

TRIBUNALE DI RAGUSA



Procedura Esecutiva immobiliare n° 120/2019 R.G

Giudice Dr. C. Di Cataldo

Creditore: ** omissis **.

Debitori sig.ri: ** omissis **.

Perizia di Stima per Beni Pignorati

Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Marco Baglieri

Perizia di Stima per Beni Pignorati

1. Premessa;
2. Elenco Beni pignorati;
3. Operazioni peritali;
4. Individuazione degli immobili oggetto di pignoramento;
5. Individuazione lotti di vendita;
6. Caratteristiche del mercato immobiliare;
7. Consistenze immobiliari e superficie commerciale;
8. Metodo di stima utilizzato;
9. Descrizione, regolarità urbanistica e stima lotti di vendita;
10. Stato di occupazione degli Immobili;
11. Conclusioni e riepilogo valori stimati.

1) Premessa:

Illustrissimo Signor Giudice dott. Carlo Di Cataldo, con comunicazione a mezzo PEC del 18-06-2019, il sottoscritto Geometra Marco Baglieri, con studio tecnico in Modica, Via Roma n°193, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Ragusa al n°1459 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa, è stato incaricato dalla S.V. Ill.ma di stimare i beni oggetto di **procedura esecutiva immobiliare n°120/2019** con contestuale accertamento di tutti gli elementi necessari alla determinazione del valore di mercato degli stessi, così come meglio specificato nel conferimento incarico notificatomi.

2) Elenco Beni pignorati:

N°	Comune	N.C.T.	N.C.E.U.	Foglio	P.lla	Sub	Titolarità	Indirizzo
1	Ragusa	-	xxxx	A/277	4888	1	** omissis **	C.so Vittorio Veneto, n°315
2	Ragusa	-	xxxx	A/272	437	22	** omissis **	Via M. Ricci, n°14
3	Ragusa	-	xxxx	A/272	539	5	** omissis **	Via M. Ricci, n°14
4	Ragusa	-	xxxx	A/272	540	5	** omissis **	Via M. Ricci, n°14
5	Ragusa	-	xxxx	A/277	4888	3	** omissis **	Via M. Ricci, n°14
6	Ragusa	-	xxxx	A/97	308	7	** omissis **	Via Zancle, n°10
7	Ragusa	-	xxxx	A/97	308	38	** omissis **	Via Zancle, n°10

3) Operazioni peritali:

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha provveduto, ad eseguire le seguenti verifiche ed accertamenti:

- visione e estrazione copie conformi titoli di proprietà;
- visione del fascicolo di riferimento ed all'estrazione delle copie della relativa documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico di Ragusa;

- verifica presso l'Agenzia dell'Entrate di Ragusa, sezione territorio, dei dati catastali, mappe, visure immobiliari dei fabbricati e visure planimetriche, al fine di poter verificare in sede di sopralluogo la rispondenza tra la documentazione in atti e lo stato dei luoghi;
- in data 02/09/2019 con prot. 22051722, il sottoscritto CTU ha provveduto a inoltrare all'Agenzia dell'Entrate di Ragusa, sezione territorio, istanza di rettifica per la p.lla 308, del foglio di mappa A/97, sub 38, dei dati anagrafici ** omissis **, in quanto fino a quella data errati e incompleti, in data 04/09/2019 la medesima Agenzia ha provveduto alla correzione, si allega documentazione attestante.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha di seguito provveduto alla convocazione delle parti debentrici e della parte creditrice, in stretta collaborazione con il Custode Giudiziario nominata, Avv. Claudia Parrino, comunicando data, ora e luogo per l'inizio delle operazioni peritali, ovvero 02-09-2019, ore 16:30, c/o gli immobili siti in Ragusa, Via Zancle, n°10, il sottoscritto coadiuvato dai propri, alla presenza ** omissis ** e del Custode Giudiziario si è recato presso i seguenti immobili:

- 1) Abitazione e garage siti in Ragusa, Via Zancle, n°10, rispettivamente ai piani sesto e terra, alle ore 16:30 hanno avuto inizio le operazioni peritali, l'accesso è stato consentito ** omissis **, debitore, il sottoscritto CTU ha proceduto alla redazione di un ampio report fotografico dell'immobile, effettuato misurazioni e ricognizione dei luoghi oggetto di valutazione e alla verifica della corrispondenza degli immobile con le planimetrie catastali in atti, contestualmente si sono rinviate le operazione peritali in relazione agli altri immobili per giorno 10/09/2019 alle ore 10:00, presso Marina di Ragusa, Via Matteo Ricci, n°14, lotto 106.
- 2) Il giorno 10/09/2019 alle ore 10:00, il sottoscritto unitamente all'avv. Caludia Parrino, C.G. e ** omissis **, debitore, si sono ritrovati c/o gli immobili siti in Ragusa, frazione di Marina di Ragusa, Via Matteo Ricci, n°14, piani terra e terzo, ha proceduto alla redazione di un ampio report fotografico dell'immobile, effettuato misurazioni e ricognizione dei luoghi oggetto di valutazione e alla verifica della corrispondenza degli immobile con le planimetrie catastali in atti, contestualmente si sono rinviate le operazione peritali in relazione agli immobili siti in Ragusa Via Rimmaudo e C.so Vittorio Veneto per successiva data.

- 3) Il giorno 18/09/2016, alle ore 16,00, il sottoscritto unitamente all'avv. Caludia Parrino, C.G. e ** omissis **, debitore, si sono ritrovati c/o gli immobili siti in Ragusa, C.so Vittorio Veneto, n°315, piano terra, il sottoscritto unitamente all'avv. Caludia Parrino, C.G. e al sig. ** omissis **, debitore, ha proceduto alla redazione di un ampio report fotografico dell'immobile, effettuato misurazioni e ricognizione dei luoghi oggetto di valutazione e alla verifica della corrispondenza degli immobile con le planimetrie catastali in atti, successivamente si è proceduto con il sopralluogo c/o l'immobile sito in Ragusa Via Rimmaudo, n°3, piani primo, secondo e terzo, anche in questo caso il CTU ha proceduto alla redazione di un ampio report fotografico dell'immobile, effettuato misurazioni e ricognizione dei luoghi oggetto di valutazione e alla verifica della corrispondenza degli immobile con le planimetrie catastali in atti, alle ore 17,00, si sono concluse le operazioni peritali.

Il C.T.U. successivamente ai sopralluoghi ha provveduto alle ricerche di mercato per potere appurare il valore medio delle vendite per immobili ricadenti nelle zone immobiliari in oggetto ed aventi caratteristiche simili a quelli da stimare, nonché ad un'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle micro zone ove ricadano gli immobili al fine di potere registrare tutte le informazioni necessarie ed opportunamente valide per la determinazione dei valori medi di mercato quanto affidabili in relazione ai prezzi attualmente applicati, ha inoltre incrociato i valori riscontrati con i dati riportati dall'Agenzia delle Entrate e specificatamente dalla sezione O.M.I, Osservatorio Mercato Immobiliare per i fabbricati.

Il perito estimatore ha inoltre provveduto ad effettuare presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa opportuna ispezione ipotecaria al fine di verificare i vincoli e gli oneri gravanti sugli immobili, nonché la rispondenza, alla data del conferimento dell'incarico, con quanto riportato nella certificazione notarile ipo catastale in atti, il C.T.U. ha infine inoltrato giusta richiesta all'Ufficio Tecnico Urbanistico per visionare ed estrarre copie della documentazione attestante la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

4) Individuazione degli immobili oggetto di pignoramento:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono indipendenti e ben distinti tra loro, sia per ubicazione, caratteristiche costruttive, complessità immobiliare e titolarità.

Ciò premesso di seguito si elencano, distinti per identificativo catastale, destinazione e titolarità gli immobili oggetto di perizia di stima:

Comune	F°	P.lla	Sub	Titolarità	Destinazione	Indirizzo
Ragusa	A/277	4888	1	** omissis ** prop. 1/1	A/5 abitazione	C.so Vittorio Veneto, n°315
Ragusa	A/272	437	22	** omissis ** prop. 1/1	C/6 posto auto scoperto	Via M. Ricci, n°14, p.t.
Ragusa	A/272	539	5	** omissis ** prop. 1/1	C/2 deposito	Via M. Ricci, n°14, p. 3
Ragusa	A/272	540	5	** omissis ** prop. 1/1	C/2 deposito	Via M. Ricci, n°14, p. 3
Ragusa	A/277	4888	3	** omissis ** prop. 1/1	A/4 garage	Via Rimmaudo, n°3, p. 1, 2 e 3
Ragusa	A/97	308	7	** omissis ** prop. ½ ** omissis **, prop. ½	C/6 deposito	Via Zancle, n°10, p.t.
Ragusa	A/97	308	38	** omissis ** prop. ½ ** omissis ** prop. ½	A/3 abitazione	Via Zancle, n°10, p. 6

5) Individuazione dei lotti di vendita:

Come da incarico conferito, nel presente paragrafo, in seguito all'analisi degli atti e ai sopralluoghi effettuati, il C.T.U. descrive circa la suddivisione in lotti dei beni oggetto di pignoramento e le motivazioni della loro individuazione e distinzioni.

Il sottoscritto ha frazionato l'intero carico immobiliare in n°4 lotti tra loro distinti e separatamente vendibili in ragione alle seguenti valutazioni:

- gli immobili risultano distanti tra loro e comunque indipendenti, non afferenti e con diversa destinazione d'uso urbanistica quanto catastale.

Pertanto i lotti, per come successivamente descritti, potranno avere indipendenza reddituale ed economica e maggiore appetibilità di vendita/acquisto, quest'ultimo aspetto risulterebbe di ben più complessa concretizzazione qualora convogliati in un'unica quota che risulterebbe complessa e poco allettante.

Distintamente i 4 lotti sono costituiti dai seguenti beni immobili:

- 1) Lotto n°1: fabbricato adibito a civile abitazione con pertinenza di box auto coperto e indipendente sito a piano terra, il tutto ubicato nel comune di Ragusa, Via Zancle, n°10, piani sesto e terra e censiti al NCEU, F°A/97, P.lla 308, subalterno 38, categoria A/3 e sub 7, categoria C/6.
- 2) Lotto n°2: fabbricato al piano terzo, destinati a deposito ma di fatto adibiti ad abitazione, con annesso posto auto scoperto sito a piano terra, unitamente ubicati a Ragusa, frazione di Marina di

Ragusa, Via M. Ricci, n°14 e rispettivamente censiti al NCEU, F°A/272, p.lla, 539 sub 5, p.lla 540, sub 5 e p.lla 437, sub 22.

3) Lotto n°3: fabbricato destinato a civile abitazione sita al piano terra di C.so Vittorio Veneto, n°315, Ragusa e censita al NCEU, F°A/277, P.lla 4888, subalterno 3, categoria A/5.

4) Lotto n°3: fabbricato destinato a civile abitazione sita al piano primo, secondo e terzo di Via Rimmaudo, n°3, Ragusa e censito al NCEU, F°A/277, P.lla 4888, subalterno 1, categoria A/4.

6) Caratteristiche del mercato immobiliare:

Il mercato immobiliare delle tre micro zone oggetto di analisi, seppur geograficamente distinte all'interno dl territorio comunale di Ragusa, negli anni hanno subito il graduale declino dei valori di mercato; le motivazioni di tale effetto sono principalmente riconducibili ad un'atavica crisi del mercato immobiliare, di seguito si distinguono e descrivono brevemente le micro zone immobiliari all'interno delle quali ricadono i fabbricati oggetto di stima:

- **Via Zancle:** aree a destinazione residenziale, ben servita da arterie stradali principali, nonché geograficamente strategica rispetto alle reali richieste di mercato relativamente alla specifica vocazione tipologica di destinazione d'uso urbanistico e commerciale, difatti ad oggi l'area è individuata come area a destinazione abitativo di tipo economico, all'interno della suddetta area trovano luogo molti edifici realizzati con la modalità dell'edilizia convenzionata, in gergo definite cooperative, **l'area presenta margini di crescita economica residenziale e commerciale.**

Il mercato immobiliare della micro zona oggetto di analisi, negli anni ha subito progressivo e costante decremento dei valori medi di mercato a causa della crisi atavica del mercato immobiliare, analizzando la suddetta micro zona immobiliare, si è riscontrato che l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione O.M.I, Osservatorio Mercato Immobiliare, indica come parametri immobiliari per l'acquisto/vendita di abitazioni di tipo economico, ricadenti nella fascia Periferica/Aree periferiche, codice di zona D3, i seguenti valori di mercato:

- I semestre 2016: valore minimo €/mq 740,00, valore massimo €/mq 1100,00;
- II semestre 2016: valore minimo €/mq 740,00, valore massimo €/mq 1100,00;

- I semestre 2017: valore minimo €/mq 740,00, valore massimo €/mq 1100,00;
- II semestre 2017: valore minimo €/mq 740,00, valore massimo €/mq 1100,00;
- I semestre 2018: valore minimo €/mq 720,00, valore massimo €/mq 1050,00;
- II semestre 2018: valore minimo €/mq 720,00, valore massimo €/mq 1050,00;
- I semestre 2019: valore minimo €/mq 700,00, valore massimo €/mq 1050,00.

I sopra citati valori trovano riscontro nell'analisi di mercato effettuata dal CTU, ovvero analizzando le compravendite negli anni 2016–2019 per immobili aventi caratteristiche costruttive e dimensionali simili ai fabbricati oggetto di perizia per i quali sono stati applicati valori medi di mercato pari a 1000,00 €/mq, circa, per le abitazioni e di 475,00 €/mq, circa per i garage/box auto, nei casi di immobili con rifiniture di particolare pregio sono stati applicati valori rispettivamente non superiori a 1100,00 €/mq e 530,00 €/mq.

2) **Via M. Ricci, n°14, frazione di Marina di Ragusa:** aree a destinazione residenziale stagionale, in considerazione che il complesso residenziale all'interno del quale si trovano innestati gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati a ridosso del litorale balneare di M. di Ragusa e in prospicienza del porto turistico della medesima frazione, l'area è ben servita da arterie stradali principali, servizi primari e secondari, geograficamente strategica rispetto alle reali richieste di mercato e relativamente alla specifica vocazione tipologica di destinazione d'uso residenziale/turistico, difatti ad oggi l'area è individuata come area a destinazione abitativo stagionale, all'interno della suddetta area trovano luogo perlopiù edifici con tipologia a condominio, a schiera o/e multiproprietà, **l'area presenta margini di crescita economica residenziale e commerciale.**

Il mercato immobiliare della micro zona oggetto di analisi, negli anni ha subito progressivo e costante decremento dei valori medi di mercato a causa della crisi atavica del mercato immobiliare, analizzando la suddetta micro zona immobiliare, si è riscontrato che l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione O.M.I., Osservatorio Mercato Immobiliare, indica come parametri

immobiliari per l'acquisto/vendita di abitazioni di tipo economico, ricadenti nella fascia Suburbana/Marina di Ragusa, codice di zona E3, i seguenti valori di mercato:

- I semestre 2016: valore minimo €/mq 1350,00, valore massimo €/mq 2000,00;
- II semestre 2016: valore minimo €/mq 1300,00, valore massimo €/mq 1950,00;
- I semestre 2017: valore minimo €/mq 1250,00, valore massimo €/mq 1850,00;
- II semestre 2017: valore minimo €/mq 1250,00, valore massimo €/mq 1850,00;
- I semestre 2018: valore minimo €/mq 1250,00, valore massimo €/mq 1850,00;
- II semestre 2018: valore minimo €/mq 1200,00, valore massimo €/mq 1800,00;
- I semestre 2019: valore minimo €/mq 1200,00, valore massimo €/mq 1750,00.

I sopra citati valori trovano riscontro nell'analisi di mercato effettuata dal CTU, ovvero analizzando le compravendite negli anni 2016–2019 per immobili aventi caratteristiche costruttive e dimensionali simili ai fabbricati oggetto di perizia per i quali sono stati applicati valori medi di mercato pari a 1000,00 €/mq, circa, per le abitazioni e di 350,00 €/mq, circa per posto auto scoperti, nei casi di immobili con rifiniture di particolare pregio sono stati applicati valori rispettivamente non superiori a 1250,00 €/mq e 380,00 €/mq.

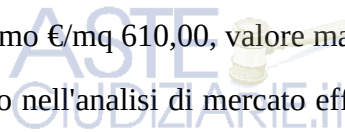
3) C.so Vittorio Veneto e Via Rimmaudo: aree a destinazione mista, residenziale, commerciale, artigianale, imperniata nel centro storico di Ragusa, in considerazione che gli immobili di cui trattasi costituiscono di fatto un edificio a più piani ma con accessi distinti, caratteristiche queste da ricondurre gli immobili ad edificio condominiale residenziale.

L'area in oggetto risulta l'area è ben servita da arterie stradali principali, servizi primari e secondari, geograficamente strategica rispetto alle reali richieste di mercato e relativamente alla specifica vocazione tipologica di destinazione d'uso residenziale e commerciale, **l'area presenta margini di crescita economica residenziale e commerciale.**



Il mercato immobiliare della micro zona oggetto di analisi, negli anni ha subito progressivo e costante decremento dei valori medi di mercato a causa della crisi atavica del mercato immobiliare, analizzando la suddetta micro zona immobiliare, si è riscontrato che l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione O.M.I, Osservatorio Mercato Immobiliare, indica come parametri immobiliari per l'acquisto/vendita di abitazioni di tipo economico, ricadenti nella fascia centrale/Centro storico, codice di zona B1, i seguenti valori di mercato:

- I semestre 2016: valore minimo €/mq 640,00, valore massimo €/mq 940,00;
- II semestre 2016: valore minimo €/mq 620,00, valore massimo €/mq 930,00;
- I semestre 2017: valore minimo €/mq 620,00, valore massimo €/mq 930,00;
- II semestre 2017: valore minimo €/mq 610,00, valore massimo €/mq 910,00;
- I semestre 2018: valore minimo €/mq 610,00, valore massimo €/mq 910,00;
- II semestre 2018: valore minimo €/mq 610,00, valore massimo €/mq 910,00;
- I semestre 2019: valore minimo €/mq 610,00, valore massimo €/mq 910,00.



I sopra citati valori trovano riscontro nell'analisi di mercato effettuata dal CTU, ovvero analizzando le compravendite negli anni 2016–2019 per immobili aventi caratteristiche costruttive e dimensionali simili ai fabbricati oggetto di perizia per i quali sono stati applicati valori medi mercato per le abitazioni di 780,00 €/mq, circa, nei casi di immobili con rifiniture di particolare pregio sono stati applicati valori non superiori a 850,00 €/mq.

Tutto ciò premesso, in conclusione di paragrafo, il sottoscritto CTU in seguito alle ricerche effettuate afferma che i prezzi di mercato delle aree in oggetto, seppur debolmente nel tempo, siano in fase di decremento a causa della congiuntura economica del mercato immobiliare, rimanendo invariata l'appetibilità degli stessi, tale crisi ha conseguentemente deprezzato la valutazione finale degli immobili stessi.



7) Consistenze immobiliari e superficie commerciale:

Al fine dell'individuazione di un quanto più giusto e veritiero valore di mercato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, così come indicato dal G.E., ha proceduto alla determinazione delle consistenze immobiliari e delle superfici commerciali di ciascuna unità oggetto di perizia, tale elaborazione si è rivelata imprescindibile per l'espletamento dell'incarico di cui trattasi.

Per la determinazione delle suddette superfici il sottoscritto si è riferito alle linee guida indicate dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, quest'ultimo definisce superficie commerciale, *“la somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino alla linea di mezzeria e ad uno spessore non superiore a cm 50, nonché delle superfici omogeneizzate delle pertinenze ad uso esclusivo, quali balconi, terrazze, verande, patii, ecc.”.*

Lo stesso definisce superficie omogeneizzata, *“la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, quest'ultima nel caso di balconi, terrazze e simili, va computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali o con i vani accessori, nella misura del 30%, fino a mq 25,00 e il 10% per superfici eccedenti detto limite.*

Come riportato nell'allegato C del Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, le superfici scoperte a giardino e similare vanno computate al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, 2% per superfici eccedenti detto limite.

8) Metodo di stima utilizzato:

Scopo della stima è determinare il più probabile ed esatto valore di mercato degli immobili siti in Ragusa e Marina di Ragusa.

In seguito ai sopralluoghi effettuati, alle ricerche di mercato per comparazione ed alle indagini riguardanti la compravendita di immobili simili nelle zone ove ricadono gli stessi, nonché in riferimento ai dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate e specificatamente dalle sezioni OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, alla consultazione dei fascicoli di parte depositati presso il Tribunale di Ragusa, il Consulente Tecnico d'Ufficio, Geometra Marco Baglieri, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologie edilizie, consistenze, stato di conservazione,

dotazioni, finiture ed impianti degli immobili oggetto di stima ed in base alle caratteristiche socio-economiche, infrastrutturali, di servizi e ricettività della micro zona ove ricadono gli immobili stessi, dati che nel loro insieme costituiscono gli elementi validi alla determinazione della quotazioni di mercato dell'area, considerato e non per ultimo, valutate le date di costruzione il sottoscritto CTU ha applicato sui valori stimati un equo indice di vetustà riferito dalla data di costruzione dell'immobile all'apposizione dell'ultima ipoteca, tale coefficiente è stato esplicitamente imputato nei valori medi di mercato riportati nei rispettivi paragrafi.

9) Descrizione, regolarità urbanistica e stima lotti di vendita:

9.1.1) Lotto di vendita n°1 – Descrizione:

Il lotto indicato al n°1 è sito in Ragusa, via Zancle, n° 10 è composto da una civile abitazione posta al piano sesto di un edificio condominiale con comodità di n°1 garage esterno ubicato al piano terra e accessibile dal cortile condominiale.

Le u.i.u. costituiscono porzione di uno stabile condominiale a sette piani fuori terra oltre la copertura, entrambi le unità sono direttamente accessibili attraverso i cancelli pedonale e carrabile prospicienti la via Zancle.

L'immobile risulta così individuato al N.C.E.U. del comune di Ragusa:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consist. mq	Sup. Catastale mq	Rendita (€)
A/97	308	7	1	C/6	4	17,00	17,00	57,95
A/97	308	38	1	A/3	3	6,5 vani	115,00	503,55

Indirizzo: Via Zancle, n°10, piani terra e sesto, Ragusa.

Come è possibile evincere dagli elaborati planimetrici depositati in atti presso l'Agenzia delle Entrate – sezione territorio, il competente Ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Ragusa e dalle misurazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati, la superficie dell'abitazione è così distinta:

Destinazione	Sup. Utile mq	Superficie balconi mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Ingresso - Soggiorno	30,25	9,75	2,93
Cucina	12,40	7,65	2,29
Ripostiglio	2,80	-	-

Destinazione	Sup. Utile mq	Superficie balconi mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Lavanderia	3,35	-	-
Disimpegno	4,50	-	-
Bagno	4,80	-	-
Letto	11,85	-	-
Letto	14,00	5,20	1,56
Letto	9,40	-	-
Totali	93,35	11,60	6,78

* superficie calcolata in ragione del 30% fino a mq 25,00, le superfici eccedenti e l'area di corte in ragione del 10%.

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Civile Abitazione	mq 93,35	mq 108,22	mq 6,78	mq 115,00
Garage	mq 17,00	mq 19,50	-----	mq 19,00

L'abitazione oggetto di pignoramento risulta composta da 6,5 vani più accessori, quota spazi condominiali ed escluso pertinente, la stessa sviluppa una superficie utile di mq 93,35, mentre la superficie complessiva destinata a balconi è di mq 11,60, la relativa superficie omogeneizzata è pari a mq 6,78.

Il garage individuato al subalterno 7 sviluppa una superficie utile in mq 17,00,00 e una superficie commerciale di mq 19,00.

La risultante superficie commerciale dell'abitazione è di mq 115,00, mentre del garage è di mq 19,00.

L'abitazione risulta internamente ed esternamente completa in ogni sua parte, nello specifico è esternamente rifinita con ultimo strato di graffiato colore verde, tapparelle in pvc e relativo doppio infisso ed infisso in alluminio, balconi regolarmente pavimentati e completati con muretti in muratura colore arancio e ringhiere in alluminio.

L'appartamento di cui trattasi è internamente così rifinito:

- portone di accesso in legno.
- pavimentazione in ceramica;
- pareti interne rifinite con gesso e idropittura;

- porte interne in legno;
- cucina con le pareti corrispondenti rifinite con rivestimento in ceramica;
- bagno corredato di pareti rifinite con rivestimento in ceramica e completo di sanitari e box doccia;
- bagno corredato di pareti rifinite con rivestimento in ceramica e completo di sanitari e vasca da bagno;
- impianti idrico ed elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento
- caldaia per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento;
- nessun impianto di raffrescamento;
- porte interne in legno massello.

Il garage, piuttosto, che è accessibile esternamente attraverso il cortile condominiale è così completato:

- 1) saracinesca basculante in alluminio;
- 2) pavimentazione interna in ceramica;
- 3) pareti interne, rifinite con tonachina bianca;
- 4) soppalco di modeste dimensioni con struttura portante in legno;
- 5) impianto elettrico sottotraccia.

Nel complesso l'intero stabile condominiale è costituito da struttura portante in cemento armato, quali travi di fondazioni, pilastri, solaio interpiano e tetto di copertura, nonché tamponata esternamente con muratura presumibilmente a doppio strato con relativa intercapedine d'aria, il lotto sopra descritto si presenta, in eccellenti condizioni conservative, funzionale in ogni sua parte e conforme alla destinazione urbanistica per cui è stato reso agibile.

Il Condominio, risulta edificato in virtù di giusta Concessione Edilizia n°77/83 del 29/04/1983 e successiva Concessione Edilizia in variante n°11/12/1986, nonché dichiarato agibile con giusto certificato di abitabilità n°68 del 11/12/1986 rilasciati al sig. Giampiccolo Giovanni, nato a Ragusa il 04/09/1952, imprenditore edile.

Il lotto n°1 è catastalmente e urbanisticamente totalmente conforme.



Così come dichiarato dal debitore non risultano debiti circa i canoni condominiali, nonché tributi locali.

9.1.2) Confini:

Il complesso edilizio di cui fa parte il lotto in oggetto confina esternamente a Nord/Ovest con la p.lla 255 del foglio 97 del N.C.T. del Comune di Ragusa, a Sud/Ovest con la Via Zancle, a S/E con la p.lla 387 del foglio 100 del N.C.T. del Comune di Ragusa e ad Est con le p.lle 385 e 301 del foglio 100 del N.C.T. del Comune di Ragusa.

Il garage confina rispettivamente con cortile condominiale, sub 6 e sub 8.

9.1.3) Stato patrimoniale e provenienza dei beni:

L'intero lotto è comproprietà nella quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, dei coniugi ** omissis ** e ** omissis **, in virtù dei seguenti titoli di proprietà:

- foglio A/97, p.lla 308 sub. 7, garage, atto di compravendita rep. 61947 del 16/05/1988 rogito dal Notaio Giovanni Demostene da Comiso, da potere di ** omissis **;
- foglio A/97, p.lla 308 sub. 38, appartamento, atto di compravendita rep. 58211 del 26/06/1987 rogito dal Notaio Giovanni Demostene da Comiso, da potere di ** omissis **.

9.1.4) Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

Sul lotto pendono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04/06/2004 ai nn.11363/4206, per importo pari ad € 140.000,00, sorte capitale € 70.000,00, a favore ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.
- *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04/03/2010 ai nn.4478/1263, per importo pari ad € 300.000,00, sorte capitale € 200.000,00, ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.
- *Annotazione di surrogazione parziale di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18/04/2012 ai nn.6390/904, per importo parziale pari ad € 104.712,09, a favore di ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.



- Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Ragusa, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15/05/2019 ai nn.7022/4968, a favore di ** omissis ** contro ** omissis ** e ** omissis **.

Si precisa che la suddetta trascrizione saranno automaticamente cancellate dalla parte creditrice susseguentemente al trasferimento dell'immobile ed alla conseguente estinzione del debito o alla riformulazione dello stesso sotto altra modalità o forma.

9.1.5) Stima del lotto:

Considerato che ad oggi l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, secondo le quotazioni descritte al paragrafo 6.1) indica nel triennio 2016-2019, per gli immobili ricadenti nella zona ricadenti nella fascia Periferica/Aree periferiche, codice di zona D3, i seguenti valori di mercato: tipologia **abitazioni economiche**, categoria corrispondente al censimento catastale del lotto immobiliare trattato il seguente **ranch medio di valori di stima da €/mq 720,00 ad €/mq 1075,00**, in relazione alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato analizzato nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona interessata, riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) V.m. ricerche di mercato = €/mq 1100,00 (abitazione), €/mq 500,00 (garage);

2) Valore medio O.M.I. = €/mq 910,00 (abitazione), €/mq 450,00 (box auto).

Considerato pertanto le caratteristiche intrinseche e estrinseche e l'andamento del mercato immobiliare della micro zona all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto di stima, il risultante **Vm** applicato sarà pari a **€/mq 1000,00 per l'abitazione e ad €/mq 475,00 per il garage, a tali valori stimati viene applicato un congruo indice di vetustà.**

Abitazione = mq 115,00 x €/mq 1000,00 = **€ 115.000,00;**

€ 115.000,00 x 0,795 (coefficiente vetustà) = € 91.425,00;

garage= mq 19,00 x €/mq 475,00 = € 9.025,00

€ 9.025,00 x 0,795 (coefficiente vetustà) = € 7.174,87;

Totale valore stimato € 98.599,87.

9.2.1) Lotto di vendita n°2 – Descrizione:

Il lotto di cui trattasi è identificabile in di fatto, una unità immobiliare, posta al piano terzo di un complesso edilizio sito in Ragusa, frazione di Marina di Ragusa, via M. Ricci, n°14, corpo B, lotto 106, nonché un posto auto scoperto ubicato nel cortile condominiale.

Il complesso edilizio, lotto 106, è raggiungibile attraverso la scivola che dalla Via M. Ricci, n°14, con ingresso dal civico 14 conduce al complesso stesso.

Le u.i.u. in oggetto hanno accesso interno attraverso le scale esterne che si dipartono dal cortile condominiale, mentre il posto auto scoperto è raggiungibile dal piazzale stesso.

Il fabbricato catastalmente distinto in due particelle e subalterni, con destinazione locale sottotetto, di fatto costituiscono un unico immobile destinato ad abitazione stagionale in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata del comune di Ragusa, come successivamente relazionato.

L'immobile risulta così individuato al N.C.E.U. del comune di Ragusa:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consist. mq	Sup. Catastale mq	Rendita (€)
A/272	437	22	1	C/6	1	13,00	13,00	27,53
A/272	539	5	1	C/2	2	21,00	21,00	24,00
A/272	540	5	1	C/2	5	18,00	25,00	296,96

Indirizzo: Via M. Ricci, n°14, piani terra e terzo, Ragusa, Marina di Ragusa.

Come è possibile evincere dagli elaborati planimetrici depositati in atti presso l'Agenzia delle Entrate – sezione territorio, il competente Ufficio Tecnico Urbanistico del comune di Ragusa e dalle misurazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati, la superficie del locale sottotetto adibito ad abitazione stagionale è così distinta:

Destinazione	Sup. Utile mq	Sup. balconi mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Locale sottotetto p.lla 539 sub 5	20,95	27,50	8,25
Locale sottotetto p.lla 540 sub 5	20,95	27,50	8,25
Totali	41,90	55,00	16,50

* superficie calcolata in ragione del 30% fino a mq 25,00, le superfici eccedenti e l'area di corte in ragione del 10%.

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Locale sottotetto p.lla 539 sub 5	mq 20,95	mq 24,00	mq 8,25	mq 32,25
Locale sottotetto p.lla 540 sub 5	mq 20,95	mq 25,00	mq 8,25	mq 33,25
Parcheggio p.lla 437 sub 22	mq 13,00	mq 13,00	-----	mq 13,00

Il lotto oggetto di pignoramento risulta composta da due locali sottotetto per civile abitazione posto al piano terzo e di superficie lorda di mq 49,00, la superficie complessiva destinata a balconi è di mq 55,00, la relativa superficie omogeneizzata è pari a mq 16,50, ciò specificato la risultante **superficie commerciale complessiva del lotto è di mq 65,50**, a servizio del sottotetto/appartamenti sopra descritti insiste al piano terra un parcheggio scoperto con superficie utile e **commerciale di mq 13,00**.

L'intero stabile esternamente è rifinito con ultimo strato di graffiato colore bianco e inserzioni rosa, persiane e infissi in legno, balconi corredati di pavimentazione e ringhiere in alluminio di colore grigio.

I locali sottotetto di fatto adibiti ad abitazione stagionale sono internamente così rifiniti:

- pavimentazione in ceramica;
- pareti interne rifinite con gesso e idropittura;
- porte interne in legno;
- cucina con le pareti corrispondenti rifinite con rivestimento in ceramica;
- bagno corredato di pareti rifinite con rivestimento in ceramica e completo di sanitari e box doccia;
- impianti idrico ed elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento;
- scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- portone di accesso in legno.

Il parcheggio è delimitato da strisce colorate e ricavato all'interno del cortile condominiale.



L'intero stabile è costituito da struttura portante in cemento armato, quali travi di fondazioni, pilastri, solaio interpiano e tetto di copertura, nonché tamponata esternamente con muratura presumibilmente a doppio strato con relativa intercapedine d'aria, nel complesso il lotto sopra descritto si presenta, in eccellenti condizioni conservative e funzionale, ad eccezione della scala condominiale di accesso che presenta il distacco di porzioni di malta copriferro e successivo strato di graffiato com'anche di porzioni del sotto solaio, danni quest'ultimi riconducibili ad infiltrazione di acqua piovana e accentuati dalla salsedine marittima.

I locali sotto tetto risultano difformi rispetto alla destinazione urbanistica per cui è sono concessionati, sia nella distribuzione interna piuttosto che nelle aperture poste sui prospetti esterni, in quanto sono state realizzate e ampliate aperture non conformi alla concessione stessa.

Di fatto le due u.i.u., individuate con due distinti identificati catastali, costituiscono un unico alloggio abitativo pur non annoverando l'altezza media ponderale pari a ml 2,00 e altezza minima pari a ml 1,50, requisiti necessari per la regolarizzazione delle unità per mezzo di recupero volumetrico ai fini abitativi di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d) L.R. n.16/2016 (articolo 10, comma 4, lettera d) della L.R. 10 agosto 2016 n. 16).

L'immobile difatti annovera altezza minima interna di ml 1,35 e massima interna di ml 2,45.

Dagli accertamenti effettuati presso l'UTC di Ragusa, il sottoscritto CTU ha verificato che per gli immobili in oggetto è stata rilasciata giusta Concessione Edilizia n°95/89 del 08/06/1989 e successiva Concessione Edilizia in variante del 08/11/1990, in data 17/06/1991 con prot. 1765/89 è stato depositata la relazione di collaudo presso il Genio Civile di Ragusa ai sensi della legge n°1086 del 05/11/1971.

Tutto ciò premesso il sottoscritto CTU attesta che gli immobili risultano urbanisticamente e catastalmente difformi rispetto all'attuale stato dei luoghi e alla destinazione d'uso, tali vizi non risultano urbanisticamente regolarizzabili se non ripristinando la destinazione d'uso autorizzata e procedendo contestualmente con la procedura di fusione dei due immobili sia urbanisticamente che catastalmente.

Al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche in essere sarà sufficiente presentare presso il competente UTC la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n°380/2001 con ammenda minima stimata di € 1000,00, oltre spese di istruttoria, finalizzata alla regolarizzazione:



- **delle modifiche dei prospetti in assenza di titolo abilitativo e della diversa distribuzione degli spazi interni;**
- **fusione delle unità immobiliari.**

Richiesta N.O. presso la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Ragusa ammenda minima stimata di € 1000,00, oltre spese di istruttoria.

Inoltre sarà necessario inoltrare, previo versamento di €50,00 di diritti erariali, presso l'Agenzia delle Entrate – sezione territorio di Ragusa:

- **pratica Doc.fa per fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni.**

Tutte le procedure oltre diritti di istruzione pratica ed oneri professionali, in alternativa sarà possibile ripristinare i luoghi come da autorizzazioni e concessioni rilasciate dagli Enti Pubblici competenti.

Così come dichiarato dal debitore in sede di sopralluogo non risultano debiti circa i canoni condominiali, nonché tributi locali.

9.2.2) Confini:

Il complesso edilizio di cui fa parte il lotto sopra descritto confina a Nord/Ovest con la Via M. Ricci, a Nord/Est con le p.lle 435, 436 e 491, a Sud/Ovest con le p.lle 441 e 501e a Sud/Est con la p.la 438, tutte censite al foglio di mappa n°A/272 del N.C.T. di Ragusa.

9.2.3) Stato patrimoniale e provenienza dei beni:

L'intero lotto è di proprietà nella quota di 1/1, del ** omissis **, in premessa generalizzato, in regime di comunione dei beni con ** omissis **, in virtù dell'atto di compravendita rep. 403 del 05/10/1990 rogito dal Notaio Giovanni Demostene da Comiso da potere di ** omissis **.

9.2.4) Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

Sul lotto pendono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13/05/2005 ai nn.11595/5241, per importo pari ad € 110.000,00, sorte capitale



€ 55.000,00, a favore ** omissis **, contro ** omissis ** nato a Ragusa il 13/03/1952 e ** omissis **.

- *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04/03/2010 ai nn.4478/1263, per importo pari ad € 300.000,00, sorte capitale € 200.000,00, contro ** omissis ** e ** omissis **.
- *Annotazione di surrogazione parziale di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18/04/2012 ai nn.6390/904, per importo parziale pari ad € 104.712,09, a favore di ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.
- *Verbale di pignoramento immobiliare*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15/05/2019 ai nn.7022/4968, a favore di ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.

Si precisa che la suddetta trascrizione saranno automaticamente cancellate dalla parte creditrice susseguentemente al trasferimento dell'immobile ed alla conseguente estinzione del debito o alla riformulazione dello stesso sotto altra modalità o forma.

9.2.5) Stima del lotto:

Considerato che ad oggi l'Agenzia delle Entrate e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, secondo le quotazioni descritte al paragrafo 6.1) indica nel triennio 2016-2019, per gli immobili ricadenti nella zona ricadenti nella fascia Suburbana/Marina di Ragusa, codice di zona E3, abitazione di tipo economico categoria seppur non corrispondente al censimento catastale ma adeguata al reale utilizzo del lotto trattato, il seguente **ranch medio di valori di stima da €/mq 1257,14 ad €/mq 1864,25**, in relazione alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato analizzato nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona interessata, riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) V.m. ricerche di mercato = €/mq 1000,00 (abitazione), €/mq 350,00 (parcheggio);

2) Valore medio minimo O.M.I. = €/mq 1257,14 (abitazione), €/mq 300,00 (parcheggio).

Considerato pertanto le caratteristiche intrinseche e estrinseche e l'andamento del mercato immobiliare della micro zona all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto di stima, nonché ai vizi circa la regolarità urbanistica descritti al paragrafo precedente, il risultante **Vm approssimato** applicato sarà pari ad **€/mq 1125,00 per l'abitazione e ad €/mq 325,00 per il parcheggio, a tali valori sarà applicato congruo indice di vetustà.**

Locale sotto tetto/abitazione piano terzo = mq 65,50 x €/mq 1125,00 = **€ 73.687,50;**
€ 73.687,50 x 0,815 (coefficiente vetustà) = € 60.055,31;

Parcheggio = mq 13,00 x €/mq 325,00 = **€ 4.225,00**
€ 4.225,00 x 0,815 (coefficiente vetustà) = € 3.443,37.

Totale valore stimato € 63.498,68

Oneri e oblazioni per regolarizzazioni abusi € 2.050,00

9.3.1) Lotto di vendita n°3 – Descrizione:

Il lotto di cui trattasi è identificabile in un'unità immobiliare, posta al piano terra di un fabbricato a più livelli fuori terra, con accesso autonomo e sita in Ragusa in Corso Vittorio Veneto al civico n°315. L'u.i.u. è destinata a civile abitazione e composto da 1,5 vani, ovvero un ambiente unico e un servizio igienico e risulta così individuato al N.C.E.U. del comune di Ragusa:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consist. mq	Sup. Catastale mq	Rendita (€)
A/277	4888	1	1	A/5	4	1,5 vani	32,00	66,62

Indirizzo: Corso Vittorio Veneto, n°315, piano terra, Ragusa.

Come è possibile evincere dagli elaborati planimetrici depositati in atti presso l'Agenzia delle Entrate – sezione territorio e dalle misurazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati, la superficie dell'immobile è così distinta:

Destinazione	Sup. Utile mq	Sup. balconi mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Abitazione	32,00	---	--
Totali	32,00		

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Abitazione	mq 32,00	mq 40,00	-----	mq 40,00

Il lotto oggetto di pignoramento risulta composta da una civile abitazione posto al piano terra di superficie lorda e commerciale di mq 40,00, lo stabile del quale fa parte l'u.i.u. in oggetto è di vecchia costruzione, riconducibile al 1939 e rifinito con ultimo strato di tonachina colore giallo sabbia, saracinesca in ferro e in alluminio a vetrata, lo stabile ha le caratteristiche costruttive dell'antico palazzetto degli anni '30 con cornicioni e balconate dai tipici tratti del barocco della Val di Noto.

Internamente l'abitazione è così rifinita:

- pavimentazione in graniglia di cemento;
- pareti interne rifinite con gesso e idropittura;
- porte interne in legno;
- angolo cottura le pareti corrispondenti rifinite con rivestimento in ceramica seppur non presente alcun suppellettile o elettrodomestico;
- bagno corredato di pareti rifinite con rivestimento in ceramica e completo di sanitari e box doccia;
- impianti idrico fuori traccia;
- impianti elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento assenti;
- scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'intero stabile è costituito da struttura portante in muratura, solaio interpiano del tipo misto con travi in ferro IPE e laterizi, nel complesso il lotto sopra descritto si presenta in pessime condizioni conservative e funzionali.

L'immobile, così come si evince dal titolo di proprietà e dalle ricerche del fascicolo edilizio effettuate presso l'UTC del comune di Ragusa, effettuate dal sottoscritto CTU, non rilevando alcuna documentazione in atti, **risulta con regolarità urbanistica assentita in quanto costruito in data antecedente alla Legge 1150/1942 del 17/08/1942.**

9.3.2) Confini:

Il complesso edilizio di cui fa parte il lotto sopra descritto confina a Nord con la Via Rimmaudo, a Sud con il Corso Vittorio Veneto, ad Est con la p.lla 6346 e ad Ovest con la p.lla 5192, censite al foglio di mappa n°A/277 del N.C.T. di Ragusa.

8.3.3) Stato patrimoniale e provenienza dei beni:

Il lotto è di proprietà nella quota di 1/1, bene personale, del sig. Licitra Biagio Salvatore, in premessa generalizzato, in virtù dei seguenti titoli susseguitesesi nel tempo:

- denuncia di successione n°726, volume 363 Ufficio del Registro di Ragusa, in morte di ** omissis **, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 09/02/1988 ai nn. 1739/1475;
- atto di donazione e divisione rep. 60217 del 24/12/1987 rogito dal Notaio Giovanni Demostene da Comiso da potere di ** omissis **.

9.3.4) Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

Sul lotto pendono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13/05/2005 ai nn.11595/5241, per importo pari ad € 110.000,00, sorte capitale € 55.000,00, a favore ** omissis **1, contro ** omissis ** e ** omissis **.
- *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04/03/2010 ai nn.4478/1263, per importo pari ad € 300.000,00, sorte capitale € 200.000,00, a favore ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.
- *Annotazione di surrogazione parziale di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18/04/2012 ai nn.6390/904, per importo parziale pari ad € 104.712,09, a favore di ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.
- *Verbale di pignoramento immobiliare*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15/05/2019 ai nn.7022/4968, a favore di ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.

Si precisa che la suddetta trascrizione saranno automaticamente cancellate dalla parte creditrice susseguentemente al trasferimento dell'immobile ed alla conseguente estinzione del debito o alla riformulazione dello stesso sotto altra modalità o forma.

9.3.5) Stima del lotto:

Considerato che ad oggi l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, secondo le quotazioni descritte al paragrafo 6.1) indica nel triennio 2016-2019, per gli immobili ricadenti nella zona ricadenti nella fascia Centrale/Centro, codice di zona B1, abitazione di tipo economico categoria corrispondente al censimento catastale del lotto in oggetto, il seguente **ranch medio di valori di stima da €/mq 617,14 ad €/mq 920,00**, in relazione alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato analizzato, nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona interessata, riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) **V.m. ricerche di mercato** = €/mq 780,00;

2) **Valore medio O.M.I.** = €/mq 768,57 (abitazione).

Considerato pertanto le caratteristiche intrinseche e estrinseche e l'andamento del mercato immobiliare della micro zona all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto di stima, il risultante **Vm di mercato** applicato sarà pari ad **€/mq 775,00**, a tali valori sarà applicato congruo coefficiente di **vetustà**.

abitazione = mq 40,00 x €/mq 775,00 = **€ 31.000,00**;

€ 31.000,00 x 0,70 (coefficiente vetustà) = € 21.700,00;

Totale valore stimato € 21.700,00

9.4.1) Lotto di vendita n°4 – Descrizione:

Il lotto di cui trattasi è identificabile in un'unità immobiliare, posta ai piani primo, secondo e terzo di un fabbricato a più livelli fuori terra, con accesso comune al piano terra di Via Rimmaudo, n°3, Ragusa.

L'u.i.u. è destinata a civile abitazione è composta da 4,0 vani e risulta così distinta al N.C.E.U. del comune di Ragusa:

Foglio	Particella	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consist. mq	Sup. Catastale mq	Rendita (€)
A/277	4888	3	1	A/4	1	4,0 vani	48,00	165,27

Indirizzo: Via Rimmaudo, n°3, piani primo, secondo, Ragusa.

Come è possibile evincere dagli elaborati planimetrici depositati in atti presso l'Agenzia delle Entrate – sezione territorio e dalle misurazioni rilevate nel corso dei sopralluoghi effettuati, la superficie dell'immobile è così distinta:

Destinazione	Sup. Utile mq	Sup. balconi e terrazza mq	Sup. Omogeneizzata mq*
Abitazione	59,75	10,00	3,00
<i>Totali</i>	<i>59,75</i>	<i>10,00</i>	<i>3,00</i>

Destinazione	Sup. Utile	Sup. Lorda	Sup. Omogeneizzata	Sup. Commerciale
Abitazione	mq 59,75	mq 100,00	3,00	mq 103,00

Il lotto oggetto di pignoramento risulta composta da una civile abitazione posta al piano primo, secondo, con copertura a lastrico solare non accessibile con superficie lorda di mq 100,00 e commerciale di mq 103,00, lo stabile del quale fa parte l'u.i.u. in oggetto è di vecchia costruzione, riconducibile al 1939 e rifinito con ultimo strato di tonachina colore giallo sabbia, portone di accesso comune in alluminio e vetro, lo stabile ha le caratteristiche costruttive dell'edilizia popolare convenzionale dei primi anni '40.

Internamente l'abitazione è così rifinita:

- vano scala di accesso con pedate, alzate e battiscopa in marmo, corrimano in legno;
- pavimentazione in ceramica;
- pareti interne rifinite con gesso e idropittura;
- porte interne in legno;
- angolo cottura le pareti corrispondenti rifinite con rivestimento in ceramica;
- bagno corredato di pareti rifinite con rivestimento in ceramica e completo di sanitari e box doccia;
- impianti idrico ed elettrico sotto traccia;
- impianti elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite condizionatori d'aria;
- scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'intero stabile è costituito da struttura portante in muratura, solaio interpiano del tipo misto con travi in ferro IPE e laterizi, nel complesso il lotto sopra descritto si presenta in **condizioni conservative e funzionali buone** in relazione all'epoca di costruzione.

L'immobile, così come si evince dal titolo di proprietà e dalle ricerche del fascicolo edilizio presso l'UTC del comune di Ragusa, effettuate dal sottoscritto CTU, non rilevando alcuna documentazione in atti, **risulta con regolarità urbanistica assentita in quanto costruito in data antecedente alla Legge 1150/1942 del 17/08/1942.**

Si evidenzia in ogni caso la necessità di dover procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in atti al fine di allineare la stessa al reale stato dei luoghi e alla reale consistenza, al fine di procedere al tale aggiornamento sarà necessario presentare giusta pratica Doc.f.a all'Agenzia delle Entrate – sezione territorio di Ragusa, previo versamento dei diritti erariali pari ad € 50,00 oltre onorario del tecnico professionista.

9.4.2) Confini:

Il complesso edilizio di cui fa parte il lotto sopra descritto confina a Nord con la Via Rimmaudo, a Sud con il Corso Vittorio Veneto, ad Est con la p.lla 6346 e ad Ovest con la p.lla 5192, censite al foglio di mappa n°A/277 del N.C.T. di Ragusa.

9.4.3) Stato patrimoniale e provenienza dei beni:

Il lotto è di proprietà nella quota di 1/1, bene personale, del sig. Licitra Biagio Salvatore, in premessa generalizzato, in virtù dei seguenti titoli susseguitesesi nel tempo:

- denuncia di successione n°726, volume 363 Ufficio del Registro di Ragusa, in morte ** omissis **, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa in data 09/02/1988 ai nn. 1739/1475;
- atto di donazione e divisione rep. 60217 del 24/12/1987 rogito dal Notaio Giovanni Demostene da Comiso d** omissis **.

9.4.4) Iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

Sul lotto pendono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 13/05/2005 ai nn.11595/5241, per importo pari ad € 110.000,00, sorte capitale € 55.000,00, a favore ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.
- *Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 04/03/2010 ai nn.4478/1263, per importo pari ad € 300.000,00, sorte capitale € 200.000,00, a favore ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.
- *Annotazione di surrogazione parziale di mutuo*, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18/04/2012 ai nn.6390/904, per importo parziale pari ad € 104.712,09, a favore di Coimмерfidi soc. coop., con sede in Ragusa, cod. fisc. 00247670888, contro ** omissis ** nato a Ragusa il 13/03/1952 e ** omissis **, nata a Ragusa il 26/02/1955.
- *Verbale di pignoramento immobiliare*, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 15/05/2019 ai nn.7022/4968, a favore di ** omissis **, contro ** omissis ** e ** omissis **.

Si precisa che la suddetta trascrizione saranno automaticamente cancellate dalla parte creditrice susseguentemente al trasferimento dell'immobile ed alla conseguente estinzione del debito o alla riformulazione dello stesso sotto altra modalità o forma.

9.4.5) Stima del lotto:

Considerato che ad oggi l'Agenzia delle Entrate, e specificatamente la sezione OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, secondo le quotazioni descritte al paragrafo 6.1) indica nel triennio 2016-2019, per gli immobili ricadenti nella zona ricadenti nella fascia Centrale/Centro, codice di zona B1, abitazione di tipo economico categoria corrispondente al censimento catastale del lotto in oggetto, il seguente **ranch medio di valori di stima da €/mq 617,14 ad €/mq 920,00**, in relazione alle peculiarità costruttive ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato analizzato, nonché in virtù delle ricerche di mercato effettuate al fine di appurare il valore medio delle vendite nella zona interessata, riferendosi alle recenti compravendite aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quello da stimare, il sottoscritto CTU ha determinato i seguenti valori medi di mercato:

1) V.m. ricerche di mercato = €/mq 850,00;

2) Valore medio O.M.I. = €/mq 768,57 (abitazione).



Considerato pertanto le caratteristiche intrinseche e estrinseche e l'andamento del mercato immobiliare della micro zona all'interno della quale ricadono gli immobili oggetto di stima, il risultante **Vm di mercato** applicato sarà pari ad **€/mq 809,00, a tali valori sarà applicato congruo coefficiente di vetustà.**



abitazione = mq 103,00 x €/mq 809,00 = **€ 83.327,00;**

€ 83.327,00 x 0,70 (coefficiente vetustà) = € 58.328,90;

Totale valore stimato € 58.328,90

10) Stato di Occupazione degli immobili:

Alla data dei sopralluoghi il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha accertato che gli immobili costituenti i n°4 lotti di vendita, risultano distintamente occupati/non occupati così come di seguito specificato:

- Lotto 1: F°A/97, p.lla 308 subalterni 7 e 38 del NCEU del Comune di Ragusa, garage e abitazione ai piani terra e sesto di Via Zancle, n°10, rispettivamente provvisti di arredi e suppellettili nonché utilizzato come abitazione principale dei debitori, coniugi ** omissis ** e ** omissis **;
- Lotto 2: F°A/272, p.lle 437, sub 22, p.lla 539, sub 5, p.lla 540, sub 5, NCEU del Comune di Ragusa, garage e sotto tetto adibito ad abitazione ai piani terra e terzo di Via M. Ricci, n°14, provvisto presenza di arredi e suppellettili nonché utilizzato come abitazione stagionale dei debitori, coniugi ** omissis ** e ** omissis **;
- Lotto 3: F°A/277, p.lla 4888, sub 1, del NCEU del Comune di Ragusa, abitazione al piano terra di C.so Vittorio Veneto, n°315, privo di arredi e suppellettili e non occupato.
- Lotto 4: F°A/277, p.lla 4888, sub 3, del NCEU del Comune di Ragusa, abitazione ai piani primo e secondo di Via Rimmaudo, n°3, provvisto di arredi e suppellettili, tale lotto risulta nella disponibilità di ** omissis **, in ragione di giusto contratto di comodato gratuito, registrato a Ragusa il 19/04/2018 al n°405 serie 3. Il ** omissis ** con successivo contratto di locazione, registrato a Ragusa il 08/10/2018, ha ceduto l'immobile a terzi che lo utilizzano come abitazione residenziale.



Entrambi i contratti, sono allegati in copia alla presente perizia di stima.

11) Conclusioni e riepilogo valori stimati:

Nel complesso i lotti di vendita, si presentano di buona costruzione e in discrete condizioni conservative, ad eccezione del lotto 3, il sottoscritto CTU ha comunque applicato ai valori di mercato stimati un congruo coefficiente di vetustà che hanno individuato un quanto più reale valore di mercato.

Pertanto, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi, si ritiene che i lotti annoverino tutte le caratteristiche di immobili ad buona appetibilità commerciale.

Ciò concluso si riassumono di seguito i risultati dei valori stimati:

- lotto di vendita n° 1, valore stimato € 98.599,87;
- lotto di vendita n°2, valore stimato € 63.498,68, oneri per regolarizzazione € 2.050,00;
- lotto di vendita n°3, valore stimato € 21.700,00;
- lotto di vendita n°4, valore stimato € 58.328,00.

Totale valore stimato € 240.076,55, (duecentoquarantamilazero settantasei/55);

al netto dell'abbattimento del valore venale, pari al 15%,

totale valore stimato € 204.065,07.

Quanto sopra relazionato ad espletamento dell'incarico conferitomi.

Modica, 04/01/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Marco Baglieri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it