

ing. Ivan Giuseppe Piero Giurato

Via Sacro Cuore, 12, 97015 MODICA (RG)

Cell. 380/3959072

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
**Sezione Civile**  
**Esecuzioni Immobiliari**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**- Lotto n° 2 -**

Vano tramezzato a piano terra, sito in Ragusa, nella Via San Giovanni n° 15-17

- Ragusa Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 9, sub. 8 (B.C.N.C. vano scala)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Causa Civile n. 266/2023 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Modica, 28 settembre 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE® IL C.T.U.

(ing. Ivan Giuseppe Piero Giurato)

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**Sezione Civile**

**Esecuzioni Immobiliari**

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Carlo Di Cataldo



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**-Lotto n° 2-**



Causa Civile n. 266/2023 R.G. Es. Im.

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



**PREMESSA GENERALE UNICA**

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.Ill.ma, con conferimento di incarico del 16/01/2024 notificato in data 17/01/2024, nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, ed esattamente la stima ed altro, come da verbale d'incarico dalla lettera A) alla lettera D), degli immobili di cui al Verbale di Pignoramento Immobiliare del 22/11/2023 notificato al sig. [REDACTED] quale legale rappresentante della società [REDACTED] il 04/12/2023, e per come successivamente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, in data 05/01/2024 ai nn. 258/184, con la restrizione ivi riportata, ed esattamente i seguenti immobili di proprietà di [REDACTED]



A. Casa a piano primo, sita in Ragusa, nella Via San Giovanni n° 15, censita al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio A/269, p.lla 12, sub. 5, categoria A3, dalla cui soppressione sono stati generati i seguenti immobili:

1. Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 8, bene comune non censibile;
2. Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 4, categoria A3, vani 3,5;
3. Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 5, categoria A3, vani 3,5;
4. Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 6, categoria A3, vani 3,5;

B. Vano tramezzato a piano terra, sito in Ragusa, nella Via San Giovanni n° 15-17, censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa al Foglio A/269, p.lla 11, categoria C2 e al Foglio A/269, p.lla 12, sub. 1, categoria C2, (particella graffata), dalla cui soppressione è stato generato il seguente immobile:

5. Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 9, categoria F3 (in corso di costruzione);

C. Locali direzionali ad uso ufficio, posti a piano primo, e relative cantinole accessorie poste a piano primo sotto strada, facenti parte di un fabbricato sito in Ragusa, in C.da Pendente, nella Via John Anthony Spataro, n. 17/A, ed esattamente:

6. Foglio A/100 p.lla 633, sub. 4, categoria A10, vani 5;
7. Foglio A/100 p.lla 633, sub. 5, categoria D8.

Si procede alla formazione, descrizione e stima dei lotti di vendita degli immobili eseguiti di cui al citato atto di pignoramento, il tutto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei superiori immobili, ed in particolare tenendo conto che (come sarà ampiamente esposto ed illustrato nel prosieguo della presente relazione):

- le tre unità immobiliari poste a piano primo nello stabile sito a Ragusa nella Via San Giovanni n. 15, pur se catastalmente individuate da tre distinti subalterni (subb. 4, 5, 6) ed allo stato finito quali A3, in atto trovansi allo stato rustico in corso di ristrutturazione, e la suddivisione operata in tre unità catastali della originaria unica unità catastale (Foglio A/269, p.lla 12, sub. 5) e di cui all'atto di provenienza dell'01/04/2005 ricevuto dal notaio Giovanni Livia da Ragusa rep. 31172, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 02/04/2005 ai nn. 7701/3652, non è urbanisticamente legittima in quanto non supportata da alcun titolo edilizio;
- i due immobili siti a Ragusa in Via J. A. Spataro (foglio A/100, p.lla 633, subb. 4 e 5), pur essendo unità immobiliari catastalmente autonome, contigue, con accessi



indipendenti, in atto il sub. 4 non è dotato di servizi igienici propri (servizi igienici necessari per la destinazione e fruizione stessa dell'immobile – uffici-), usufruendo in atto dei servizi igienici dell'unità attigua (sub. 5), e quindi tale unità catastale (sub. 4) per essere fruibile autonomamente necessita della realizzazione di opere edili per la formazione dei necessari ed autonomi servizi igienici e per la costruzione della separazione fisica con il contiguo sub. 5, e ciò con dispendio di risorse economiche, sia per le opere edili stesse che per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie, nonché per le successive variazioni catastali;

e pertanto si ritiene di formare **tre soli lotti di vendita** distinti.

### **FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**

#### **LOTTO N° 1:**

**Casa a piano primo, sita in Ragusa, nella Via San Giovanni n° 15, identificata al N.C.E.U. del Comune di Ragusa:**

- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 4, categoria A3, vani 3,5;
- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 5, categoria A3, vani 3,5;
- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 6, categoria A3, vani 3,5;
- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 8, bene comune non censibile (vano scala);

di cui al punto A. del superiore elenco.

#### **LOTTO N° 2:**

**Vani a piano terra, siti in Ragusa, nella Via San Giovanni n° 15-17, censiti al N.C.E.U. del Comune di Ragusa:**

- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 9, categoria F3,
- Foglio A/279, p.lla 2231, sub. 8, bene comune non censibile (vano scala);

di cui al punto B. del superiore elenco.

#### **LOTTO N° 3:**

**Locali direzionali ad uso ufficio, posti a piano primo, e relative cantinole accessorie poste a piano primo sotto strada, facenti parte di un fabbricato sito in Ragusa, in C.da Pendente, nella Via John Anthony Spataro, n. 17/A, ed esattamente:**

- Foglio A/100 p.lla 633, sub. 4, categoria A10, vani 5;

di cui al punto C. del superiore elenco.

### DESCRIZIONE E STIMA LOTTO n. 2

(Vano tramezzato a piano terra, sito in Ragusa, nella Via San Giovanni n° 15-17, di cui alla lettera B. del superiore elenco)

L'immobile esecutato in oggetto è costituito da un vano terraneo prospiciente la Via San Giovanni da cui si accede direttamente al civico 17 o in alternativa attraverso il civico 15, oltre che da un cortiletto interno di pertinenza posto sul retro prospetto nel quale si affacciano altri vani accessori, tutti posti a piano terra dello stabile sito in Via San Giovanni n. 17-15, nel Comune di Ragusa, all'interno di una zona classificata nel vigente P.R.G. come A - Centro Città - (Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940).

Lo stabile di cui sopra, ubicato all'interno del Centro Città del Comune di Ragusa, è posto lungo la Via San Giovanni con ingresso dai civici 17 e 15. L'ingresso principale al civico 17 risulta essere posizionato alla stessa quota del piano stradale, e da esso si accede agli altri vani nonché al cortiletto posto sul retro prospetto. L'accesso inoltre può avvenire attraverso una porta interna posta all'interno della scala condominiale (sub. 8 B.C.N.C.) che serve anche tutti i piani dello stabile.

Lo stabile nel suo insieme è costituito da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo.

L'immobile esecutato in oggetto è pervenuto alla società [REDACTED] (esecutata), per atto di compravendita del 01/04/2005, ricevuto dal notaio Giovanni Livia da Ragusa, rep. 31172, da parte dei signori [REDACTED]

[REDACTED] ■ [REDACTED] ■ [REDACTED] ■ [REDACTED] ■ [REDACTED] ■ [REDACTED], rispettivamente usufruttuaria per 3/10 la prima, mentre proprietario per 7/10 e nudo proprietario per 3/10 il secondo. A superiori venditori, sig.ri [REDACTED], detto immobile era pervenuto (come anche riportato nel citato atto di compravendita dell'01/04/2005) per atto di divisione a rogito del notaio Ettore Ottaviano di Ragusa del 13/10/1977 rep. 51291, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 12/11/1977 ai nn. 13533/12849 (di cui si allega la copia della nota di trascrizione) ed infine in forza della

dichiarazione di successione testamentaria in morte di [REDACTED]

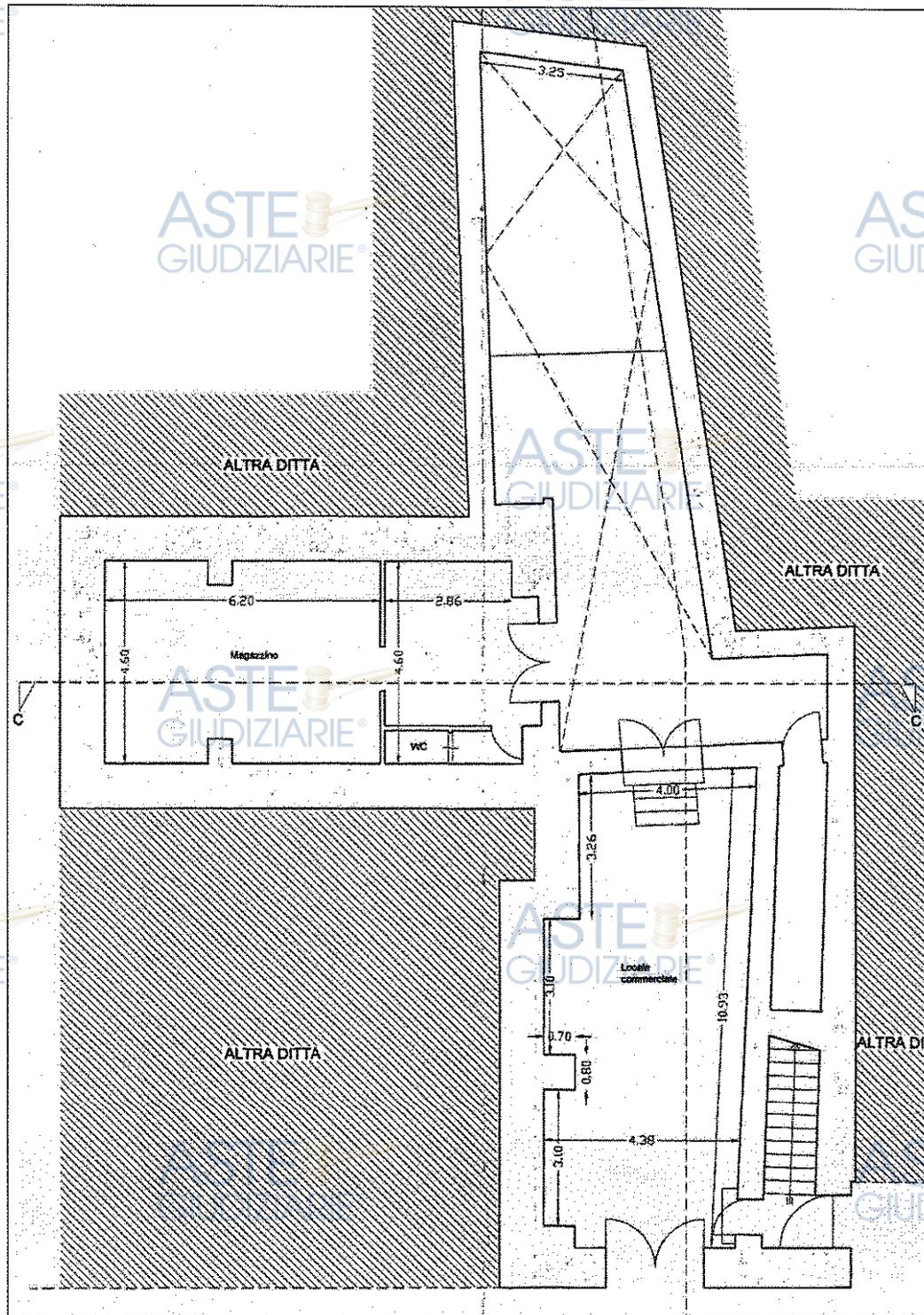
[REDACTED]), di cui al testamento pubblicato con verbale dal notaio Riccardo Sulsenti da Ragusa, in data 17/02/1969 (dichiarazione di successione n° 66, Vol. 346 Ufficio del Registro di Ragusa).

Nel citato atto di compravendita del 01/04/2005, la consistenza dell'immobile, oggi oggetto di esecuzione, viene catastalmente individuato al Foglio A/269, p.lla 11, 12/1, Via San Giovanni n. 17, piano terra, categoria C2, consistenza mq. 79. Nel citato atto di provenienza l'immobile viene così descritto "*... vano tramezzato a piano terra destinato a locale magazzino con cortiletto interno della consistenza catastale complessiva di metri quadri settantanove (mq. 79)....*".

Dal punto di vista urbanistico, successivamente all'acquisto dell'01/04/2005, la società [REDACTED] ha presentato all'U.T.C. di Ragusa, Settore VIII, Centri Storici e Verde Pubblico, istanza di Autorizzazione Edilizia per eseguire "**Lavori di manutenzione ordinaria interni**" in data 13/02/2008, assunta con protocollo n. 12878, a cui ha fatto seguito il rilascio dell'Autorizzazione Edilizia n° 53/2008/C.S., prot. n. 18460 del 03/03/2008, lavori il cui inizio è stato dato in data 06/06/2008, giusta comunicazione in pari data di cui al prot. 19540. Detti **lavori interni di manutenzione ordinaria**, sono dettagliatamente esposti nella Tav. A – Relazione tecnica (Allegata).

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dei rilievi metrici e fotografici eseguiti dal sottoscritto in seno alla presente Procedura Immobiliare sull'immobile in oggetto risulta quanto appresso:

1. I lavori di cui all'Autorizzazione Edilizia per i "lavori di manutenzione ordinaria interni" sono ancora **non ultimati**, come si evidenzia dalla seguente comparazione fra lo stato progettuale autorizzato e quello di rilievo odierno:



**Pianta piano terra "Stato di Progetto"**  
stralciata dalla Tav. 3 allegata all'Aut. Edilizia n° n° 53/2008/C.S., prot. n. 18460 del 03/03/2008





Trattasi di edificio in muratura di antica fattura (catalogato sul P.R.G. del Comune di Ragusa come realizzato in data antecedente al 1940), con caratteristiche architettoniche tipiche dei palazzetti nobiliari dell'epoca. La copertura dell'intero stabile risulta essere a tetto a falde con al di sopra manto di copertura costituito dal tipico coppo siciliano. Come sopra esposto l'accesso principale all'immobile eseguito in oggetto avviene attraverso un'ampia apertura sita al civico n. 17 della Via San Giovanni, oltreché da una porta interna posta nell'atrio dell'ingresso condominiale sito al civico n° 15 di Via San Giovanni da cui si diparte la scala condominiale (sub. 8 B.C.N.C.). L'unità immobiliare eseguita oggi si presenta, come rappresentata nel rilievo suddetto, con gli interni interessati dai lavori edili ancora in corso di definizione e completamento (mancano tutti i servizi igienici, le pavimentazioni vanno tutte completate come anche le finiture sulle pareti e sulle volte, mancano tutti gli infissi interni mentre quelli esterni sono in parte presenti ma da recuperare, ed inoltre tutti gli impianti idrico, elettrico e fognario risultano incompleti) che la rendono ancora oggi inutilizzabile (come documentato nell'allegata documentazione fotografica). Si specifica che il vano 1 presenta pavimentazione interna in antiche basole in pietra calcarea, mentre sia le volte che i contrafforti a sostegno delle stesse sono costituiti da pietra calcarea squadrata a vista di pregevole fattura. Si specifica ancora che il vano 2 presenta pavimentazione interna in segati in pietra calcarea levigata con un riquadro in pietra pece, mentre sia le volte che i contrafforti a sostegno delle stesse sono costituiti da pietra calcarea squadrata a vista di pregevole fattura. Il vano 1 ed il vano 2, pur se fisicamente separati, sono in effetti entrambi prospicienti il cortiletto interno di pertinenza esclusiva e su di esso lungo la parete dove è presente l'apertura che collega il vano 1 con il cortiletto suddetto si aggetta una porzione di balcone che costituisce un riparo all'eventuale collegamento esterno tra i vani 1 e 2. Da quanto esposto in precedenza, risulta che il vano 2 è anch'esso un valido ambiente e costituisce utile appendice al vano 1 che è direttamente prospiciente sulla Via San Giovanni. Infine il cortiletto interno costituisce anch'esso una validissima pertinenza come anche i restanti ambienti.

Dal punto di vista catastale oggi l'unità immobiliare eseguita trovasi correttamente riportata in catasto del Comune di Ragusa al Foglio A279, p.lla 2231, sub. 9, categoria F3 (unità in corso di costruzione), giusta pratica di variazione della destinazione

dell'01/08/2018, prat. RG0047743 in atti dal 02/08/2018, come anche riportato nell'allegato elaborato planimetrico parziale del 02/08/2018, derivante anche da variazione del 25/07/2012 per bonifica identificativo catastale, e derivante anche dall'elaborato planimetrico del 22/05/2009 agli atti catastali.

Per come sopra esposto in atto l'immobile esecutato oggi non risulta utilizzabile in quanto allo **stato rustico**.

Per quanto riguarda la detenzione dell'immobile esso era detenuto fino alla data del sopralluogo del 19/03/2024 dalla società proprietaria, [REDACTED], e in tale data venivano consegnate dal legale rappresentate della società, nella persona del sig. [REDACTED], le chiavi dell'immobile al Custode Giudiziario Avv. Giorgio Di Martino Russo.

Alfine di eseguire la stima del suddetto immobile, oltre a quanto sopra esposto ed evidenziato, si riporta anche che:

- L'ubicazione dell'immobile, posto in pieno Centro Storico di Ragusa a pochi metri dalla centralissima Basilica di San Giovanni, è sicuramente un valore aggiunto alle caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso;
- La destinazione dell'immobile, una volta ultimato, è quello di utilizzo o come locale commerciale (per come già destinato nell'Aut. Edil. N. 53/2008/CS del 03/03/2008, con annessi retrostanti locali accessori), o come sede di attività terziaria, considerata la pregevole ubicazione come già precedentemente esposto;
- la zona è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché della presenza di tutti i servizi essenziali (banca, posta, attività di vicinato, ect.);

per tutto quanto sopra esposto, evidenziato e riportato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo insieme attraverso il metodo della comparazione diretta con altri immobili simili presenti nella zona. A seguito di specifiche ricerche si ritiene di valutare l'immobile in oggetto ad € 1.250,00 per mq. di superficie netta calpestabile interna riferita ai due ambienti principali (Vano 1 e Vano 2) aventi complessivamente una superficie di

$$\text{mq. } 42,30 + \text{mq. } 41,80 = \text{mq. } \mathbf{84,10}$$

in esso valore incluse tutte le pertinenze interne ed esterne.

Per cui si ha:

$$\text{mq. } 84,10 \times 1.250,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } \mathbf{105.125,00}$$

Infine si effettua 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, per cui si ha il seguente valore di vendita:

€ 105.125x 0,85 = € 89.356,25

Che si arrotonda a € 89.000,00 (diconsi *Euro ottantanovemila/00*).

#### DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

*Dalle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, e dalle ispezioni allegare in fascicolo risultano a carico dei superiori lotti, nel ventennio precedente, le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli contro:*

1. **Iscrizione contro**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, n. **14275/6124 del 16/06/2005** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quale ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 15/06/2005, notaio Giovanni Livia, rep. 31723/5402, sulla sorte capitale di € 450.000,00 e complessivi € 900.000,00, gravante sulla quota di 1/1, foglio A269, p.lla 11 e p.lla 12, sub. 1 (identificazione catastale originaria dell'immobile in oggetto), in seno alla quale è riportata comunicazione n. 691 del 20/03/2012 di estinzione parziale;
2. **Iscrizione contro**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, n. **1032/162 del 15/01/2008** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quale ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 14/01/2008, notaio Giovanni Livia, rep. 36971/8007, sulla sorte capitale di € 320.000,00 e complessivi € 480.000,00, gravante sulla quota di 1/1, foglio A269, p.lla 11 e p.lla 12, sub. 1 (identificazione catastale originaria dell'immobile in oggetto), in seno alla quale è riportata comunicazione n. 690 del 20/03/2012 di estinzione parziale;
3. **Trascrizione contro**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, n. **12008/8171 del 06/08/2018**, quale preliminare di compravendita, notaio Giovanni Livia, rep. 48473/15579 del 03/08/2018, gravante sulla proprietà 1/1, foglio A279 p.lla 2231 sub. 9 tra la [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] [REDACTED];
4. **Trascrizione contro**, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, n. **258/184 del 05/01/2024** a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] quale verbale di pignoramento immobili, gravante sulla proprietà 1/1, foglio A279 p.la 2231 sub. 9.

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2: Visure storiche catastali all'Impianto del Catasto Fabbricati della p.la 11 e della p.la 12 sub. 1 del foglio A269 di Ragusa, riportati alla partita 133;
- Allegato 3: Visura storica catastale Catasto Fabbricati dell'attuale p.la 2231, sub. 9 del foglio A279 di Ragusa (derivante dalle originarie p.lle 11 e 12/1 del foglio A269);
- Allegato 4: Estratto di mappa della p.la 2231 del foglio A279 di Ragusa;
- Allegato 5: Elaborato Planimetrico parziale ed elenco subalterni della p.la 2231 del foglio A279 di Ragusa del 02/08/2018, e elaborato planimetrico ed elenco subalterni della p.la 12, del foglio A269 del 22/05/2009 (dimostrazione grafica dei subalterni);
- Allegato 6: Atto di Compravendita del 01/04/2005 ricevuto dal notaio Giovanni Livia da Ragusa, rep. 31172/5219, da parte dei sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED];
- Allegato 7: nota di trascrizione dell'atto di divisione del 13/10/1977 ricevuto dal notaio Ettore Ottaviano da Ragusa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, in data 12/11/1977 ai nn. 13533/12849;
- Allegato 8: Restituzione grafica del vano tramezzato a piano terra, per come rilevato;
- Allegato 9: Confronto tra lo Stato di Fatto Rilevato e lo Stato di Progetto allegato all'Autorizzazione Edilizia n° 53/2008/C.S., prot. n. 18460 del 03/03/2008;
- Allegato 10: Documentazione urbanistica: Autorizzazione Edilizia n° 53/2008/C.S. per lavori interni di manutenzione ordinaria, prot. n. 18460 del 03/03/2008, inizio lavori in data 06/06/2008 giusta comunicazione in pari data di cui al prot. 19540, Tav. A Relazione tecnica allegata

all'A. E. n° 53/2008/C.S., Tav. 3 Stato di Progetto Piante allegata  
all'A. E. n° 53/2008/C.S.;

- Allegato 11: preliminare di compravendita, notaio Giovanni Livia, rep. 48473/15579 del 03/08/2018, tra la [REDACTED] (promittente venditrice) e il sig. [REDACTED] (promittente acquirente) relativamente all'immobile al foglio A279 p.lla 2231 sub. 9;
- Allegato 12: Relazione fotografica LOTTO N° 2;

#### DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

- Allegato 13: elenco sintetico delle formalità a carico di [REDACTED];
- Allegato 14: elenco sintetico delle formalità a carico di [REDACTED] e [REDACTED] (venditori);
- Allegato 15: elenco sintetico delle formalità a carico sulla p.lla 2231, sub. 9, del N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A279;
- Allegato 16: elenco sintetico delle formalità a carico sulla p.lla 11 e della p.lla 12 sub. 1 del N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A269 (particelle di provenienza);
- Allegato 17: Nota di iscrizione contro 14275/6124 del 16/06/2005 relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- Allegato 18: Nota di iscrizione contro 1032/162 del 15/01/2008 relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
- Allegato 19: Nota di trascrizione contro 12008/8171 del 06/08/2018 relativa a preliminare di compravendita tra [REDACTED] e il sig. [REDACTED];
- Allegato 20: Trascrizione contro n. 258/184 del 05/01/2024 quale verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];

In Modica, il 28/09/2024

Il C.T.U.

(ing. Ivan Giuseppe Piero Giurato)