentazione in atti e nelle visure estratte dagli archivi dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa. Successivamente, utilizzando le immagini satellitari, sono stati identificati i beni prima dell'accesso ai luoghi in modo tale da valutare la giusta collocazione territoriale e la corrispondenza con quanto riportato nelle piante catastali (All.1 - Tavola 2 e 3 e All.2 pag.2). Tali valutazioni sono state approfondite durante l'accesso ai luoghi. Da queste prime valutazioni si è constatato che le proprietà oggetto dell'esecuzione immobiliare sono situate nel Comune di Ragusa; precisamente trattasi di:

- n. 1 abitazione in villino, cat. A7, di vani 7,5, sito in Ragusa, VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T-1, in catasto al fg. 95 part. 695 sub 17;
- n. 1 box auto, cat. C6, consistenza 25 mq, sito in Ragusa, VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T, in catasto al fg. 95 part. 695 sub 37;

Le proprietà sopra elencate sono situate nel territorio del Comune di Ragusa, allo stesso indirizzo e costituiscono una porzione di una villetta bifamiliare.

La villetta è situata a Ragusa, in via Giambattista Cultrone n. 5, in una zona denominata *C.da Cisternazzi*, posta in un condominio con accesso privato dalla strada principale (via Cultrone). Le proprietà, come detto costituiscono una unità abitativa collocata in un corpo di fabbrica del tipo villetta bifamiliare, con accesso privato dal vialetto asfaltato condominiale, attraverso il quale si accede alle proprietà degli altri condomini. Attraverso un cancello dotato di citofoni si accede al predetto vialetto. La principale via Giambattista Cultrone, è larga, con buone possibilità di parcheggio. L'immobile è situato in un contesto gradevole, ordinato e tranquillo.

Le proprietà oggetto di perizia sono le seguenti:

- 1) XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, su abitazione in villino in RAGUSA (RG) Foglio 95 Particella 695 Subalterno 17 Categoria A7, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Indirizzo VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T-1;
- 2) XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, su box auto in RAGUSA (RG) Foglio 95 Particella 695 Subalterno 37 Categoria C6, Classe 3, Consistenza 25 mq, Indirizzo VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T;

Quanto sopra elencato verrà trattato come un unico lotto, in quanto è opinione del CTU che la vendita in lotto unico possa aumentare le probabilità di vendita ed il valore complessivo dei beni.

Il lotto sarà identificato come LOTTO 1:

LOTTO 1

Il lotto 1 sarà composto dagli immobili 1 e 2 del precedente elenco, ovvero l'abitazione in villino ed il box auto siti in Ragusa via Giambattista Cultrone n. 5.



c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.

Sono state effettuate le ricerche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Ragusa al fine di ottenere tutte le informazioni riguardanti i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (Allegato 2 - pagg. 2 - 21).

La situazione catastale degli immobili in questione viene di seguito esposta, con indicazione della situazione degli intestati riferita al sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.

Dai dati presenti nell'archivio del Catasto Fabbricati si è potuto riscontrare che, alla data del 26.04.2024, gli immobili di cui alla presente esecuzione immobiliare, risultano intestati a:

- XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a MESSINA (ME) il XX/XX/19XX Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Essi sono identificati dai seguenti dati catastali:

1. NCF foglio n.95; particella n.695, sub 17

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di RAGUSA (H163A) (RG) Foglio 95 Particella 695

Classamento:

Rendita: Euro 697,22 Zona censuaria 1, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Sez. Urbana A Foglio 95 Particella 695 Subalterno 17

Indirizzo: VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 182 m² Totale escluse aree scoperte: 171 m²

Dati identificativi:

dal 29/11/2004 → Immobile Attuale: Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 95 Particella 695 Subalterno 17



COSTITUZIONE del 29/11/2004 Pratica n. RG0167102 - in atti dal 29/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3565.1/2004)

dal 29/11/2004 al 13/11/2014 → Immobile Attuale: Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 95 Particella 695 Subalterno 17 VIA 401 n. 5 Piano T-1
COSTITUZIONE del 29/11/2004 Pratica n. RG0167102 - in atti dal 29/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3565.1/2004)

dal 13/11/2014 → Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 95 Particella 695 Subalterno 17 VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T-1
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2014 Pratica n. RG0155386 in atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80024.1/2014)

Storia degli intestati dell'immobile:

dal 29/11/2004 al 09/07/2005

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RAGUSA (H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 95 Particella 695 Sub. 17

1. COOPERATIVA EDILIZIA ZENIT S.R.L. (CF 00702210881) sede in RAGUSA (RG)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Atto 1: *COSTITUZIONE del 29/11/2004 Pratica n. RG0167102 in atti dal 29/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3565.1/2004)*

dal 09/07/2005

1. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a MESSINA (ME) il XX/XX/19XX

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

Atto 2: Atto del 09/07/2005 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 2971 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 8056.1/2005 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 18/07/2005

2. NCF foglio n.95; particella n.695, sub 37

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di RAGUSA (H163A) (RG) Foglio 95 Particella 695



Classamento:

Rendita: Euro 72,30 Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3,
Consistenza 25 m², Sez. Urbana A Foglio 95 Particella 695
Subalterno 37

Indirizzo: VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 30 m²



Dati identificativi:

dal 29/11/2004 → Immobile Attuale: Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 95 Particella 695 Subalterno 37

COSTITUZIONE del 29/11/2004 Pratica n. RG0167102 - in atti dal
29/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3565.1/2004)



dal 29/11/2004 al 13/11/2014 → Immobile Attuale: Comune di RAGUSA
(H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 95 Particella 695 Subalterno 17

VIA 401 n. 5 Piano T-1

COSTITUZIONE del 29/11/2004 Pratica n. RG0167102 - in atti dal
29/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3565.1/2004)



dal 13/11/2014 → Immobile attuale: Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 95 Particella 695 Subalterno 17 VIA
GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2014 Pratica n. RG0155386 in
atti dal 13/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80024.1/2014)



Storia degli intestati dell'immobile:

dal 29/11/2004 al 09/07/2005

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RAGUSA
(H163) (RG) Sez. Urb. A Foglio 95 Particella 695 Sub. 37

1. COOPERATIVA EDILIZIA ZENIT S.R.L. (CF 00702210881) sede in
RAGUSA (RG)

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Atto 1: COSTITUZIONE del 29/11/2004 Pratica n. RG0167102 in atti
dal 29/11/2004 COSTITUZIONE (n. 3565.1/2004)

dal 09/07/2005



1. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a MESSINA (ME) il XX/XX/19XX

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

Atto 2: Atto del 09/07/2005 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 2971 - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Trascrizione n. 8056.1/2005 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 18/07/2005.

REGOLARITA' CATASTALE

Le proprietà oggetto di perizia sono rappresentate dai seguenti immobili:

1) XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni su una abitazione in villino sita in RAGUSA (RG) Foglio 95 Particella 695 Subalterno 17 Categoria A7, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Indirizzo: VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T-1
Dati di superficie:

Totale: 182 m² - Totale escluse aree scoperte: 171 m²

2) XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni su box auto sito in RAGUSA (RG) Foglio 95 Particella 695 Subalterno 37 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 25 m²

Indirizzo: VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 30 m²

Come detto sopra, per la vendita, gli immobili verranno trattati come un unico lotto indiviso.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto 1 (l'appartamento in villino identificato come sub 17) si è riscontrata una sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con le piante catastali presenti negli archivi (a parte lievi difformità descritto di seguito).

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto 2 (il box auto identificato come sub 37) si è riscontrata una sostanziale corrispondenza dello stato di fatto con le piante catastali presenti negli archivi (a parte quanto descritto di seguito).

Si segnala che nella parte nord del piano interrato (All.1 fig.15-17), durante il rilievo è stata rilevata la presenza di una volumetria "aggiuntiva", non segnalata nelle planimetrie catastali dei due sub (17 e 37); tale volumetria, è impiegata ad uso residenziale e la sua presenza è riscontrabile negli elaborati progettuali, ma destinata tuttavia a Spazio Tecnico non Utilizzabile e separata dalla parte residenziale con un tramezzo che non è, nei fatti presente; in tale spazio tecnico è stata rilevata la presenza di due finestre non presenti nei progetti autorizzati. Inoltre manca il tramezzo con relativa porta che serve a separare il locale di sgombero, a cui si accede dal piano terra attraverso il vano scale, dal box auto (vedere successiva figura 9).

d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

Per quanto riguarda eventuali servitù o altri vincoli trascritti, di natura condominiale, essi sono trattati nel successivo punto I)-d) della presente relazione.

L'accertamento dell'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della presente valutazione è stato effettuato attraverso lo studio delle ispezioni per dati anagrafici e per immobile fornite dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (All.2 - pagg. 6-15). Dall'esame dell'ispezione relativa agli immobili oggetto di stima, riferita al ventennio precedente e al bene oggetto della presente valutazione, risultano le seguenti formalità, raggruppate secondo la numerazione precedentemente adottata;

IMMOBILI:

Unità negoziale n. 1

Immobile 1: abitazione in villino, cat A7, di vani 7,5, sito in Ragusa, VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T-1, in catasto al fg. 95 part. 695 sub 17;

Immobile 2: box auto, cat C6, consistenza 30 mq, sito in Ragusa, VIA GIAMBATTISTA CULTRONE n. 5 Piano T, in catasto al fg. 95 part. 695 sub 37;

1. ANNOTAZIONE del 24/01/2005 - Registro Particolare 195
Registro Generale 1489 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA.
Repertorio 2368 del 21/12/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -
FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento:
Iscrizione n. 2055 del 2001.
2. TRASCRIZIONE del 14/07/2005 - Registro Particolare 8056
Registro Generale 16485 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA
Repertorio 2971 del 09/07/2005 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE
A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
3. ISCRIZIONE del 15/07/2005 - Registro Particolare 6867
Registro Generale 16641 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA
Repertorio 2982/1973 del 13/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - a) Comunicazione n. 98 del 18/01/2016 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 08/02/2016 (Art. 13,
comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993)
4. ISCRIZIONE del 21/12/2015 - Registro Particolare 2578
Registro Generale 17317 Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI
repertorio 45953/13619 del 18/12/2015 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 - b) Comunicazione n. 540 del 12/04/2019 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2019.
Cancellazione totale eseguita in data 23/04/2019 (Art. 13,
comma 8-decies DL 7 /2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993)
5. ISCRIZIONE del 15/03/2019 - Registro Particolare 486
Registro Generale 3888 Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI
Repertorio 49025/15987 del 14/03/2019 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
6. ISCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 1888
Registro Generale 18545 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA



Repertorio 216/2001 del 05/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



7. TRASCRIZIONE del 09/01/2024 - Registro Particolare 241
Registro Generale 364 Pubblico ufficiale UFFICIALE
GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3529/2023
del 18/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI



STIMA DEI COSTI PER LE CANCELLAZIONI DELLE FORMALITÀ

PREGIUDIZIEVOLI



L'eventuale parte acquirente dovrà tenere conto delle somme
stimate di seguito, necessarie per la regolarizzazione del bene
(cancellazione iscrizioni, trascrizioni, regolarizzazioni
catastali), valutate secondo la tabella D.lgs. 31-10-1990 n.347:



Cancellazione formalità gravanti sui tutti i beni:



1. Cancellazione iscrizione ipotecaria volontaria n. 3888/486
del 15/03/2019: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO, nella misura fissa di €. 35,00;
2. Cancellazione iscrizione ipotecaria volontaria n. 18545/1888
del 25/11/2022: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO, nella misura fissa di €. 35,00;
3. Cancellazione trascrizione n.364/241 del 09.01.2024 da
Verbale di Pignoramento immobiliare rep. N. 3529/2023 del
18/12/2023:



le spese per ottenere la cancellazione della trascrizione
ammontano a:

- €.200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa
allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347);
- €. 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della
tariffa allegata la d.P.R. 642/1972);
- €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella
allegata al D.lgs. 31.10.1990, n. 347);



le spese per ottenere la cancellazione del pignoramento sono
pertanto stimate in 294,00 € oltre le competenze tecniche, che



dovrà sostenere il futuro acquirente e non considerate nella stima del valore dei beni.

I costi per le cancellazioni delle procedure ammontano pertanto complessivamente a:

$(35,00+35,00+294,00) \text{ €} = 364,00 \text{ €}$ oltre le competenze tecniche, per i gravami sull'intero lotto;

NOTA: Le somme indicate sopra e necessarie per la regolarizzazione del bene dovranno essere a carico della procedura.

e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

Dagli atti visionati si evince che tutti gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare nREI 10/2024 risultano appartenere a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), Nato il XX/XX/19XX a MESSINA (ME) Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;



TITOLI DI TRASFERIMENTO



Al fine di ottenere una più chiara ed approfondita cognizione della provenienza e della storia della particella in esame, si è reso necessario ricorrere ad una visura storica nell'archivio del Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa. Dalle ricerche effettuate (Allegato 2 - pagg. 16-21) è emerso che al Catasto tutti gli immobili in esame risultano correttamente intestati al sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (Proprietà per 1/1).



Le proprietà risultano essere pervenute al sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Messina (ME) il XX/XX/19XX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con i seguenti titoli di trasferimento (**rif. Relazione notarile del 21.04.2024** (All.2 - pag.22-24), visure storiche):



1) abitazione in villa in Ragusa, via Giambattista Cultrone n.5, composta da 7,5 vani tra piano terra e primo piano e garage di mq.25 al piano terra.



Immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, al foglio di mappa A/95, mappali:

a) 695 sub 17, categ. A/7, z.c.1, cl.1, vani 7,5, piano T-1, R.C. euro 697,22;

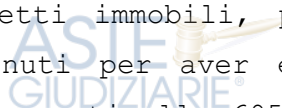
b) 695 sub 37, categ. C/6, z.c.1, cl.3, mq.25, piano T, R.C. euro 72,30.



I fabbricati sopra elencati con la numerazione da "a" a "b", risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, in regime di separazione di beni, a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato Messina il 15 giugno 1962, in virtù dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 9 luglio 2005, a rogito notaio Nunziata Parrino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 14 luglio 2005 ai nn.16485/8056, da potere della Società Cooperativa Edilizia Zenit srl, con sede in Ragusa, CF: 00702210881.



Alla Cooperativa Edilizia Zenit, detti immobili, per l'intero della piena proprietà, erano pervenuti per aver edificato su suolo, individuato in catasto con la particella 695, acquistato con atto di compravendita dell'8 ottobre 2001, a rogito notaio Giovanna Falco, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di



Ragusa in data 10 ottobre 2001, ai nn.16170/13377, da potere della Edilco srl, sede in Ragusa, CF: 00739000883.

Si specifica che, come detto al sub-punto d) della presente sezione, nel ventennio preso in esame i cespiti su descritti sono stati oggetto delle formalità pregiudizievoli che seguono:

- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15 marzo 2019 ai nn.3888/486, per un importo di euro 192.000,00 (sorte capitale di euro 128.000,00) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a., con sede in Ragusa, CF: 00026870881, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Messina il 15 giugno 1962;
- **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 25 novembre 2022 ai nn.18545/1888, in riferimento di quella iscritta in data 06 dicembre 2001 ai nn.19294/2055, per un importo di euro 165.266,21 (sorte capitale di euro 82.633,10) a favore di Unicredit spa, con sede in Milano, CF: 00348170101, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Messina il 15 giugno 1962; del mutuo originario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si era accollato la frazione n.17 di euro 82.633,10;
- **verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09 gennaio 2024 ai nn.364/241, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a, con sede in Ragusa, CF: 00026870881, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Messina il 15 giugno 1962.

Si specifica che in data 30 novembre 2023 ai nn.19740/1565, risulta iscritta, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, ipoteca giudiziale per un importo di euro 9.281,52 (sorte capitale di euro 5.581,52) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc.coop.p.a, con sede in Ragusa, CF: 00026870881, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Messina il 15 giugno 1962, nella quale gli immobili sono stati erroneamente indicati con i mappali 697 sub 17 e sub 37.

Punto C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

- a) la regolarità edilizia e urbanistica:

Gli immobili in esame sono costituiti da:

una porzione di una villetta bifamiliare, situata a Ragusa in via Giambattista Cultrone n. 5, in una zona denominata C.da Cisternazzi, posta in un condominio con accesso privato dalla strada principale (via Cultrone). Le proprietà, come detto costituiscono una unità abitativa collocata in un corpo di fabbrica del tipo villetta bifamiliare, con accesso privato dal vialetto asfaltato condominiale, attraverso il quale si accede alle proprietà degli altri condomini. Al piano interrato è presente il sub 37, garage in cat. C/6, mentre il sub 17, l'immobile residenziale in Cat. A/7 si sviluppa tra il piano interrato, il piano terra, il piano primo e il piano sottotetto. È stata fatta istanza di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Ragusa per lo studio della *due-diligence* dei fabbricati sopracitati (All.4 pag.4-6) e sono stati esaminati i documenti reperiti.

Per gli immobili in esame è stato reperito un fascicolo contenente la pratica di Concessione Edilizia (conc.nr. 245/98 - All. 3 pagg. 2-9) e, trattasi di un edificio del tipo villetta bifamiliare composto da piano terra, piano primo, piano interrato e sottotetto, inserito in un contesto di n.20 alloggi sociali del tipo villette a schiera bifamiliari. Al piano interrato è presente il garage (sub 37 - Cat. C/6 classe 3); tale garage comunica con l'appartamento (sub 17 - Cat. A/6 classe 1) che si sviluppa su 4 livelli (interrato, piano terra, piano primo e sottotetto).

Nel fascicolo sono stati trovati i seguenti documenti:

1. Concessione edilizia n.245/1998;
2. Certificato di Abitabilità rilasciato dal Dirigente del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Ragusa in data 09.07.2008 (Pratica n.CC 067/08 - All. 3 pagg.12-13) nel quale è citata la verifica dell'esistenza dei seguenti atti:
 - relazione di collaudo per le opere in cemento armato depositata al Genio Civile di Ragusa in data 04/03/03 n° 17767, ai sensi della legge 05/11/71 n° 1086;



- certificato di conformità rilasciato dal Genio Civile di Ragusa in data 03/11/03 n°22423, ai sensi della legge n° 64/74;
- la perizia giurata resa ai sensi del D.P.R. 425/94, art.4, e della Legge Regionale n°17/94, art.3 comma 2, dal Direttore dei Lavori ing. Biagio Lembo, comprovante la conformità al contenuto della concessione edilizia n° 245/98, rilasciata in data 25/02/99, e successive varianti rilasciate in data 27/09/00 e 06/11/07, alle **norme igienico-sanitarie** e ad ogni altra norma di legge o di regolamento;



3. Certificato di collaudo statico redatto dall'ing. Pietro Leocata depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa con prot. n.17767 del 04.06.2003 (All. 3 pagg.15-21); Ad oggi il fabbricato pertanto è completo dal punto di vista della completezza di tutte le necessarie autorizzazioni.

b) *la dichiarazione di agibilità del fabbricato:*
È presente l'autorizzazione di abitabilità.

c) *i costi di eventuali sanatorie:*
Non applicabile.

d) *eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa):*
Non applicabile.

e) *eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione:*
Non applicabile.

Punto D) *Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.Leg 42/2004, ecc.*

Gli immobili ricadono nel piano di zona di cui alla legge 18/04/62 n.167 e 22/10/71 n.865 (v. Allegato 3 pag.2); essi sono individuabili nella tavola 9 del PRG del Comune di Ragusa (tavola in scala 1:10.000) aggiornata al 2015 (v. successiva Figura 1).



In particolare la particella f.95 - n.695 (s.17 e s.37) ricade nella zona B1 Zona B (Zone stralciate) - EDIFICI E CONTESTI EDIFICATI RESIDENZIALI MODERNI che comprende, in esito a quanto previsto dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, edifici e manufatti di recente costruzione a carattere prevalentemente residenziale.

Le aree libere di pertinenza degli edifici di categoria "B" sono inedificabili, salvo che per le modifiche di sagoma consentite.

Le superfici di queste aree di pertinenza possono essere sommate a quelle di sedime ai fini del calcolo della superficie fondiaria.

In tale contesto il P.R.G. si attua con Interventi edilizi diretti relativi al singolo edificio/lotto o ad interi isolati, secondo le previsioni dei P.P.A.

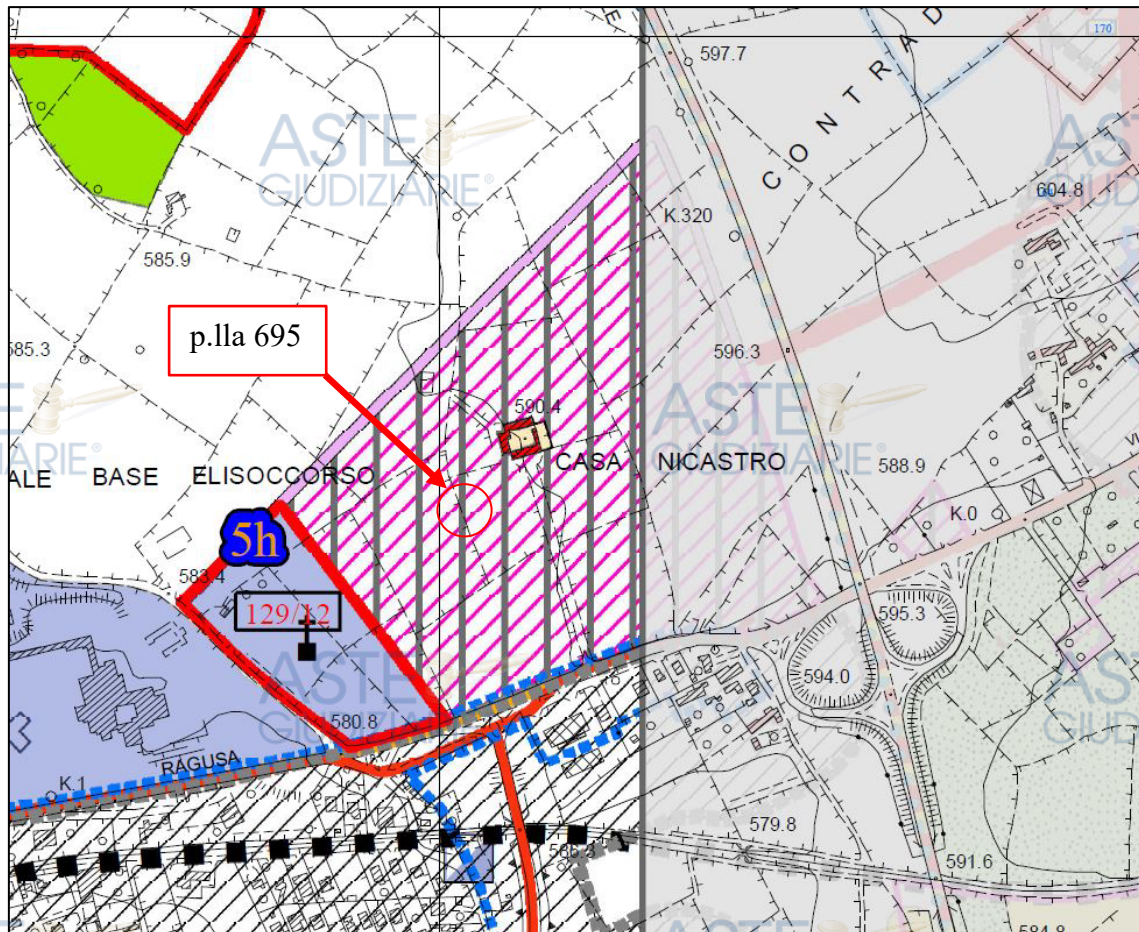


Figura 1 - Stralcio PRG con in evidenza p.lla 695 (F. 95)

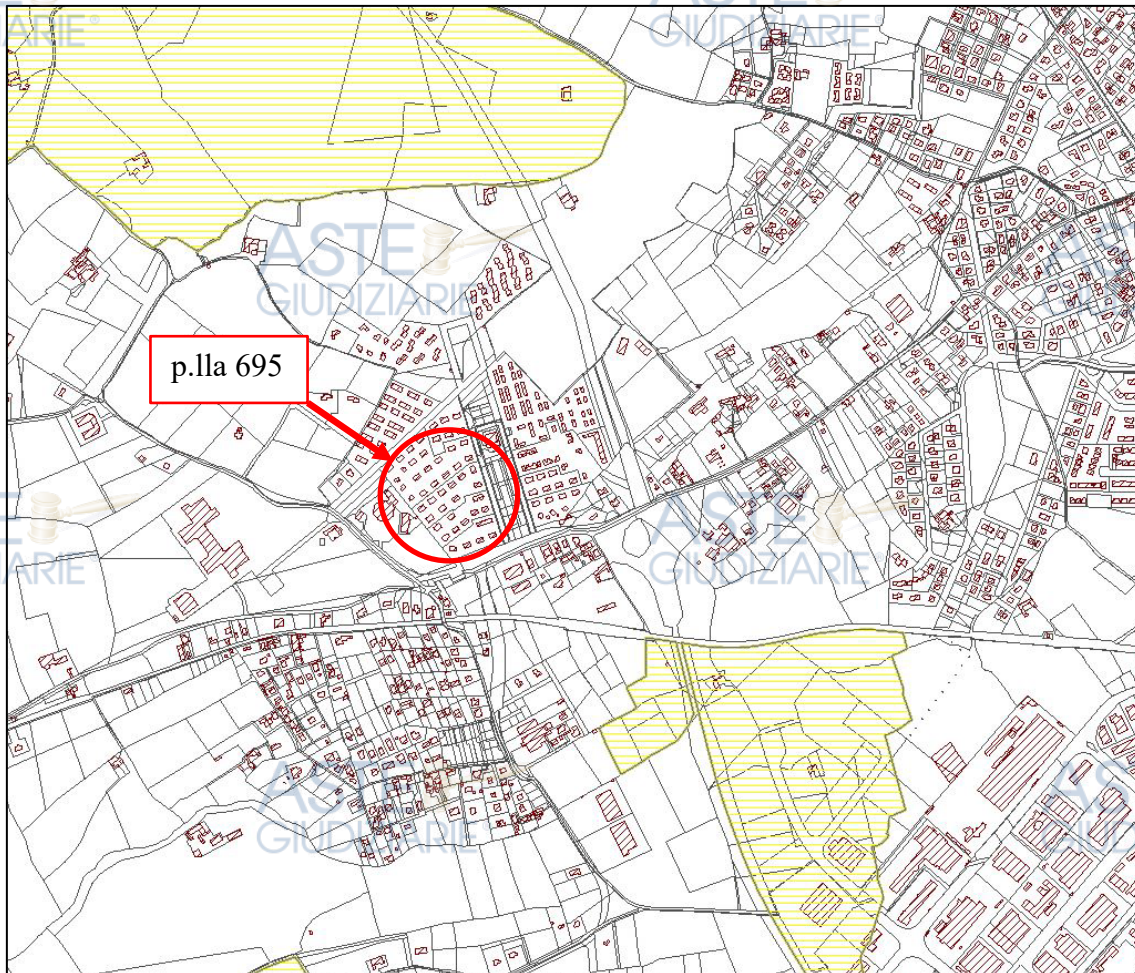


Figura 2 - Tavola vincoli

Dall'osservazione della tavola 7 del PRGC in scala 1:2000, la particella in esame, seppure non compresa nell'area per poche decine di metri, si ritiene ricadere presumibilmente nella fascia "Programma Costruttivo". Dalle ricerche condotte (v. precedente Fig.2) non si rilevano particolari eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici.

Punto E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. per accertare lo stato di conservazione
- d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

a) È stata verificata la consistenza e l'esatta identificazione dei beni (in fase di sopralluogo).

b) Sono stati effettuati rilievi fotografici (vedere Allegato 1) e metrici (Figure da 5 a 8 della presente relazione) sulle proprietà oggetto della seguente perizia.

c) È stato appurato lo stato di conservazione dei luoghi (descritto in seguito).

d) Per quanto riguarda gli immobili in esame trattasi di un fabbricato accatastato come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, foglio di mappa A/95, mappali:

- p.lla 695 sub 17, categ. A/7, z.c.1, cl.1, vani 7,5, piano T-1, R.C. euro 697,22 (abitazione in villino);
- p.lla 695 sub 37, categ. C/6, z.c.1, cl.3, mq.25, piano T, R.C. euro 72,30 (box auto).

In fase di sopralluogo si è potuta constatare la sostanziale corrispondenza degli immobili censiti al catasto fabbricati p.lla 695 (A/95) sub.17 e sub.37, ai progetti presenti al Comune e agli elaborati planimetrici presenti presso l'Agenzia del Territorio (come già descritto nei punti precedenti) a meno della presenza di due finestre non autorizzate e all'assenza di due tramezzi al piano interrato previsti in progetto per la corretta ripartizione degli spazi, nella zona adiacente al box auto ed indicata come "spazio tecnico non utilizzabile" nelle planimetrie progettuali (area prevista in progetto, appunto, come non utilizzabile e la cui presenza non è indicata nelle planimetrie catastali).

e) Si è effettuato lo stato di possesso/godimento del bene (descritto in seguito).

f) In fase di sopralluogo sono state fornite al referente che ha permesso l'accesso ai luoghi, il sig. XXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXX, proprietario dell'immobile, le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n.2.



Punto F) Accertare, con controllo presso l'amministratore condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)



Sentito l'amministratore del condominio si è potuto accertare che:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali preventivate per ogni condomino (e quindi per l'unità immobiliare del sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX) ammonta, per l'anno 2024, ad €.152,00;
- b. il sig. Pancaldo non ha spese condominiali insolute relative all'anno 2023 ed anzi ha maturato durante quell'anno un credito di €.18,57;



Punto G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e nel caso acquisirne una copia):

Alla data attuale gli immobili sono di proprietà del sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a MESSINA (ME) il XX/XX/19XX. Gli immobili di cui alla presente perizia sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.



Punto H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte:
Dall'esame delle trascrizioni sono emerse le seguenti procedure a carico sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a MESSINA (ME) il XX/XX/19XX relativamente alle proprietà in oggetto:

Rif.: **nota di trascrizione del pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 09 gennaio 2024 ai nn.364/241, a favore della Banca Agricola Popolare



di Ragusa soc.coop.p.a, con sede in Ragusa, CF: 00026870881,
contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, nato a Messina il 15 giugno 1962;
Grava sugli immobili riportati al Catasto Fabbricati del Comune
di Ragusa, al foglio di mappa A/95, mappali:

- 695 sub 17, categ. A/7, z.c.1, cl.1, vani 7,5, piano T-1, R.C. euro 697,22;
- 695 sub 37, categ. C/6, z.c.1, cl.3, mq.25, piano T, R.C. euro 72,30.

(All.2 - pag.7 e pag.23).

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (acquisirne copia)
Dalle ricerche effettuate non sono stati rinvenuti provvedimenti di tale natura.

Punto I) *Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*

- *indicazione del diritto pignorato;*
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

In aggiunta a quanto già riportato al Punto B) paragrafo b - c, si specifica quanto segue:

- *indicazione del diritto pignorato:*
La piena proprietà di tutti gli immobili oggetto della presente perizia (fabbricati e terreno) è in testa al sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (Proprietà per 1/1);
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto:*

Trattasi di beni materiali e immobili, di tipo privato. In particolare gli immobili in esame sono una abitazione in villino, che si sviluppa su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo oltre ad un sottotetto) e immobile accatastato come C6 - Autorimessa - box auto, connesso all'immobile principale tramite scala, costituenti insieme un fabbricato del tipo villetta bifamiliare, siti nel territorio di Ragusa in via Cultrone n.5.

b) Sommatoria descrizione dei beni: sommatoria descrizione del bene - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima:

Come detto in precedenza le proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare sono situate nel Comune di Ragusa, in C.da Cisternazzi - via Cultrone n.5 e costituiscono un unico lotto (Lotto 1).

Lotto 1

Il fabbricato definito dalla particella n.695 sub 17 e sub 37 (F.95) è una porzione di villetta bifamiliare, composto da: appartamento accatastato in categoria A7 in villino bifamiliare che si sviluppa su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano primo oltre ad un sottotetto) e immobile accatastato in categoria C6 Autorimessa - box auto, connesso all'immobile principale tramite scala; il villino (sub 17) sito in c.da Cisternazzi, è caratterizzato dai seguenti dati di **superficie catastale**: 182 m²; Totale escluse aree scoperte: 171 m², mentre il box auto (sub 37) è caratterizzato dai seguenti dati di superficie catastale: 30 m².

Il fabbricato definito dalla particella n.695 sub 17 e sub 37 (F.95) è pertanto una porzione pari alla metà circa di una villetta, con accesso indipendente, giardino privato al piano terra e box auto al piano interrato, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n.245/1998 ed il certificato di abitabilità in data 09/07/2008, di superficie interna netta residenziale rilevata (in fase di sopralluogo) pari a 110,31 mq oltre a balconi (al piano primo) per una superficie totale 22,20 mq, un sottotetto con superficie - in corrispondenza di un'altezza almeno a 1,50 m - pari a 40 mq, aree esterne con accesso esclusivo (giardino, vialetti, scivola) pari a 440 mq, un box auto (sub 37) - con accesso diretto dalla zona residenziale - di superficie netta pari a 25,40 mq, vano scale con superficie in pianta di 7,80 mq e locali accessori collegati ai vani principali con superficie pari a 8,67 mq. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in muratura. All'esterno è intonacato per intero e presenta finiture di buon livello. All'interno i locali sono adibiti sostanzialmente all'alloggio di persone; sono presenti camere da letto, cucina, ripostigli e bagni, oltre a disimpegni e un box auto.



Figura 3 - Fabbricati p.lla 695 - F.95

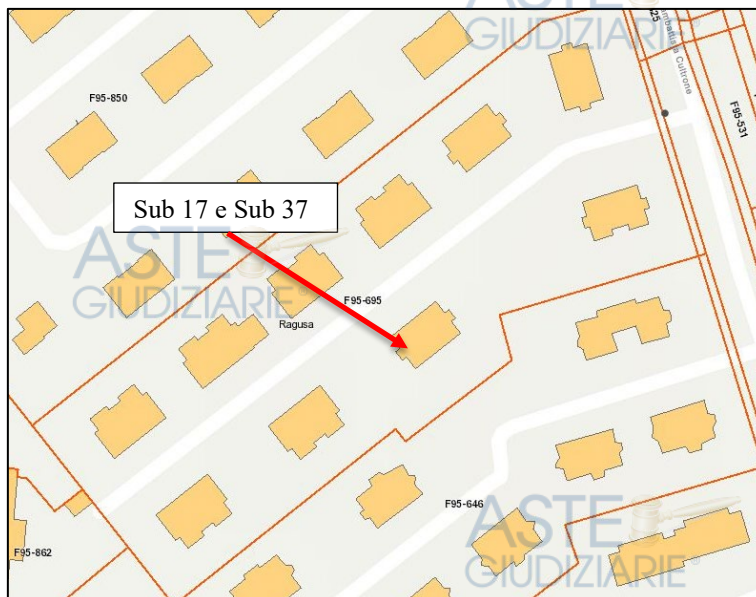


Figura 4 - stralcio del foglio di mappa (n.95) con identificazione delle particelle e dei sub di interesse.

c) Stato stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Dati trattati nel Punto G).



I beni, di proprietà del sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/1), sono occupati.

Nello specifico l'appartamento in villino di Via Cultrone 5 in c.da Cisternazzi a Ragusa (p.lla 695 - F.95 sub 17 e sub 37) è occupato dagli esecutati.

- c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento². In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Nell'immobile analizzato, all'atto del sopralluogo, non è stata riscontrata la presenza di beni o di cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento. L'immobile è stato trovato molto ordinato e ben tenuto e qualsiasi oggetto che dovesse essere smaltito (tra quelli rilevati nel corso del sopralluogo), comporterà costi di smaltimento valutati esigui che devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

- d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso),*



atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);



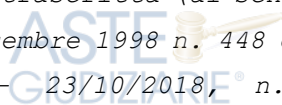
Per quanto riguarda eventuali servitù o altri vincoli trascritti, di natura condominiale, sentito l'amministratore del condominio, si segnala che:

- non è presente un regolamento condominiale, sia esso contrattuale o assembleare anche perché, trattandosi di condominio orizzontale, sin dalla sua costruzione i condomini hanno optato per una gestione molto semplice delle parti in comune;
- i vincoli, oneri e formalità sono quelli standard dettate dal codice civile, quindi ogni condomino deve mantenere gli stessi colori delle facciate dell'immobile partecipanti, la stessa tipologia di abitazione e, in genere, tutto ciò che attiene al decoro del condominio.

Non sono stati trovati contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso e non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico. Le ricerche condotte non hanno rilevato l'esistenza di domande giudiziali e/o convenzioni gravanti sugli immobili.

d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini - Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.), se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia





e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);



Dall'esame degli atti risulta che l'intervento edilizio di cui fa parte l'immobile in esame è stato autorizzato con Concessione per Edilizia in cui è citata la convenzione stipulata con il Comune di Ragusa in data 26.03.1998 a rogito del notaio G.Falco, registrata a Ragusa in data 14.04.1998 al n.540 - n.Rep 9548 - Raccolta n.3580 (Convenzione contenuta nell'Allegato 6).



La convenzione è posteriore legge c.d. Ferrarini - Botta l n. 179 del 15 marzo 1992 ed è stata trascritta come sopra indicato.

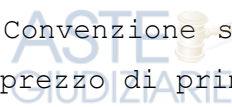


I principali limiti indicati nella convenzione sono di seguito elencati:

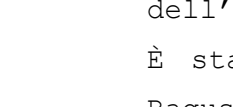
art.7) Requisiti soggettivi degli acquirenti e dei conduttori (All.6 - pag.44): in questo articolo della Convenzione è fatto obbligo di destinare gli alloggi a nuclei familiari aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata, ma non è citato nessun obbligo di destinazione per la successiva rivendita.



art. 8) Prezzo di prima cessione dell'alloggio (All.6 - pag.44): in questo articolo della Convenzione sono determinati i criteri per la determinazione del prezzo di prima cessione;



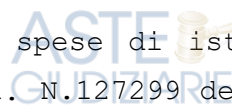
art. 9) Revisione del prezzo di prima cessione e cessione successiva (All.6 - pag.44): in questo articolo della Convenzione sono determinati i criteri per la determinazione dell'aggiornamento del prezzo di cessione;



È stata richiesta, con nota formale indirizzata al Comune di Ragusa, Settore III - Servizio 1 - Gestione Piani Urbanistici - Pianificazione Territoriale, il calcolo del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali alla determinazione del prezzo massimo di cessione.



In esito alla corresponsione delle spese di istruttoria e dei diritti di segreteria, con nota prot. N.127299 del 08.11.2024 il predetto Ufficio Gestione Piani Urbanistici - Pianificazione Territoriale ha comunicato che per la rimozione del vincolo



relative al prezzo massimo di cessione l'ammontare del corrispettivo dovuto è pari a 1.000,00 € oltre agli oneri da conferire al Notaio per la gestione della pratica, valutabili in circa 1.500,00 €. Tale corrispettivo è suscettibile di variazioni legate agli aggiornamenti dei parametri ISTAT e pertanto dovrà essere ricalcolato superati i 60 giorni dalla comunicazione del Comune (vedere ALL.6 pag.2). Nel caso di ricalcolo dovranno essere tenuti in conto inoltre € 75,00 per le spese di istruttoria i diritti di segreteria ed eventuali oneri, stimabili in € 250,00 per la gestione della pratica da parte di un tecnico abilitato. Di questi costi e dei limiti contenuti nella Convenzione sopracitata il potenziale acquirente dovrà tenere conto per la determinazione della propria offerta.

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Già analizzato nei precedenti punti.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).*

Dati trattati nel Punto C);

- L'immobile definito dalla particella n.695 sub 17 e sub 37 (F.95), come detto è una porzione (pari a circa la metà) di villetta bifamiliare, composto ad un appartamento che si sviluppa su tre livelli (piano interrato, piano terra, piano

primo oltre ad un sottotetto) e un box auto, connesso all'immobile principale tramite scala interna. Tale immobile è sostanzialmente conforme alla Concessione Edilizia n.245/1998; sono infatti state verificate le planimetrie di cui alla Concessione Edilizia n.245/1998 approvata, con lo stato di fatto ed è stata verificata una sostanziale corrispondenza e conformità ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche. È stata verificata anche la sostanziale conformità delle planimetrie catastali con lo stato di fatto. Come già detto, le uniche difformità sono rappresentate dalla presenza di due finestre sul lato Nord, non presenti nel progetto autorizzato e depositato presso il Comune e non presenti nelle planimetrie Catastali, nonché la mancanza di due tramezzi sempre al piano interrato. Tali finestre sono realizzate nella zona indicata nel progetto come "Sp. TEC. NON UTILIZZ."; si evidenzia, tra l'altro, che tale spazio è invece rifinito ed è utilizzato come zona residenziale (vedere All.1, foto n.17); le predette difformità sono comunque sanabile come meglio descritto in seguito.

- Per tutti gli immobili in esame è stato reperito, nel fascicolo, il certificato di abitabilità rilasciato dal Dirigente del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Ragusa in data 09.07.2008 (Pratica n.CC 067/08);
- Dagli atti disponibili non risultano ulteriori potenzialità edificatorie del bene.

Per la definizione del prezzo di vendita, così come previsto nel mandato, si procederà con la determinazione del valore d'uso.

oneri di regolarizzazione urbanistica e per la regolarizzazione catastale:

L'immobile di cui al sub 17, nella zona al piano interrato è leggermente difforme rispetto al progetto approvato e depositato presso l'Ufficio competente del Comune di Ragusa. Anche la pianta Catastale è leggermente difforme a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Le difformità sono dovute alla presenza di finestre sul lato nord dell'appartamento (All. 1 fig. 7) e dalla mancanza di due tramezzi, nella stessa zona.

- a) oneri per la regolarizzazione urbanistica (finestrature da chiudere e tramezzature mancanti):

Al fine di regolarizzare le difformità di cui sopra, la migliore opzione è quella di ripristinare lo stato dell'immobile riportandolo a quanto previsto nel progetto esecutivo approvato e depositato al Comune. Pertanto basterà chiudere le finestrature non previste in progetto mediante una tamponatura in mattoni e ripristinare i tramezzi mancanti.

È stato redatto un computo metrico per la stima di tali operazioni (allegato 5) da cui si evince che il totale dei costi necessari per le regolarizzazioni del Lotto 1 è pari a:

- a) 6.199,51 € (per lavori)
b) $1.000 + 22\% + 4\% = 1.268,80$ € (oneri per il tecnico che seguirà i lavori)
a) + b) = 7.468,31 €

In totale gli oneri necessari a regolarizzare le difformità del Lotto 1 ammontano a:

Ion (Lotto 1) = 7.468,31 € (questi costi saranno detratti dal valore del bene).

- g) *attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;*

I costi per la redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU sono quantificabili come di seguito:

- a) *costi di redazione dell'APE:* 250,00 € più IVA e CNPAIA;



b) costo per la redazione del libretto di impianto (con iscrizione al Catasto Energetico) e del rapporto di efficienza energetica: 90,00 €;

c) costo per l'acquisizione del CDU: 16,00 + 16,00 (bolli) + 75,00 (oneri) + 5,00 (costi per visure) + 100,00 più IVA e CNPAIA (costo per la gestione della pratica tecnico-amministrativa);

Il totale dei costi necessari per l'ottenimento dei certificati di cui al punto g) per il Lotto 1 è stimato pari a:

a) $250 + 22\% + 4\% = 317,20$ €

b) 90,00 €

c) $112,00 + (100,00 + 22\% + 4\%) = 238,88$ €

Icert (Lotto 1) = a) + b) + c) = 646,08 €

(tali presumibili costi saranno detratti dal valore finale di stima dell'immobile).

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

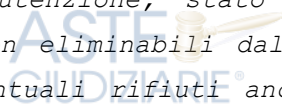
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (**nella misura del 15% del valore venale**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

Come illustrato precedentemente il complesso dei beni oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare è costituito da una porzione di un edificio del tipo villetta bifamiliare



composto da piano terra, piano primo, piano interrato e sottotetto, inserito in un contesto di n.20 alloggi sociali del tipo villette a schiera bifamiliari. Al piano interrato (sub 37) è presente il garage (Cat. C/6 classe 3); tale garage comunica con l'appartamento (sub 17 - Cat. A/6 classe 1) che si sviluppa su 4 livelli (interrato, piano terra, piano primo e sottotetto). Tale fabbricato è situato in via Cultrone, 5 a Ragusa (c.da Cisternazzi).

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

Il fabbricato definito dalla particella n.695 sub 17 (F.95) è un appartamento, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n.245/1998; la particella n.695 sub 37 (F.95) è un box auto annesso al fabbricato, comunicante con i vani residenziali sovrastanti in maniera diretta, mediante scala interna.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli, connessi tra loro da una scala interna che permette l'accesso anche al box auto (sub 37):

CALCOLO SUPERFICIE LORDA (incluso muri esterni, interni, scale e sottotetto h>1,50m)		[mq]
piano sottotetto	sub 17	40,00
piano primo	sub 17	73,80
piano terra	sub 17	73,80
piano interrato	sub 17	8,67
piano interrato	sub 37	29,00
totale		225,27

La superficie lorda coperta complessiva degli immobili è pari a 225,27 mq, con un'altezza tra pavimento e intradosso solaio pari a 2,70 m nelle zone residenziali (valori riscontrati dall'esame del Progetto depositato), dati sostanzialmente confermati dalle misurazioni effettuate durante il rilievo del 29.04.2024, a meno della presenza di una finestratura non autorizzata e della mancanza di due tramezzi ed una porta, al piano interrato nella zona non utilizzabile. Si evidenzia che il sottotetto ha un tetto spiovente, con altezza massima pari a 2,20 m e superficie, nella zona in cui l'altezza è pari ad almeno 1,50 m, di 40 mq circa. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in muratura. All'esterno è intonacato per intero e presenta finiture di buone livello. All'interno i locali sono adibiti all'alloggio di persone.

L'immobile è sito in una stradina tranquilla e gli immobili realizzati nelle vicinanze sono perlopiù villette o piccoli condomini. Il contesto del sito è gradevole e dista poco dalla principale strada di comunicazione che connette Ragusa a Catania e Modica, la SS Sud Occidentale Sicula (250 m circa in linea d'area); inoltre l'immobile è vicino (100 m circa) alla via Ettore Fieramosca che permette di raggiungere con facilità il centro della città in pochi minuti (il centro di Ragusa dista 5,5 km, 12 min. circa in auto in condizioni standard di traffico).

Nella zona non mancano le attività commerciali essenziali, quali supermercati (sono presenti 2 centri commerciali nel raggio di 7 km), scuole e centri sportivi.

La superficie interna netta degli immobili è suddivisa nei seguenti vani e ambienti:

PIANO INTERRATO:

- Box Auto (**sub 37**), sup. netta 24,70 mq (Non Res.);
- Locale di sgombero (**sub 17**), sup. netta 8,67 mq (Non Res.);
- vano scala, sup. netta 7,80 mq (Non Res.);
- Spazio tecnico non utilizzabile, superficie netta 22 mq (Non Res. e non utilizzabile);

PIANO TERRA (sup. netta residenziale pari a 54,40 mq):

- Soggiorno/cucina, superficie netta 55,91 mq;
- WC, superficie netta 3,01 mq;
- Lavanderia, superficie netta 2,10 mq;

PIANO PRIMO (sup. netta residenziale pari a 54,40 mq):

- Letto 1, superficie netta 14,80 mq;
- Letto 2, superficie netta 14,20 mq;
- Letto 3, superficie netta 11,90 mq;
- Disimpegno, superficie netta 5,20 mq;
- WC 2, superficie netta 8,30 mq;

ALTRE SUPERFICI NON RESIDENZIALI

- sottotetto parte con altezza compresa tra 2,20 m e 1,50 m, superficie netta 40,00 mq;
- balconi, superficie netta 22,20 mq;

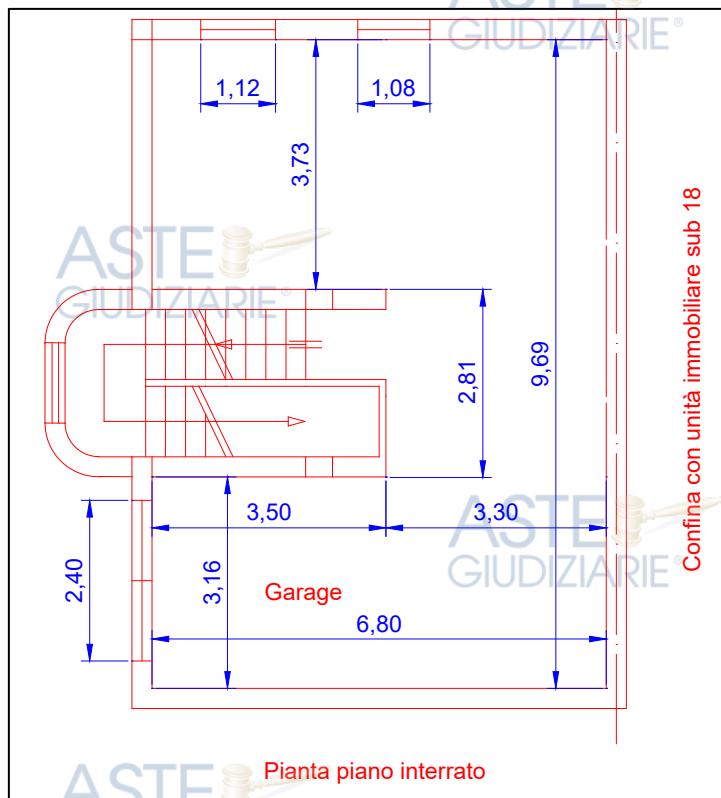


Figura 5 - pianta p. interrato (immobile p.lla 695 s.17, s.37) rilievo

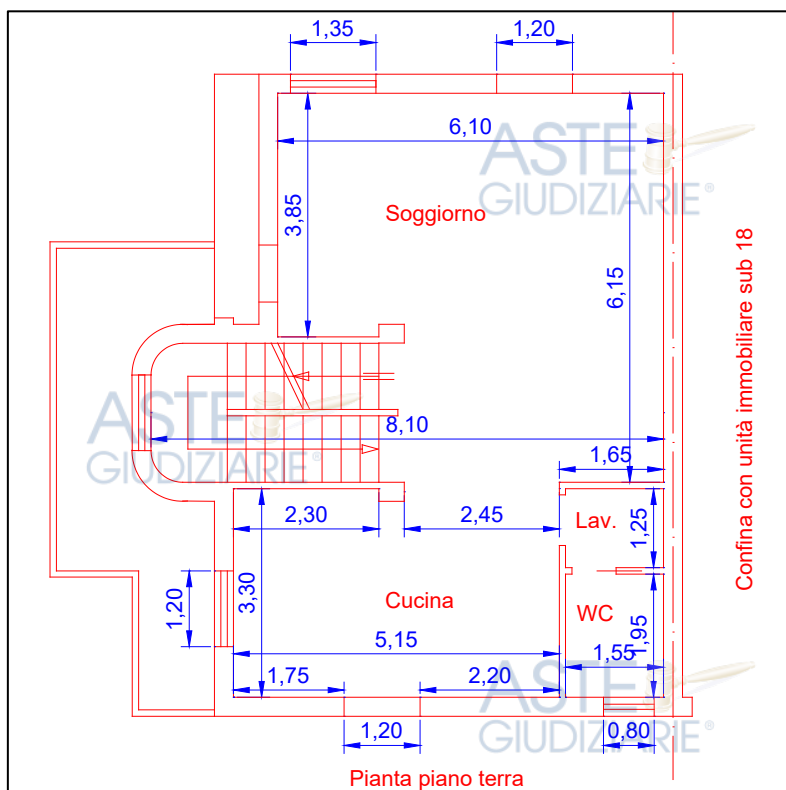


Figura 6 - pianta p. terra (immobile p.lla 695 s.17) rilievo

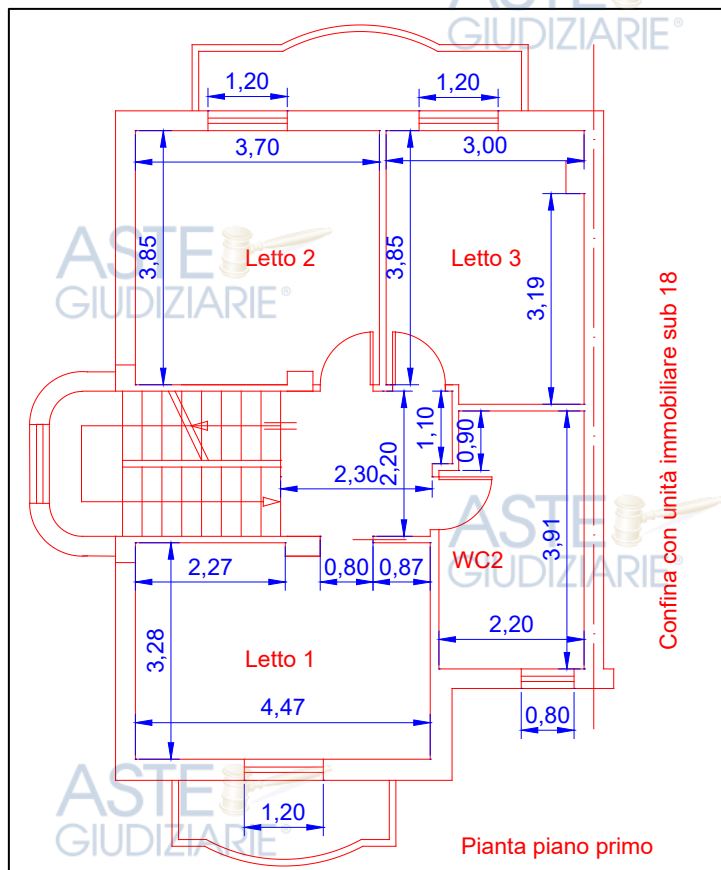


Figura 7 - pianta p. primo (immobile p.lla 695 s.17) rilievo

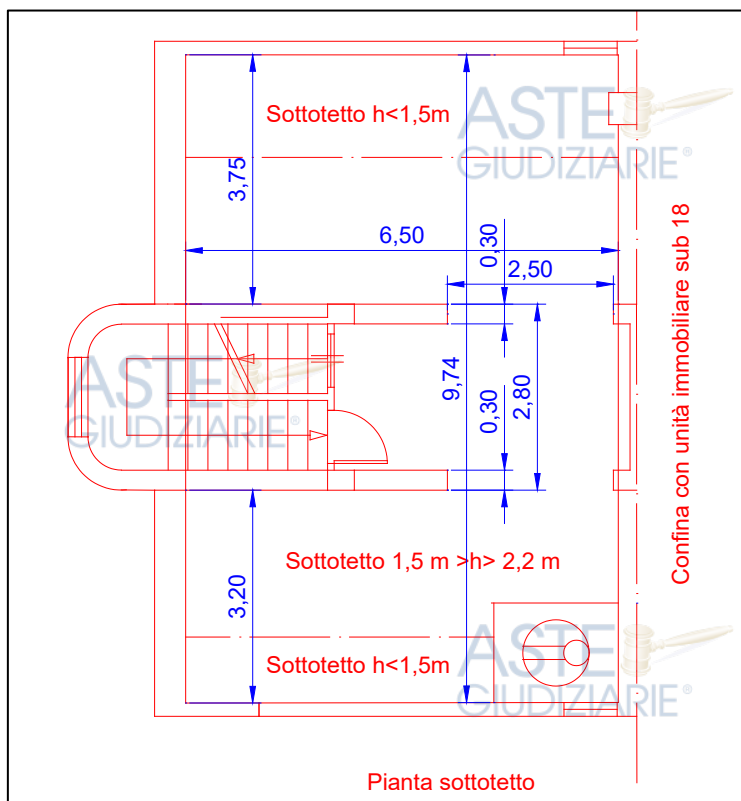


Figura 8 - pianta p. sottotetto (immobile p.lla 695 s.17) rilievo

L'altezza dei locali residenziali è pari a 2,70 m.

Descrizione dettagliata dei vari locali:

L'ingresso nella proprietà avviene da via Giambattista Cultrone, 5 attraverso un accesso privato con vialetto asfaltato condominiale, attraverso il quale si accede anche alle proprietà degli altri condomini. Tale accesso è dotato di cancello con i citofoni, che permette di accedere al predetto vialetto. La principale via Giambattista Cultrone, è larga, con buone possibilità di parcheggio. L'immobile è situato in un contesto gradevole, ordinato e tranquillo.

L'ingresso alla proprietà in esame avviene, nello specifico per mezzo di un cancelletto in ferro zincato posto sul vialetto (vedere All.1 fig. 2), attraverso il quale si accede al giardino della villetta.

Le aree esterne sono ben curate e sono così composte:

- area di 105 mq nella parte frontale dell'immobile, attraverso la quale si accede dal vialetto alla villetta. Tale parte è ornata con piante che rendono gradevole il contesto;
- Parte intorno la villetta, che si distanzia dal perimetro per una distanza media di circa 1,30 m, di superficie pari a 45 mq e rivestita con piastrelle da esterno;
- parte di giardino nel retro villetta, di estensione pari a 195 mq;
- Scivola che permette l'accesso al box auto al piano interrato, in pianta di estensione pari a 95 mq.

Il totale delle aree esterne è pari a 440 mq.

Il riscaldamento dell'immobile avviene tramite un impianto tradizionale con caldaia a gas (vedere All.1 fig. 20) e terminali radianti in alluminio presenti in tutti gli ambienti.

L'impianto elettrico è dotato di quadro con interruttori per il sezionamento di diverse zone dell'immobile; è presente un impianto antintrusione.

Le aree esterne sono delimitate da muretti in mattoni. Attraverso una porta con serratura di sicurezza (vedere All.1 fig. 3) si accede al soggiorno cucina al piano terra, un unico ambiente di

superficie paria a 50,80 mq netti (vedere All.1 figg. da 4 a 6), con pareti intonacate e tinteggiate, parquet su tutta la superficie della parte utilizzata come soggiorno, mentre in cucina il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica bianca 10x10. Lungo il perimetro è presente lo zocchetto in legno. Le finiture sono di livello medio/alto e lo stato generale di manutenzione di tutti i componenti edili e delle finiture è molto buono. Gli infissi sono in alluminio verniciato in bianco, con doppi vetri e sono presenti delle persiane di buona fattura come sistema oscurante. Sono presenti radiatori in alluminio ed un sistema di riscaldamento/raffrescamento con split a pompa di calore (vedere All.1 fig. 3). L'ambiente è gradevole e luminoso e versa in buono stato manutentivo.

Sempre al piano terra, dal soggiorno Cucina, si può accedere al vano lavanderia (vedere All.1 fig. 7) e da questo, al WC al piano terra. Nel vano lavanderia, con pavimenti in ceramica 20x20, zocchetto e pareti intonacate è posizionato il quadro elettrico ed il pannello di controllo del sistema antintrusione (vedere All.1 fig. 18 e fig.19). Attraverso una porta scorrevole si accede al WC del piano terra, sempre rivestito con ceramiche 20x20 decorate, presenti in questo caso anche sulle pareti (vedere All.1 fig. 8); nel WC è presente il vaso, il bidet, la doccia ed una "pilozzina", oltre al radiatore in alluminio.

Nel soggiorno è presente il vano scala attraverso il quale si può accedere agli altri livelli.

Attraverso la scala interna, con mattoni in cotto e ringhiera in ferro verniciato nero, si può raggiungere il disimpegno del primo piano (vedere All.1 fig. 9), avente superficie di 5,20 mq e dotato di parquet e zocchetto come il piano inferiore e dal quale, mediante quattro porte in legno tamburato è possibile accedere alle 3 camere da letto e al Bagno del piano piano primo, di seguito descritti:

letto 1: Camera da letto principale (vedere All.1 fig. 10), di superficie 14,80 mq, con pareti intonacate e tinteggiate, zocchetto in legno, pavimento realizzato con parquet, dotazione di impianto di riscaldamento costituito da terminali radianti in

alluminio, finestre in alluminio preverniciato in bianco (con vetrocamera) e oscuranti con persiane. Lo stato manutentivo è molto buono.

letto 2: Camera da letto secondaria (vedere All.1 fig. 11), di superficie 14,20 mq, con pareti intonacate e tinteggiate, zocchetto in legno, pavimento realizzato con parquet, dotazione di impianto di riscaldamento costituito da terminali radianti in alluminio, finestre in alluminio preverniciato in bianco (con vetrocamera) e oscuranti con persiane. Lo stato manutentivo è molto buono.

letto 3: Camera da letto secondaria (vedere All.1 fig. 12), di superficie 11,90 mq, con pareti intonacate e tinteggiate, zocchetto in legno, pavimento realizzato con parquet, dotazione di impianto di riscaldamento costituito da terminali radianti in alluminio, finestre in alluminio preverniciato in bianco (con vetrocamera) e oscuranti con persiane. Lo stato manutentivo è molto buono.

WC 2: Il bagno al piano superiore è accessibile dal disimpegno e ha una superficie netta di 8,30 mq. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica 20x20; le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con mattonelle tipo mosaico (vedere All.1 fig. 13). I sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca sono di buona fattura ed è presente una finestra, in alluminio preverniciato con vetrocamera, per l'aerazione del locale e oscuranti con persiane. Il riscaldamento è garantito da un termo-arredo verniciato in bianco. Lo stato manutentivo è buono.

Dal disimpegno, salendo le scale, si può raggiungere il sottotetto, costituito da un locale unico, in parte intonacato ed in parte rustico (vedere All.1 fig. 14). Il tetto spiovente rende variabile l'altezza, risultando la superficie la cui altezza è compresa tra 2,20 m e 1,50 m pari a 40,00 mq netti. Il locale è utilizzato in parte come vano tecnico, in parte come deposito. Non è presente impianto di riscaldamento in questa zona.

Le stesse scale conducono anche al piano interrato.

In tale zona si riscontrano alcune difformità rispetto al progetto approvato e alle planimetrie catastali. Infatti tutta l'area,

anche quella indicata in progetto come "Spazio Tecnico non Utilizzabile" è nei fatti utilizzata in maniera residenziale (vedere All.1 fig. 15). Si è pertanto in presenza di un unico ambiente che ingloba il box auto di cui al sub 37 (vedere All.1 fig. 16), ambiente rifinito con pavimenti con mattonelle in ceramica, zocchetto in ceramica, pareti intonacate e pitturate, presenza di impianti di illuminazione; si segnala la presenza di due finestre (vedere All.1 fig. 17), sul lato Nord (in corrispondenza dello "Spazio Tecnico non Utilizzabile", che dovranno essere murate per ripristinare le condizioni di progetto. Le condizioni dei locali sono buone. Il vano box auto, che non è diviso da parete come previsto, è dotato di apertura che permette di custodire un autoveicolo. Non sono presenti, come detto, le pareti divisorie previste in progetto.

Tutta l'area del vano, che come detto è un ambiente unico è stata rilevata pari a circa 59 mq.

Le superfici effettivamente regolari sono:

- Box Auto (**sub 37**), sup. netta 24,70 mq (Non Res.);
- Locale di sgombero (**sub 17**), sup. netta 8,67 mq (Non Res.);

Sono infine presenti balconi per una superficie complessiva pari a 22,20 mq.

Di seguito le planimetrie approvate con Concessione Edilizia n. 245/98.

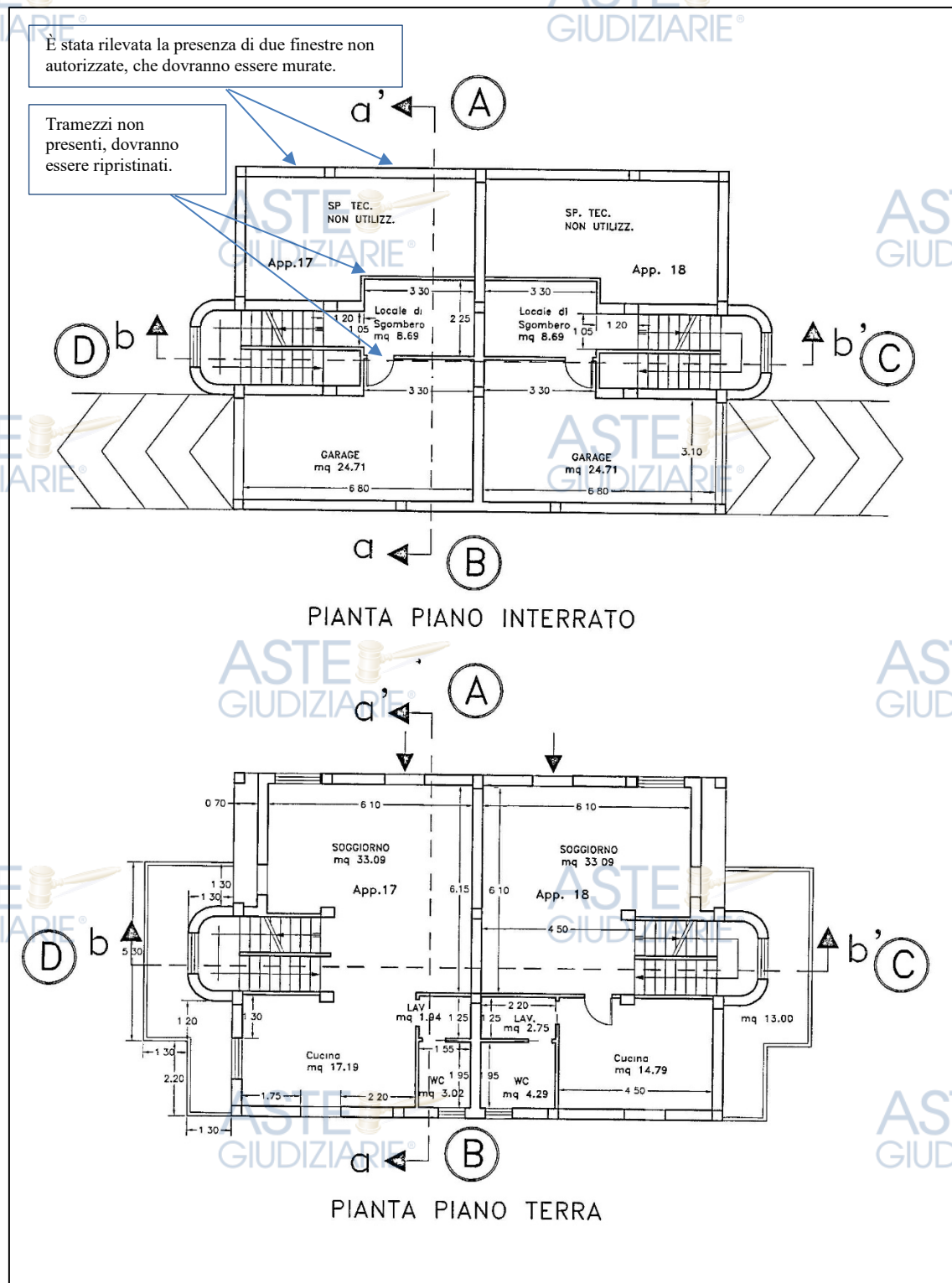


Figura 9 - planimetrie progettuali approvate (P.Interrato e P.Terra)

Come è possibile osservare, al piano interrato dovrebbe essere presente una divisoria per la separazione del box auto (sub 37) dal locale di sgombero posto in comunicazione col vano scale. Inoltre dovrebbe essere presente una parete divisoria tra il

predetto locale di sgombero e lo spazio tecnico non utilizzabile (dove tra l'altro sono realizzate due finestre non autorizzate). Dal rilievo è emerso che il piano interrato è un unico ambiente e dovranno pertanto essere eseguiti dei lavori, come descritto in precedenza, per ripristinare le condizioni progettuali.

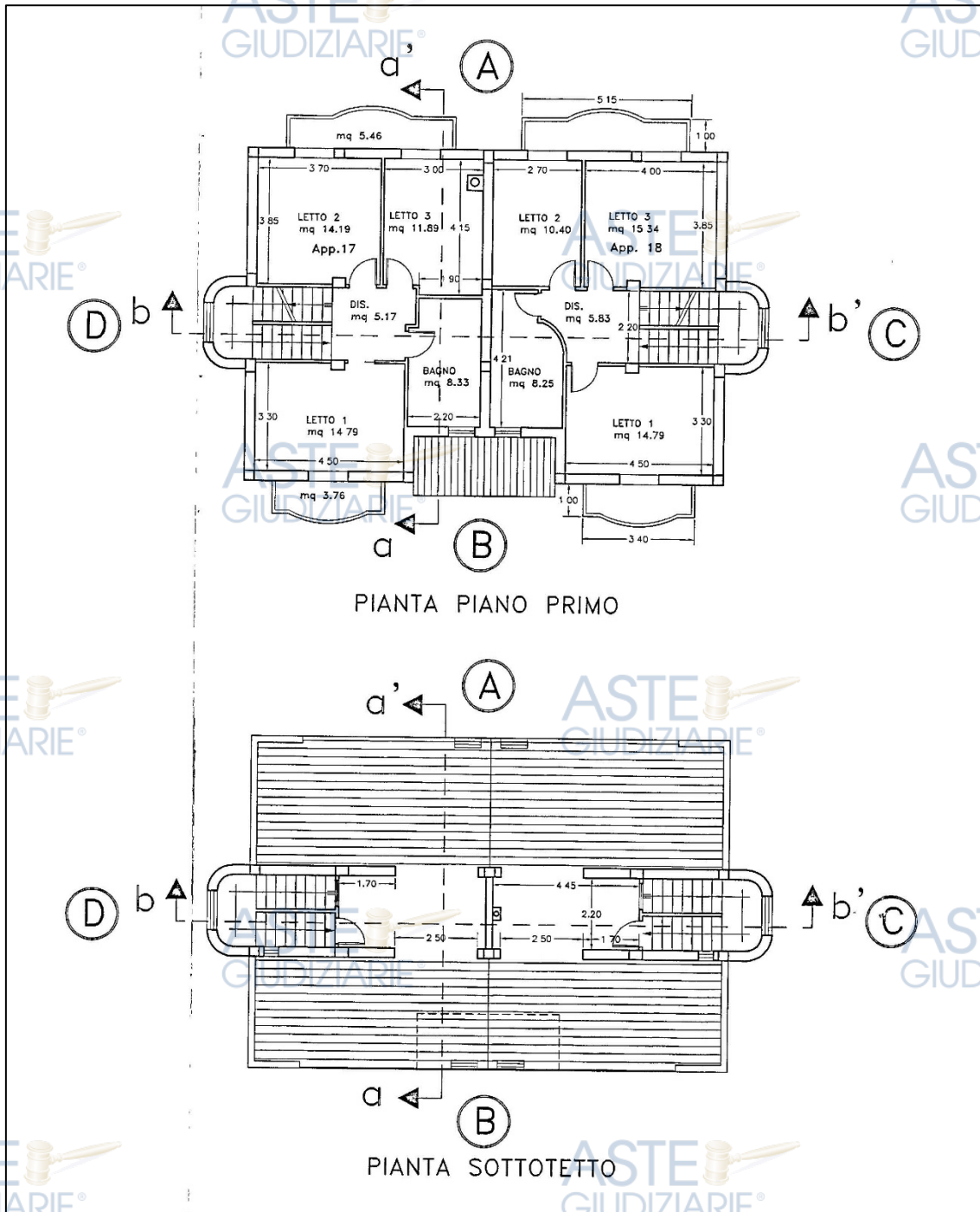


Figura 10 - planimetrie progettuali approvate (P.primo e P.Sottotetto)

Per quanto riguarda gli altri livelli (piano terra, piano primo e sottotetto) c'è corrispondenza tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto.

STIMA DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

Ai fini della valutazione degli immobili in questione, si farà riferimento a due tipi di stima, quella **sintetica** e quella **analitica**.

La stima sintetica si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili simili a quello oggetto di valutazione sia per superficie, sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La stima analitica giunge alla formulazione di un valore di stima scomponendo il bene in esame nelle sue caratteristiche tecniche, economiche e giuridiche, considerandole separatamente e nelle relazioni che dette caratteristiche hanno fra loro e col bene intero. La formulazione del giudizio di stima è quindi mediata dall'elaborazione dei dati e delle caratteristiche economiche, tecniche e giuridiche in maniera dettagliata e minuta. Detto procedimento analitico può applicarsi sotto qualsiasi aspetto economico. La tipologia di stima che verrà utilizzata nella presente relazione è la stima per capitalizzazione dei redditi.

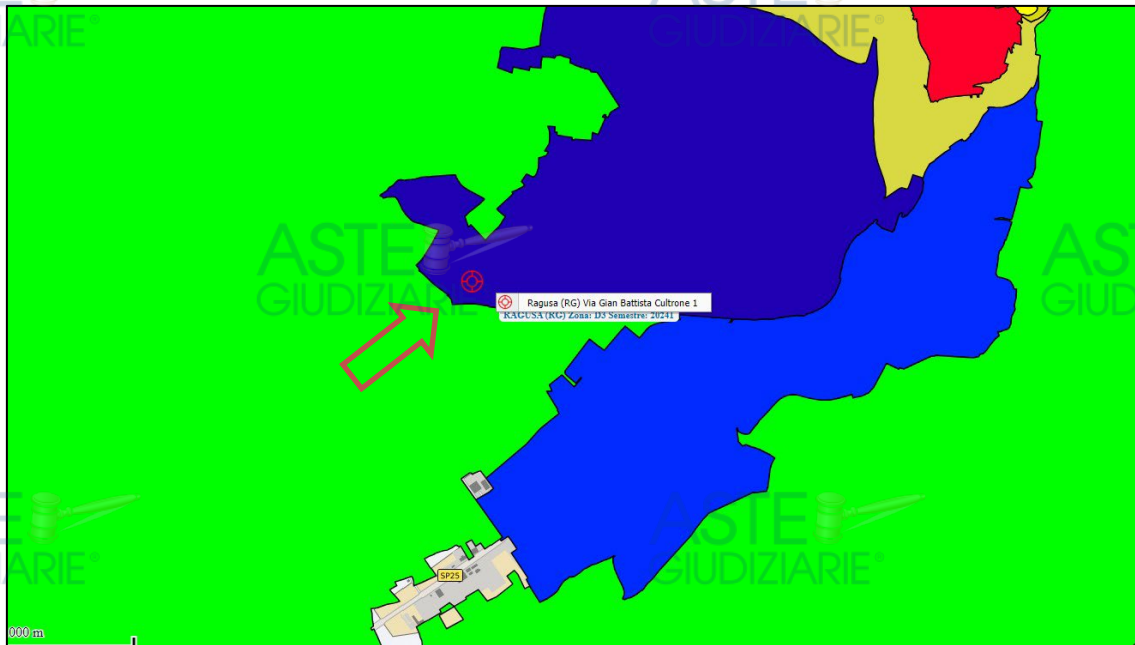


Figura 11 - zona D3

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono collocati nella zona di Riferimento OMI D3 (fig.11).

STIMA SINTETICA LOTTO 1

Stima degli immobili costituenti il lotto 1 composto da:

- a) **Abitazione in villino sito in Ragusa in via Cultrone 5, cat.A7, censito al catasto fabbricati nel foglio 95 Part.n.695 (sub 17);**
- b) **Box auto sito in Ragusa in via Cultrone 5, cat.C6, censito al catasto fabbricati nel foglio 95 Part.n.695 (sub 37);**

Il gruppo di immobili elencato sopra costituisce il Lotto 1 ed è composto da una porzione di una villetta bifamiliare situata a Ragusa, in via Giambattista Cultrone n. 5, in una zona nota come C.da Cisternazzi, posta in un condominio di villette con accesso privato dalla strada principale (via Cultrone); la villetta bifamiliare confina, per un lato, con l'altra porzione di villetta (l'appartamento 18) e si sviluppa su quattro livelli (piano interrato, terra, primo e sottotetto). Al piano interrato è presente un box auto (sub 37) con accesso diretto, tramite scala, dalla zona residenziale. È di pertinenza della proprietà una superficie esterna di 440 mq, scoperta e recintata tramite muretto di confine, utilizzata per la maggior parte come giardino (inclusi

i vialetti) e per 95 mq occupato dalla scivola che permette l'accesso carrabile al box auto del piano interrato. Sono presenti balconi estesi su una superficie di circa 22 mq. Per tali immobili sono stati reperiti i documenti relativi alla Concessione Edilizia n. 245/1998 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Ragusa. Come detto, a parte una lieve difformità al piano interrato, facilmente sanabile mediante la chiusura di due finestre non autorizzate e la realizzazione di due tramezzi previsti in progetto ma non presenti (oneri stimati in precedenza come Ion-Lotto 1) è stata trovata una sostanziale corrispondenza tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Il gruppo di immobili costituenti il Lotto 1, oggetto della presente sezione di stima, ha le seguenti caratteristiche:

per la sua ubicazione la proprietà ha il vantaggio di trovarsi in una zona tranquilla, in un contesto gradevole con case a schiera, villette e piccoli condomini. Come detto in precedenza nella zona non mancano le attività commerciali essenziali; il centro di Ragusa dista 5,5 km (12 minuti circa, in auto, in condizioni di traffico normale). La zona territoriale omogenea in cui ricade il fabbricato è la zona OMI D3 - zona Periferica ma in un quartiere, il quartiere Cisternazzi, molto apprezzato.

L'accesso all'immobile è comodo e nella zona è facile parcheggiare autovetture.

Il fabbricato è in condizioni manutentive molto buone, il giardino e le aree esterne sono curati e gli impianti presenti sono in buono stato.

Il contesto in cui si trovano gli immobili è molto gradevole. Da informazioni assunte dai dati dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare - interrogazione primo semestre 2024 - vedere **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**) e da indagini svolte presso operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite, il prezzo di vendita di abitazioni di tipo ville/villini siti in Ragusa, nella zona periferica D3, in uno stato conservativo normale, risulta essere compreso tra 770 e 1.200 euro/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
Provincia: RAGUSA							
Comune: RAGUSA							
Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE							
Codice di zona: D3							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1000	L	2,8	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	820	L	2,9	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	260	385	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	290	435	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	770	1100	L	3,3	4,6	L

Figura 12 - Valutazione O.M.I. Comune di Ragusa zona D3 (periferica)

Visto lo stato conservativo molto buono dell'immobile, in considerazione della sua tipologia (villetta con accesso indipendente, giardino privato e box auto con accesso diretto dai vani residenziali), dell'ubicazione in una zona appetibile e apprezzata dal mercato immobiliare, con buone possibilità di parcheggio di autoveicoli, la buona esposizione e visibilità, la presenza di una strada ampia, il gradevole contesto, le buone potenzialità dell'investimento (vista l'ubicazione in una zona con discrete potenzialità di sviluppo immobiliare e le buone probabilità di rivendita) si considera di stimare il prezzo di vendita intorno ai 1.150 euro/mq.

Per la determinazione del precedente valore specifico è stato tenuto conto, oltre che di quanto elencato sopra (stato manutentivo, posizione, contesto, ecc.) dei punti di forza e dei punti di debolezza dell'immobile, ovvero dell'esposizione dell'appartamento, della luminosità, del livello di finiture, della conformazione dell'immobile (che si sviluppa su più livelli connessi da scale interne), dell'assenza di ascensore, della presenza di infissi e di strutture di confine con l'esterno non adeguate alle norme sul contenimento energetico attuale ma tuttavia di buon livello, dello stato degli impianti (meccanici ed elettrici), della presenza della Convenzione e della superficie interna ed esterna.

La superficie commerciale dell'immobile viene di seguito determinata.

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Il criterio adottato per il calcolo della superficie lorda commerciale, così come suggerito in diversi manuali di estimo per casi simili, o su riviste specializzate come ad esempio *borsino immobiliare* consiste nell'aggiungere, alla superficie lorda dell'immobile, le altre *superfici di ornamento* con opportuni coefficienti di riduzione (incidenza %), desumibili dalla seguente tabella:

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande * con finiture analoghe ai vani principali	80%	
Verande * senza finiture analoghe ai vani principali	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili * collegati ai vani principali	60%	Altezza media minima mt 2,40

Figura 13 - coefficienti di incidenza per superfici principali

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici * a tasca	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Figura 14 - coefficienti di incidenza per superfici di ornamento

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Cantine, Soffitte e Locali accessori * non collegati ai vani principali	20%	Altezza minima di mt 1,50
Locali accessori * collegati ai vani principali	35%	Altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50
Box * in autorimessa collettiva	45%	Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box * non collegato ai vani principali	50%	
Box * collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti * in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Figura 15 - coefficienti di incidenza per superfici accessorie e parcheggi

Da quanto precede:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE				
		[mq]	incidenza [%]	Sup.eq. [mq]
a)	Superficie Sub 17	147,60	100%	147,60
b)	Balconi	22,20	25%	5,55
c)	Sottotetto non abitabile	40,00	35%	14,00
d)	Locali accessori collegati ai vani principali (vano scala)	7,80	35%	2,73
e)	Locali accessori collegati ai vani principali	8,67	35%	3,03
f)	Box auto collegato ai vani principali	29,00	60%	17,40
g)	Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" (fino a 25 mq)	25,00	10%	2,50
h)	Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" (da 25 mq fino a 440 mq)	415,00	2%	8,30
	Totale			201,11

Tabella 1 - Calcolo superficie lorda commerciale sub 17 e sub 37

Essendo pertanto la dimensione dell'immobile pari a:

Superficie lorda commerciale (sub 17 e sub 37): 201,11 mq
 $V(s1) = 201,11 \times 1.150 \text{ €/mq} = \mathbf{231.276,50 \text{ €}}$

STIMA ANALITICA LOTTO 1

Ad ulteriore conferma del valore sopra ricavato si è proceduto con una ricerca di mercato del reddito che i beni, valutati nel loro insieme, potrebbero esprimere; è possibile pertanto determinare il reddito che gli immobili possono esprimere dando in affitto la struttura mediante la comparazione con gli affitti di fabbricati simili nella zona.

Analiticamente si procederà con la stima per capitalizzazione dei redditi. Tale tipo di stima si basa sull'ipotesi che il valore di un bene che produce dei redditi è uguale all'accumulazione iniziale dei suoi redditi futuri.

Partendo dal presupposto che gli immobili in oggetto costituenti il lotto 1, se fossero in uno stato conservativo "normale", sarebbero capaci di esprimere un canone di affitto **mensile** che oscilla tra 3,30 €/mq e 4,60 €/mq (dato desunto da indagini di mercato) e quindi, per le considerazioni espresse nel metodo sintetico, della stima del canone mensile medio di 4,70 €/mq. Il reddito medio mensile per la totalità dei mq produttivi (appartamento e mansarda) risulta essere pari a:

$(4,70 \text{ €/mq}) \times 201,11 \text{ mq} = 945,22 \text{ €/mese}$
Moltiplicando il valore appena ricavato per 12 si ottiene il reddito padronale lordo annuo R.p.l.:

$R.p.l. = 945,22 \text{ €} \times 12 = 11.342,60 \text{ €/anno}$

Da questo valore occorre dedurre le spese e perdite di parte padronale S.p.p. (manutenzione relative ai fabbricati, alle serre, agli impianti, tributi gravanti sull'immobile, perdite di parte padronale dovute a sfritto ed inesigibilità) che nella generalità dei casi variano dal 15% al 25% del canone normale annuo di locazione. Per cui ipotizzando un'incidenza del 20% avremo il seguente reddito medio annuo:

$B.f. = 11.342,60 \text{ €} \times 0,80 = 9.074,08 \text{ €/anno}$

Si procede pertanto capitalizzando tale reddito netto medio presunto al tasso "i".

Tale tasso i (tasso di capitalizzazione), che in letteratura per attività agricole simili a quella in esame oscilla tra il 3% ed il 7,5% dove il 3 % si utilizza per investimenti che hanno un ritorno economico molto probabilmente favorevole (es. immobili molto richiesti dal mercato, in ottime condizioni, in zone appetibili) e 7,5% utilizzato per investimenti con maggior grado di incertezze (immobili in cattive condizioni, in zone poco appetibili, aventi taglia diversa da quella più richiesta dal mercato, distanti da vie di comunicazione principali). Viene posto pari a $i=3,80$ % in seguito alle seguenti considerazioni:

- l'abitazione ha una superficie commerciale più elevata rispetto alla media degli immobili oggetto delle compravendite più frequenti e a quello che richiede il mercato attualmente;
- L'immobile si sviluppa su più livelli e non è presente un ascensore;
- incertezze sull'investimento dovute alla probabile difficoltà nel trovare, in tempi brevi, locatari interessati;
- gli impianti non richiedono interventi manutentivi importanti;
- è presente una convenzione, stipulata con il Comune di Ragusa in data 26.03.1998 a rogito del notaio G.Falco, registrata a Ragusa in data 14.04.1998 al n.540 - n.Rep 9548 - Raccolta n.3580, che pone dei limiti al prezzo massimo di cessione dell'immobile e sui canoni di locazione;
- la struttura è in condizioni manutentive di buon livello;
- le finiture dell'immobile sono molto buone;
- c'è una buona possibilità di parcheggio;
- ragionevole vicinanza al centro di Ragusa;
- contesto favorevole e zona appetibile;
- presenza di giardino, ben curato e ornato con piante e prato;
- presenza di un box auto con accesso diretto dai vani principali;
- la zona è molto tranquilla.



$$V = B.f./r = 9.074,08 \text{ €} \times 100/3,8 = 238.791,66 \text{ €}$$



Mediando i due valori desunti dai due metodi di stima avremo che il valore del fabbricato è:

$$V(m1) \text{ (LOTTO 1)} = (231.276,50 + 238.791,66) \text{ €} / 2 = \mathbf{235.034,08 \text{ €}}$$

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

A questo valore, così come previsto nell'incarico, bisogna applicare un abbattimento forfettario pari al 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati in questa perizia.

$$V \text{ (LOTTO 1)} = 235.034,08 - 15\% = \mathbf{199.778,97 \text{ €.}}$$

- i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

Il valore del Lotto 1 al netto delle decurtazioni e correzioni applicate in precedenza, è pari a:

$$V \text{ (Lotto 1)} = \mathbf{199.778,97 \text{ €.}}$$

Da questo valore dovranno essere detratti, per determinare il valore finale del bene, gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti (di regola detratti dal valore del compendio di stima), così come determinate al PUNTO I, lett. F e pari a Ion (Lotto 1) = 7.468,31 € e i costi per la redazione APE e CDU Icert (Lotto 1):

$$V_f \text{ (Lotto 1)} = V \text{ (Lotto 1)} - \text{Ion (Lotto 1)} - \text{Icert (Lotto 1)} = \mathbf{199.778,97 - 7.468,31 - 646,08 \text{ €} = 191.664,58 \text{ €}}$$





1) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comodità divisibilità del bene.

Nel caso analizzato non sono presenti eventuali pignoramenti di quota.



j) eseguire almeno 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dall'esterno e 4 scatti dall'interno)

Si riportano le fotografie effettuate in fase di sopralluogo nell'allegato fotografico (Allegato 1).



Sperando di essere stato utile al Sig. Giudice dell'Esecuzione si rassegna la presente relazione con i seguenti allegati:



- 1) Elaborati fotografici e tavole;
- 2) Visure ipocatastali, planimetrie catastali e relazione notarile;
- 3) Documentazione di interesse reperita presso gli uffici Pubblici;
- 4) Verbali ed istanze;
- 5) Computo Metrico ed Elenco Prezzi lavori per il ripristino dello stato di Progetto;
- 6) Valutazione rimozione vincoli convenzionali - Convenzione;
- 7) Ricevute trasmissione relazione e allegati alle parti.





Indice delle figure

Figura 1 - Stralcio PRG con in evidenza p.lla 695 (F. 95)	17
Figura 2 – Tavola vincoli	18
Figura 3 - Fabbricati p.lla 695 – F.95	23
Figura 4 - stralcio del foglio di mappa (n.95) con identificazione delle particelle e dei sub di interesse.	24
Figura 5 – pianta p. interrato (immobile p.lla 695 s.17, s.37) rilievo.....	34
Figura 6 – pianta p. terra (immobile p.lla 695 s.17) rilievo.....	34
Figura 7 – pianta p. primo (immobile p.lla 695 s.17) rilievo	35
Figura 8 – pianta p. sottotetto (immobile p.lla 695 s.17) rilievo	35
Figura 9 – planimetrie progettuali approvate (P.Interrato e P.Terra)	40
Figura 10 - planimetrie progettuali approvate (P.primo e P.Sottotetto)	41
Figura 11 - zona D3	43
Figura 12 - Valutazione O.M.I. Comune di Ragusa zona D3 (periferica)	45
Figura 13 – coefficienti di incidenza per superfici principali.....	46
Figura 14 - coefficienti di incidenza per superfici di ornamento	47
Figura 15 - coefficienti di incidenza per superfici accessorie e parcheggi.....	47

Indice punti richiesti dal mandato

PUNTO A)	2
PUNTO B)	3
PUNTO C)	14
PUNTO D)	16
PUNTO E)	18
PUNTO F)	20
PUNTO G)	20
PUNTO H)	20
PUNTO I)	21



Ragusa, 16/11/2024



Il C.T.U

Dott. Ing. XXXXXXXXXX XXXXXXXXX



ASTE GIUDIZIARIE®

1/1 in regime di separazione
 ASTE GIUDIZIARIE®

Lotto	Lotto unico - è opinione del CTU che la vendita in lotto unico possa aumentare le probabilità di vendita ed il valore complessivo dei beni.
Occupazione	L'immobile non risulta essere occupato o in fase di esercizio dell'attività di vendita
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Gli immobili, dal punto di vista urbanistico e catastale risultano essere dotati di tutti i titoli autorizzativi previsti; tuttavia sono presenti le seguenti difformità non sostanziali: - lieve difformità al piano interrato, facilmente sanabile mediante la chiusura di due finestre non autorizzate e la realizzazione di due tramezzi previsti in progetto ma non presenti. - Complessivamente per regolarizzare l'immobile occorre una cifra paria a 7.468,31 euro (detratti dal valore finale di stima). -
Immobile insanabile	//
Titolarità Urbanistica	- Concessione edilizia n°245 del 31/08/1968; - Certificato di collaudo statico n. prot. 17767 del 04.06.2003.
Agibilità/Abitabilità	L'immobile è in possesso del Certificato di abitabilità rilasciato dal Dirigente del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Ragusa in data 09.07.2008
Spese di bonifica/smaltime nto cose mobili	//
Divisibilità	L'immobile è pignorato per intero e deve essere venduto in un unico lotto.
Valore di Mercato	235.034,08 €
Valore di Vendita Forzata	199.778,97 €
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	//
Valore del Canone di Mercato	945,22 € al mese
Vendibilità e motivo	Gli immobili, siti nel Comune di Ragusa, ricadono nella zona B1 Zona B (Zone stralciate) - EDIFICI E CONTESTI EDIFICATI RESIDENZIALI MODERNI del P.R.G." costituiscono una porzione di una villetta bifamiliare. La villetta è situata a Ragusa, in via Giambattista Cultrone n. 5, in una zona denominata C.da Cisternazzi, posta in un condominio con accesso privato dalla strada principale (via Cultrone). Le proprietà, come detto e costituiscono una unità abitativa collocata in un corpo di fabbrica del tipo villetta bifamiliare, con accesso privato dal vialetto asfaltato condominiale, attraverso il quale si accede alle proprietà degli altri condomini. Attraverso un cancello con i citofoni si accede al predetto

	violetto. La principale via Giambattista Cultrone, è larga, con buone possibilità di parcheggio. L'immobile è situato in un contesto gradevole, ordinato e tranquillo.
Vincoli	Dalle ricerche condotte non si rilevano particolari eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici.
Edilizia agevolata	Dall'esame degli atti risulta che l'intervento edilizio di cui fa parte l'immobile in esame è stato autorizzato con Concessione per Edilizia in cui è citata la convenzione stipulata con il Comune di Ragusa in data 26.03.1998 a rogito del notaio G.Falco, registrata a Ragusa in data 14.04.1998 al n.540 – n. Rep. 9548 – Raccolta n.3580 (Convenzione contenuta nell'Allegato 6).
Oneri	Non risultano esserci oneri derivanti da debiti gravanti sulla proprietà
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	Secondo quanto disposto dalla circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/ACQUISIZIONE CDU emanata il 18/11/2021 dal Tribunale di Ragusa – Sez. Civile, l'APE verrà redatto dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento così come definito secondo le nuove Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici (Decreto Interministeriale 26 giugno 2015). (costi previsti € 300,00 comprensivi di redazione dell'APE da parte di un tecnico abilitato e rilascio libretto di impianto da parte di ditta specializzata)
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni per il compendio pignorato La continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente risulta verificata. 1. ANNOTAZIONE del 24/01/2005 - Registro Particolare 195 Registro Generale 1489 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA. Repertorio 2368 del 21/12/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2055 del 2001. 2. TRASCRIZIONE del 14/07 /2005 - Registro Particolare 8056 Registro Generale 16485 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 2971 del 09/07/2005 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA 3. ISCRIZIONE del 15/07/2005 - Registro Particolare 6867 Registro Generale 16641 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 2982/1973 del 13/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a) Comunicazione n. 98 del 18/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2016. Cancellazione totale eseguita in data 08/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993) 4. ISCRIZIONE del 21/12/2015 - Registro Particolare 2578 Registro Generale 17317 Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI repertorio 45953/13619 del 18/12/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO b) Comunicazione n. 540 del 12/04/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2019. Cancellazione totale eseguita in data 23/04/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7 /2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993) 5. ISCRIZIONE del 15/03/2019 - Registro Particolare 486 Registro Generale 3888 Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 49025/15987 del 14/03/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO 6. ISCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 1888 Registro Generale 18545 Pubblico ufficiale PARRINO NUNZIATA Repertorio 216/2001 del 05/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO 7. TRASCRIZIONE del 09/01/2024 - Registro Particolare 241 Registro Generale 364 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3529/2023 del 18/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

--	--

Descrizione	Il fabbricato definito dalla particella n.695 sub 17 (F.95) è un appartamento, per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia n.245/1998; la particella n.695 sub 37 (F.95) è un box auto annesso al fabbricato, comunicante con i vani residenziali sovrastanti in maniera diretta, mediante scala interna. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli, connessi tra loro da una scala interna che permette l'accesso anche al box auto La superficie lorda coperta complessiva degli immobili è pari a 225,27 mq, con un'altezza tra pavimento e intradosso solaio pari a 2,70 m nelle zone residenziali (valori riscontrati dall'esame del Progetto depositato), dati sostanzialmente confermati dalle misurazioni effettuate durante il rilievo del 29.04.2024, a meno della presenza di una finestra non autorizzata presente al piano interrato nella zona non utilizzabile. Si evidenzia che il sottotetto ha un tetto spiovente, con altezza massima pari a 2,20 m e superficie, nella zona in cui l'altezza è pari ad almeno 1,50 m, di 40 mq circa. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in muratura. All'esterno è intonacato per intero e presenta finiture di buone livello. All'interno i locali sono adibiti all'alloggio di persone. L'immobile è sito in una stradina tranquilla e gli immobili realizzati nelle vicinanze sono perlopiù villette o piccoli condomini. Il contesto del sito è gradevole e dista poco dalla principale strada di comunicazione che connette Ragusa a Catania e Modica, la SS Sud Occidentale Sicula (250 m circa in linea d'area); inoltre l'immobile è vicino (100 m circa) alla via Ettore Fieramosca che permette di raggiungere con facilità il centro della città in pochi minuti (il centro di Ragusa dista 5,5 km, 12 min. circa in auto in condizioni standard di traffico). Nella zona non mancano le attività commerciali essenziali, quali supermercati (sono presenti 2 centri commerciali nel raggio di 7 km), scuole e centri sportivi.	
a)	Valore di Mercato	235.034,08 €
b)=a)-15%	Valore di stima di VENDITA FORZATA comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15%	199.778,97 €
c)	Spese decurtate per lavori necessari al ripristino alle condizioni conformi al progetto approvato	7.468,31 €
d)	Spese stimate per redazione APE e CDU	646,08 €
e)=b)-c)-d)	Valore Finale di stima	191.664,58 €
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		//

Roma, 16/11/2024

IL C.T.U.
Ing. XXXXXXX XXXXXXXX