



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.
Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa



Procedura esecutiva immobiliare N.R.G.235/2024



Giudice

Dott. XXXXXXXXXXXXX



Parti nel procedimento:

Creditore Procedente

XXXXXXXXXXXXXX

C.F: XXXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX



Debitore

XXXXXXXXXXXXXX

C.F: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX



Custode Giudiziario

Avv. XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX



Il tecnico relatore -C.T.U.-



Ing. XXXXXXXXXXXXX





INDICE



1. Premessa

2. Risposta ai quesiti

- LOTTO 1 – Appartamento e box auto Via Milito n°7 ;
- LOTTO 2 – Appartamento Via G. Paisiello n°23 ;



3. Conclusioni



4. Allegati per singolo LOTTO di vendita

- ✚ Referti fotografici;
- ✚ Visura storica per immobile, estratto di mappa, planimetria catastale coincidente allo stato di fatto, grafica subalterni;
- ✚ Documentazione urbanistica;
- ✚ Ulteriore documentazione inerente u.i. in Condominio e richieste accesso Documenti amministrativi.



:



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. **XXXXXXXXXXXX**, registrato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° **XXXXXXXXXXXX** ed all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici al n° **XXXXXXXXXXXX**, con studio tecnico sito a **XXXXXXXXXXXX**, ha ricevuto incarico di C.T.U. nella procedura di cui al N.R.G. 235/2024 delle esecuzioni immobiliari. Pertanto dopo avere effettuato mirate ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa ecc., unitamente al Custode Giudiziario si è recato sui luoghi per acquisire dei referti fotografici attestanti lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima e dare inizio alle operazioni peritali. Successivamente ha provveduto a redigere la perizia tecnica.

2. RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 1

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 1 consta in un appartamento in condominio destinato a civile abitazione ed un box auto censiti rispettivamente in N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio 97 P.IIe 799 sub 2 e sub 26 Via Annibale Milito n° 7 pignorate per la quota di proprietà di 1/2. Facente parte del bene in oggetto esiste una sala riunioni/vano tecnico, inteso catastalmente bene comune non censibile, al subalterno 30, quale bene condominiale.

L'appartamento risulta univocamente individuato in quanto allocato a piano terra e confinante con:

-lato est: vano scala/ascensore

-lato nord, sud e ovest: affaccio su corte destinata a parcheggi esterni e stradella per l'accesso ai box auto (pertinenza della P.IIa 799).

Il box auto risulta univocamente individuato in quanto allocato a piano seminterrato e confinante con:

-lato sud: corte destinata a parcheggi esterni e stradella per l'accesso ai box auto (pertinenza della P.IIa 799)

- lato nord: subalterno 1 ovvero corridoio/disimpegno di accesso ai box dall'interno del condominio;

- lato est: subalterno 26, box auto in testa ad altra Ditta.

- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, è allocato in un'area in espansione di Ragusa. L'intera struttura è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwich di forati/blocchi di tufo oltre cappotto termico e finiture esterne in graffiato. L'appartamento, allocato a piano



terra, internamente risulta ben rifinito e dotato di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione ceramica di prima scelta e, in un vano, in legno. Le finiture sono realizzate in malta di gesso oltre coloritura. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate e greche.

Il box auto mostra pavimentazione ceramica di seconda scelta, finiture in malta di calce e gesso ed impianto di illuminazione ed elettrico.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo grazie alle opere di manutentive a cui è stato soggetto.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente l'appartamento risulta essere l'abitazione dell'esecutata. Il box auto rimane a servizio dell'appartamento.

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso: ///

Si riportano gli oneri di natura condominiale consistenti in rate pari ad € 42,00 con cedenza mensile. Secondo quanto indicato dall'Amministratore condominiale **XXXXXXXXXXXX** a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente, al giorno 08/01/2025 risultano versate tutte le quote inerenti l'anno 2024, sono state saldati tutti i costi relativi ai lavori di efficientamento energetico e non risultano deliberate ulteriori spese straordinarie per la gestione del condominio. Eventuali conguagli inerenti l'anno 2024 non sono stati ancora determinati con bilancio consuntivo. Ogni indicazione rilasciata dalla **XXXXXXXXXXXX** è stata riportata in apposito allegato unitamente alle formali richieste avanzate dallo scrivente.

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- i. Trascrizione del 14/08/2024 nn. 10617/14302 Verbale di pignoramento immobili del 12-07-2024 Rep. 1945/2024 notificato da UNEP presso il Trib. di Ragusa. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al NCEU al **F. 97 P.IIa 799 Sub. 2 e F. 97 P.IIa 799 Sub. 26**. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al NCEU al **F. 97 P.IIa 799 Sub. 30**. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al NCEU al **F. 65 P.IIa 1065 Sub. 9**. A favore di **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/28; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la



quota di 2/9. Contro **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/28; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. Ulteriori Informazioni: premesso che, ai sensi dell'art. 191 Cod. Civ., al momento della separazione coniugale, o meglio dal momento in cui i coniugi furono autorizzati a vivere separatamente, con provvedimento 02-03-2011 del presidente del Tribunale di Ragusa (RG 2905/2010), i beni immobili acquistati in costanza di matrimonio in regime di comunione dei beni, come risultanti nei pubblici registri immobiliari, sono da ritenersi beni in comunione in quote eguali; questo lo si precisa in riferimento agli infra descritti: sub 2 e sub 26 intestati al 100% al **XXXXXXXXXXXX** in regime di comunione legali, che vanno intesi in comproprietà al 50% in capo alla **XXXXXXXXXXXX** ed al 50% in capo al sig. **XXXXXXXXXXXX**; Sub 30, la cui quota di 1/14, va intesa per il 50% in capo alla Sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, ossia 1/28 del totale, ed per il 50% in capo al Sig. **XXXXXXXXXXXX**, ossia 1/28 del totale. Pertanto risultano sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni: 1) Quota 1/2 intestata a **XXXXXXXXXXXX** titolare 1/1 in regime di comunione dei beni sull'immobile nel comune di Ragusa (RG) via Avvocato Annibale Milito n. 7, censito al catasto fabbricati del comune di Ragusa, sez. Ragusa: F. A/97 P.IIa 799 Sub 2 Zona 1 Cat. A/3 Classe 3 vani 6,5 Rendita 503,55. 2) Quota 1/2 intestata a **XXXXXXXXXXXX** titolare 1/1 in regime di comunione dei beni sull'immobile nel comune di Ragusa (RG) via Avvocato Annibale Milito n. 7, censito al catasto fabbricati del comune di Ragusa, sez. Ragusa: F. A/97 P.IIa 799 Sub 26 Zona 1 Cat. C/6 Classe 4 Mq 18 Rendita 61,36. 3) Quota 1/28 intestata a **XXXXXXXXXXXX** titolare 1/14 in regime di comunione dei beni sull'immobile nel comune di Ragusa (RG) via Avvocato Annibale Milito n. 7, censito al catasto fabbricati del comune di Ragusa, sez. Ragusa: F. A/97 P.IIa 799 Sub 30 Zona 1 Cat. A/3 Classe 1 Vani 1,5 Rendita 81,34. 4) Quota 2/9 intestata a **XXXXXXXXXXXX** titolare 1/14 in regime di comunione dei beni sull'immobile nel comune di Ragusa (RG) via Giovanni Paisiello n. 23 Int. 4 Piano 2, censito al catasto fabbricati del comune di Ragusa, sez. Ragusa: F. A/65 P.IIa 1065 Sub 9 Zona 1 Cat A/3 Classe 3 Vani 6 Rendita 557,77. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

ISCRIZIONI

- Non sono presenti nel ventennio precedente Iscrizioni pregiudizievoli

2. proprietà :

- ✚ **NCEU al F. 97 P.IIa 799 Sub 2 e NCEU al F. 97 P.IIa 799 Sub 26:** **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Superficie per la quota di 1/1 in regime di comunione legale con **XXXXXXXXXXXX**.
- ✚ **NCEU al F. 97 P.IIa 799 Sub 30:** Si precisa che l'immobile è una sala condominiale. **XXXXXXXXXXXX** diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/4. Non è stato trovato atto di provenienza per questo bene.

3. Passaggi di proprietà :

- ✚ Trascrizione del 7-12-2010 nn. 13810/22273 Cessione di diritti reali a titolo oneroso, redatta dal notaio **XXXXXXXXXXXX** di Ragusa il 2-12-2010 Rep. 41143/10455. Unità

ASTE
GIUDIZIARIE®

negoziale n. 1 costituita dagli immobili siti nel comune di Ragusa e censiti al NCEU al F. 97 P.IIa 799 Sub 11 e 18. **Unità negoziale n. 2 costituita dagli immobili siti nel comune di Ragusa e censiti al NCEU al F. 97 P.IIa 799 Sub 30.** A favore di **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/4. Contro **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/4. Si precisa che l'immobile indicato al NCEU al F. 97 P.IIa 799 Sub 30 è una sala condominiale.

- ✚ Nota di Trascrizione del 02/12/2010 nn. 13637/21985 Compravendita redatta dal Notaio **XXXXXXXXXXXX** di Ragusa il 02/03/1999 Rep. 31637. Formalità di riferimento n. 2938 del 17/03/1999. **Unità negoziale n. 1 costituita dagli immobili siti nel comune di Ragusa e censiti al NCEU al F. 97 P.IIa 799 Sub 30.** A favore di **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4 in regime di comunione legale. Contro **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4. Ulteriori Informazioni: Si rettifica la nota di cui al quadro A in quanto in essa non fu indicata la quota proporzionale della sala condominiale riportata in catasto al F. A/97, P.IIa 799/30.

- ✚ Nota di Trascrizione del 24/11/1998 nn. 11374/14343 Assegnazione a Socio di cooperativa edilizia redatta dal **XXXXXXXXXXXX** di Ragusa il 05/11/1998 Rep. 31220. **Unità negoziale n. 1 costituita dagli immobili siti nel comune di Ragusa e censiti al NCEU al F. 97 P.IIa 799 Sub 2 e F. 97 P.IIa 799 Sub 26.** A favore di XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Superficie per la quota di 1/1 in regime di comunione legale. Contro **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Superficie per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: Il Sig. **XXXXXXXXXXXX** si è accollato la quota n. 1 del Mutuo a Rogito Not. **XXXXXXXXXXXX** di Ragusa, del 30 Marzo 1995, Reg. al n. 526 Iscritto presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 aprile 1995 ai nn. 4061/548 e in ripetizione il 24 ottobre 1995 ai nn. 12008/1611, distinto agli atti del banco di Sicilia con il codice 2300/02474.000.75 e successivo atto di erogazione finale e quietanza (con relativo frazionamento in 14 quote) del 24 luglio 1998 sempre a rogito notaio **XXXXXXXXXXXX** da Ragusa, registrato al n. 806 e annotato presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 30 Luglio 1998 ai nn. 10667/642 e 10668/643. Detta quota, contrassegnata agli atti della sezione mutuante con il codice 2300 02474 001, con una quota di capitale di 107.642.859 (con un montante ipotecario di 322.928.577).

- e) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Dall'accertamento urbanistico condotto su appartamento e box è emerso che originariamente l'intero fabbricato è stato regolarmente edificato giusta C.E. 138/87 del 12/11/1991 rilasciata alla **XXXXXXXXXXXX** per "Piani di edilizia economico popolare".

Successivamente è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n°126/97 del 11/08/1997 inerente la copertura dell'intero fabbricato.

In tempi più recenti l'immobile è stato oggetto di ulteriori opere manutentive giusta CILA n°10815 del 17/12/2021 prot.n.166452 oltre integrazione CILAS per lavori di efficientamento energetico n°12126 prot.n 78077 del 12/06/2022.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La CILA, propedeutica alla CILAS, è inerente la regolarizzazione allo stato di fatto dei prospetti del fabbricato, nello specifico per sopravvenute chiusure vetrate di balconi.

La CILAS successiva è stata ultimata con comunicazione prot.n. 138209 del 5/12/ 2024. Tali opere di efficientamento sono state realizzate conformemente alle normative in vigore, pertanto si riporta di appartamento regolare dal punto di vista urbanistico, catastale ed energetico/impiantistico. Cionondimeno non è stata prodotta alcuna Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA) successiva ai lavori predetti. Inoltre, nelle visure per immobile erroneamente, non figura il numero civico.

Per quello che concerne il box auto, non soggetto a lavori di efficientamento energetico, si ravvisano delle difformità planimetriche, inerenti suddivisione di spazi interni, di lievi entità che rendono ciò non di meno lo stesso difforme dal punto di vista urbanistico.

A mero scopo descrittivo, per completezza dell'elaborato peritale, si riporta che l'intero immobile, a seguito del rilascio dell'Autorizzazione edilizia n°126/97, è stato reso "abitabile" giusto Certificato rilasciato dagli Uffici preposti n°104/98 del 28/10/1998.

Ergo, oltre alle CILA/CILAS, il fascicolo d'Ufficio in UTC risulta completo di:

- Certificazione di Abitabilità;
- conformità degli impianti originariamente installati;
- Certificato di conformità strutturale n°7213 del 20/03/1997;
- assegnazione del numero civico;
- Convenzione stipulata fra il Comune di Ragusa e la Ditta richiedente i Titoli edificatori (Convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie a Società Cooperative N. 15296 Rep. N. 4793 Rac. e trascritto in Ragusa il 21/04/1989 ai NN.6490/5549).

f) **APE: ////**

f) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene in oggetto, facente parte di un itero edificio multipiano, è allocato in Via Milito n°7 in un'area in espansione di Ragusa e risulta ben servito dalle vie di comunicazione urbane. L'intera struttura è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwich di forati/blocchi di tufo oltre cappotto termico e finiture esterne in graffiato. L'appartamento è esteso catastalmente m² 129 oltre balconi su unico livello ed allocato a piano terra. Internamente risulta ben rifinito e dotato di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. L'impianto elettrico risulta ben sezionato in corrispondenza del quadro elettrico interno ed è realizzato conformemente alle norme vigenti. L'impianto termico ad acqua calda è gestito da un generatore a metano a condensazione. L'emissione di calore nei singoli ambienti è garantita da radiatori in alluminio dotati (quasi tutti) di valvole termostatiche. Il canale da fumo asservito al generatore è collegato al camino collettivo realizzato in alluminio e dotato di regolare targa identificativa. Mostra pavimentazione di prima scelta e, in un vano, in legno. Le finiture sono realizzate in malta di gesso oltre coloritura. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate e greche. L'impianto di illuminazione è realizzato con corpi illuminanti di buona fattura e, oltre ciò, gode di buoni rapporti aero illuminanti grazie alle aperture vetrate aventi esposizioni ottimali.

Il box auto allocato a piano seminterrato ed esteso catastalmente m² 18, mostra pavimentazione ceramica di seconda scelta, finiture in malta di calce e gesso ed impianto di

illuminazione ed elettrico. E' accessibile sia dall'interno del condominio attraverso le aree comuni, che dal cortile esterno di pertinenza dell'intera della P.Illa 799.

Complessivamente l'intero immobile, ed in particolare l'appartamento, risulta in ottimo stato conservativo grazie alle opere di manutentive a cui e stato soggetto, benché lo stesso risulti poco consono all'utilizzo da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche.

Solo per completezza dell'elaborato peritale si descrive sommariamente l'u.i. al subalterno 30 come un vano destinato allo svolgimento delle riunioni condominiali che presenta le finiture medesime dei box auto e dotato di impianto elettrico e di illuminazione. E' atto ad ospitare parte degli impianti tecnologici condominiali. Ulteriori vani, precisamente descritti catastalmente a piano S1-T-1-2-3-4 in subalterno 1, costituiscono beni comuni non censibili quali scala, androne, cortile e locale autoclave.

Si è provveduto alla stima del bene secondo le indicazioni riportate nella convenzione stipulata fra il richiedente Titolo edificatorio ed il Comune di Ragusa, per il primo trasferimento dell'alloggio.

Pertanto, solo in prima battuta, si giudica il valore dell'alloggio unitamente alle pertinenze non superiore al costo di costruzione pari ad €/m² 239,23. Conseguentemente, "dalla rivalutazione monetaria dei prezzi al consumo per famiglie, operai e impiegati, su base ISTAT con dati gennaio 1947-dicembre 2024" si assume un coefficiente pari a 2,182 che comporta una rivalutazione pari a:

€/m² 239.23 * 2,182 = €/m² 522,00 di superficie lorda per l'appartamento. Per il box si assumerà un valore non superiore ad € 300,00

| | | |
|----------------|------------------------------|---|
| - appartamento | m ² [129+(9*0.1)] | X €/m ² 522,00 = € 67.807,80 |
| -box auto | m ² 18 | X €/m ² 300,00 = € 5.400,00 |

Sommano € 73.207,80

Tale valore, abbattuto dapprima della cifra di € 5.000,00 in ragione delle difformità urbanistiche riscontrate a piano S1 e della opportuna SCA dell'appartamento, viene ad essere ulteriormente decurtata del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti. Pertanto:

€ (73.207,80-5.000,00) x 0,85 = € 57.976,63

approssimabile ad € 58.000,00

Pertanto il valore della quota pignorata, pari ad 1/2 dell'intero bene, sarebbe pari ad € **29.000,00 (dicasi euro ventinovemila,00).**

Si evidenzia come tale calcolazione dettata dall'Atto di convenzione fra il Comune di Ragusa ed il Concessionario, che peraltro oggi viene ad essere superata giusta riscattabilità del diritto di superficie, sia lesiva nei confronti della procedura visto che la stessa procedente è comproprietaria per 1/2 del bene. Oltre ciò il valore calcolato è fortemente discordante dal valor medio di superficie lorda in comune commercio.

Pertanto, in questa sede, si propone un ulteriore giudizio di stima sintetico comparativo. Si è proceduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone simili;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ ubicazione e posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ presenza di infrastrutture in ambito urbano ed extraurbano, autostrade, ecc.;
 - ✓ la presenza di servizi;
 - ✓ attitudine e potenzialità edificatoria;
 - ✓ ecc.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario. Solo per le aree scoperte si assume un coefficiente di ragguaglio pari a 0,1, considerando la superficie a balconi pari ad 1/10 delle superfici coperte.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 1.200,00 di superficie lorda per l'appartamento e di €/m² 300,00 per il box auto, pertanto

| | | | |
|----------------|------------------------------|--------------------------|----------------|
| - appartamento | m ² [129+(9*0.1)] | X €/m ² 1.200 | = € 155.880,00 |
| -box auto | m ² 18 | X €/m ² 300 | = € 5.400,00 |

Sommano € 161.280,00

Tale valore, decurtato da:

- € 5.000,00 in ragione delle difformità urbanistiche riscontrate a piano S1 e della opportuna SCA dell'appartamento;
- 15 % per computare ogni costo legato alla riscattabilità (oltre spese amministrative e istruttorie, l'onorario notarile e le relative tasse, nonché ulteriori oneri dovuti per i professionisti consultati) secondo l'esperienza dello scrivente;

viene ad essere ulteriormente decurtata del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti.

Pertanto:

€ [(161.280,00-5.000,00) x 0,85] x 0,85 = € 112.912,30

approssimabile ad **€ 113.000,00**

Pertanto il valore della quota pignorata, pari ad 1/2 dell'intero bene, è pari ad **€ 56.500,00 (dicasi euro cinquantaseimilacinquecento,00)**



l) Il lotto proposto, costituito dalle u.i. descritte è non comodamente divisibile.

j) Referti fotografici in allegato.



LOTTO 2

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 2 consta in un appartamento allocato a piano secondo di un edificio multipiano non dotato di ascensore, censito in N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio 65 Particella 1065 sub 9, Via Giovanni Paisiello n°23, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile).

L'unità immobiliare identificata costituisce solo una porzione di un unico immobile allocato lungo la Via Giovanni Paisiello.

L'appartamento allocato a piano secondo è univocamente individuato in quanto confinante con :

-lato ovest e nord: P.Illa 1145 allo stesso foglio di Mappa;

-lato est: affaccio su Via Pergolesi;

-lato sud: vano scala (bene comune non censibile) ed il Subalterno 10 della medesima Particella 1065 al Foglio 65;

- g) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero fabbricato, è sito in Ragusa lungo la Via Paisiello in un'area a vocazione residenziale ben servita dalle vie di comunicazione urbane, da locali commerciali, luoghi di culto. e centri sportivi. Il fabbricato è realizzata con struttura in c.a. gettato in opera. I tamponamenti sono realizzati in sandwiches di forati/blocchi di tufo e finiture esterne in intonaco di cemento. L'appartamento, allocato a piano secondo, internamente risulta parzialmente ben rifinito ed in corso di ristrutturazione. E' dotato di impianto tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione non ultimati, e di infissi esterni in alluminio con vetro camera ed interposta tapparella. Mostra pavimentazione ceramica di prima scelta ad esclusione di un vano. Le finiture realizzate in malta di gesso e presenta porzione di corpi illuminanti in controsoffitto.

- b) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente il bene in oggetto è nelle disponibilità di **XXXXXXXXXXXX** comproprietario e fratello dall'esecutata.

- c) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** / Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso:

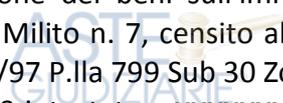
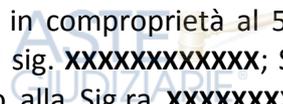
Intervistata l'Amministrazione Condominiale come da separato allegato alla CTU, al giorno 08/01/2025, risulta che "il canone condominiale bimestrale è pari ad € 69,32. Esiste un isoluto pari ad € 9,37. Non risultano deliberate spese straordinarie da effettuarsi. Il bilancio consuntivo 2024 risulta ancora non redatto."



e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- Trascrizione del 14/08/2024 nn. 10617/14302 Verbale di pignoramento immobili del 12-07-2024 Rep. 1945/2024 notificato da UNEP presso il Trib. di Ragusa. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al NCEU al F. 97 P.IIa 799 Sub. 2 e F. 97 P.IIa 799 Sub 26. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al NCEU al F. 97 P.IIa 799 Sub. 30. **Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al NCEU al F. 65 P.IIa 1065 Sub. 9.** A favore di **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/28; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. Contro **XXXXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/28; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/9. Ulteriori Informazioni: premesso che, ai sensi dell'art. 191 Cod. Civ., al momento della separazione coniugale, o meglio dal momento in cui i coniugi furono autorizzati a vivere separatamente, con provvedimento 02-03-2011 del presidente del Tribunale di Ragusa (RG 2905/2010), i beni immobili acquistati in costanza di matrimonio in regime di comunione dei beni, come risultanti nei pubblici registri immobiliari, sono da ritenersi beni in comunione in quote eguali; questo lo si precisa in riferimento agli infra descritti: sub 2 e sub 26 intestati al 100% al **XXXXXXXXXXXX** in regime di comunione legali, che vanno intesi in comproprietà al 50% in capo alla sig.ra **XXXXXXXXXXXX** ed al 50% in capo al sig. **XXXXXXXXXXXX**; Sub 30, la cui quota di 1/14, va intesa per il 50% in capo alla Sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, ossia 1/28 del totale, ed per il 50% in capo al Sig. Fumuso Ferdinando, ossia 1/28 del totale. Pertanto risultano sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni: 1) Quota 1/2 intestata a **XXXXXXXXXXXX** titolare 1/1 in regime di comunione dei beni sull'immobile nel comune di Ragusa (RG) via Avvocato Annibale Milito n. 7, censito al catasto fabbricati del comune di Ragusa, sez. Ragusa: F. A/97 P.IIa 799 Sub 2 Zona 1 Cat. A/3 Classe 3 vani 6,5 Rendita 503,55. 2) Quota 1/2 intestata a **XXXXXXXXXXXX** titolare 1/1 in regime di comunione dei beni sull'immobile nel comune di Ragusa (RG) via Avvocato Annibale Milito n. 7, censito al catasto fabbricati del comune di Ragusa, sez. Ragusa: F. A/97 P.IIa 799 Sub 26 Zona 1 Cat. C/6 Classe 4 Mq 18 Rendita 61,36. 3) Quota 1/28 intestata a **XXXXXXXXXXXX** titolare 1/14 in regime di comunione dei beni sull'immobile nel comune di Ragusa (RG) via Avvocato Annibale Milito n. 7, censito al catasto fabbricati del comune di Ragusa, sez. Ragusa: F. A/97 P.IIa 799 Sub 30 Zona 1 Cat. A/3 Classe 1 Vani 1,5 Rendita 81,34. 4) Quota 2/9 intestata a **XXXXXXXXXXXX** titolare 1/14 in regime di comunione dei beni sull'immobile nel comune di Ragusa (RG) via Giovanni Paisiello n. 23 Int. 4 Piano 2, censito al catasto fabbricati del comune di Ragusa, sez. Ragusa: F. A/65 P.IIa 1065 Sub 9 Zona 1 Cat A/3 Classe 3 Vani 6 Rendita 557,77. Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.



2. ISCRIZIONI

- ✚ Non sono presenti nel ventennio precedente Iscrizioni.

3. proprietà :

- ✚ **F. 65 P.IIa 1065 Sub 9: XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; XXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/4.** Come indicato anche nella relazione notarile non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità facente riferimento all'immobile oggetto della procedura.

Si riporta che quota pignorata erroneamente è pari a 2/9 della proprietà.

4. Passaggi di proprietà :

- Trascrizione del 28-04-2010 nn. 5022/8250, Certificato di denuncia successione redatto dall'ufficio del Registro DPRG UT di Ragusa il 18/12/2009 Rep. 126/9990/9. **Unità negoziale n. 1 sita nel comune di Ragusa ed indicata al NCEU al F. 65 P.IIa 1065 Sub 9.** Unità negoziale n. 2 sita nel comune di Ragusa ed indicata al NCEU al F. 238 P.IIa 198 Sub 3. A favore di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8. A favore di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8. A favore di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8. A favore di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/4; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/8. A Contro di XXXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Ulteriori informazioni: Parenti in linea retta.
- Trascrizione del 21/03/1973 nn. 9625/10947 Atto di compravendita redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXXX di Ragusa del 03/03/1973 Rep. 84066 Rac. 8686. Immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al NCEU alla partita 17489 F. 65 P.IIa 1065 Sub. 9, in cui è specificato che sono comprese le seguenti parti condominiali: scala, androne, citofono, riscaldamento, idrico e terrazza. A favore di XXXXXXXXXXXXX. Contro XXXXXXXXXXXXX nata a Ragusa il 09/04/1936 per la quota di 1/2. A lei pervenuto con atto del 09/07/1969 rep. 1710 dal XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX. Immobile realizzato con prog. 162 del 05/04/1968 e ultimato prima del 23/06/1969 e dichiarato agibile dal comune.
- Trascrizione del 22/07/1969 nn. 18723/15686 atto di compravendita redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXXX di Ragusa il 09/07/1969 Reg. 1710 Rep. 68931 Rac. 6228. Immobili siti nel comune di Ragusa ed indicati al NCEU alla partita 17489 F. 65 P.IIa 1065 Sub. 9. A favore di XXXXXXXXXXXXX. Contro XXXXXXXXXXXXX, nato a Ragusa il 30/05/1925 e XXXXXXXXXXXXX nata a Ragusa il 26/03/1927. Immobile realizzato con

ASTE
GIUDIZIARIE®

progetto approvato n. 162 del 05/04/1968 e varianti del 11/04/1969 e del 18/06/1969. I coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno acquistato il terreno dove è stato edificato l'immobile con atto del 22/10/1966 redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX Reg. n. 2009 Partita 16694 ed indicato al N.C.T. al F. 65 P.IIa 1065.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato originariamente giusto Permesso di costruire n.162 del 1968. Successive Varianti al progetto, e rispettivamente dell'11/04/1969 e del 18/06/1969, hanno portato alla realizzazione dell'intero manufatto. Successivamente, giusta licenza d'uso delle opere in cemento armato trasmesso al Comune dal Prefetto di Ragusa con nota n.1701/4 del 07/06/1969, è stato reso abitabile in data 23/06/1969.

Ciò non di meno, dal confronto fra i fascicoli giacenti nell'archivio storico dell'UTC e lo stato di fatto, emerge che la suddivisione degli spazi interni ha subito delle modifiche. Per una migliore descrizione si riportano le planimetrie stato di progetto e stato di fatto che collimano con le planimetrie catastali.

L'estratto di mappa riporta una P.IIa graffata, inficiata probabilmente da discrasie inerenti il mancato aggiornamento del mappale o le singole u.i.

In questa sede è opportuno sottolineare che per richiedere nuovo Certificato di Abitabilità, oppure presentare una SCA (segnalazione certificata di abitabilità), occorrerà produrre:

- + nuova certificazione sulla realizzazione degli impianti alla regola d'arte secondo D.M. 81/08 (idrico, sanitario, elettrico, termico/gen. di calore e scarico fumi, metano);
- + elaborati inerenti i contenimenti dei consumi energetici, A.P.E., censimento impianti ;
- + autorizzazione allo scarico e autorizzazione sanitaria (dovuta alle variazioni di rapporti aero illuminanti);
- + ecc;

richiesti dalle attuali disposizioni normative. Pertanto è opportuno computare un costo necessario per la regolarizzazione urbanistica dell'u.i. in oggetto identificabile in € 7.000,00. Tale cifra tiene conto delle spese tecniche, di istruttoria, probabili opere necessarie per rendere gli impianti idonei alle attuali prescrizioni normative, sanzioni inerenti comunicazione di lavori interni (o ad essi assimilabili) in corso d'opera.

g) **A.P.E./PRESTAZIONI ENERGETICHE ///**

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero fabbricato, è un appartamento sito in Ragusa lungo la Via Paisiello, in un'area a vocazione residenziale ben servita dalle vie di comunicazione urbane, da locali commerciali, luoghi di culto e centri sportivi. Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. gettato in opera. I tamponamenti sono realizzati in sandwich di forati/blocchi di tufo e finiture esterne in intonaco di cemento. L'appartamento, allocato a piano secondo ed esteso catastalmente m² 119, è sprovvisto di ascensore per lo sbarco ai piani. Beni comuni condominiali risultano l'androne di accesso con piano scala e terrazzo. Internamente risulta in corso di ristrutturazione. E' dotato di impianto tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione non ultimati, e di infissi esterni in alluminio con vetro camera e tapparella esterna. Mostra



pavimentazione ceramica di prima scelta ad esclusione di un vano. Le finiture ultimate sono realizzate in malta di gesso e presenta in parte corpi illuminanti in controsoffitto. Taluni volumi interni risultano sprovvisti di pavimentazione, controsoffitti e finiture. L'impianto idrosanitario e di scarico risulta in corso di realizzazione. In corrispondenza delle aperture interne sono presenti solo i controtelai in legno. In riferimento a generatori di calore si riporta solo la presenza di una caldaia non performante posta in esterno peraltro non collegata alla rete di distribuzione. Il canale da fumo e la canna fumaria singola non rispettano i dettami normativi attuali.

Esternamente lo stato manutentivo è mediocre con finiture esterne confacenti l'epoca di realizzazione.

In riferimento alle barriere architettoniche si riporta di u.i. non idonea alla fruizione di soggetti portatori di disabilità.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ stato manutentivo;
 - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - ✓ presenza di impianti e loro conformità
 - ✓ prestazioni energetiche;
 - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ l'accessibilità;
 - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario. Solo per le aree scoperte si assume un coefficiente di ragguaglio pari a 0,1, considerando la superficie a balconi pari ad 1/10 delle superfici coperte.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore a 600 €/m² di superficie ragguagliata. Pertanto si ha:

$$- \text{loc. commerciale} \quad \text{m}^2 (119 + 5 \cdot 0,1) \times \text{€/m}^2 600 = \text{€ } 71.700,00$$

Sommano € 71.700,00

In ultimo il valore di stima, decurtato in prima battuta di € 7.000,00 in virtù delle discrasie urbanistiche riscontrate ed ulteriormente del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti, sarà pari a:

$$\text{€ } (71.700,00 - 7000,00) \times 0,85 = \text{€ } 54.995,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

approssimabile ad € 55.000,00 (dicasi euro cinquantacinquemila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto il valore della quota di proprietà (pignorabile), pari ad 1/4 dell'intero bene, è pari ad € 13.750,00 .

- i) L'unità immobiliare in oggetto è non comodamente divisibile.
- j) Referti fotografici in allegato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. CONCLUSIONI

Il sopralluogo è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXXX come da separati Verbali di Accesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'accesso ai fabbricati è stato consentito dall'esecutata, La quale non è stata collaborativa e non ha fornito allo scrivente ogni documentazione utile richiesta in sede di sopralluogo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La relazione peritale, redatta in ottemperanza alle Disposizioni di Attuazione del C.P.C. Titolo IV Capo II all'art. 173 bis, viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, *Elaborato Peritale per pubblicazione*, è priva di ogni nominativo dei Debitori e di soggetti Terzi. Ulteriore copia integrale viene trasmessa tramite raccomandata r/r all'esecutata non costituitasi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il tecnico relatore -C.T.U.-
XXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

