



TRIBUNALE DI RAGUSA

GIUDICE: DOTT. _____

(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CAUSA CIVILE N°197/2024

PARTE ATTRICE _____ - CONTRO _____ ----

CONTENUTO:

Scheda sintetica immobile

relazione del c.t.u.

planimetrie dell'appartamento

documentazione fotografica

verbali di sopralluogo

titolo di proprietà

Visura catastale e planimetria catastale

Visura ipocatastale

Copia progetto presentato al comune titoli e Agibilità

Certificato di residenza

Certificato di stato di famiglia dei debitori

Estratto per riassunto di atto di matrimonio

Indice quotazioni immobiliari "geopoi"-Valori agricoli medi provincia

Fatture spese

Nota spese e competenze.

C.T.U.

Ing.

RAGUSA, FEBBRAIO 2025

SCHEMA SINTETICA – IMMOBILE 1 (LOTTO 1)

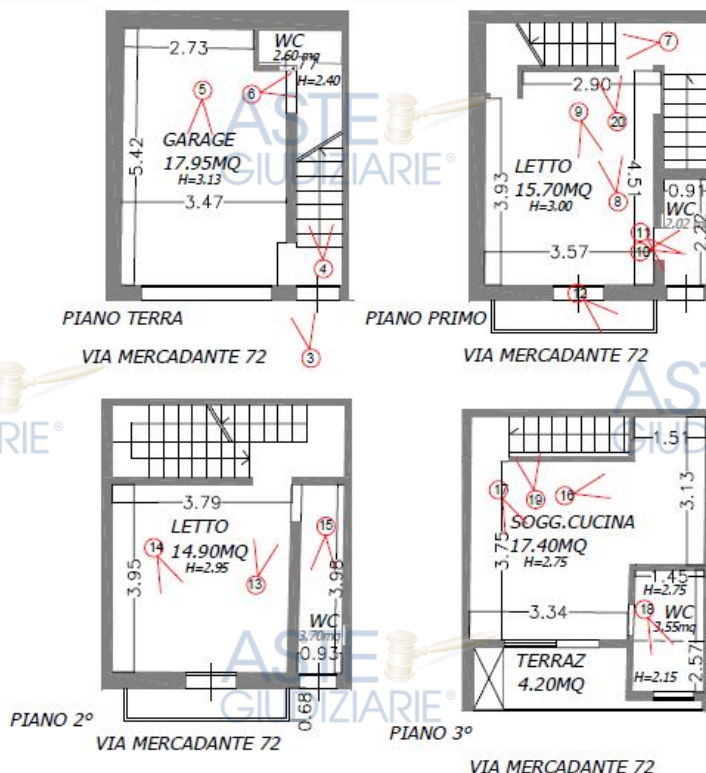
Esec. 197/2024 contro: _____ C.F.: _____ – _____ C.F.: _____ Giudice: Dott. _____ Custode Giudiziario: _____ Esperto del procedimento: _____ -									
Diritto	Piena proprietà per la quota di ½ CIASCUNO								
Bene	Fabbricato con accesso da via Mercadante n.72 composto da 4,5 vani, con superficie catastale pari a 82 metri quadrati. Garage con accesso da via Mercadante con superficie catastale di 21 mq								
Ubicazione	Comune di RAGUSA, Via Mercadante n. 72 piano T-1-2-3 Coord. Geografiche: 36.92874, 14.72554								
Titolarità	Piena proprietà, per la quota di 1/2, _____ e 1/2, _____ pervenuto per atto di compravendita del giorno 12/10/2005, a rogito Notaio - _____ registrato a Ragusa ai nn.. _____								
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui gli atti: dopo il ventennio sono: 1) del 12/10/2005, a rogito Notaio Dott. _____, registrato a Ragusa ai nn. _____ 2) del 7/7/1980, a rogito Notaio Dott. _____, registrato a Ragusa ai nn. _____ -								
Dati Catastali	1) NCEU – Comune di Ragusa, al Foglio A 277 (ex 265), particella 3597 (ex 838), sub.2, cat. A/4, z.c.1, cl. 2, vani 4,5 , piano 1-2-3, R.C. € 218,46, 82 mq; 2) NCEU – Comune di Ragusa al Foglio A 277 (ex 265), particella 3597 (ex 838), sub.1, cat. C/6, z.c.1, cl. 2, Consistenza 21 mq, R.C. € 52,06								
Lotti	LOTTO UNICO								
Occupazione	Risulta Disabitato da anni _____								
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta								
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluoghi, SONO stati rilevati irregolarità, urbanistiche ed edilizie. L'unità immobiliare deve essere regolarizzata urbanisticamente e catastalmente.								
Titolarità Urbanistica	Dalla ricerca presso gli uffici competenti risulta presente la documentazione urbanistica; si tratta di una unità immobiliare legittimata dai Nulla Osta n. 637/63 del 27/11/1963, n. 222/64 del 16/03/1964 e n. 401/65 dell'11/08/1965 rilasciato dal Comune di Ragusa.								
Agibilità/Abitabilità	E presente l'Agibilità/Abitabilità _____								
Valore di Mercato	€ 41.675,00								
Valore di Vendita Forzata	€ 35.500,00								
Valore del Canone di Mercato	€/mese 280,00								
Vendibilità e motivo	Mediocre– Il fabbricato e si trova all'interno del centro di Ragusa con strada stretta.								
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet								
Vincoli	Nessun tipo di vincolo								
Oneri	Nessun tipo di onere								
APE	l'APE sarà redatto a seguito di aggiudicazione come da circolare del 18-11-21								
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">Iscrizioni</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px; vertical-align: top;"> ISCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 6197 Registro Generale 26176 Pubblico ufficiale Repertorio 41754/12705 del 18/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. A favore di _____ Contro _____ - </td> <td style="width: 50%; padding: 5px; vertical-align: top;"> ISCRIZIONE del 25/03/2014 - registro Particolare 461 Registro Generale 3670 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 237/2013 del 21/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. A favore di _____ Contro _____ _____ </td> </tr> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">Trascrizioni</th> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px; vertical-align: top;"> Verbale di pignoramento TRASCRIZIONE del 18/06/2014– Registro Particolare 5211 Registro Generale 7902 Pubblico Ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2457/2014 del 28/05/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di _____ Contro _____ ===== Verbale di pignoramento TRASCRIZIONE del 26/06/2024 – Registro Particolare 7884 Registro Generale 10833 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 1696 del 10/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di _____ Contro _____ ===== </td> </tr> </table>	Iscrizioni		ISCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 6197 Registro Generale 26176 Pubblico ufficiale Repertorio 41754/12705 del 18/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. A favore di _____ Contro _____ -	ISCRIZIONE del 25/03/2014 - registro Particolare 461 Registro Generale 3670 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 237/2013 del 21/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. A favore di _____ Contro _____ _____	Trascrizioni		Verbale di pignoramento TRASCRIZIONE del 18/06/2014– Registro Particolare 5211 Registro Generale 7902 Pubblico Ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2457/2014 del 28/05/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di _____ Contro _____ ===== Verbale di pignoramento TRASCRIZIONE del 26/06/2024 – Registro Particolare 7884 Registro Generale 10833 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 1696 del 10/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di _____ Contro _____ =====	
Iscrizioni									
ISCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 6197 Registro Generale 26176 Pubblico ufficiale Repertorio 41754/12705 del 18/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. A favore di _____ Contro _____ -	ISCRIZIONE del 25/03/2014 - registro Particolare 461 Registro Generale 3670 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 237/2013 del 21/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. A favore di _____ Contro _____ _____								
Trascrizioni									
Verbale di pignoramento TRASCRIZIONE del 18/06/2014– Registro Particolare 5211 Registro Generale 7902 Pubblico Ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2457/2014 del 28/05/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di _____ Contro _____ ===== Verbale di pignoramento TRASCRIZIONE del 26/06/2024 – Registro Particolare 7884 Registro Generale 10833 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA Repertorio 1696 del 10/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di _____ Contro _____ =====									

SCHEDA IMMOBILE 1 - Lotto unico 1

Descrizione	Comune di RAGUSA, Fabbricato con accesso da via MERCADANTE,72 da 4,5 vani, con superficie catastale pari a 82 metri quadrati e Garage con accesso da via Mercadante ,72. In catasto: 1) NCEU – Comune di Ragusa, al Foglio A 277 (ex 265), particella 3597 (ex 838), sub.2, cat. A/4, z.c.1, cl. 2, vani 4,5 , piano 1-2-3, R.C. € 218,46, 82 mq; 2) NCEU – Comune di Ragusa al Foglio A 277 (ex 265), particella 3597 (ex 838), sub.1, cat. C/6, z.c.1, cl. 2, Consistenza 21 mq, R.C. € 52,06			
Destinazione	Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commer. (m²)
Superficie principale	S1	92,50	1,00	92,50
Superficie balconi esterni	SUV	8,20	0,30	2,46
Superficiepertinenze (SUP) Garage	(SUP)	24,50	0.80	19.60
Superficie terreno pertinenza (SUT)	(SUT)	0.00		
Superficie commerciale (SUC)	(SUC)			114.56
Superficie terreno (SUT)		m² 115,00		
Valore di Mercato			€ 41.675,00	
Valore di Vendita Forzata			€ 35.500,00	
Valore del Canone di Mercato			€/mese 280,00	



PLANIMETRIA RILIEVO



Pianta Appartamento
scala 1:100

n° punto di scatto foto



- 1) Il tutto ha una superficie complessiva di circa 115 mq LORDI. Il fabbricato ricade nel Comune di RAGUSA ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente con la tipologia "A" (art. 37 delle N.T.A.) quale **Zona "Contesti storici e/o storicizzabili"** – SETTORE 7 ISOLATO 308-27 TIPOLOGIA T1 edilizia di base

RIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Procedura Esecutiva n. 197/2024 Ruolo Generale delle
espropriazioni immobiliari promossa da _____, rappresentato e difeso
dall'Avv. _____ e dall'Avv. _____ contro _____
e - _____

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice Esec. Dott. _____

PREMESSA.

Il giorno 14 del mese di AGOSTO dell'anno 2024 il sottoscritto **Ing.**
_____, iscritto al n. _____ dell'Albo Professionale degli
Ingegneri della Provincia di Ragusa, con studio tecnico in Ragusa via
_____, è stato nominato, dalla G.E. Dott. _____ Consulente

Tecnico d'Ufficio della causa di cui in oggetto .

Successivamente, il giorno 30/08/2024 dopo aver prestato il giuramento
promissorio di rito, riceveva l'incarico di stima dalla S.V.ILL.MA Dott.

In data 19/09/2024 si è effettuato un primo infruttuoso tentativo di accesso
(nonostante le raccomandate a/r inviate dal custode siano state correttamente
ricevute dalla parte debitrice). In seguito a contatti telefonici avvenuti con i
debitori, in data 03/10/2024, congiuntamente al custode Dott.

sono state effettuate le operazioni peritali presso l'immobile sito in
Ragusa in via Mercadante n. 72.

Nel corso del sopralluogo è stato appurato, che l'immobile pignorato non è

l'abitazione principale dei debitori (come risulta anche dai certificati di residenza), difatti le unità in oggetto risultano disabitate e versano in uno stato di totale abbandono da anni come si evince dalla presenza di significative quantità di escrementi di roditori e volatili nonché la presenza di carcassa degli stessi. Inoltre sono stati eseguiti i necessari accertamenti, consistenti nel rilievo dettagliato del bene e nell'esecuzione di foto allegate alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.

Avendo studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale (tra cui l'atto di pignoramento, la documentazione ipocatastale e la relazione notarile sostitutiva) previa estrapolazione della documentazione essenziale, è stata avviata una progressiva indagine conoscitiva per acquisire tutti quegli ulteriori elementi necessari per l'assolvimento del mandato e poterne relazionare per iscritto.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

BENI PIGNORATI OGGETTI DELL'INCARICO. *(risposta ai quesiti del G.E.)*

B-a Verifica della completezza/idoneità dei documenti in atti.

B-b la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

-La documentazione prodotta in termini di completezza e idoneità dei documenti in atti, di dati catastali, di certificato notarile attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento risulta esaustiva e corretta.

B-c Dati catastali e corrispondenza.

-La planimetria catastale dell'immobile (Sez. A fg.277 part. 3597 subalterno

1-2) è stata acquisita e si allega alla presente.

B-d Note di trascrizione e titoli di trasferimento.

-Sul cespite oggetto di pignoramento gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- TRASCRIZIONE del 14/10/2025 – Registro Particolare 11347

Registro Generale 23166 Pubblico Ufficiale _____

_____ Repertorio 39348/11442 del 12-10-2005 ATTO TRA
VIVI – COMPRAVENDITA.

- ISCRIZIONE contro del 14/10/2005 - Registro Particolare 9510

Registro Generale 23167 Pubblico ufficiale _____ -

_____ Repertorio 39351/11443 del 12-10-2005. IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO. Comunicazione n. 918 del 14/05/2009 di

estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/03/2009

Cancellazione totale eseguita in data 15/05/2009 (Art. 13, comma 8-
decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2008 - Registro Particolare 6197 -

Registro Generale 26176, Pubblico ufficiale _____

_____ Repertorio 41754/12705 del 18-12-2008. IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO.. A favore di _____

_____, con sede in Ragusa, codice fiscale

00026870881, domicilio ipotecario eletto in RAGUSA, VIALE

EUROPA n.. 65 contro _____ nato a

VITTORIA il _____, codice fiscale

_____, e _____ nata a

_____ il _____ codice fiscale

(Sopra 1' immobile censito al NCEU
al foglio A 277 part. 3597 sub. 1-2).

- ISCRIZIONE CONTRO del 25/03/2014- Registro Particolare 461

Registro Generale 3670 Pubblico Ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 237/2013 del

21-06-2013. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO a favore di _____

- TRASCRIZIONE del 18/06/2014- Registro Particolare 5211 Registro
Generale 7902 Pubblico Ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI
RAGUSA Repertorio 2457/2014 del 28-05-2014 ATTO ESECUTIVO

O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A

favore di _____ con _____

sede in Ragusa, codice fiscale _____ domicilio

ipotecario eletto in RAGUSA, _____ n.. 65 contro

_____ nato a VITTORIA il _____ -

codice fiscale _____, e _____

_____ - nata a TERMINE IMERESE il _____

codice fiscale _____ (Sopra 1' immobile

censito al NCEU al foglio A 277 part. 3597 sub. 1-2).

- TRASCRIZIONE del 26/06/2024 – Registro Particolare 7884 Registro
Generale 10833 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI

RAGUSA Repertorio 1696 del 10-06-2024 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. A

favore di _____, con sede in Conegliano, codice fiscale

_____, credito di euro 72.299,43 oltre interessi e spese a

carico di _____ - nato a VITTORIA il

_____ codice fiscale _____, e

_____ ---- nata a TERMINE IMERESE il

_____ codice fiscale P _____ (Sopra

l'immobile censito al NCEU al foglio A 277 part. 3597 sub.

1-2).

- B-e I beni come specificato nel titolo di proprietà, risultano acquistati dai debitori nella quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

B-f - Titolo di proprietà e provenienza ultraventennale

L'immobile oggetto della seguente CTU è così composto:

a) Fabbricato sito in Ragusa, via Mercadante n. 72a composto da:

- Abitazione in catasto di Ragusa al foglio A 277 (ex 265), particella 3597 (ex 838), sub.2, cat. A/4, z.c.1, cl. 2, vani 4,5 , piano 1-2-3, R.C. € 218,46, 82 mq.

D i p r o p r i e t à d i _____ - nato a _____ - il

_____ codice fiscale _____ e _____

_____ nata a TERMINE IMERESE il _____, codice

fiscale _____ per le seguenti quote:

- $\frac{1}{2}$ ciascuno ;

- Garage in catasto di Ragusa al foglio A 277 (ex 265), particella 3597 (ex 838), sub.1, cat. C/6, z.c.1, cl. 2, Consistenza 21 mq, R.C. € 52,06.

Di proprietà di _____ nato a VITTORIA il

_____ codice fiscale _____ e _____ -

_____ nata a TERMINE IMERESE il _____, codice
fiscale _____ - per le seguenti quote:

- ½ ciascuno ;

A cui sono pervenuti, con atto di acquisto a rogito del notaio dott.ssa _____

_____ - di Ragusa del 12 ottobre 2005, trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 14 ottobre 2005 ai nn.

23166/11347 da potere di: _____ nato a Comiso l' _____

e _____, nata a Ragusa il _____ Ai dante causa, _____

_____ e _____, detto immobile, per la quota ½ ciascuno della
proprietà, era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita, a rogito del
notaio dott.ssa _____ di Ragusa del 7 luglio 1980, trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 9 luglio 1980 ai nn.
9237/8427.

I- a Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.

Il bene in considerazione è composto da una particella che per conformazione,
dimensioni e posizione saranno trattati come unico lotto.

Dati catastali

L'unità immobiliare trattata come unico lotto è riportata nel N.C.E.U. del
Comune di Ragusa come di seguito riportato:

- Abitazione in catasto di Ragusa al foglio A 277 (ex 265), particella 3597 (ex
838), sub.2, cat. A/4, z.c.1, cl. 2, vani 4,5 , piano 1-2-3, R.C. € 218,46, 82 mq.

- Garage in catasto di Ragusa al foglio A 277 (ex 265), particella 3597 (ex

838), sub.1, cat. C/6, z.c.1, cl. 2, Consistenza 21 mq, R.C. € 52,06.

Intestati a:

nato a VITTORIA il _____, codice

fiscale _____ e _____ nata a

TERMINE IMERESE il _____ codice fiscale

_____ (1/2 ciascuno)

Identificazione e descrizione giuridica del bene

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Ragusa, (RG) in via Mercadante n. 72-72a. Consiste in una abitazione dislocata in tre livelli con garage comunicante a piano terra.

I-b Descrizione del bene pignorato

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un unico immobile situato all'interno del centro abitato di Ragusa.

Generalità

La composizione architettonica del fabbricato non presenta caratteristiche di pregio. La struttura portante dell'edificio è in muratura, con solai in c.a. e copertura piana. L'edificio è stato realizzato in virtù dei Nulla Osta rilasciati dal Comune di Ragusa n. 637/63 del 27/11/1963, n. 222/64 del 16/03/1964 e n. 401/65 dell'11/08/1965. Le facciate esterne sono in muratura intonacata e si presentano in mediocre stato di conservazione, le stesse necessitano di interventi di manutenzione puntuali. Il portone d'ingresso dell'intero edificio è in alluminio, mentre la scala condominiale di accesso a tutte le unità presenta gradini rivestiti in marmo bicromatico chiaro per le pedate e scuro per l'alzata.

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, riversa in stato di totale abbandono pertanto lo stato di conservazione in generale è scarso. Le persiane esterne sono miste e gli infissi interni sono in cattivo stato di manutenzione e in parte mancanti (piano attico) mentre le porte interne sono del tutto assenti. Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono del tipo sottotraccia, non è presente impianto di riscaldamento, la caldaia e i corpi radianti sono stati rimossi, mentre dell'impianto elettrico sono rimasti solo i fili in rame.

Gli intonaci e le pavimentazioni interne sono di tipo economico, le pareti della cucina, della lavanderia e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. L'illuminazione è buona per tutti gli ambienti mentre l'esposizione è a nord-est. La distribuzione interna delle unità, come si evince dall'allegato grafico, è la seguente:

Tramite il portoncino di ingresso si accede alla scala dell'immobile che fruisce tutti gli ambienti compreso il garage. L'unità abitativa è composta da un garage (17.95mq) con bagno (2.50mq) a piano terra e ingresso carraio dall'esterno, le camere da letto sono posizionate al primo (15.70 mq) e secondo (14.90 mq) piano, mentre la zona giorno (17.40 mq) si trova a piano terzo. In tutti i piani è presente il bagno ed è possibile uscire all'esterno tramite i balconi (2.00 mq) e il terrazzino (4.20 mq) a piano terzo. La superficie utile interna dell'immobile è di circa 92.00 mq mentre i balconi e il terrazzino sono 8.20 mq complessivi. La superficie utile lorda (comprensiva di murature esterne ed interne) è di circa 117,00 mq.

Si precisa che nell'immobile sono presenti barriere architettoniche, all'immobile si accede in tutti i piani per mezzo della scala, non è a raso e non

è previsto ascensore.

Il presumibile costo di adattamento con sedia elettrica è pari ad Euro

12.000,00 (dodicimila Euro) per i seguenti lavori:

- Sistemazione percorso di ingresso con materiale compatibili con i vincoli di zona;
- ingrandimento bagni;
- inserimento servo scala;
- pratica edilizia.

I-c Possesso dei beni

Allo stato attuale i beni in oggetto non sono affittati o locati, e risultano disabitati e in stato di abbandono, come riscontrato durante il sopralluogo.

I-d Vincoli e oneri di natura Condominiale

Non ci sono oneri di natura condominiale

I-e Esistenza di formalità vincoli e oneri giuridici

Non esistono vincoli e oneri giuridici tranne quelli già menzionati nel precedente punto 1) “B-d”.

I-f

Conformità della descrizione del bene

La descrizione del bene contenuta negli atti del pignoramento è stata sufficiente a poter eseguire un completo accertamento dei beni.

Conformità dei dati catastali

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l’immobile presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale. Ovvero presenta una diversa distribuzione planimetrica a terzo piano e lievi modifiche interne ai piani inferiori.

Pertanto la planimetria catastale deve essere aggiornata mediante procedura DOCFA.

Destinazione prevista dallo strumento urbanistico

L'immobile ricade nella zona del Comune di Ragusa ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente con la tipologia "A" (art. 37 delle N.T.A.) quale **Contesti storici e/o storicizzabili** "Il perimetro del

Centro storico comprende Ragusa Ibla, Ragusa Superiore, Cappuccini, la zona B denominata "Tessuto urbano saturo interno al centro storico";

nonché gli ambiti non definiti negli elaborati C adeguati al punto 3 della delibera del commissario ad acta n. 28 del 29 maggio 2003, precisamente:

-la cortina edilizia a nord di Ragusa superiore nella vallata San Leonardo e, a sud, gli edifici ai margini della vallata Santa Domenica, sottoposte a vincolo paesistico del fiume Irminio;

-la zona densamente edificata denominata "centro città" a sud-ovest del centro storico

Ragusa superiore all'interno della vallata Santa Domenica. (1)

Attuazione del P.R.G. :

Il P.R.G. si attua attraverso il Piano Particolareggiato Esecutivo di recupero dei "Centri storici", approntato contestualmente alla redazione di questo strumento urbanistico generale, secondo le previsioni dei P.P.A. (titolo terzo

L.R.71/78 e successive modificazioni ed integrazioni) nonché con le agevolazioni specifiche previste dalla L.R. 61/81 (norme per il risanamento

ed il recupero edilizio del centro storico di Ibla e di alcuni quartieri di Ragusa). Tutte le norme di attuazione del P.P.E. di recupero dei centri storici

si intendono quindi integralmente recepite dal P.R.G.

Individuazione delle zone di recupero:

Ai fini dell'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 457/78 ed all'art.17 della L.R. 86/81 e successive modificazioni ed integrazioni, la formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/78 è estesa all'intera zona "A" Norme generali:

In caso di decadenza della validità del P.P.E. di recupero dei centri storici, il nuovo Piano particolareggiato esecutivo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1) non potranno essere superati i valori di It e Ut esistenti alla data di adozione di questo P.R.G. e documentati nelle tavole di analisi a questo accluse;

2) le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (superfetazioni);

3) l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a quella degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di eventuali superfetazioni;

4) non potranno essere variate le altezze utili nette interne degli edifici di rilevante valore architettonico e/o storico testimoniale;

5) le modalità di intervento dovranno rispettare le definizioni contenute in queste N.T.A. (Artt. 10, 11b, 12, 13, 14, 15,16);

6) le categorie di intervento dovranno essere rapportate ad adeguate indagini tipologiche del tessuto urbano secondo l'individuazione di specifiche unità edilizie;

-le destinazioni d'uso proposte dovranno essere congruenti con l'indagine tipologica effettuata; dovranno comunque essere escluse attività commerciali e produttive nocive, inquinanti o rumorose, nonché destinazioni d'uso che, per il tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotto o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico.

Attuazione del P.R.G.:

Il P.R.G. si attua attraverso il Piano Particolareggiato esecutivo di recupero dei "centri storici", approntato contestualmente alla redazione di questo strumento urbanistico generale, secondo le previsioni dei P.P.A. (Titolo terzo L.R. 71/'78 e successive modificazioni e integrazioni) nonché con le agevolazioni specifiche previste dalla L.R. n° 61/'81 (norme per il risanamento ed il recupero edilizio del centro storico di Ibla e di alcuni quartieri di Ragusa).

Tutte le norme di attuazione del P.P.E. di recupero dei centri storici si intendono quindi integralmente recepite dal P.R.G.

Norme transitorie: Fino all'avvenuta approvazione del P.P.E. di recupero dei centri storici e comunque in assenza di validità dello strumento attuativo, sono consentite nella Zona A solo interventi di manutenzione ordinaria (Art. 10 di queste N.T.A.) e quelli eseguibili d'urgenza per evitare danni immediati a seguito di pericolo accertato dal Tecnico comunale o asseverato da Tecnico abilitato con idonea documentazione.

L'accorpamento può avvenire tra unità di edifici modulari ed elencali contigui, anche mediante livellamento dei solai a condizione che vengano conservati gli elementi architettonici originari in pietra delle facciate (stipiti,

cornicioni, paraste, lesene, mensole, etc) che possono essere solo sostituiti nelle parti eventualmente ammalorate con materiale di egual natura dell'esistente.

Eventuali nuove aperture dovranno essere realizzate con gli stessi elementi architettonici e compositivi di quelle esistenti.

Nel piano particolareggiato l'immobile ricade nel SETTORE 7 ISOLATO 308

n.27 Tipologia T1 EDILIZIA DI BASE E' costituita da unità edilizie di base con permanenza, totale o prevalente dei caratteri architettonici e dimensionali originari dell'epoca di realizzazione, precedente agli anni '50.

art. 10 Interventi ammessi nelle zone "A" , "E di rispetto ambientale

Con riferimento ,alla classificazione tipologica degli immobili contenuti nella zona "A", nella zona "E di rispetto ambientale" e nelle "Attrezzature", individuati negli elaborati grafici e descritte nelle presenti norme ,gli interventi ammessi sono:

1 - Manutenzione Ordinaria

Ammessa nella zona "A" per tutte le tipologie edilizie in esse presenti, nella zona "E di rispetto ambientale" .

2 - Manutenzione straordinaria

Ammessa nella zona "A" per tutte le tipologie edilizie in esse presenti, nella zona "E di rispetto ambientale".

3 - Restauro e risanamento conservativo

Ammessa nella zona "A" per tutte le tipologie edilizie in esse presenti, nella zona "E di rispetto ambientale".

4 - Restauro scientifico

Ammesso nella zona “A” per le tipologie :T1 Edilizia di Base, T2 Palazzetto,

T3 Palazzo ,T4 Edilizia Specialistica Religiosa Monumentale , T5 Edilizia

Specialistica civile Monumentale, “E di rispetto ambientale”.

5 - Ripristino tipologico

Ammesso nella zona “A” per le tipologie : T1 Edilizia di Base, T2 ed in zona

“E di rispetto ambientale” .

6 - Ripristino filologico

Ammesso nella zona “A” per le tipologie :T1 Edilizia di Base, T2 Palazzetto,

T3 Palazzo ,T4 Edilizia Specialistica Religiosa Monumentale , T5 Edilizia

Specialistica civile Monumentale e nella zona “E di rispetto ambientale”. Il

ripristino filologico può essere attuato solo se supportato da adeguata

documentazione.

7 - Ristrutturazione edilizia parziale

Ammessa nella zona “A” per le sole tipologie edilizie: T1 Edilizia di Base ,T2

Palazzetto, fermo restando le valutazioni specifiche di dettaglio secondo le

stesse modalità enunciate per la ristrutturazione edilizia totale ,T6 Edilizia

Residenziale Moderna, T7 Edilizia Specialistica Moderna e nella zona “E” di

rispetto ambientale”.

8 - Ristrutturazione edilizia totale

Ammessa nella zona “A” per le sole tipologie edilizie: T1 edilizia di base,T6

Edilizia Residenziale Moderna, T7 Edilizia Specialistica Moderna.

Nell’edilizia di base T1 gli interventi di ristrutturazione edilizia totale

vengono effettuati secondo le seguenti disposizioni:

Nelle unità edilizie classificate T1 sono consentiti interventi di

ristrutturazione edilizia totale previo esame della conferenza di servizio di cui

alla L.241/90 alla quale prenderanno parte tutti gli organismi al'uopo

convocati, da parte dell'amministrazione procedente, per esprimere parere

finalizzato al rilascio di provvedimento autorizzativo (comune, responsabile

del procedimento, Commissioni tecniche comunali, Genio civile,

Soprintendenza ai BB.AA.CC. , AUSL, ecc.) limitatamente ai seguenti casi:

a) Unità edilizie che da un analisi diretta condotta a cura del richiedente

evidenzino che sono stati compromessi irrimediabilmente i caratteri tipologici

e formali ;

b) Unità edilizie che per la destinazione d'uso a cui devono assolvere (opere

di pubblica utilità di iniziativa sia pubblica che privata finalizzate al

miglioramento degli standard urbanistici) necessitano di interventi di

adeguamento sismico ;

c) Unità edilizie che analizzate in rapporto all'aggregato strutturale di cui

fanno parte possono determinare delle condizioni di vulnerabilità sismica

significative tali da giustificare l'intervento di ristrutturazione edilizia totale;

in questo caso sono consentiti altresì interventi di sopraelevazione di un solo

livello delle unità edilizie che risultano costituite da massimo due livelli e che

risultino nell'ambito dell'aggregato strutturale intercluse, più basse per un

altezza non inferiore a mt1,50 su due lati, rispetto alle unità edilizie a

contatto.

d) Unità edilizie assoggettate ad ordinanza sindacale per la salvaguardia

della pubblica incolumità;

e) unità edilizie le cui intere strutture portanti risultano irrimediabilmente

compromesse e non più recuperabili a mezzo di qualunque tecnica di

recupero strutturale e tali da costituire pericolo per la pubblica incolumità;

Qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia totale effettuato in virtù dei

precedenti commi comporti la demolizione in tutto o in parte dell'unità

edilizia, la ricostruzione deve avvenire rispettando l'uso delle tecnologie

costruttive e materiali esistenti e compatibili, mantenendo la volumetria

preesistente, rispettando il numero dei piani, la cortina edilizia, la sagoma

originaria. Quanto sopra nell'ottica del ripristino tipologico.

Il disegno delle facciate, il sistema delle aperture e le coperture devono essere

tipologicamente conformi a quelle dell'edificio preesistente. Le facciate

prospicienti sugli spazi pubblici devono seguire gli allineamenti preesistenti.

Non è consentito l'uso di superfici continue in aggetto quali balconi e/o

pensiline. È ammessa la riutilizzazione di apparecchiature lapidee

provenienti dalle demolizioni. Sono consentiti i livellamenti dei piani di

calpestio.

9 - Opere interne

Ammesse nella zona "A" per tutte le tipologie edilizie in esse presenti e nella

zona "E" di rispetto ambientale". In particolare per la tipologia T4 Edilizia

Specialistica Religiosa Monumentale le opere edilizie sono ammesse solo per

i complessi conventuali e locali di servizio annessi alle chiese.

10 - Interventi per accorpamenti e divisioni

Ammessi nella zona "A" nelle tipologie edilizie : T1 edilizia di base, T2

Palazzetto, T6 edilizia residenziale moderna, T7 Edilizia Specialistica

Moderna e nella zona "E" di rispetto ambientale ".

11 - Mutamenti di destinazione d'uso funzionale senza opere edilizie

Ammessi nella zona "A" per tutte le tipologie edilizie e nella zona "E" di rispetto ambientale".

12 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie

Ammessi nella zona "A" per tutte le tipologie edilizie in esse presenti e nella zona "E" di rispetto ambientale". In particolare per la tipologia T4 Edilizia

Specialistica Religiosa Monumentale, il mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie è ammesso solo per i complessi conventuali e locali di servizio annessi alla chiese.

13 - Sopraelevazione

Ammessa nella zona "A" per le sole tipologie edilizie: T1 edilizia di base, T6 edilizia residenziale moderna con le indicazioni del successivo art. 12

14 - Ampliamento

Ammesso nella zona "A" per le sole tipologie edilizie: T1 edilizia di base, T2 palazzetto alle condizioni poste nella ristrutturazione edilizia totale e comunque purchè non modifichi il prospetto di maggiore valenza architettonica, T6 edilizia residenziale moderna con le indicazioni del successivo art. 12.

15 - Riqualificazione edilizia di edificio

Ammessa nella zona "A" in tutte le tipologie edilizie in esse presenti e in zona "E" di rispetto ambientale ,con le indicazioni del successivo art.18

16 - Recupero e/o Riqualificazione ambientale degli spazi pertinenziali

Ammesso nella zona "A" in tutte le tipologie edilizie in esse presenti e in zona "E" di rispetto ambientale.

17 - Riqualificazione urbana

Ammessa nella zona "A".

18 - Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in sottosuolo

Ammesse nella zona "A" e in zona "E" di rispetto ambientale.

19 - Esecuzione e modifica di opere di urbanizzazione in superficie

Ammesse nella zona "A" e in zona "E" di rispetto ambientale.

20 - Interventi vari su spazi scoperti

Ammessi nella zona "A" e in zona "E" di rispetto ambientale.

21 - Opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti

Ammessi nella zona "A" per tutte le tipologie edilizie e in zona "E di rispetto ambientale". Sono opere realizzabili , all'interno dei volumi esistenti, oppure, in spazi scoperti interni all'edificio, nei limiti strettamente indispensabili opportunamente documentati, esse dovranno essere collocati in spazi di risulta e opportunamente riqualificati . I manufatti , non potranno superare l'altezza massima di ml. 3,00 ,dovranno essere coperti a tetto con tegole tradizionali e caratteri generali coerenti con il contesto di appartenenza . Nel caso di utilizzazione del piano sottotetto non potranno emergere dalle falde del tetto.

22 - Elementi strutturali e di finitura

Ammesso nella zona "A" per tutte le tipologie edilizie in esse presenti e i zona "E" di rispetto ambientale.

23 - Demolizione senza ricostruzione

Ammesso nella zona "A" in tutte le tipologie edilizie in esse presenti e in zona

“E” di rispetto ambientale esclusivamente per la eliminazione delle superfetazioni non storicizzate...

Conformità del bene pignorato alle vigenti norme urbanistiche.

Da una ricerca effettuata all’archivio del Comune di Ragusa sono stati reperiti i Nulla Osta n. 637/63 del 27/11/1963, n. 222/64 del 16/03/1964 e n. 401/65 dell’11/08/1965. inerente l’unità immobiliare in oggetto.

Più precisamente, oltre la sopra citata difformità della planimetria catastale, l’unità immobiliare non è completamente conforme agli strumenti urbanistici.

Non è stata riscontrata alcuna autorizzazione edilizia per un piccolo ampliamento del bagno a piano terzo di circa 2 mq rientrante nel 2% della tolleranza costruttiva, pertanto sarà possibile sanare le modifiche apportate attraverso una richiesta di conformità dell’immobile ai sensi dell’art. 14 della legge n. 16/2016 (ex art. 36 del DPR del 6 giugno 2001 n. 380).

Pertanto alla luce di quanto precedentemente visto:

1. il titolo di proprietà;
2. la presenza dei Nulla Osta per il fabbricato in oggetto;
3. la planimetria catastale.

Il sottoscritto attesta “che l’immobile” non è conforme alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e neanche alla planimetria catastale.

In considerazione di quanto detto sopra la spesa occorrente complessiva (per la regolarizzazione del bene sia ai fini urbanistici e sia ai fini catastali), delle spese progettuali ammonta a € 5.500,00 comprensiva della pratica edilizia da inoltrare ai vari Enti interessati (Comune di Ragusa, Genio Civile, Sovrintendenza) pratica Docfa, e pratica SCA (agibilità) con relativi certificati

degli impianti. Inoltre ai fini del rilascio della SCA bisogna considerare il ripristino degli impianti che sono stati rimossi con relativo adeguamento, il costo ammonta ad euro € 6.000,00.

I-g Verifica esistenza Ape

L'immobile è privo di APE; sarà pertanto redatto l'attestazione prestazione successivamente come da circolare.

I-l Quota dell'immobile pignorato.

Il bene è stato pignorato per intero.

I-h Determinazione di valore dell'immobile

Nel calcolo della superficie lorda sono compresi la totalità delle murature esterne e tutte le tramezzature interne; per la superficie del balcone si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,30 mentre per il garage in considerazione della scarsità dei parcheggi in zona e si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,80.

Ciò premesso, la superficie lorda convenzionale viene ottenuta dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e della superficie ragguagliata dei balconi ottenendo: $\text{mq } 92,50 \text{ (sup. lorda)} + 0,30 \times \text{mq } 8,20 \text{ (balcone/terrazza)} + 24,50 \times 0,80 \text{ (garage sup lorda)} = 114,56 \text{ mq}$ in a.c.t. 115 mq.

La superficie utile lorda complessiva dell'unità sopradescritta, calcolata tenendo conto dei muri interni esterni, è di circa **115** metri quadrati.

Si specifica che non è stato possibile reperire certificati di conformità degli impianti. Tale circostanza è stata considerata per il calcolo del valore di stima.

Stima comparativa

Per la valutazione del bene sopradescritto si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo comparativo.

La stima, quindi, viene eseguita in funzione del valore della superficie vendibile. Tale metodologia è la più adeguata sia in relazione alla situazione economica generale sia all'andamento abituale del mercato locale. Essa è l'unica adottata nelle libere trattative di compravendita di immobili sia nel territorio di Ragusa sia negli altri comuni della zona.

A tal fine sono state effettuate accurate indagini presso alcuni operatori economici ottenendo dati su beni confrontabili con quello in questione per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (si è considerato anche il valore riportato nel sito "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate)

Da quanto sopraesposto, dalla elaborazione statistica dei valori riscontrati, apportate le necessarie correzioni al fine di raggiungere un'analogia di rapporto tra i valori e parametri di "tests" di confronto con quelli relativi all'immobile da stimare, tenuto conto delle componenti che influiscono nella determinazione del valore di un singolo immobile, della esposizione dell'unità e, soprattutto, dall'anno di costruzione dell'immobile e lo stato di conservazione (totale abbandono), nonché la mancanza degli impianti si ritiene di poter adottare, quale valore equo e attendibile, il parametro unitario attuale di:

€ 450,00/mq per l'unità;

Quindi, ne consegue:

Valore cespite: mq 115 x €/mq 450,00 = € 51.750,00;

Stima analitica (per reddito)

Si è ritenuto opportuno prendere in considerazione, per le unità in oggetto, i seguenti coefficienti e, per ognuno, sono state valutate delle aggiunte e delle detrazioni che sostanzialmente sono coincidenti con le caratteristiche negative o positive dell' unità, cioè che agiscono ciascuna con segno positivo (aggiunte) o negativo (detrazioni) sul saggio medio determinato per l'intero edificio. Le caratteristiche che più sensibilmente appaiono intervenire sulla definizione dello specifico saggio sono le seguenti:

1. *Caratteristiche di prospicienza e di luminosità* Cesp
2. *Quota rispetto al piano stradale* Cp
3. *Orientamento rispetto i punti cardinali* Co
4. *Grado di rifiniture interne* Cr
5. *Stato di conservazione* Cc
6. *Distribuzione e consistenza interna* Cd
7. *Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti* Ctr

I primi tre coefficienti sono riferiti alle caratteristiche di tipo posizionale; il quarto e il quinto alle caratteristiche tecnologiche, gli ultimi due sono le cosiddette caratteristiche produttive ed esse sono non certo irrilevanti nella formazione dei valori di mercato.

Determinazione del saggio di capitalizzazione medio dell'edificio.

Considerando che Ragusa è un centro di modeste dimensioni, il saggio di capitalizzazione medio per gli edifici destinati a civile abitazione può essere posto pari al **3,50%**; a tale valore medio devono essere applicate delle aggiunte e delle detrazioni, rispettivamente in base alle caratteristiche

negative e positive del fabbricato.

Gli aspetti da esaminare per determinare il saggio di capitalizzazione di riferimento per l'intero immobile sono i seguenti: *Il complesso edilizio è ubicato dentro il centro urbano e, allo stesso tempo è dotato di un livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti che può essere definito buono; in base a tali fattori sarà eseguita una aggiunta di -0,20% al sopradetto valore medio del saggio di capitalizzazione.*

- *Relativamente alla presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) e alla distanza pedonale ne consegue un' ulteriore detrazione di -0,20% rispetto il saggio medio di capitalizzazione.*

- *In riferimento alla qualificazione dell'ambiente esterno, all'idoneità insediativa e alle previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali si ha una detrazione di -0,10%.*

- *Per quanto riguarda il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato si può porre una aggiunta di + 0,05%.*

- *In relazione alla disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio ne consegue una aggiunta di +0,05%.*

- *Per quanto riguarda le caratteristiche di tipo posizionale dell'intero complesso edilizio e cioè quelle di panoramicità, di prospicienza e di luminosità e le dimensioni subordinate o super ordinarie degli spazi coperti o scoperti, a giudizio dello scrivente, si può, applicare una aggiunta pari a +0,05%.*

- *Relativamente al gruppo di caratteristiche tecnologiche, quali il grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico e di efficienza dei*

servizi, la sicurezza delle situazioni strutturali e l'età dell' immobile è applicabile una aggiunta pari a +0,20%.

Alla luce di quanto sopradetto ne consegue che il valore del saggio di capitalizzazione medio, riferito all' intero edificio, è pari al **3,35%**.

Tale valore, pertanto, costituisce il parametro di riferimento per la determinazione del valore dell' appartamento in oggetto secondo la stima basata sulla capitalizzazione del reddito.

Determinazione del saggio di capitalizzazione per l'unità in oggetto.

Alla luce dei sette coefficienti presi in considerazione precedentemente, partendo dal saggio di capitalizzazione medio dell'intero edificio (3.35%), si può determinare il saggio di capitalizzazione relativo all' unità da stimare.

Per ogni singolo coefficiente è indicata fra parentesi la variazione in percentuale in aggiunta (caratteristica negativa) o in detrazione (caratteristica positiva):

CESPITE

1. Caratteristiche di prospicienza e di luminosità Cesp +0,10

2. Quota rispetto al piano stradale Cp +0,20

3. Orientamento rispetto i punti cardinali Co +0,20

4. Grado di rifiniture interne Cr +0,20

5. Stato di conservazione Cc +0,20

6. Distribuzione e consistenza interna Cd +0,05

7. Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche delle destinazioni d'uso dei singoli ambienti Ctr +0,05

Sommando i suddetti valori al saggio di capitalizzazione medio ottenuto per

l'intero edificio ne consegue, per l'unità in oggetto, un saggio di capitalizzazione pari al **4.35%**.

Al fine di poter determinare la valutazione del fabbricato è necessario calcolare preventivamente il reddito annuo netto che il singolo bene può produrre. Il parametro di affitto annuo più equo, a giudizio dello scrivente, è di € 3360,00, pari a € 280,00 mensili per l'intero cespite.

Si può determinare, pertanto, il beneficio fondiario normale o reddito annuo netto del bene che risulta essere:

$Bfn = Rpl - Spese.$

$Rpl = \text{canone di affitto annuo} = € 3360,00$

Le spese annue a carico del proprietario sono:

a) Manutenzione ordinaria e straordinaria pari a circa il 5% del canone annuo.

b) Spese per servizi pari a circa il 5% del canone annuo.

c) Quote di assicurazione e ammortamento pari complessivamente a circa il 3% del canone annuo.

d) Aliquote per imposte, tasse e contributi pari a circa il 15% del canone annuo.

Quindi, complessivamente, esse ammontano a circa il 28% del canone annuo e di conseguenza si ottiene:

$\text{Totale spese} = € 3360,00 \times 28\% = € 940,80;$

Si ha quindi un beneficio fondiario normale pari a:

$Bfn = € 3360,00 - € 940,80 = € \mathbf{2419,20}.$

Tale parametro dovrà essere diviso per il singolo saggio di capitalizzazione ed il valore ottenuto rappresenta la valutazione commerciale del fabbricato in

oggetto in base alla stima analitica.

€ 2419,20/0.0435 = € **55613.79,00** in c.t. = € **55.600,00** (valore cespite).

CONCLUSIONE.

Il più probabile valore di mercato attuale del bene oggetto di pignoramento desunto dal valore medio delle due stime è complessivamente il seguente

(considerando anche lo stato di abbandono e le condizioni degli infissi esterni

in parte mancanti):

- **VALORE MEDIO DI MERCATO**=(stima analitica+ stima comparativa)/2=

- (€ 51.750,00 + € 55.600,00)/2= € **53.675,00**.

- **-Cpr (costo pratica regolarizzazione)= € 5.500,00 (a detrarre)**

- **-Cpr (costo ripristino impianti)= € 6.000,00 (a detrarre)**

- **-Cp (costo pratica APE)= € 500,00 (a detrarre)**

€ **41.675,00**

Applicando l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti al valore del

fabbricato pari a € **6.251,25**

segue che il valore di mercato è pari a € 41.675,00 - € 6.251,25= € 35.423,75.

€ **35.423,75** in c.t.= € **35.500.00**.

Si allegano alla presente:

- Verbali di sopralluogo;

- Planimetrie del fabbricato;

-Documentazione fotografica;

-Titolo di proprietà;

-Visura catastali e planimetrie catastali;

-Visura ipocatastale;

-Copia progetto rilasciato dal comune;

-Certificato storico di residenza;

-Certificato di stato di famiglia dei debitori esecutati residenti;

-Estratto per riassunto di atto di matrimonio;

- Indice quotazioni immobiliari “geopoi”;

-Fatture spese;

- Nota spese e competenze .

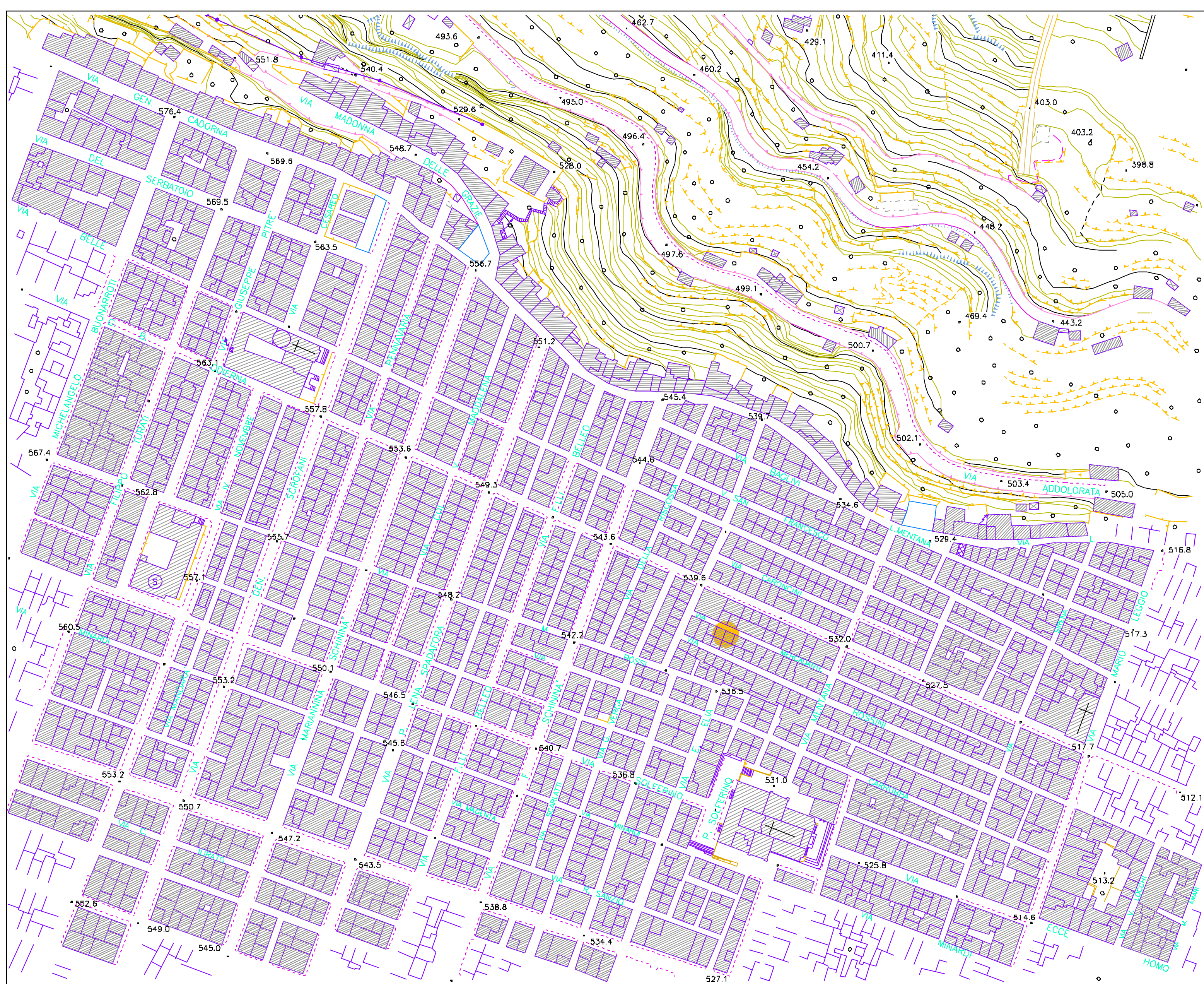
lo scrivente resta a disposizione della S.V.I. per eventuali e/o ulteriori chiarimenti.

Ragusa li 27-02-25

IL C. T. U.

CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA _____
CONTRO _____

IL C.T.U. _____



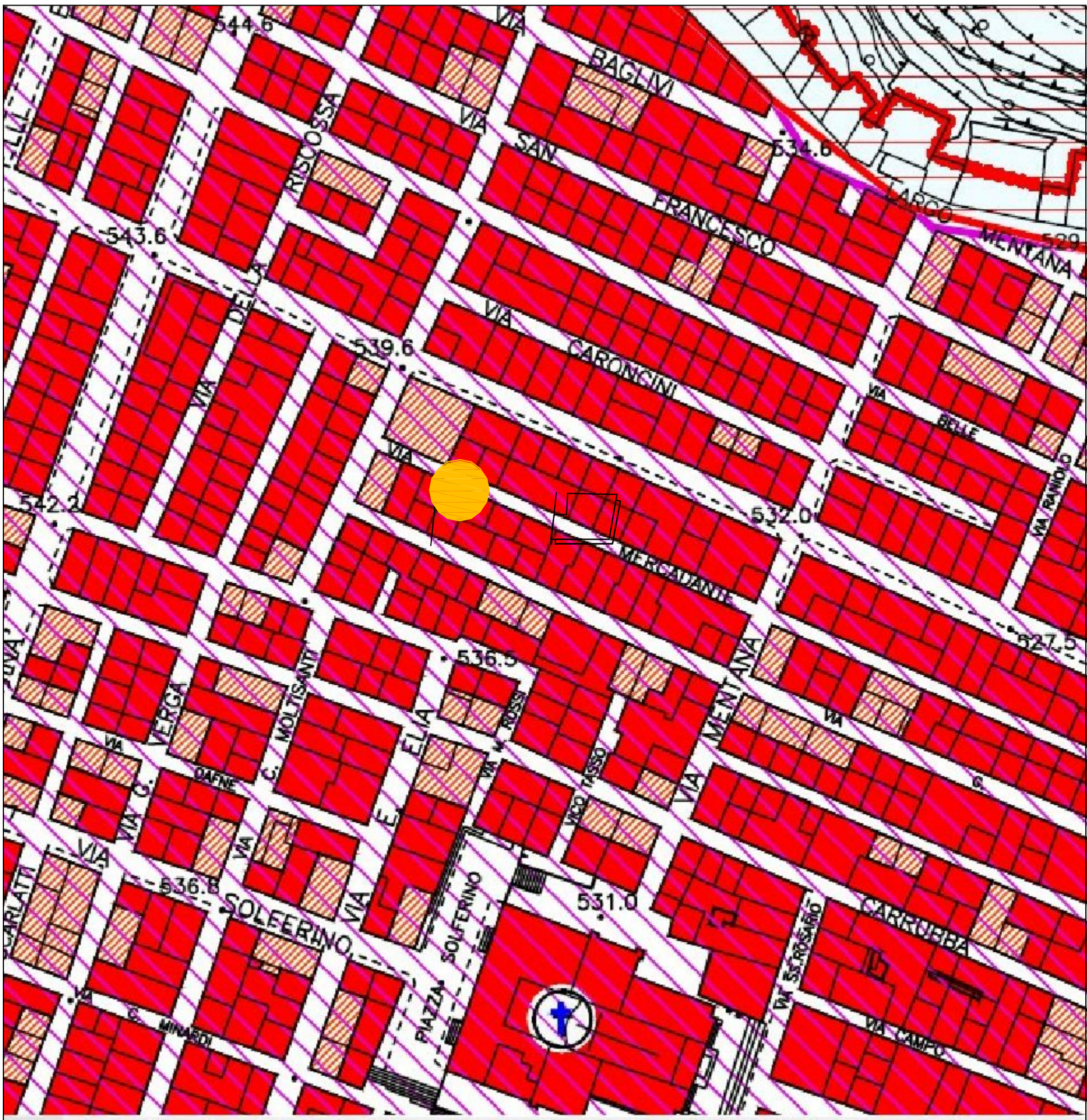
ASTE GIUDIZIARIE®

AEROFOTOGRAMMETRIA
FOGLIO A 277 PART.3597/1-2
VIA MERCADANTE 72-72A
- RAGUSA scala 1:5000
ubicazione beni immobiliari

tribunale di ragusa

CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA _____
CONTRO _____

IL C.T.U. _____



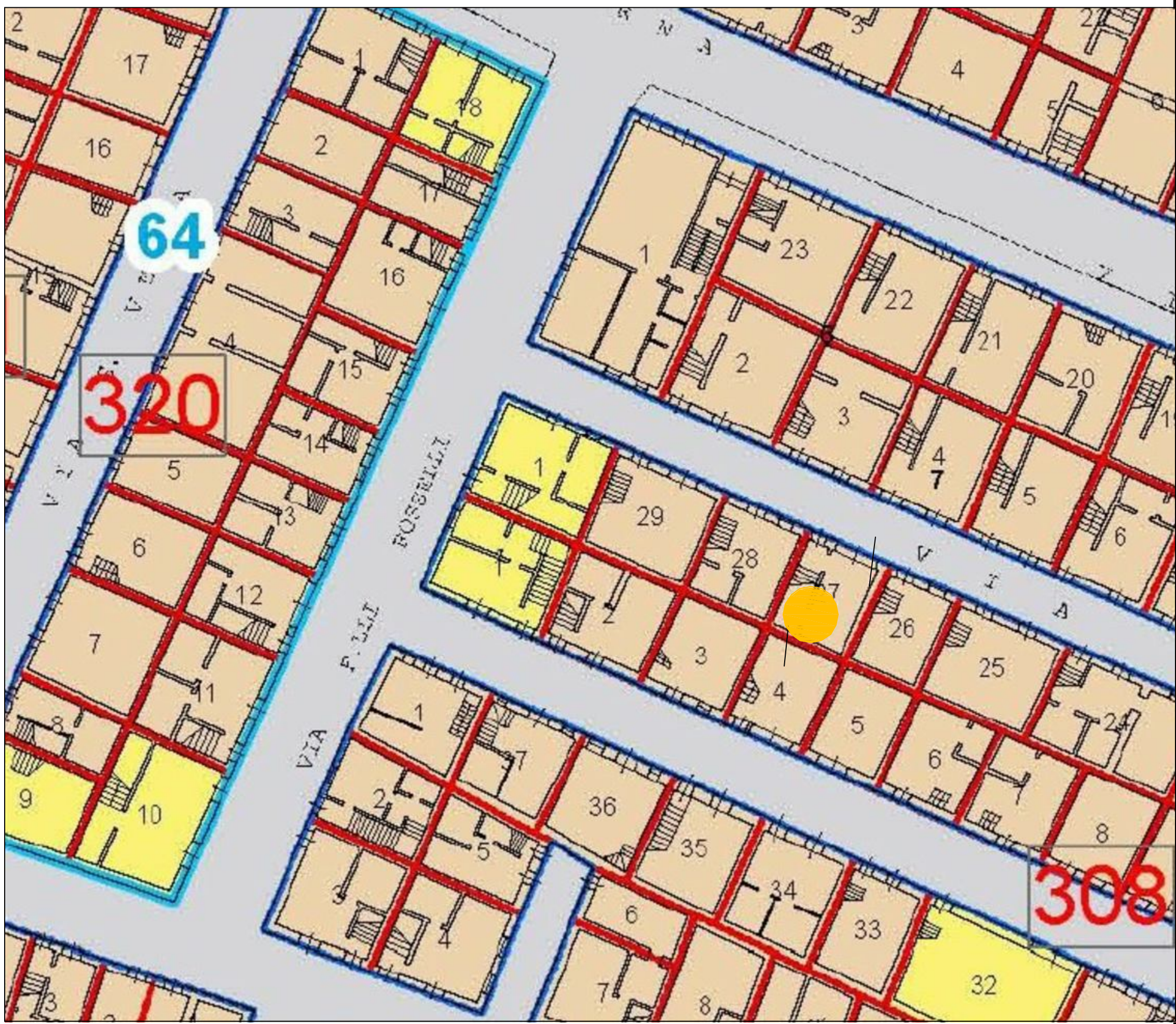
 STRALCIO PRG scala 1:2500
ubicazione beni immobiliari

LEGENDA PRG

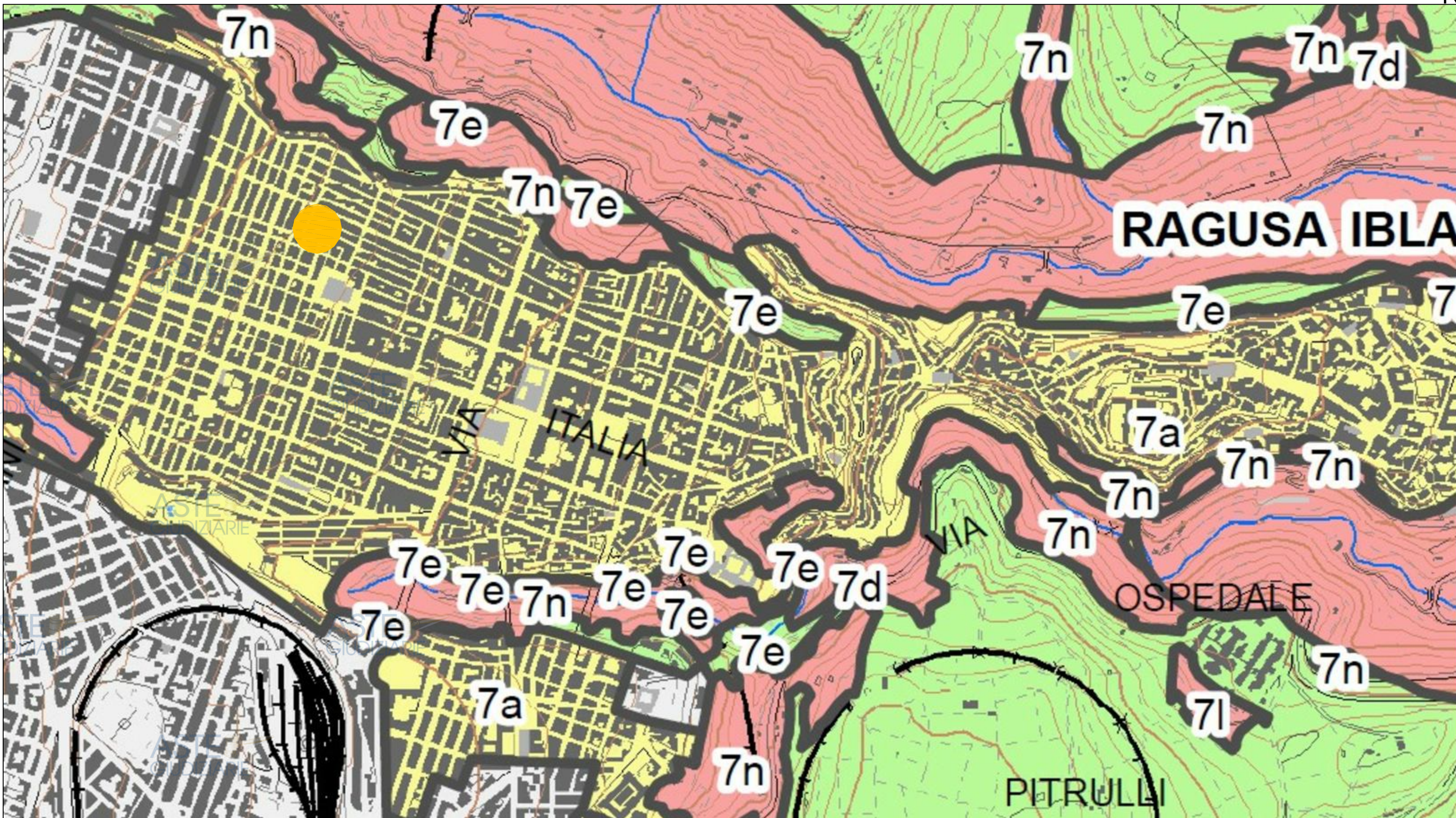
-  A - Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940
-  A2 - A3 Edifici storici (ville o masserie - case rurali) esterni al centro storico
-  B - Tessuto urbano saturo intorno al centro storico

LEGENDA

-  Elipporto
-  Sovrappasso
-  Strade in progetto



 STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO scala 1:1000
ubicazione beni immobiliari
SETTORE 7
ISOLATO 308
N27 TIPOLOGIA T1

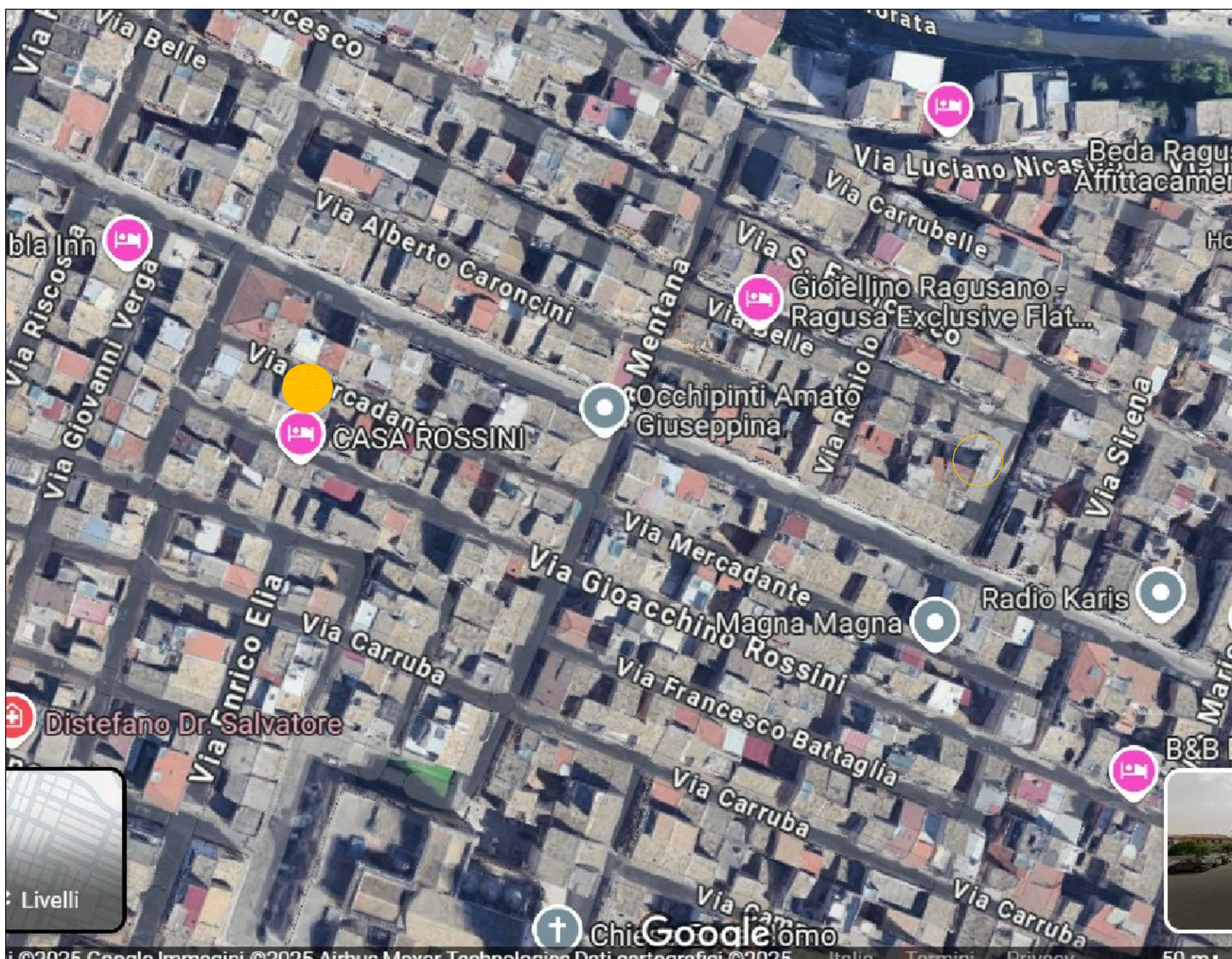


 STRALCIO PIANO PAESISTICO scala 1:10000
ubicazione beni immobiliari

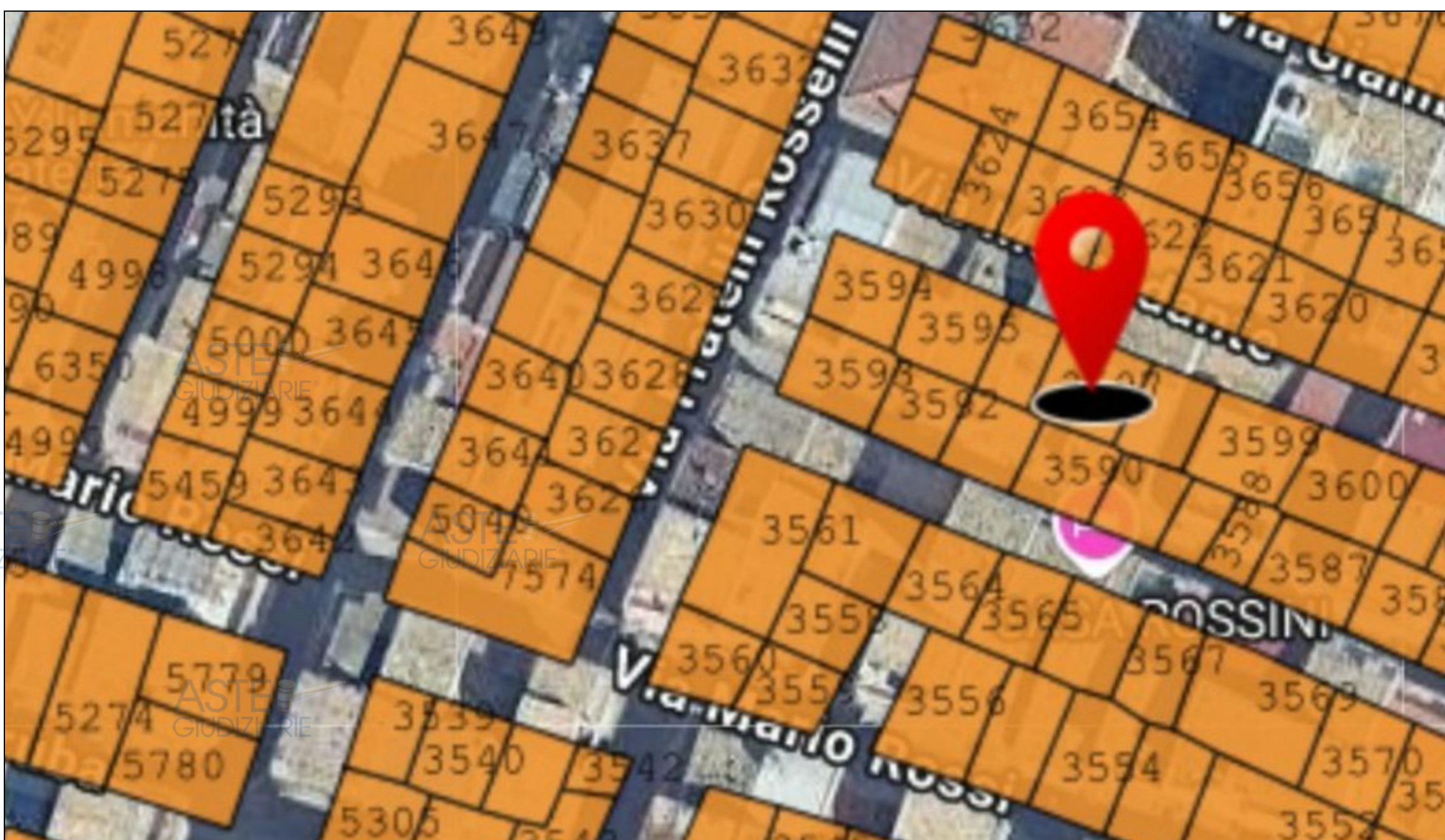
L'immobile RICADE IN ZONA DI LIVELLO 1

CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA _____
CONTRO _____

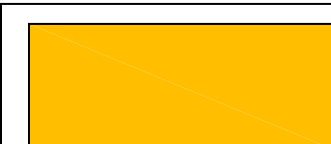
IL C.T.U. _____



ubicazione beni immobiliari



ubicazione beni immobiliari



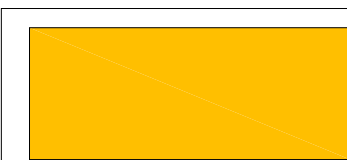
ubicazione beni immobiliari

tribunale di ragusa

CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA
_____ CONTRO _____

IL C.T.U. _____



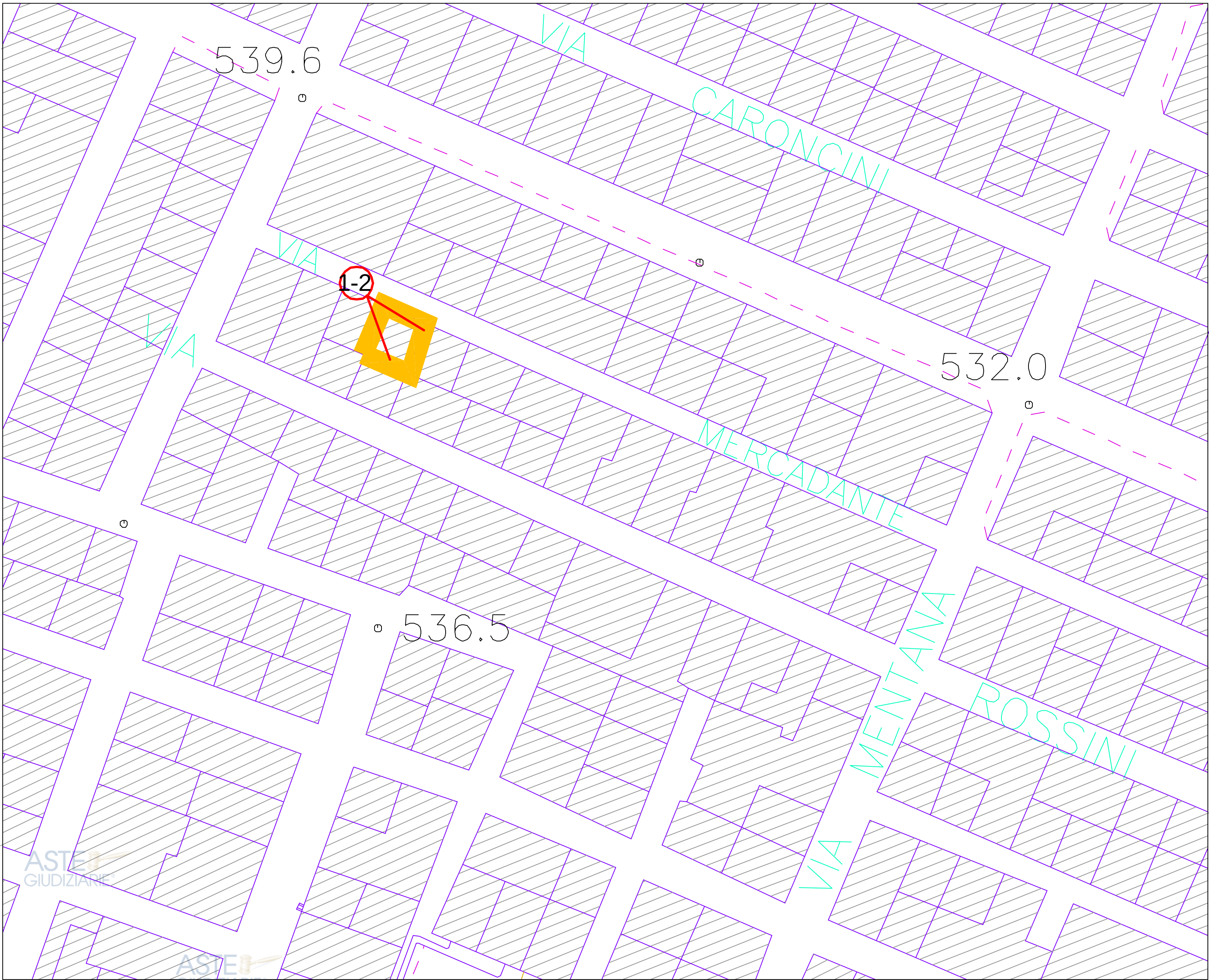


STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA
FOGLIO A277 PART.3597/1-2
RAGUSA - VIA MERCADANTE N. 72
ubicazione beni immobiliari

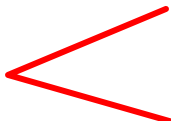
tribunale di ragusa

CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA _____
CONTRO _____

IL C.T.U. _____



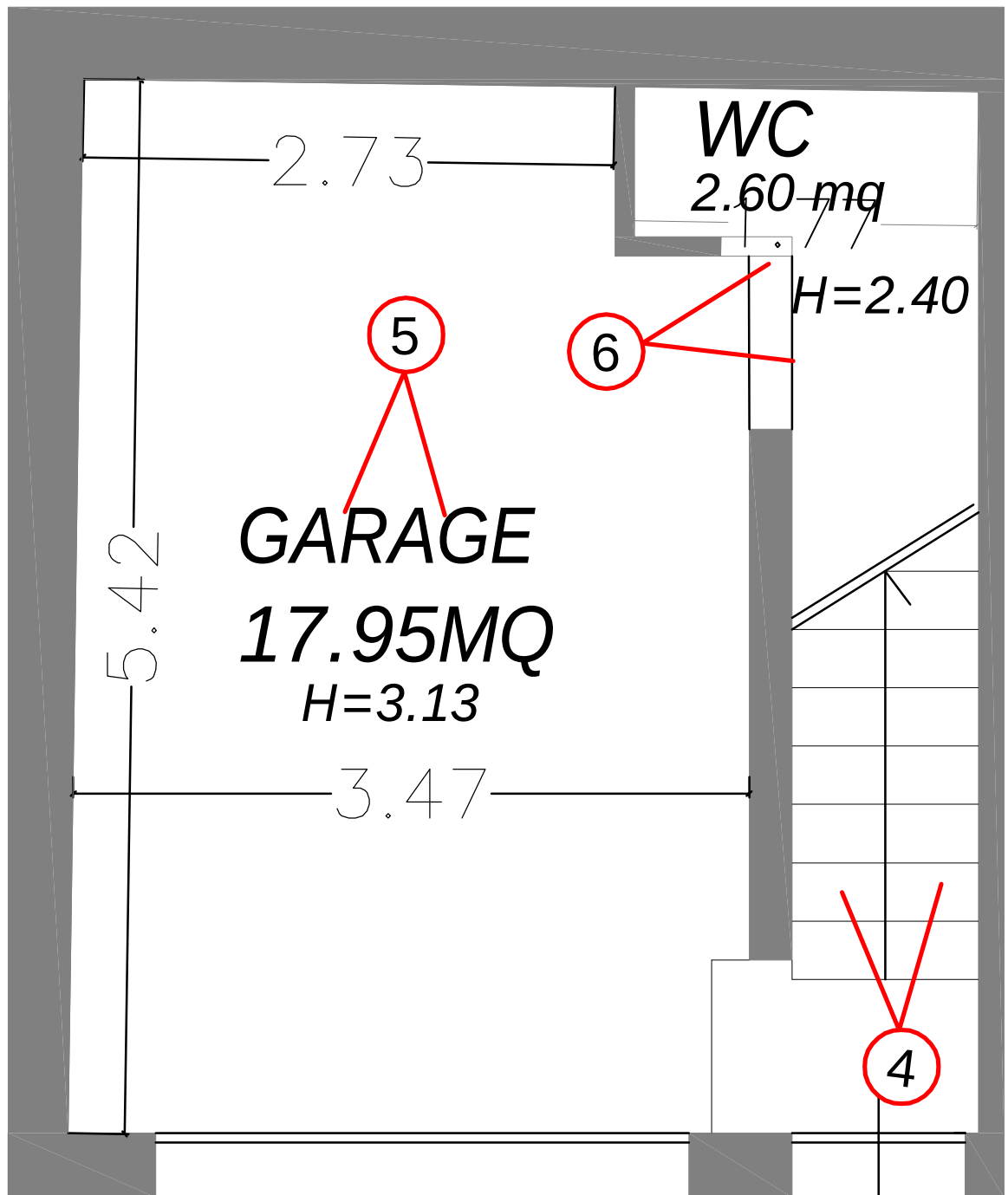
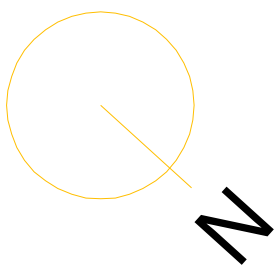
Stralcio aereofotogrammetria con
posizionamento Immobile scala 1:1000

 punto di scatto foto

tribunale di ragusa

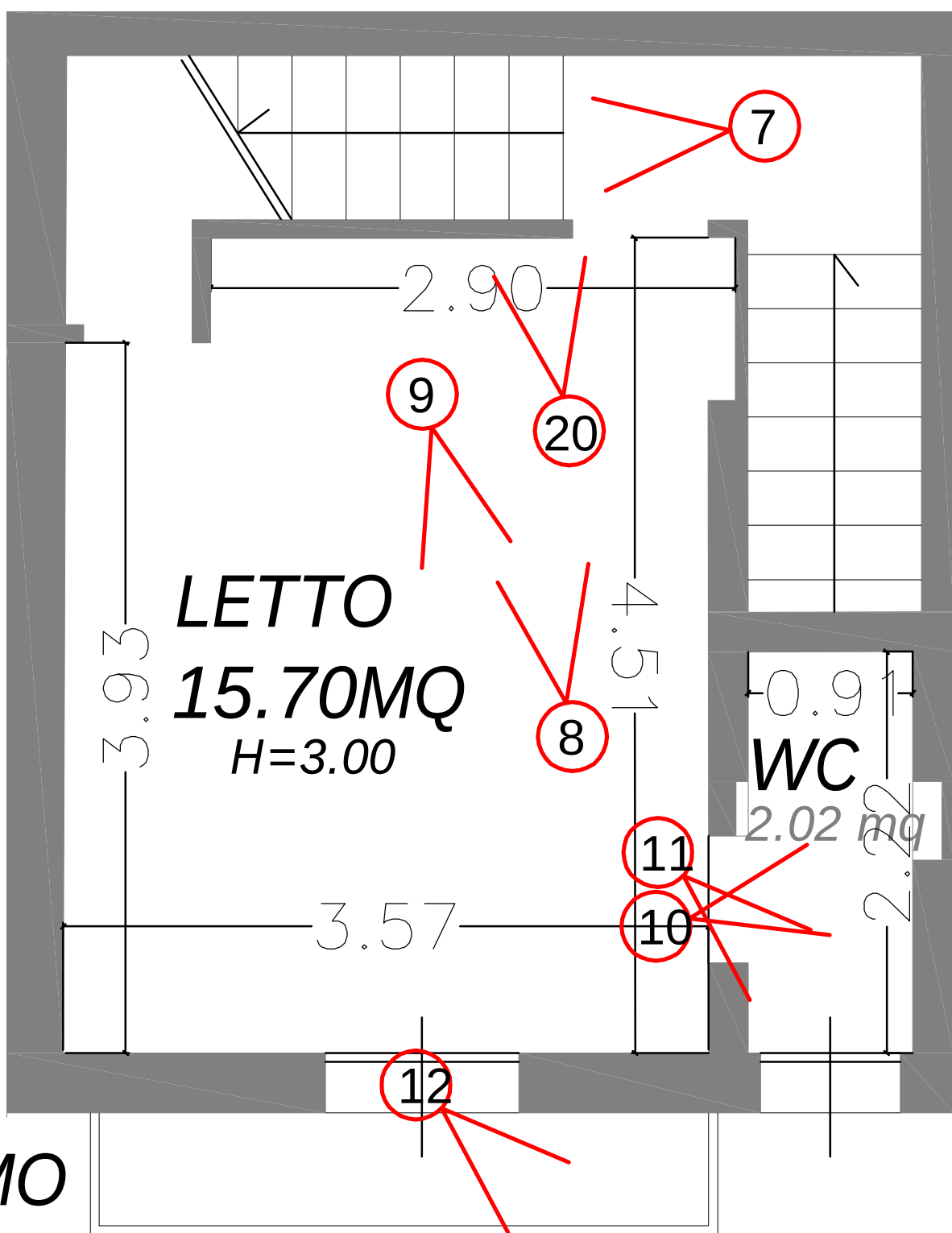
CAUSA CIVILE _____ RUOLO GENERALE PROMOSSA DA _____
CONTRO _____

IL C.T.U. _____



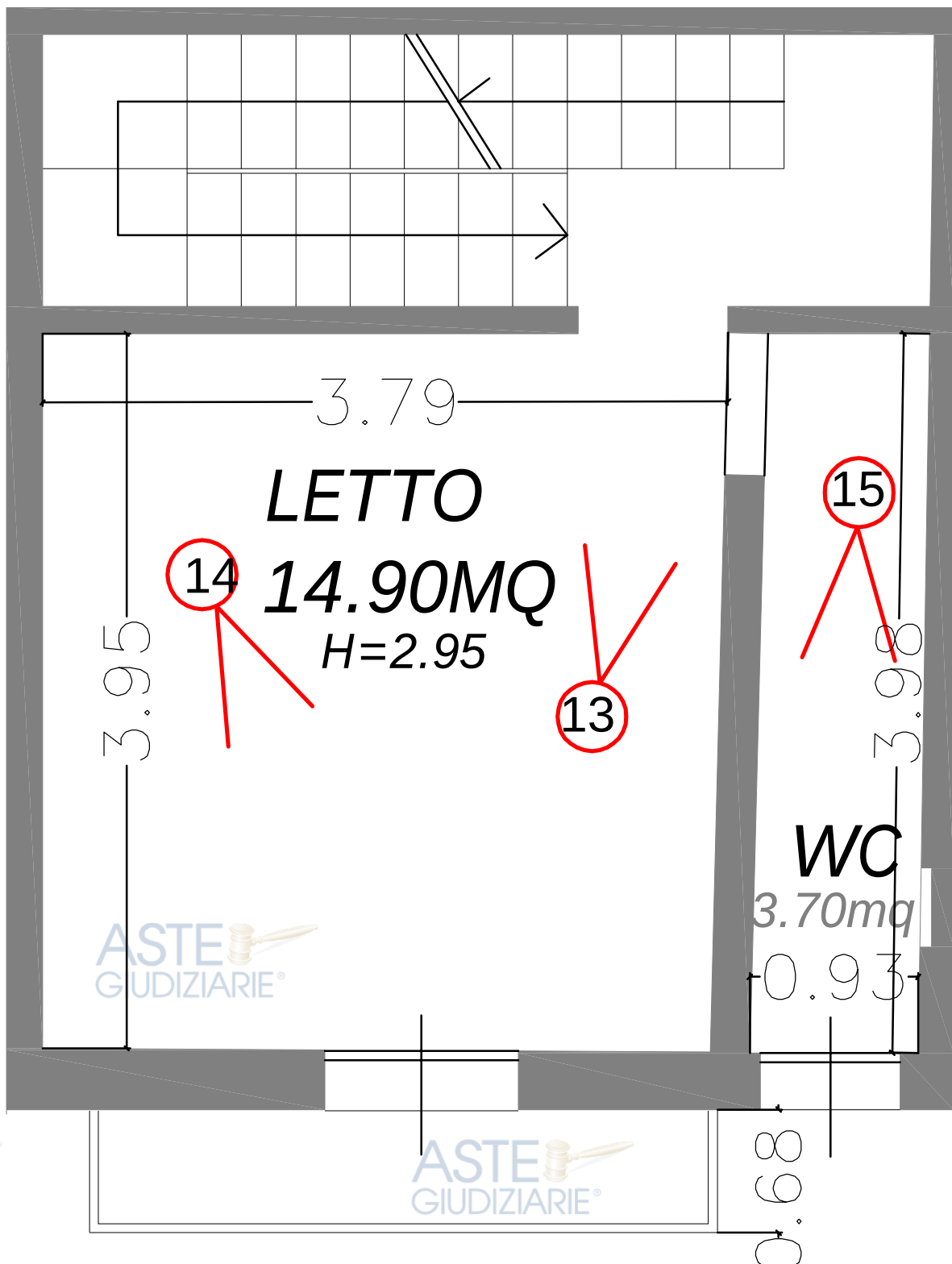
PIANO TERRA

VIA MERCADANTE 72



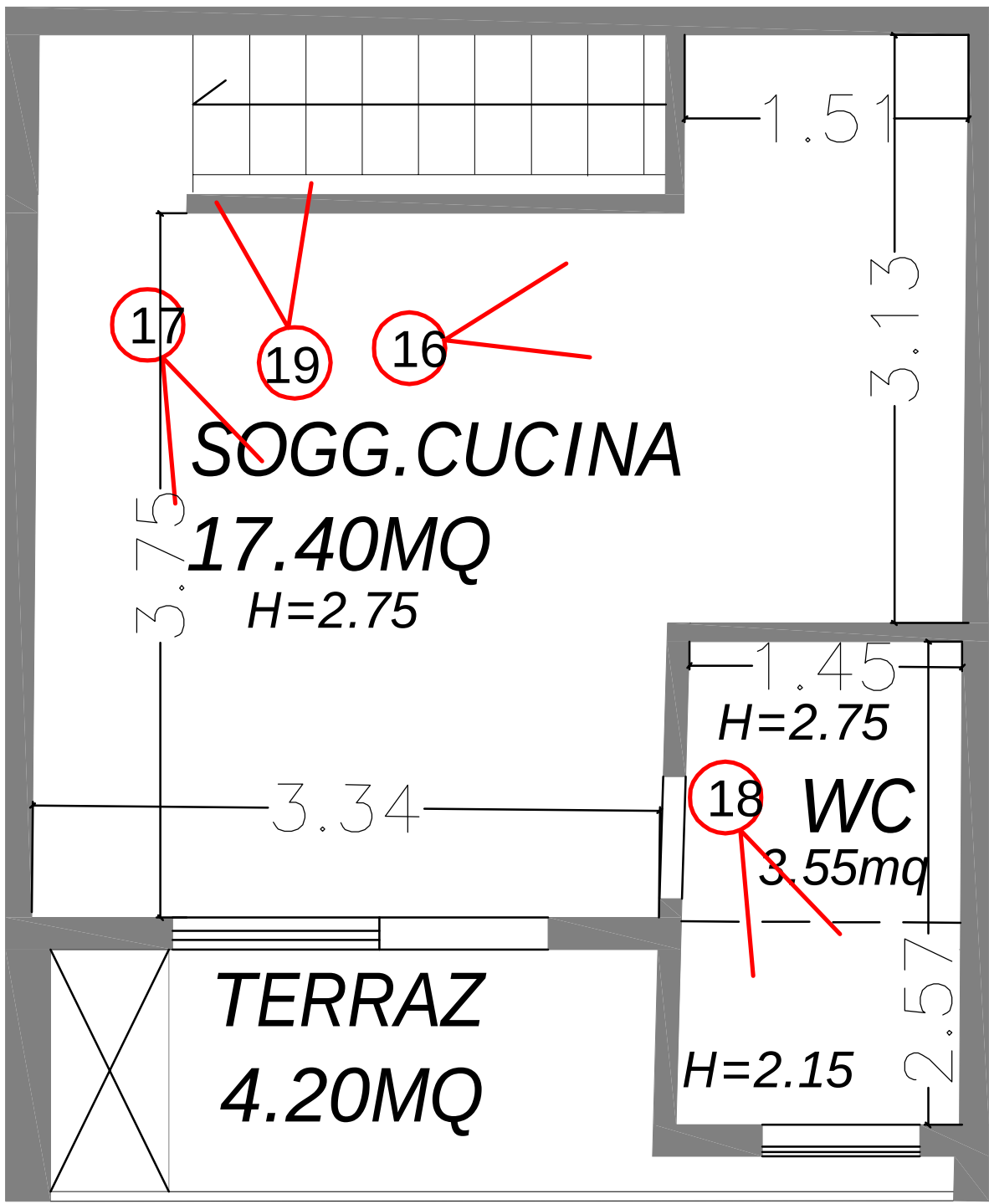
PIANO PRIMO

VIA MERCADANTE 72



PIANO 2°

VIA MERCADANTE 72



PIANO 3°

VIA MERCADANTE 72

Pianta Appartamento
scala 1:100

n° punto di scatto foto



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



IL C.T.U.





FOTO 1 -2

Prospetto Immobile via Mercadante 72



FOTO 3
Particolare ingresso



FOTO 4
Particolare scala



FOTO 5
Piano terra Garage



FOTO 6
Bagno piano terra



FOTO7
Scala piano Primo



FOTO 8-9
Piano primo letto

ASTE
GIUDIZIARIE



FOTO 10-11
Bagno Piano Primo



FOTO 12
Balcone Piano Primo



FOTO 13
Piano secondo letto



FOTO 14
Piano secondo letto



FOTO 15
Piano Bagno



FOTO 16-17
Piano Attico Soggiorno Cucina



FOTO 18
Piano Attico Bagno



FOTO 19-20
Particolare condizioni Impianti

Elementi utili per le operazioni di vendita

L'unità immobiliare ubicata in Ragusa (RG) in via Mercadante n. 72, da 4,5 vani, con superficie catastale pari a 82 metri quadrati e Garage con accesso da via Mercadante ,72. In catasto:

- 1) NCEU – Comune di Ragusa, al Foglio A 277 (ex 265), particella 3597 (ex 838), sub.2, cat. A/4, z.c.1, cl. 2, vani 4,5 , piano 1-2-3, R.C. € 218,46, 82 mq;
- 2) NCEU – Comune di Ragusa al Foglio A 277 (ex 265), particella 3597 (ex 838), sub.1, cat. C/6, z.c.1, cl. 2, Consistenza 21 mq, R.C. € 52,06;

Il fabbricato ricade in zona del Comune di Ragusa ed è classificato nelle norme tecniche di attuazione del PRG vigente con la tipologia "A" (art. 37 delle N.T.A.)

quale Zona “**Contesti storici e/o storicizzabili**” – SETTORE 7 ISOLATO 308-27

TIPOLOGIA T1

L'unità immobiliare presenta delle difformità che devono essere regolarizzate.