ALLEGATO 8

Relazione di perizia secretata

Il CTU

[redacted]

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Ragusa

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Oggetto: Causa n. 14/2024 R.G. Esecuzioni Immobiliari

[redacted]

[redacted]

[redacted]

✓ Relazione di C.T.U.

Allegati:

1. Fotografie e immagini telerilevate
2. Elaborati grafici
3. Visure catastali e ipocatastali, note di trascrizione e atti registrati
4. Autorizzazioni edilizie comunali
5. Documentazione sopralluogo
6. Documentazione anagrafica
7. Banca dati delle quotazioni immobiliari
8. Relazione di C.T.U. secretata

Vittoria, 09.05.2024

Il C.T.U.

[redacted]

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tribunale di Ragusa

Sezione esecuzioni immobiliari - Causa n. 14/2024 R.G.

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

In data 15.02.2024 [redacted], Giudice dell'esecuzione, nominava il sottoscritto [redacted], quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa in epigrafe. Lo scrivente depositava lo stesso giorno tramite busta telematica il verbale di accettazione dell'incarico digitalmente firmato.

Dopo intercorsi accordi con il custode giudiziario nominato, [redacted], in data 19/03/2024, previo avviso al debitore [redacted] si dava inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo sul bene oggetto di esecuzione. A seguito della richiesta di accesso agli atti del 20.03.2024, è stata estratta copia della documentazione e degli elaborati grafici riguardanti l'immobile presenti negli archivi comunali, ed in particolare in data 18.04.2024, dall'archivio "storico", copie del progetto di rifacimento facciata n.92 del 1935 ditta [redacted], e in data 30.04.2024, dall'archivio "centro storico", copie relative all'autorizzazione per lavori di manutenzione straordinaria n.236/08 e all'autorizzazione per abitabilità n.15/2012.

Presso l'Ufficio Anagrafe di Ragusa è stata reperita la documentazione anagrafica relativa al debitore esecutato. Presso la Conservatoria Notarile è stata estratta copia dell'atto di provenienza dell' immobile. Sono state altresì

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

effettuate ulteriori ricerche presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio di Ragusa per la verifica dei dati catastali e ipo-catastali.

Fatte le doverose premesse, sulla base di quanto riscontrato nel corso delle recenti operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al G.E. la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con relativi allegati e documentazioni.

2. Risposte ai quesiti del mandato

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto dell'esecuzione immobiliare è una abitazione ubicata nel centro storico di Ragusa, edificata probabilmente tra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, recentemente ristrutturata, che si sviluppa in elevazione con 4 piani fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa con i seguenti identificativi catastali: sezione A foglio 278 particella 1287 subalterno 6, indirizzo via Santo Spiridione nn.13-15; via Sant' Alberto nn.3-5, zona censuaria 1, categoria A/3 , Classe 4, vani 11,5, superficie catastale 199 mq (escluse aree scoperte 196 mq), rendita Euro 1.069,07, unico proprietario il debitore esecutato.

Premesso che l'immobile oggetto di procedura RAGUSA Sezione Urbana A Foglio 278 Particella 1287 Subalterno 6, deriva da RAGUSA Foglio 267 Particella 1440 Subalterno 1 - Foglio 267 Particella 1439 Subalterno 2 - Foglio 267 Particella 1439 Subalterno 3 - Foglio 267 Particella 1439 Subalterno 4 - Foglio 267 Particella 1439 Subalterno 5;

[redacted], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in oggetto già identificato Ragusa Sezione Urbana A Foglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

267 Particella 1440 Subalterno 1 è pervenuta per Atto del 11/04/2008 Pubblico [redacted] Repertorio n. 132555 – COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 4994.2/2008 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 15/04/2008, da potere di [redacted]

- a [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in oggetto già identificato Ragusa Sezione Urbana A Foglio 267 Particella 1439 Subalterno 2 Particella 1439 Subalterno 4 è pervenuta per Atto del 11/04/2008 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 132555 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4994.2/2008 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 15/04/2008 da potere di [redacted]

- a [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in oggetto già identificato Ragusa Sezione Urbana A Foglio 267 Particella 1439 Subalterno 3 Particella 1439 Subalterno 5 è pervenuta per Atto del 11/04/2008 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 132555 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4994.2/2008 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 15/04/2008 da potere di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

[redacted] a [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in oggetto già identificato Ragusa Sezione Urbana A Foglio 267 Particella 1439 Subalterno 3 è pervenuta per Atto del 11/04/2008 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio n. 132555 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4994.2/2008 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 15/04/2008 da potere di [redacted]

Ragusa Sezione Urbana A Foglio 267 Particella 1440 Subalterno 1

- a [redacted] la quota pari a 1/18 di piena proprietà ciascuno, [redacted], la quota pari a 3/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili in oggetto era pervenuta per successione, in morte di [redacted], del 13/02/2004 - UU Sede MODICA (RG) Registrazione Volume 254 n. 380 registrato in data 13/06/2005, trascritta il 09/03/2006.
- a [redacted] la quota di ½ della piena proprietà ciascuno dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 22/10/1970 numero repertorio 2612 [redacted] trascritto il 14/11/1970 nn. 22402/26937 da potere di [redacted].

Ragusa Sezione Urbana A Foglio 267 Particella 1439 Subalterno 2 Particella 1439 Subalterno 3 Particella 1439 Subalterno 4 Particella 1439 Subalterno 5

- a [redacted], la piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di divisione del 31/05/2007 numero rep.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

131294/41622 [redacted] trascritto il 12/06/2007 nn. 14237/8456 da comproprietà con [redacted]

- a [redacted], la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà degli immobili in oggetto era pervenuta per successione, in morte di [redacted] il 02/03/1985 a MODICA, Den. 523 Vol. 234 trascritta il 08/05/1986 ai NN. 5494/4528 devoluta per legge.
- a [redacted] la quota di ½ nuda proprietà e 2/12 di piena proprietà ciascuno degli immobili in oggetto era pervenuta per successione, in morte di [redacted] 15/09/1958 a RAGUSA, Den. 51 Vol. 320 trascritta il 10/01/1959 ai NN. 574/522 devoluta per legge.

B) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'abitazione si eleva su 4 piani fuori terra in zona centrale di Ragusa. Ha una superficie coperta lorda complessiva pari a 206,6 mq e 10,25 mq di aree scoperte (balconi), per un totale di mq lordi commerciali utilizzando un coefficiente di ragguaglio pari a 0,35 per i balconi, pari a:

206,6 mq+(10,25*0,35) mq=210,2 mq (superficie commerciale)

E' composto da 7 vani più accessori e pertinenze. Mentre il piano terra ha ingresso dalla Via S. Alberto al n.5, l'accesso al piano primo, da cui attraverso le rampe di scale interne si arriva agli altri piani, è al n.15 della via S. Spiridione.

C) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

Il debitore esecutato risulta l'unico proprietario (quota 1/1) dell'abitazione; lo stesso risulta separato e con residenza presso lo stesso immobile.

Per quanto riguarda la detenzione, l'intero stabile risulta oggetto di contratto di locazione di anni 6+6 con inizio dal 15.03.2019, registrato a Ragusa il 19/02/2019 n. 519 serie 3T, in virtù del quale l'esecutato cede l'immobile in locazione per l'uso di "Guest house – affittacamere" all'impresa individuale [redacted]. Il predetto contratto di locazione risulta registrato in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca relativa alla presente procedura e precedente alla data di trascrizione del pignoramento. L'importo del canone di locazione inizialmente pattuito era di euro 800,00 mensili, pari a euro 9.600,00 annuali; in seguito il canone è stato variato per il 2020 al valore di euro 9.185,00 annuali, pari a euro 765,42 mensili, mentre dal 2021 in poi il canone risulta pari a euro 6.000,00 annuali, ovvero euro 500,00 mensili.

Per le verifiche di cui all'art. 2923 co.3 c.c., ai sensi del quale "l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni", si rimanda al paragrafo della valutazione estimativa.

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Si annoverano i vincoli urbanistici delle zono omogenee territoriali "A-Centro storico" previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. L'immobile in oggetto è identificato alle unità edilizie nn.9 -10 nel settore "5 – Carmine" del piano particolareggiato del centro storico di Ragusa, con tipologia "T1 - edilizia di base". Sulla base del D.P.R.380/01 (Testo Unico Edilizia), nel caso di interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che comportino mutamenti della destinazione d'uso, è necessario avanzare richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza.

E) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità alla data del 16/02/2024 corrispondenti all'unità immobiliare del Comune di Ragusa sezione A foglio 278 particella 1287 subalterno 6:

1. TRASCRIZIONE del 19/01/2024 - Registro Particolare 717 Registro Generale 1093 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3563 del 08/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La nota n.1 sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità alla data del 08/05/2024 corrispondenti all'unità immobiliare del Comune di Ragusa sezione A foglio 267 particella 1439 subalterno 2:

1. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 3339 Registro Generale 5879 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 380/254 del 13/06/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 12/06/2007 - Registro Particolare 8456 Registro Generale 14237 [redacted] Repertorio 131294/41622 del 31/05/2007 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

3. TRASCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Particolare 4994 Registro Generale 7827 [redacted] Repertorio 132555/42675 del 11/04/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

4. ISCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Particolare 1837 Registro Generale 7828 [redacted] Repertorio 132556/42676 del 11/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 25/02/2009 - Registro Particolare 2643 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1089/258 del 08/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5269 Registro Generale 7434 [redacted] Repertorio 132555 del 11/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5270 Registro Generale 7435 [redacted] Repertorio 132555 del 11/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

La nota n.4 sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità alla data del 08/05/2024 corrispondenti all'unità immobiliare del Comune di Ragusa sezione A foglio 267 particella 1439 subalterno 3:

1. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 3339 Registro Generale 5879 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 380/254 del 13/06/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 12/06/2007 - Registro Particolare 8456 Registro Generale 14237 [redacted] Repertorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

131294/41622 del 31/05/2007 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

3. TRASCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Particolare 4994 Registro Generale 7827 [redacted] Repertorio 132555/42675 del 11/04/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Particolare 1837 Registro Generale 7828 [redacted] Repertorio 132556/42676 del 11/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 25/02/2009 - Registro Particolare 2643 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1089/258 del 08/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5269 Registro Generale 7434 [redacted] Repertorio 132555 del 11/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5270 Registro Generale 7435 [redacted] Repertorio 132555 del 11/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

La nota n.4 sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità alla data del 08/05/2024 corrispondenti all'unità immobiliare del Comune di Ragusa sezione A foglio 267 particella 1439 subalterno 4:

1. TRASCRIZIONE del 12/06/2007 - Registro Particolare 8456 Registro Generale 14237 [redacted] Repertorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

131294/41622 del 31/05/2007 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. TRASCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Particolare 4994 Registro Generale 7827 [redacted] Repertorio 132555/42675 del 11/04/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Particolare 1837 Registro Generale 7828 [redacted] Repertorio 132556/42676 del 11/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5269 Registro Generale 7434 [redacted] Repertorio 132555 del 11/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5270 Registro Generale 7435 [redacted] Repertorio 132555 del 11/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

La nota n.3 sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità alla data del 08/05/2024 corrispondenti all'unità immobiliare del Comune di Ragusa sezione A foglio 267 particella 1439 subalterno 5:

1. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 3339 Registro Generale 5879 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 380/254 del 13/06/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 12/06/2007 - Registro Particolare 8456 Registro Generale 14237 [redacted] Repertorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

131294/41622 del 31/05/2007 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

3. TRASCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Particolare 4994 Registro Generale 7827 [redacted] Repertorio 132555/42675 del 11/04/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Particolare 1837 Registro Generale 7828 [redacted] Repertorio 132556/42676 del 11/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 25/02/2009 - Registro Particolare 2643 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1089/258 del 08/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

6. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5269 Registro Generale 7434 [redacted] Repertorio 132555 del 11/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5270 Registro Generale 7435 [redacted] Repertorio 132555 del 11/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

La nota n.4 sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità alla data del 08/05/2024 corrispondenti all'unità immobiliare del Comune di Ragusa sezione A foglio 267 particella 1440 subalterno 1:

TRASCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 3258 Registro Generale 6949 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

626/253 del 07/10/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 23/03/2005 - Registro Particolare 3318 Registro Generale 7009 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 63/254 del 31/01/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 09/03/2006 - Registro Particolare 3339 Registro Generale 5879 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 380/254 del 13/06/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Particolare 4994 Registro Generale 7827 [redacted] Repertorio 132555/42675 del 11/04/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 15/04/2008 - Registro Particolare 1837 Registro Generale 7828 [redacted] Repertorio 132556/42676 del 11/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

6. TRASCRIZIONE del 25/02/2009 - Registro Particolare 2643 Registro Generale 4406 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1089/258 del 08/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7. TRASCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 5268 Registro Generale [redacted] Repertorio 132555 del 11/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

La nota n.5 sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

F) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

In seguito agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa (si veda richiesta di accesso agli atti allegata), tralasciando le informazioni ormai datate relative al nulla osta per lavori edili del 1935, per l'immobile risultano rilasciate a nome dell'esecutato:

- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n.236 del 15.04.2011
- Certificato di abitabilità n.15 del 04.06.2012

Essendo nell'atto di provenienza descritto l'immobile nella sua interezza, dove testualmente si riporta: "Casa di civile abitazione non di lusso avente i requisiti di cui all'art.13 della legge 2 luglio 1949 n.408, sita tra le vie Santo Spiridione n.13 e Sant'Alberto nn.3-5, costituente unica unità abitativa, composta da quattro vani a piano terra, due vani al primo, due vani al secondo e due vani al terzo piano ed accessori". Essendo inoltre nello stesso atto specificato che "I venditori, […], dichiarano che ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 la casa in oggetto, è stata costruita in epoca anteriore al 1 settembre 1967", si ritiene che le edificazioni in soprelevazione del piano secondo e terzo, non presenti negli elaborati relativi al nulla osta edilizio, siano state realizzate tra il 1935 e il 1967.

Le uniche difformità riscontrabili rispetto sia agli elaborati allegati all'autorizzazione del 15.04.2011 per il progetto di manutenzione straordinaria in prima variante, sia alle planimetrie catastali, si trovano principalmente al piano terra di via Sant'Alberto n.5 (si veda scemi delle difformità in allegato), in particolare:

- Nel vano d'ingresso denominato "soggiorno", realizzazione di un divisorio in cartongesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

- Nel vano denominato “cucina” in planimetria, nella relazione tecnico illustrativa del progetto in variante descritto come unico ambiente con il vano d’ingresso denominato “soggiorno–accoglienza”:

- assenza dell’accesso ad un bagno adiacente presente negli elaborati;
- locale caldaia all’interno della cucina di maggiori dimensioni rispetto al ripostiglio rappresentato in progetto e assente nelle planimetrie catastali;
- la zona precedentemente occupata dalle scale d’accesso al piano superiore risulta libera, mentre nel progetto è presente una zona di muratura piena, probabilmente porzione della rampa di scale demolita;
- l’altezza utile è pari a 1.95ml, mentre nella planimetria catastale è indicata un’altezza media pari a 2.71 ml;

Al suo interno è stata realizzata una “doccia orizzontale” in muratura con rivestimento mosaicato; l’apertura verso il soggiorno si trova spostata rispetto a quanto riportato negli elaborati e priva di porta.

- Nel lato Est della casa (letto-bagno), ovvero quello sottostante l’unità immobiliare appartenente ad altra ditta, sono stati riscontrati errori negli spessori delle murature sia in planimetria catastale che nel progetto autorizzato, con conseguenti disallineamenti tra stato di fatto e rappresentazioni.

Un’ultima difformità di scarsa rilevanza si riscontra al piano primo, con lo spostamento dell’accesso al wc, che comunque resta dalla parte della camera da letto.

Per quanto concerne il certificato n.15/2012, esso autorizza l’abitabilità per complessivi 132.85 mq, pari alla superficie utile dell’immobile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

Le difformità riscontrate dello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali, richiedono la presentazione di una comunicazione di inizio lavori in sanatoria che, oltre ad onorari tecnici valutabili in euro 1.500,00, prevede il pagamento di diritti e sanzioni pari a euro 1.000,00. Il divisorio in cartongesso non presente negli elaborati, non separando di fatto il soggiorno in due ambienti distinti ed avendo un'altezza di soli due metri, mentre l'altezza del colmo della volta pari a quasi tre metri e mezzo, non influisce nelle verifiche delle superfici finestrate.

Per la regolarizzazione catastale occorrerà presentare inoltre variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, per un costo complessivo pari a euro 450,00 di onorario tecnico, oltre tributi pari a euro 50,00. La spesa complessiva prevista per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità abitativa si può approssimare dunque a euro 3.000,00, di cui euro 2.000,00 per onorario tecnico e circa euro 1.000,00 per tributi, diritti e sanzioni.

G) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate al catasto energetico fabbricati della Regione Siciliana, per l'immobile non risulta attualmente registrato l' Attestato di Prestazione Energetica. L'impianto termico dell'abitazione risulta inoltre sprovvisto di libretto d'impianto. I costi di redazione dell'APE, del libretto di impianto (n.8 pompe di calore aria-aria per climatizzazione, n.1 caldaia a combustibile fossile per acqua calda sanitaria) e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 si stimano pari a € 600,00.

H) ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Oggetto dell'esecuzione immobiliare è un'abitazione ubicata nel centro storico di Ragusa, i cui piani terra e primo risultano edificati probabilmente agli inizi del 1900, mentre le soprelevazioni sono realizzate tra il 1935 e il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

1967. Gli ultimi lavori di manutenzione straordinaria sono iniziati in data 4.07.2009 e conclusi in data 10.05.2011. L' immobile è edificato in zona centro storico, e non è gravato da vincoli storici, artistici o alberghieri. L'intero stabile è di quattro piani fuori terra, la struttura portante è in muratura, i solai sono in muratura a volta (primo solaio) e in latero-cemento (copertura piano primo e secondo), mentre la copertura esterna al piano terzo è realizzata in legno (tetto inclinato a doppia falda) con manto di tegole in coppo siciliano.

Internamente si presenta complessivamente in discrete condizioni, esternamente necessitano manutenzioni nelle facciate.

Il contesto è tipico dei quartieri popolari del centro storico ibleo, situato a ridosso della vallata che conduce a Ragusa Ibla. Non è possibile raggiungerlo in auto fino all'ingresso; occorre percorrere 40 metri a piedi, scendendo su via Santo Spiridione da una scalinata che diparte da via 24 Maggio, svoltando a destra su un vicolo cieco che mantiene il nome di via S. Spiridione per raggiungere i piani primo, secondo e terzo, accedendo dal n.civ.15 (ultimo portoncino in fondo al vicolo sulla sinistra), oppure sulla successiva via Sant'Alberto al n.5 per accedere al piano terra.

Lo sviluppo dell'edificio è in verticale, con piano terra pari a 84,3 mq lordi, per 43,5mq sottostante unità immobiliare appartenente ad altra ditta, e i tre piani soprelevati ciascuno pari a 40,8 mq lordi e dotati di 3,4 mq di balcone.

Il piano terra presenta le caratteristiche tipiche dei fabbricati edificati fino all'inizio secolo scorso, con tetti a volta e pareti esterne in muratura di spessori notevoli (fino ad 1 ml). Si compone in un ingresso-soggiorno, da cui si accede ad un disimpegno (denominato "cucina" negli elaborati agli atti) che porta ad un piccolo locale caldaia finestrato, da cui si accede, per mezzo di una porta "a soffietto" ad un ripostiglio. Nel lato Est

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

(sottostante proprietà di altra ditta) troviamo una camera matrimoniale con affaccio su via Sant'Alberto, e un bagno sul retro, prospettante su via Santo Spiridione, rispetto alla quale il piano terra risulta seminterrato. Le pavimentazioni sono rivestite con piastrelle in gress-porcellanato effetto "parquet", mentre le pareti interne sono rifinite in parte a pietra a vista restaurata, in parte intonacate e tinteggiate, in parte piastrellate (wc, doccia, e disimpegno con doccia orizzontale e locale caldaia). Nonostante il buono stato delle finiture e degli impianti, si avverte all'olfatto la presenza di fenomeni di umidità diffusa, le cui cause andrebbero approfondite con maggior accuratezza ed esulano dalla presente trattazione, e la cui eliminazione potrebbe comportare la realizzazione di interventi importanti. Si ritiene di poter raggiungere un discreto livello di vivibilità dei locali mediante:

- intonaco deumidificante traspirante sulle superfici in pietra a vista che presentano evidenti macchie di muffa, previ specifici pretrattamenti, e finitura a intonachino traspirante a base di calce naturale;
- installazione sistemi di deumidificazione per il trattamento dell' aria;
- revisione dei manti delle coperture esterne della parte di piano terreno con unità immobiliare al sovrastante piano primo di diversa proprietà, in particolar modo in corrispondenza del bagno (lato via Santo Spiridione), ma anche della camera da letto (via Sant'Alberto);
- realizzazioni di scannafossi in corrispondenza delle pareti esterne contro-terra.

Il piano primo, a cui si accede dalla rampa di scale rivestite in pietra pece

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

che diparte dal portoncino d'ingresso al n.15 della via S. Spiridione, si compone di un disimpegno con balcone su via S. Spiridione, una camera matrimoniale con piccolo vano armadio e balcone su via S. Alberto, un bagno in camera. Le pareti portanti sono in muratura di spessore pari a 65 cm. Le pavimentazioni del disimpegno e della camera sono in laminato color nero e appaiono deteriorate, probabilmente a causa della risalita di umidità dai tetti a volta del piano sottostante, il bagno è rivestito con piastrelle in gress-porcellanato. Sia il disimpegno che la camera risultano dotati di condizionatori elettrici. La parete esterna ad est del disimpegno è rivestita con controfodera in cartongesso.

Dalla stessa rampa di scale si accede al piano secondo, che si compone di una camera singola, con accesso al balcone su via S. Spiridione, al bagno ed alla camera matrimoniale, con cabina armadio e balcone su via S. Alberto. Le pareti portanti sono in muratura di spessore pari a 35 cm. Le pavimentazioni delle camere sono in laminato a listoni e appaiono in buono stato, il bagno è rivestito con piastrelle in gress-porcellanato. Le camere risultano dotati di condizionatori elettrici.

Infine dalla rampa di scale si accede al piano terzo, che si compone di un disimpegno da cui si accede al bagno, ad un locale di sgombero con balcone su via S. Spiridione, ed alla camera matrimoniale, con balcone su via S. Alberto. Le pareti portanti sono in muratura di spessore pari a 35 cm. Le pavimentazioni di disimpegno e camera sono in cannette di bambù e appaiono deteriorate, probabilmente a causa delle mancate manutenzioni che si ritiene dovrebbe richiedere la tipologia di rivestimento per pavimenti scelta, forse non particolarmente adatta alle usanze nostrane (sarebbe preferibile calpestarlo senza indossare scarpe. Il bagno è rivestito con piastrelle in gress-porcellanato. Sia il disimpegno che la camera risultano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

dotati di condizionatori elettrici.

Gli impianti tecnologici risultano funzionanti. L'abitazione è dotata di climatizzatori mono-split in tutti gli ambienti abitabili, e di una caldaia a metano per l'acqua calda sanitaria dell'intero stabile. Risultano assenti il libretto d'impianto e la prova fumi per la caldaia.

Per la valutazione dell'immobile ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili dello stesso tipo di quelli oggetto della presente, valutazioni riscontrate rispettivamente sulla piazza di Ragusa; in particolare si è proceduto riferendosi ai prezzi di mercato per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche nella zona in cui sorge lo stabile e la stessa destinazione, valori che, secondo la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in cui ricade l'immobile variano da €/mq 480,00 ad €/mq 820,00 (dati II semestre 2023). Sono da ritenersi opportune ulteriori considerazioni, come ad esempio: la prossimità del fabbricato al Palazzo Comunale, al Palazzo di Giustizia, all' Ufficio Postale Centrale, alla Cattedrale di San Giovanni Battista, alle principali vie di comunicazione e ai palazzi storici della parte alta della città (c.d. Ragusa Superiore). Nel calcolo della superficie commerciale per ottenere il valore finale si sono considerate al 100% le superfici lorde coperte dell'edificio e al 35% i balconi. Sono da ritenersi opportune, oltre alla centralità della posizione e alla vicinanza ai principali uffici pubblici e locali commerciali, nonché alla collocazione in un antico quartiere sopra la vallata che porta a Ragusa Ibla, anche la vista panoramica dai vani principali dell'abitazione e la ottima esposizione, alcuni elementi di pregio al piano terra come i soffitti a volta, le scale in pietra pece, i capitelli nel balcone al piano primo, gli ornamenti le cornici di inizio secolo scorso in facciata ai piani terra e primo di via S. Alberto, il buono stato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

conservazione e la recente ristrutturazione degli ambienti interni, ma anche di contro la mancata manutenzione delle facciate, l'assenza di ascensore, l'impossibilità di arrivare all'ingresso in auto, l'insalubrità dei locali al piano terra per la presenza di forte umidità, è assegnata una valutazione di €/mq 800,00.

Calcolo di stima

(superficie lorda coperta) 206,6 m^2 x 1,00 x 800,00 €/m^2 = € 165.280,00

(balconi) 10,25 m^2 x 0,35 x 800,00 €/m^2 = € 2.660,00

TOTALE € 167.940,00

Il valore venale del bene si approssima a € 168.000,00 (diconsi euro centosessantottomila).

Considerando un 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, sottraendo le spese necessarie alle le regolarizzazioni urbanistiche-catastali, stimate pari a euro 3.000,00, e quelle per la redazione dell'APE, del libretto d'impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, stimate pari a euro 600,00, si avrà dunque un valore finale pari a:

€ (168.000,00 x 0,85 – 3.600,00) = € 139.200,00

Che si approssimano a € 139.000,00 (diconsi euro centotrentanovemila).

Per le verifiche di cui all'art. 2923 co.3 c.c. relative all'opponibilità della locazione in corso, prendendo come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari per l'anno 2023 semestre 2 del Comune di Ragusa, fascia semicentrale, zona "Aree ad Ovest a Nord e ad Est del Centro Storico", che per le locazioni di immobili simili ha valori compresi nell'intervallo che va da 2,5 a 3,5 €/mq*mese; sulla scorta delle precedenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

considerazioni, per l'immobile oggetto di esecuzione si assume un valore pari a 3,4 €/mq*mese, ottenendo un giusto prezzo del canone di locazione mensile pari a

3,4 €/mq*mese*210,2 mq = € 714,68

che decurtati di un terzo daranno un canone mensile limite pari a:

€ 714,68* (1-1/3)= € 476,45

comunque inferiore al valore del canone mensile attuale, pari a euro 500,00. Considerando che nel contratto di locazione era stato pattuito inizialmente un canone pari ad euro 9.600,00 annuali, variato per il secondo anno (2020) in euro 9.185,00 annuali, e dal 2021 in euro 6.000,00 annuali, volendo dunque prendere come riferimento il canone annuale precedente all'ultima variazione, ovvero pari a:

€ 9.185,00/12 = € 765,42

otterremo un valore limite del canone mensile pari a:

€ 765,42*2/3 = € 510,28

che in questo caso risulta superiore al canone attuale. Ovviamente, anche considerando l'annualità 2019, con canone ancora maggiore del 2020, il canone risulterebbe inferiore. Si conclude che, ai sensi del citato art. 2923 co.3 c.c., la locazione risulta inopponibile all'acquirente, essendo il canone mensile di euro 500,00 inferiore di un terzo a quello risultante da precedenti locazioni (annualità 2019-2020).

3. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che l' unità immobiliare pignorata descritta nell'atto di pignoramento oggetto della presente relazione risulta vendibile in un singolo lotto così definito:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

LOTTO 1: Proprietà 1/1 dell'abitazione in Ragusa in via Santo Spiridione nn.13-15, via Sant'Alberto nn.3-5, al piano terra, primo, secondo e terzo, con ingresso al piano terra dal numero civico 5 della via Sant'Alberto, ed al piano primo, secondo e terzo dal numero civico 15 della via Santo Spiridione (vicolo), **di valore stimato pari a € 139.000,00 (diconsi euro centotrentanovemila), comprensivo dell' abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e al netto delle regolarizzazioni.**

L'immobile risulta ceduto in locazione per l'uso di "Guest house – affittacamere" all'impresa individuale [redacted] in virtù del contratto registrato in data 19.02.2019, di anni 6+6 con inizio dal 15.03.2019. Considerando che il canone annuo attuale pari a euro 6.000,00 risulta inferiore di un terzo dei precedenti analoghi canoni del 2019 e del 2020, pari rispettivamente a euro 9.600,00 e 9.185,00, la locazione è inopponibile all'acquirente.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 09/05/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE

SCHEDA SINTETICA
Lotto 1

Esec. 14/2024 contro: [redacted] **Giudice** [redacted] **Custode Giudiziario** [redacted] **Esperto del procedimento** [redacted]	
Diritto	prorietà 1/1 esecutato
Bene	Abitazione su 4 piani nel centro storico di Ragusa
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via S.Alberto nn.3-5, Via s. Spiridione nn.13-15 (Coord. Geografiche: (36°55'29.37"N,14°44'1.61"E)
Titolarità	Atto di compravendita - [redacted] Rep.32555/42675 [redacted] 11/04/2008 trascrizione del 15/04/2008 - Reg.Part. 4994 Reg. Gen. 7827
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 08/05/1986, Ufficio del registro Den. 523 vol. 234 trascritta il 08/05/1986 ai NN. 5494/4528. La trascrizione dell'accettazione tacita è stata trascritta in data 30/04/2024, reg.gen. 7434 reg.part. 5269
Dati Catastali	Comune di Ragusa sez. A foglio 278 particella 1287 sub. 6
Lotto	Lotto n.1 (unico)
Occupazione	L'immobile risulta in locazione ad uso "affittacamere" alla impresa individuale [redacted] contratto di locazione di anni 6+6 con inizio dal 15.03.2019, registrato a Ragusa il 19/02/2019 n. 519 serie 3T
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta. Le menzionate mancate accettaz. di eredità sono state recentemente effettuate
Irregolarità e Abusi	Le difformità sia urbanistiche che catastali riguardano al piano terra un locale caldaia sul retro, un'apertura spostat[redacted]u tramezzo tra soggiorno e disimpegno, la realizzazione di un se[redacted]divisorio in cartongesso; al piano primo lo spostament[redacted]ella porta wc
Immobile insanabile	Gli abusi sono sanabili e di lieve entità; non pregiudicano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

	[redacted]
Titolarità Urbanistica	I titoli reperiti sono: - richiesta di nulla osta n.92/35 per rifacimento facciata - autorizzazione per manutenzione straordinaria 236/2008 del 15.04.2011
Agibilità/Abitabilità	Certificazione di abitabilità n.15/2012 del 04.05.2012
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	
Divisibilità	

Valore di Mercato	**€. 168.000,00**
Valore di Vendita Forzata	**€. 139.000,00**
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	**€./mese 714,68**

Vendibilità e motivo	Edificio a torre che si sviluppa in elevazione su 4 piani fuori terra, ristrutturato, in zona centro storico, con vista panoramica.
Vincoli	Sull'immobile ricadono i vincoli della z.t.o. A - centro storico
Edilizia agevolata	
Oneri	
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE comprensivi di libretto d'impianto (n.8 climatizzatori, n.1 caldaia) e prove fumi ed efficienza caldaia ammontano a euro 600,000

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**Iscrizioni**		
	Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

	Iscritto a Ragusa il 11/04/2008 Reg. gen. 828 Reg. part. 1837 Importo: € 200.000,00 A favore di [redacted] *Formalità a carico della procedura Capitale: € 100.000,00*		
	Trascrizioni		
	Verbale di pignoramento immobili trascritto a Ragusa reg. gen. 1093 reg. part. 717 a favore di [redacted]		

SCHEDA IMMOBILE

Lotto xxx

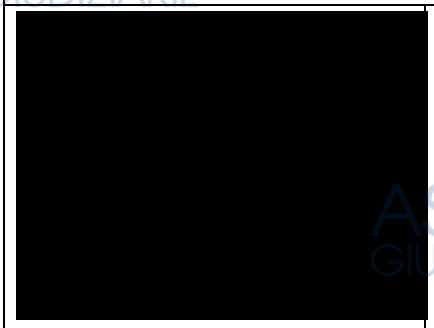
Descrizione	L'abitazione si eleva su 4 piani fuori terra in zona centrale di Ragusa, ai nn.3-5 di via S. Alberto (piano terra) e nn.13-15 via S. Spiridione (piani 1-2-3). Si compone di 7 vani più accessori e pertinenze. Ha una superficie coperta lorda complessiva pari a 206,6 mq e 10,25 mq di aree scoperte (n.3 balconi). Identificata al N.C.E.U. nel comune di Ragusa sez.A foglio 278 particella 1287 sub. 6 sup. catast.199mq

Destinazione			Abitazione		[redacted]
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m^2)	indice	Sup. Commerc. (m^2)	
Superficie principale	S1	206,60	1,00	206,60	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277

Superficie balconi	SUB	10,25	0.35	3,60
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie pertinenze	SUP	****	****	****
Superficie commerciale (SUP)				m^2 210,20
Valore di Mercato				**€. 168.000,00**
Valore di stima di VENDITA FORZATA				**€. 139.000,00**
Valore del Canone di Mercato (non richiesto)				**€./mese**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINO IVANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dbcce4e95a0d172e7390a6e37b277