

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. .

nell'Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.129,78	17

All'udienza del 16/03/2025. il sottoscritto Arch. _____ con studio in Vi. _____ 234 - 97100 -
Ragusa (RG), email _____ PEC _____ Tel. _____ Fax _____
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2025 accettava l'incarico e prestava
giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Paestum 5, edificio B/2, interno 1, piano terra rialzato (Coord. Geografiche: 36.911207, 14.722343)

DESCRIZIONE

Questo procedimento riguarda un bene immobile situato nel Comune di Ragusa, più precisamente in via Paestum n. 5.

Caratteristiche dell'Immobile:

L'immobile pignorato è parte di un edificio residenziale ed è identificato come appartamento interno 1, ubicato al piano terra rialzato di un complesso edilizio di tipo popolare, noto come "Alloggi popolari INA-Casa" e individuato dalla lettera B/2.

La composizione interna dell'unità immobiliare prevede un piccolo ingresso o disimpegno che dà accesso agli ambienti principali della casa. Gli spazi interni comprendono un bagno, due camere da letto (di cui una matrimoniale), un soggiorno, una cucina e un balcone chiuso da vetrate, il quale offre uno spazio aggiuntivo che può essere utilizzato in modo versatile secondo le esigenze degli occupanti.

Proprietà e Destinazione d'Uso:

Attualmente la proprietà dell'immobile risulta suddivisa in parti uguali tra i signori **** Omissis ****, ciascuno titolare di una quota pari a metà (1/2) dell'intera proprietà. L'unità immobiliare è destinata ad uso civile abitazione e risulta inserita in un contesto condominiale caratterizzato da edifici di tipo economico e popolare. L'accesso ai vari piani dell'edificio avviene tramite una scala condominiale comune a più unità abitative.

Contesto Urbano e Servizi:

Il fabbricato è inserito in un tessuto urbano prevalentemente residenziale, situato in una zona a media densità abitativa della città di Ragusa. L'area si distingue per la presenza di numerosi servizi ubicati nelle immediate vicinanze dell'immobile, tra cui supermercati, farmacie e scuole, elementi che contribuiscono a rendere la zona particolarmente funzionale e comoda per le necessità della vita quotidiana. Un ulteriore aspetto di rilievo è la discreta disponibilità di parcheggi nella zona, fattore che incrementa il valore dell'immobile sotto il profilo della vivibilità e della praticità per i residenti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Paestum 5, edificio B/2, interno 1, piano terra rialzato

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si e' proceduto a verificare nel ventennio precedente la completezza della documentazione ex art. 567.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I sig.ri **** Omissis **** in sede di sopralluogo dichiaravano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

C.F.: **** Omissis ****

Nato a

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

C.F.: **** Omissis ****

CONFINI

L'appartamento confina da un lato con la scala e androne di ingresso condominiale e con i restanti lati con spazi esterni condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,70 m	Terra rialzata
Veranda	3,60 mq	3,60 mq	0,40	1,44 mq	2,70 m	terra rialzata
Veranda	7,40 mq	7,40 mq	0,95	7,03 mq	2,70 m	terra rialzata
Totale superficie convenzionale:				88,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Caratteristiche Generali:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è classificata catastalmente come "A/4 - Abitazioni di tipo popolare". Si tratta di una tipologia abitativa che comprende immobili caratterizzati da un livello costruttivo e di rifinitura modesto, con impianti limitati esclusivamente a quelli strettamente necessari. Le finiture sono essenziali e i criteri costruttivi adottati sono semplici, riconducibili spesso a edifici di vecchia costruzione, privi di elementi di lusso ma dotati di spazi funzionali.

Distribuzione degli Spazi Interni

L'abitazione si sviluppa su una superficie interna calpestabile di circa 76 mq.

La disposizione degli ambienti è la seguente:

- Ingresso: 10,00 mq
- Bagno: 4,00 mq
- Soggiorno: 25,00 mq
- Cucinino: 6,00 mq
- Camera matrimoniale: 17,60 mq
- Camera doppia: 14,00 mq
- Veranda coperta: 7,50 mq
- Balcone chiuso con struttura precaria: 3,60 mq

L'altezza interna utile dell'abitazione è pari a 2,70 metri, garantendo la funzionalità degli spazi senza particolari eccellenze in termini di comfort o prestigio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 30/06/1987 al 22/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 99, Part. 195, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,50 Piano terra
Dal 22/05/2002 al 02/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 99, Part. 2, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano Terra rialzato

Vi e' corrispondenza tra titolari catastali e reali attuali.

a seguito della successione del padre

eceduto in Ragusa il 14

luglio 2001 (denuncia successione n.57 vol. 383 presentata il 22 gennaio 2002).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	99	2	17	1	A4	3	5 vani		284,05 €	Terrazialzato	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'attuale identificazione catastale deriva dalla variazione dell'identificativo catastale del 16/11/2005, pratica n. RG0129354 (variazione per modifica identificativo).

Da una ricerca presso gli Uffici Telematici - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali della Provincia di Ragusa, non risulta la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

È pertanto necessario presentare un aggiornamento catastale tramite la procedura Docfa, indicando come causale "Planimetria mancante".

Il costo totale per presentazione e parcella tecnica è di circa 350 euro. Poiché la mappa catastale non mostra la sagoma dell'edificio dell'appartamento pignorato, è necessario aggiornarla tramite la procedura PREGEO, con un costo di circa 1.500 euro.

Gli importi indicati sono IVA e CASSA escluso.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed è stata analizzata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

I dati riportati nel pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'unità immobiliare

PATTI

Il sig. **** Omissis **** dichiara che le spese condominiali sono circa 20 euro al mese, più la luce della scala divisa equamente ogni due mesi. Gli spazi esterni sono gestiti da uno studio di amministrazione condominiale (pulizia cortile, cancelli, citofono, luci), mentre l'edificio e i suoi impianti sono amministrati direttamente dai condomini.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta nel suo complesso in ottimo stato, anche se necessita di opere di ordinaria manutenzione: pitturazione delle pareti interne.

L'immobile risulta agibile, gli impianti (elettrico-idrico) risultano, dal sopralluogo effettuato, a norma di legge.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento si trova inserito all'interno di un contesto condominiale, il che implica la presenza di spazi e strutture condivise con altre unità immobiliari. In particolare, l'immobile partecipa alla comproprietà proporzionale di alcune parti comuni, tra cui il cortile condominiale. Quest'ultimo è destinato, almeno in parte, a fungere da area parcheggio per i condomini, oltre a comprendere uno spazio esterno pavimentato che risulta fruibile sia come percorso pedonale sia come area carrabile.

Dal punto di vista giuridico, il condominio risulta regolarmente costituito ma non è dotato di un regolamento condominiale. La gestione del condominio per le sole parti esterne è affidata allo studio di amministrazione condominiale **** Omissis ****, con sede a Ragusa, che si occupa delle attività amministrative;

Si ritiene utile riportare altresì quanto descritto nell'Atto di compravendita, stipulato a rogito Notaio dott. **** Omissis **** in data 22 maggio 2002 laddove viene riportato: " L'immobile in oggetto si trasferisce alla parte acquirente con ogni accessione, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con l'immissione in possesso ad ogni effetto utile ed oneroso, con i diritti e le comproprietà condominiali che sono tali per legge o per destinazione, ed in particolare con la comproprietà proporzionale del cortile condominiale adibito in parte a parcheggio".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'appartamento al momento del sopralluogo risulta privo di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata si trova a Ragusa, via Paestum n.5, in un edificio con struttura portante in cemento armato, copertura a padiglione e solai in laterocemento. Le pareti esterne sono finite "a tonachino", quelle interne con intonaco civile. L'edificio è parte di un complesso composto da quattro blocchi, accessibile sia carrabilmente che pedonalmente. L'appartamento, situato nel blocco B/2 al piano terra rialzato, ha esposizione su tre lati (nord, est, sud), altezza interna 2,70 m, caratteristiche tipiche di edilizia popolare ed è privo di impianto di riscaldamento. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetrocamera, porte interne in legno. Il bagno finestrato è rivestito in piastrelle, dotato di doccia e scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico è sottotraccia. Presenti balcone chiuso a vetri adibito a lavanderia e piccola veranda dalla cucina. Le parti comuni risultano in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in data 11 aprile 2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che lo stesso risultava occupato dai sig.ri **** Omissis **** I signori dichiarano che insieme a loro vive il figlio maggiorenne **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 22/05/2002	**** Omissis ****	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2001 al 22/01/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/01/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle entrate di Ragusa	22/01/2002	57	383
Dal 22/05/2002 al 02/10/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott.	22/05/2002	19531	6065
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/06/2002	1485	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RAGUSA aggiornate al 03/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ispica (RG) il 27/05/2002
Reg. gen. 8106 - Reg. part. 971
Quota: 1/1
Importo: € 76.500,00
Capitale: € 45.000,00
Spese: € 1.500,00
Interessi: € 30.000,00
- **ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Iscritto a Ragusa il 05/04/2004
Reg. gen. 6582 - Reg. part. 2453
Importo: € 25.062,66
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ragusa il 28/07/2006
Reg. gen. 18718 - Reg. part. 5439

Quota: 1/1

Importo: € 14.000,00

- **ipoteca legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
Iscritto a Ragusa il 12/01/2009
Reg. gen. 618 - Reg. part. 91
Importo: € 4.281,70
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Ragusa il 10/06/2013
Reg. gen. 8144 - Reg. part. 1298
Importo: € 27.000,00
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Ragusa il 11/05/2022
Reg. gen. 7670 - Reg. part. 785
Importo: € 76.500,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a GIUDICE DI PACE DI RAGUSA il 31/07/2024
Reg. gen. 13179 - Reg. part. 1115
Importo: € 5.524,00

Trascrizioni

- **Atto tra vivi- Compravendita**
Trascritto a Ispica (RG) il 27/05/2002
Reg. gen. 8106 - Reg. part. 971
Quota: 1/1
- **ATTO ESECUTIVO -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI O CAUTELARE**
Trascritto a TRIBUNALE DI RAGUSA il 03/03/2025
Reg. gen. 3407 - Reg. part. 2493

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica,

-secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Ragusa (P.R.G.) l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella tavola 08 del PRG del comune di Ragusa zona B1 - zone B sature.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento è antecedente al 1967.

Come si rileva dalla documentazione in Atti e reperita presso i Pubblici Uffici dallo scrivente Esperto, l'edificazione del fabbricato in oggetto risale agli anni '60.

Dai documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Ragusa l'edificazione del complesso edilizio, denominato "Alloggi popolari INA-CASA" risulta autorizzato giusto Nulla Osta edilizio rilasciato dal comune di

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalle tavole progettuali allegate al nulla osta menzionato pero' risultano delle incongruenze tra lo stato di fatto realizzato e la stato progettuale. difformità che si possono sanare con L'Art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/01. Le difformità riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento oggetto di pignoramento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.530,92

Si e' proceduto tramite l'amministratore del condominio a quantificare fino al 04/06/2025 il debito che i signori **** Omissis **** hanno nei confronti del condominio. L'ammontare del debito e' quantificabile in 2.530,92

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Paestum 5, edificio B/2, interno 1, piano terra rialzato

Questo procedimento riguarda un bene immobile situato nel Comune di Ragusa, più precisamente in via Paestum n. 5. Caratteristiche dell'Immobile: L'immobile pignorato è parte di un edificio residenziale ed è identificato come appartamento interno 1, ubicato al piano terra rialzato di un complesso edilizio di tipo popolare, noto come "Alloggi popolari INA-Casa" e individuato dalla lettera B/2. La composizione interna dell'unità immobiliare prevede un piccolo ingresso o disimpegno che dà accesso agli ambienti principali della casa. Gli spazi interni comprendono un bagno, due camere da letto (di cui una matrimoniale), un soggiorno, una cucina e un balcone chiuso da vetrate, il quale offre uno spazio aggiuntivo che può essere utilizzato in modo versatile secondo le esigenze degli occupanti. Proprietà e Destinazione d'Uso: Attualmente la proprietà dell'immobile risulta suddivisa in parti uguali tra i signori **** Omissis ****, ciascuno titolare di una quota pari a metà (1/2) dell'intera proprietà. L'unità immobiliare è destinata ad uso civile abitazione e risulta inserita in un contesto condominiale caratterizzato da edifici di tipo economico e popolare. L'accesso ai vari piani dell'edificio avviene tramite una scala condominiale comune a più unità abitative. Contesto Urbano e Servizi: Il fabbricato è inserito in un tessuto urbano prevalentemente residenziale, situato in una zona a media densità abitativa della città di Ragusa. L'area si distingue per la presenza di numerosi servizi ubicati nelle immediate vicinanze dell'immobile, tra cui supermercati, farmacie e scuole, elementi che contribuiscono a rendere la zona particolarmente funzionale e comoda per le necessità della vita quotidiana. Un ulteriore aspetto di rilievo è la discreta disponibilità di parcheggi nella zona, fattore che incrementa il valore dell'immobile sotto il profilo della vivibilità e della praticità per i residenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 2, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 71.660,70

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene

"personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

•Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Si precisa che lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene pignorato distinto nella presente perizia tecnica come bene 1, considerando l'unità immobiliare così come essa si presenta all'attualità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ragusa (RG) - Via Paestum 5, edificio B/2, interno 1, piano terra rialzato	88,47 mq	810,00 €/mq	€ 71.660,70	100,00%	€ 71.660,70
Valore di stima:					€ 71.660,70

Valore di stima: € 71.660,70

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2530,92	€
Spese per regolarizzazione conformità catastale	1800,00	€
Redazione APE	200,00	€

Valore finale di stima: € 67.129,78

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo.

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona in cui sorge, servizi e collegamenti, quindi facilità di raggiungimento, contesto ambientale. Sono state inoltre valutate la consistenza, regolarità geometrica della

forma, quindi la razionalità distributiva degli spazi interni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nella esecuzione delle indagini di mercato immobiliare, intese a reperire dati storici relativi e rilevabili di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima, l'esperto ex art. 568 c.p.c. ha considerato fonti indirette e dirette, quali:

- la Banca Dati del Borsino Immobiliare, i cui dati sono disponibili in rete;

Il procedimento di calcolo, per tale fonte, è basato sul confronto diretto che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

- Agenzie immobiliari;

Le informazioni sul mercato immobiliare nella zona in questione sono state acquisite da operatori del settore.

Lo scrivente Esperto ha inoltre reperito i dati ("Comparabili") relativi a recenti compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, avvenute nella stessa zona.

Si precisa che lo scrivente ha determinato il valore di mercato del bene pignorato distinto nella presente perizia tecnica come bene 1, considerando l'unità immobiliare così come essa si presenta all'attualità.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non vi sono riserve e particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragusa, li 07/10/2025

L'Esp

, c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto acquisto appartamento (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Nulla osta edilizio (Aggiornamento al 06/10/2025)

- ✓ N° 3 Estratti di mappa - mappa catastale (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 4 Foto - documentazione fotografica lotto (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 5 Google maps - collocazione coordinate (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 6 Ortofoto - foto dall'alto (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - tavola progetto presentato (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visura catastale immobile (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - banca dati quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - situazione debitoria verso condominio (Aggiornamento al 04/06/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Paestum 5, edificio B/2, interno 1, piano terra rialzato

Questo procedimento riguarda un bene immobile situato nel Comune di Ragusa, più precisamente in via Paestum n. 5. Caratteristiche dell'Immobile: L'immobile pignorato è parte di un edificio residenziale ed è identificato come appartamento interno 1, ubicato al piano terra rialzato di un complesso edilizio di tipo popolare, noto come "Alloggi popolari INA-Casa" e individuato dalla lettera B/2. La composizione interna dell'unità immobiliare prevede un piccolo ingresso o disimpegno che dà accesso agli ambienti principali della casa. Gli spazi interni comprendono un bagno, due camere da letto (di cui una matrimoniale), un soggiorno, una cucina e un balcone chiuso da vetrate, il quale offre uno spazio aggiuntivo che può essere utilizzato in modo versatile secondo le esigenze degli occupanti. Proprietà e Destinazione d'Uso: Attualmente la proprietà dell'immobile risulta suddivisa in parti uguali tra i signori **** Omissis ****, ciascuno titolare di una quota pari a metà (1/2) dell'intera proprietà. L'unità immobiliare è destinata ad uso civile abitazione e risulta inserita in un contesto condominiale caratterizzato da edifici di tipo economico e popolare. L'accesso ai vari piani dell'edificio avviene tramite una scala condominiale comune a più unità abitative. Contesto Urbano e Servizi: Il fabbricato è inserito in un tessuto urbano prevalentemente residenziale, situato in una zona a media densità abitativa della città di Ragusa. L'area si distingue per la presenza di numerosi servizi ubicati nelle immediate vicinanze dell'immobile, tra cui supermercati, farmacie e scuole, elementi che contribuiscono a rendere la zona particolarmente funzionale e comoda per le necessità della vita quotidiana. Un ulteriore aspetto di rilievo è la discreta disponibilità di parcheggi nella zona, fattore che incrementa il valore dell'immobile sotto il profilo della vivibilità e della praticità per i residenti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 2, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In merito alla destinazione urbanistica, -secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Ragusa (P.R.G.) l'area su cui sorge l'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva è individuata nella tavola 08 del PRG del comune di Ragusa zona B1 - zone B sature.

Prezzo base d'asta: € 67.129,78

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.129,78

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ragusa (RG) - Via Paestum 5, edificio B/2, interno 1, piano terra rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 2, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	88,47 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al momento del sopralluogo risulta nel suo complesso in ottimo stato, anche se necessita di opere di ordinaria manutenzione: pitturazione delle pareti interne. L'immobile risulta agibile, gli impianti (elettrico-idrico) risultano, dal sopralluogo effettuato, a norma di legge.		
Descrizione:	Questo procedimento riguarda un bene immobile situato nel Comune di Ragusa, più precisamente in via Paestum n. 5. Caratteristiche dell'Immobile: L'immobile pignorato è parte di un edificio residenziale ed è identificato come appartamento interno 1, ubicato al piano terra rialzato di un complesso edilizio di tipo popolare, noto come "Alloggi popolari INA-Casa" e individuato dalla lettera B/2. La composizione interna dell'unità immobiliare prevede un piccolo ingresso o disimpegno che dà accesso agli ambienti principali della casa. Gli spazi interni comprendono un bagno, due camere da letto (di cui una matrimoniale), un soggiorno, una cucina e un balcone chiuso da vetrate, il quale offre uno spazio aggiuntivo che può essere utilizzato in modo versatile secondo le esigenze degli occupanti. Proprietà e Destinazione d'Uso: Attualmente la proprietà dell'immobile risulta suddivisa in parti uguali tra i signori **** Omissis ****, ciascuno titolare di una quota pari a metà (1/2) dell'intera proprietà. L'unità immobiliare è destinata ad uso civile abitazione e risulta inserita in un contesto condominiale caratterizzato da edifici di tipo economico e popolare. L'accesso ai vari piani dell'edificio avviene tramite una scala condominiale comune a più unità abitative. Contesto Urbano e Servizi: Il fabbricato è inserito in un tessuto urbano prevalentemente residenziale, situato in una zona a media densità abitativa della città di Ragusa. L'area si distingue per la presenza di numerosi servizi ubicati nelle immediate vicinanze dell'immobile, tra cui supermercati, farmacie e scuole, elementi che contribuiscono a rendere la zona particolarmente funzionale e comoda per le necessità della vita quotidiana. Un ulteriore aspetto di rilievo è la discreta disponibilità di parcheggi nella zona, fattore che incrementa il valore dell'immobile sotto il profilo della vivibilità e della praticità per i residenti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuato in data 11 aprile 2025, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato dei luoghi, si poteva verificare che lo stesso risultava occupato dai sig.ri **** Omissis **** I signori dichiarano che insieme a loro vive il figlio maggiorenne **** Omissis ****.		