



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: Dott. Antonio Pianoforte





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento Esecutivo n. 49/2025 del R. Es.
Creditore procedente: *****
Debitore: *****
C.T.U.: Arch. Daniele Licitra





Il sottoscritto, **Arch. Daniele Licitra**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Ragusa al n. 660 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 619, categoria industriale, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Antonio Pianoforte**



e s p o n e



quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 49/2025 promossa da ***** contro *****.



OPERAZIONI PERITALI



Con provvedimento del 10/04/2025, in occasione del conferimento di incarico di stima, l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dava mandato all'esperto per lo svolgimento delle operazioni peritali.



Il sottoscritto, ricevuto il mandato, svolgeva le seguenti operazioni:

1. Accettazione d'incarico e giuramento esperto, in data 16/04/2025;
2. Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;
3. Sopralluogo, rilievi fotografici e dimensionali eseguiti presso gli immobili pignorati, in data 07/05/2025;
4. Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Ragusa;
5. Accertamenti catastali eseguiti presso gli Uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;
6. Accertamenti ipotecari eseguiti presso i RR. II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;
7. Redazione della presente relazione di stima;
8. Deposito telematico degli elaborati;
9. Trasmissione di copia dell'elaborato alle parti a mezzo PEC.





SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

In data 07/05/2025 alle ore 15:30, il sottoscritto C.T.U. Arch. Daniele Licitra, previo rituale avviso alle parti e alla presenza del Custode Delegato, Avv. Silvia Distefano, ha eseguito l'accesso ai luoghi degli immobili pignorati. Il sopralluogo ha avuto inizio dall'immobile sito in via Psaumida, 19 a Ragusa (RG), alla presenza del debitore esecutato, Sig. ***** , nato ***** e della conduttrice dell'immobile, Sig.ra ***** , nata ***** . Il sopralluogo è poi proseguito presso l'altro immobile pignorato di via Sant'Anna, 83 a Ragusa (RG), alla presenza del debitore esecutato e l'Avv. Distefano.

Dopo aver fotografato gli immobili, eseguito il rilievo dimensionale, aver preso visione e accertato le condizioni degli stessi e del loro utilizzo, alle ore 16:40 si conclude il sopralluogo.



RISPOSTA AI QUESITI

Lotto 1

Appartamento e box auto di pertinenza, siti in via Psaumida n.19-21, Ragusa (RG).

Identificazione del bene pignorato

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, posto al sesto piano della palazzina A, facente parte, congiuntamente con la palazzina B, della cooperativa edilizia denominata "Le Palme", situato nella via Psaumida n.19, Interno 6B, a Ragusa.

L'appartamento di 6,5 vani, ha una superficie lorda di circa 129,00 mq e una superficie utile abitabile di 111,00 mq. E' dotato di balconi sui tre lati, per una superficie complessiva di 26,00 mq. L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati al Fg.98, P.IIa 350, Sub 40.

Di pertinenza dell'appartamento è il box auto, al piano terra del medesimo stabile, avente una superficie interna netta di 13,00 mq, con ingresso carrabile da Via Psaumida n.21, censito in Catasto al Fg.98, P.IIa 350, Sub 16.

Da visure catastali ed estratti rilasciati dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, risulta che le unità sopra indicate sono regolarmente censite come descritto:

N.C.E.U. Ragusa							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
98	350	40	1	A/3	3	6,5 vani	€ 503,55
98	350	16	1	C/6	4	13 mq	€ 44,31

Si è scelto di periziare l'appartamento (Sub 40) e il box auto (Sub 16) come unico cespite, in quanto quest'ultimo risulta pertinenziale all'appartamento.

Confini dell'immobile

La palazzina in cui è ubicato l'appartamento di proprietà del debitore esecutato confina:

- a nord con Via Psaumida;
- a est con le particelle catastali site al Fg. 98, nn. 131, 141, 134 e 386;
- a sud con Via Don Mattia Nobile;
- a ovest con la particella catastale sita al Fg. 98, n. 357.

Indicazione del diritto pignorato

Il diritto pignorato consiste nella piena proprietà superficaria, in capo al sig. ******, nato a ******, derivante da atto pubblico di assegnazione a socio di cooperativa, redatto dal notaio dott.ssa Falco Giovanna, con studio in Ragusa (RG), in data 19/12/1995, rep. n. 7642, avente ad oggetto gli immobili censiti in Catasto al foglio 98, particella 350, subalterni 16 e 40.

Descrizione del bene pignorato

Il bene pignorato oggetto di valutazione è costituito da un appartamento situato al sesto piano e da un box auto di pertinenza, ubicato al piano terra della "Palazzina A" della cooperativa edilizia "Le Palme", sita a Ragusa (RG) in via Psaumida n. 19-21.

Il complesso edilizio della cooperativa "Le Palme" è composto da due palazzine destinate a civile abitazione, denominate rispettivamente "Palazzina A" e "Palazzina B". La Palazzina A è composta da sette piani fuori terra, oltre al piano terra destinato a rimessa coperta per autoveicoli. Dalla via Psaumida, l'accesso personale avviene dal civico 19 mentre quello carrabile dal civico 21.

L'immobile si trova in una zona residenziale caratterizzata prevalentemente da edifici condominiali, ben servita da esercizi commerciali di prossimità (quali supermercati e farmacie), nonché situata nelle vicinanze di un mercato rionale e di istituti scolastici per l'infanzia, primaria e secondaria di primo grado.

L'appartamento ha una superficie lorda di 129,00 mq e una superficie utile abitabile pari a 111,00 mq, con un'altezza interna netta di 2,70 m. È dotato di balconi su tre lati, per una superficie complessiva di 26,00 mq. Di pertinenza esclusiva dell'appartamento è un box auto al piano terra, avente una superficie di 13,00 mq.

La superficie commerciale complessiva dell'intera proprietà è pari a 140,00 mq. Dal vano scala si accede all'appartamento tramite un portoncino blindato che immette direttamente nel soggiorno di 41,80 mq (*foto 3*). All'interno di questo ambiente è stato ricavato uno studio di 10,00 mq, delimitato su due lati da una libreria in legno a tutta altezza. Sia il soggiorno che lo studio si affacciano, tramite due porte-finestre, su un balcone di 13,00 mq.

Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina/pranzo di 16,00 mq (*foto 4*), con adiacente lavanderia di 3,25 mq (*foto 9*). La cucina/pranzo dispone inoltre di un secondo balcone di 5,50 mq. La zona giorno è completata da un armadio a muro incassato in una nicchia ricavata nella muratura e da un piccolo ripostiglio di 1,30 mq.

Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte, composta da una prima camera da letto di 9,15 mq (*foto 6*), una seconda camera da letto di 12,00 mq (*foto 7*) con accesso a un balcone di 3,75 mq, e una camera matrimoniale di 18,20 mq (*foto 5*), anch'essa dotata di balcone di 3,75 mq (*foto 11*). Completa la zona notte un bagno di 5,45 mq (*foto 8*).

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato. I tamponamenti esterni sono costituiti da murature a cassa vuota, composte da una parete esterna e una interna in mattoni forati, per uno spessore complessivo di 30 cm. Le tramezzature interne, anch'esse in mattoni forati, hanno uno spessore di 10 cm. I solai sono realizzati in laterocemento. I prospetti dell'edificio presentano un rivestimento con finitura di colore beige e rosa e si trovano in condizioni discrete: una buona parte della superficie mostra infatti macchie grigiastre e annerimenti dovuti all'azione degli agenti atmosferici.

L'appartamento è interamente pavimentato con parquet in listelli, ad eccezione della cucina e dei locali di servizio, dove sono presenti piastrelle in gres di vari colori e formati. Le pareti interne sono tinteggiate prevalentemente di bianco, ad eccezione di una delle camere da letto, caratterizzata da tinteggiatura gialla. Il bagno e la lavanderia presentano rivestimento ceramico a tutt'altezza con piastrelle in gres.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato bianco, con profili a taglio freddo, vetrocamera e avvolgibili in PVC. Gli infissi interni sono invece in legno verniciato in tonalità verde/azzurro.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite collegamento alla rete fognaria pubblica.

L'impianto termico è alimentato a gas metano, con emissione tramite radiatori in ghisa e caldaia installata all'esterno, sul balcone prospiciente il soggiorno.

Su richiesta dello scrivente, non sono stati reperiti i libretti d'uso e manutenzione della caldaia, né risultano depositate dichiarazioni di conformità relative all'impianto termico, ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti.

L'impianto elettrico, corredato da dichiarazione di conformità, rilasciata dall'impresa installatrice ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/1990, può ritenersi conforme alle norme tecniche e di sicurezza vigenti al tempo della sua realizzazione, pur non potendosi assicurare la completa conformità alle norme tecniche attualmente in vigore.

Le finiture, i rivestimenti e gli infissi dell'intero appartamento risultano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il box auto situato al piano terra del medesimo stabile, con accesso carrabile dal civico n. 21, risulta attualmente utilizzato quale deposito di oggetti personali, arredi, mobili, attrezzature e materiali vari.

Presenza di barriere architettoniche e interventi di abbattimento

Lo stabile e l'appartamento non presentano barriere architettoniche tali da ostacolare l'accesso o la fruibilità da parte di persone con ridotte capacità motorie o in carrozzina. L'accessibilità all'unità abitativa, dal portone d'ingresso fino all'appartamento, è garantita grazie alla presenza dell'ascensore condominiale, che consente il superamento dei dislivelli senza necessità di ulteriori interventi.

Proprietà del bene

L'immobile oggetto di stima risulta essere in piena proprietà superficiaria del Sig.

***** , nato a ***** .

Stato di possesso del bene

Il bene risulta attualmente occupato dalla Sig.ra ***** , nata a ***** , in qualità di conduttrice dell'appartamento e del relativo garage, in forza di un contratto di locazione stipulato con il Sig. ***** , con atto del Notaio Marcello Zichichi in data 19 dicembre 2024, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa il 20 dicembre 2024, al n. di Repertorio 118395/20209.

Il contratto prevede un canone annuo di € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00), da corrispondersi in dodici rate mensili di € 300,00 ciascuna. La durata della locazione è

stabilita in quindici (15) anni, con decorrenza dal 19/12/2024 e scadenza il 19/12/2039. Le parti hanno convenuto che le rate relative ai primi venticinque mesi vengano versate anticipatamente mediante bonifico bancario, identificato con numero CRO 60538241703, effettuato in data 18/12/2024, per un importo complessivo di € 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00), a favore del locatore.

Da ricerche effettuate presso agenzie immobiliari locali, nonché attraverso le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che, per immobili aventi caratteristiche e ubicazione analoghe, il canone medio di locazione nella stessa zona si attesta tra € 400,00 e € 500,00 mensili. Il canone pattuito di € 300,00/mese risulta pertanto inferiore ai valori di mercato di circa il 25-40%, con una differenza media di circa € 1.800,00 l'anno rispetto al canone di mercato.

Per quanto esposto, il sottoscritto ritiene che il canone pattuito risulti incongruo rispetto ai valori di mercato correnti.

Considerata inoltre la presenza della locazione in corso, con durata residua di circa 14 anni, il sottoscritto ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato dell'immobile (in caso di vendita con contratto in essere) stimabile tra il 20% e il 30% del valore di mercato del bene libero. Tale stima tiene conto della minore redditività del bene e della limitata disponibilità del possesso da parte dell'acquirente fino alla scadenza contrattuale (l'esatto valore del deprezzamento applicato è riportato nel paragrafo "Valore commerciale dell'immobile").

Per quanto riguarda la prima data utile per l'eventuale disdetta, si rileva che il contratto in oggetto non prevede termini intermedi di recesso, stabilendo una durata complessiva di quindici (15) anni, con decorrenza dal 19/12/2024 e scadenza al 19/12/2039. Pertanto, la prima e unica data utile per la disdetta risulta essere il 19 dicembre 2039, salvo eventuale recesso anticipato per giusta causa o diverso accordo tra le parti.

Smaltimento di beni o cose mobili

Allo stato attuale, l'immobile risulta privo di beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento.

Esistenza di vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sul bene

Da verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale del complesso edilizio "Le Palme", sito in Via Psaumida n. 19-21, risulta che, in relazione all'immobile di proprietà dell'esecutato, gli oneri condominiali sono regolarmente corrisposti fino alla data del 15/10/2025 e che non sussistono vincoli opponibili agli eventuali acquirenti.

Risulta inoltre che l'ammontare medio delle spese ordinarie condominiali annuali è di circa € 450,00 a carico dell'appartamento del Sig. ***** ad esclusione dei consumi idrici che vengono richiesti a parte suddividendo l'importo della fattura in base al consumo rilevato dal contatore.

Regime giuridico e vincoli convenzionali dell'immobile

Il complesso edilizio della cooperativa "Le Palme", costituito da n. 40 alloggi sociali, è stato realizzato in regime di edilizia residenziale convenzionata, usufruendo del finanziamento previsto dalla Legge Regionale 20 dicembre 1975, n. 79.

La relativa convenzione è stata redatta dal Notaio Dott. Michele Ottaviano in data 03/03/1987 (ante Legge "Ferrarini-Botta", n. 179 del 15 marzo 1992) e si allega alla presente relazione. La convenzione è stata trascritta in data 23/03/1987, Reg. gen. 4079 e Reg. part. 3430.

Corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali e determinazione del prezzo massimo di vendita.

A seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto in data 04/11/2025 agli Uffici Tecnici del Comune di Ragusa, avente ad oggetto la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali e del prezzo massimo di cessione, risulta quanto segue:

L'ammontare del corrispettivo dovuto per la rimozione del vincolo convenzionale è pari a € 1.680,00, ai sensi dell'art. 5, ultimo comma, del *Regolamento per la rimozione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione*, parte integrante e sostanziale della Delibera Consiliare n. 6 del 19/01/2021.

Il prezzo massimo di cessione successiva alla prima assegnazione, aggiornato e calcolato rivalutando il costo originario dell'alloggio assegnato con l'atto di vendita del 19/12/1995 a rogito Notaio Giovanna Falco, secondo gli indici ISTAT, risulta pari a € 89.432,33.

Divieto di alienazione, vendibilità riservata e prelazione in favore dello IACP

All'art. 11 della convenzione, "Modalità per la vendita e la locazione degli alloggi", si legge quanto segue: "È facoltà del cessionario stipulare preliminari di vendita o impegni di locazione futura dei singoli alloggi realizzandi. È fatto espresso divieto però di cedere o locare in via definitiva gli alloggi realizzati prima del rilascio dei certificati di abitabilità." Pertanto, considerato che l'immobile è corredato di certificato di abitabilità, non sussistono attualmente divieti di cessione o di locazione. Non risultano, inoltre, prescrizioni relative a vendibilità riservata solo a determinati soggetti, né diritti di prelazione in favore dello IACP.

Provenienze e formalità del bene

Nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All' esecutato, l'immobile oggetto di stima, era pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, del 19/12/1995, Rep.7642, in notar Falco Giovanna:
NOTA DI TRASCRIZIONE - Reg.gen.910, Reg.part.762, del 18/01/1996;
A favore: *****, nato *****, per la quota di 1/1 della proprietà;
Contro: LE PALME S.C.E.R.L., con sede a Ragusa (RG) C.F. 00680170883
Oggetto: Fabbricato in corso di costruzione, in catasto al Fg.98, P.Illa 350, Sub 40 e Fg.98, P.Illa 350, Sub 16.
- NOTA DI TRASCRIZIONE - Reg.gen.20970, Reg.part.15788, del 20/12/2024, nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata, del 19/12/2024, Num.rep. 118395/20209, in Notar Zichichi Marcello, Ragusa (RG);
A favore: *****, nata a *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
Contro: *****, nato a *****, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
Oggetto: Locazione ultranovennale dell'abitazione sita a Ragusa (RG), in via Psamida n.19, Interno 6B, Piano 6, in catasto al Fg.98, P.Illa 350, Sub 40 e dell'autorimessa di via Psamida n.21, in catasto al Fg.98, P.Illa 350, Sub.16.



Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Le formalità pregiudizievoli dell'ultimo ventennio gravanti sui beni e risultanti presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenda del Territorio di Ragusa, alla data del 06/06/2025, sono le seguenti:

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 667, Reg.part. 102, del 13/01/2009, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/01/2009, in notar Falco Giovanna, Ragusa (RG);

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria;

Capitale: € 205.000,00; Totale: € 307.500,00; Durata: 20 anni, su:

Oggetto: Appartamento sito nel comune di Ragusa (RG), in via Psaumida n.19, identificato in catasto al Fg.98, P.lla 350, sub 40, Interno 6/B, Piano 6, e autorimessa sita in via Psaumida n.21, in catasto al Fg. 98, P.lla 350, Sub.16.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 19215, Reg.part. 4792, del 25/09/2009, nascente da atto pubblico amministrativo – ipoteca legale del 24/09/2009;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 della proprietà;

Capitale: € 109.847,30; Totale: € 219.694,60;

Oggetto: Appartamento sito nel comune di Ragusa (RG), in via Psaumida n.19, identificato in catasto al Fg.98, P.lla 350, sub 40, Interno 6/B, Piano 6, e autorimessa sita in via Psaumida n.21, in catasto al Fg. 98, P.lla 350, Sub.16.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 20692, Reg.part. 4898, del 11/11/2010, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 17/12/2009 – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 della proprietà;

Capitale: € 35.000,00; Interessi: € 7.000,00; Spese: 13.000,00 Totale: € 55.000,00;





Oggetto: Appartamento sito nel comune di Ragusa (RG), in via Psaumida n.19, identificato in catasto al Fg.98, P.lla 350, sub 40, Interno 6/B, Piano 6, e autorimessa sita in via Psaumida n.21, in catasto al Fg. 98, P.lla 350, Sub.16.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 18890, Reg.part. 2712, del 18/12/2012, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 della proprietà;

Capitale: € 18.569,17; Interessi: € 4.317,30; Spese: 2.113,63 Totale: € 25.000,00;

Oggetto: Appartamento sito nel comune di Ragusa (RG), in via Psaumida n.19, identificato in catasto al Fg.98, P.lla 350, sub 40, Interno 6/B, Piano 6, e autorimessa sita in via Psaumida n.21, in catasto al Fg. 98, P.lla 350, Sub.16.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 18891, Reg.part. 2713, del 18/12/2012, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a *****+ per la quota di 1/1 della proprietà;

Capitale: € 57.043,17; Interessi: € 22.387,22; Spese: 5.209,66 Totale: € 85.000,00;

Oggetto: Appartamento sito nel comune di Ragusa (RG), in via Psaumida n.19, identificato in catasto al Fg.98, P.lla 350, sub 40, Interno 6/B, Piano 6, e autorimessa sita in via Psaumida n.21, in catasto al Fg. 98, P.lla 350, Sub.16.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 18892, Reg.part. 2714, del 18/12/2012, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 della proprietà;

Capitale: € 33.482,75; Interessi: € 13.058,28; Spese: 3.458,97; Totale: € 50.000,00;





Oggetto: Appartamento sito nel comune di Ragusa (RG), in via Psaumida n.19, identificato in catasto al Fg.98, P.lla 350, sub 40, Interno 6/B, Piano 6, e autorimessa sita in via Psaumida n.21, in catasto al Fg. 98, P.lla 350, Sub.16.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 12092, Reg.part. 1580, del 17/09/2014, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 12/09/2014 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 della proprietà;

Capitale: € 53.143,30; Interessi: € 11.775,51; Spese: 15.081,19; Totale: € 80.000,00;

Oggetto: Appartamento sito nel comune di Ragusa (RG), in via Psaumida n.19, identificato in catasto al Fg.98, P.lla 350, sub 40, Interno 6/B, Piano 6, e autorimessa sita in via Psaumida n.21, in catasto al Fg. 98, P.lla 350, Sub.16.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 5060, Reg.part. 899, del 18/04/2016, nascente da atto pubblico amministrativo del 12/04/2016 - ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** , per la quota di 1/1 della proprietà;

Capitale: € 224.627,04; Totale: € 449.254,08;

Oggetto: Appartamento sito nel comune di Ragusa (RG), in via Psaumida n.19, identificato in catasto al Fg.98, P.lla 350, sub 40, Interno 6/B, Piano 6, e autorimessa sita in via Psaumida n.21, in catasto al Fg. 98, P.lla 350, Sub.16.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 17653, Reg.part. 3087, del 14/12/2017, nascente da atto pubblico amministrativo del 13/12/2017 - derivante da ipoteca legale;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** , per la quota di 1/1 della proprietà;

Capitale: € 60.322,94; Totale: € 120.645,88;

Oggetto: Appartamento sito nel comune di Ragusa (RG), in via Psaumida n.19, identificato in catasto al Fg.98, P.lla 350, sub 40, Interno 6/B, Piano 6, e autorimessa sita in via Psaumida n.21, in catasto al Fg. 98, P.lla 350, Sub.16.

→ NOTA DI TRASCRIZIONE – Reg.gen. 3929, Reg.part. 2901, del 12/03/2025, nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa, in data 26/02/2025;

A favore: *****;

Contro: *****, nato a *****,
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria;

Oggetto: Appartamento sito nel comune di Ragusa (RG), in via Psaumida n.19, identificato in catasto al Fg.98, P.Illa 350, sub 40, Piano 6, e autorimessa sita in via Psaumida n.21 in catasto al Fg. 98, P.Illa 350, Sub.16.

Diritti di comproprietà sul bene pignorato

Dal registro degli atti di matrimonio, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa, risulta che il debitore, Sig. ***** , nato a ***** , ha contratto matrimonio in data ***** scegliendo il regime della separazione dei beni.

Pertanto, la quota pignorata in capo al debitore, pari a 1/1 del diritto di proprietà superficiaria dell'immobile di via Psaumida n.19-21, in catasto al Fg.98, P.Illa 350, sub 16 e 40, non rientra nella comunione legale dei beni.

Completezza della documentazione

La provenienza del bene oggetto di valutazione è stata accertata con ispezioni catastali e ipotecarie e ulteriore documentazione acquisita in sede di svolgimento delle operazioni di perizia. Da quanto sopra si ritiene che gli elementi acquisiti siano sufficienti per accertare la provenienza del bene oggetto di stima.

Verifica accatastamento dei beni

L'appartamento sito in Ragusa (RG), alla via Psaumida n. 19, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al Fg. 98, P.Illa 350, Sub 40, nonché il garage di pertinenza ubicato al civico n. 21 della medesima via, censito al Fg. 98, P.Illa 350, Sub 16, risultano intestati al debitore ***** , nato a ***** .

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ragusa, è emerso che i suddetti beni risultano regolarmente accatastati e che i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia

Dalle indagini eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Ragusa, è emerso che il complesso edilizio della cooperativa "Le Palme", costituito dalle palazzine denominate "Palazzina A" e "Palazzina B", nonché i beni oggetto di valutazione - l'appartamento posto al sesto piano e il garage di pertinenza posto al piano terra della Palazzina A - di proprietà dell'esecutato, sono stati realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 185/86 del 27/10/1987, e successiva variante del 04/05/1993, entrambe rilasciate dal Comune di Ragusa.

Dal confronto tra gli elaborati approvati con la Concessione Edilizia n. 185/86 e lo stato attuale dei luoghi, non sono emerse difformità. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla concessione edilizia e ai relativi elaborati planimetrici. Pertanto, i beni pignorati - l'appartamento, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 98, P.lla 350, Sub 40, e il garage di pertinenza, al Fg. 98, P.lla 350, Sub 16 - risultano urbanisticamente regolari.

Si precisa, infine, che i beni oggetto della presente perizia sono muniti del certificato di abitabilità n. 97/95, rilasciato dal Comune di Ragusa in data 12/10/1995, e che gli stessi non risultano gravati da vincoli di natura paesaggistica, idrogeologica, forestale o di altra tipologia.

Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica

Si riporta, di seguito, il dettaglio dei costi per la redazione dell'APE e per l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica (CDU):

- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 200,00;
- Certificato di destinazione urbanistica (CDU): € 90,00.

Valutazione di stima dei beni

Tenuto conto delle finalità del quesito, relative alla possibile vendita all'asta del bene, il criterio opportuno di stima dell'appartamento, volge alla determinazione del più probabile valore di mercato, avvalendosi del procedimento di stima del bene per comparazione con beni simili e di valore noto presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità, simili caratteristiche e oggetto di recenti compravendite.

La valutazione è stata eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie, determinati in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, allo stato di manutenzione, nonché alla vetustà. Il costo al metro quadrato è stato stimato a seguito di un'indagine effettuata presso agenzie immobiliari e tecnici professionisti operanti in zona,

oltre che attraverso la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto del prezzo medio rilevato per immobili simili, il sottoscritto ha determinato un valore unitario pari a €/mq 850,00 (euro ottocentocinquanta/00), applicabile all'intero appartamento, incluse le relative pertinenze.

Determinazione della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata considerando sia la superficie principale sia le superfici accessorie, opportunamente omogeneizzate mediante l'applicazione di coefficienti di ragguaglio. La composizione è riepilogata nella seguente tabella:

Categoria	Descrizione	Superficie (mq)	Coef.	Sup. Omogeneizzata (mq)
Vani Principali (Superficie Lorda)	Appartamento (piano sesto)	129,00	1,00	129,00
Pertinenze di Ornamento	Balconi	26,00	0,30	7,80
Pertinenze di Servizio	Box auto (piano terra)	13,00	0,25	3,25
Totale Superficie Commerciale				140,00 mq

Valore Commerciale dell'immobile

Considerata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, pari a 140,00 mq, e il valore unitario stimato di €/mq 850,00, il valore complessivo dell'immobile e del box auto, siti in Via Psaumida n.19-21, a Ragusa (RG), risulta pari a:

€ 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00)

Detratte le spese necessarie alla redazione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica, come di seguito riepilogati:

- Redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE): € 200,00;
- Rilascio certificato di destinazione urbanistica (CDU): € 90,00;
- Compilazione libretto di impianto: € 100,00

Totale spese da detrarre: € 390,00



Pertanto:

€ 119.000,00 - € 390,00 = € 118.610,00

Considerato il deprezzamento subito dall'immobile in caso di vendita con locazione in corso, si applica un abbattimento del 25% sul valore appena stimato, ottenendo:

118.610,00 x 0,25 = 29.652,00 €, da cui: 118.610,00 - 29.652,00 = 88.958,00 € che

arrotondato risulta pari a:

89.000,00 € (ottantanovemila/00)



Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Applicando l'abbattimento forfettario, nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene:

€ 89.000,00 x 0,15 = € 13.350,00

Da cui si ricava il valore di:

€ 89.000,00 - € 13.350,00 = € 75.650,00 (settantacinquemilaseicentocinquanta/00)



Eventuale vendita in un lotto o più lotti e parere sulla comoda divisibilità del bene

Considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche, risulta opportuno procedere alla vendita dell'appartamento e del box auto congiuntamente, poiché il box auto è pertinenza dell'appartamento.

I due lotti — il lotto 1, costituito dall'appartamento e dal garage di Via Psaumida 19-21, e il lotto 2, relativo al magazzino/deposito al piano ammezzato di Via Sant'Anna n. 83 — possono essere venduti separatamente.

Trasferimento dei beni

Il trasferimento dei beni pignorati non risulta soggetto ad I.V.A.



Documentazione Fotografica



Foto n.1 – Prospetto su via Psaumida.



Foto n.2 – Prospetto su via Psaumida.



Foto n.3 – Soggiorno.



Foto n.4 – Cucina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.5 – Camera da letto matrimoniale.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.6 – Camera da letto singola.



Foto n.7 – Camera da letto singola.



Foto n.8 – Bagno.



Foto n.9 – Lavanderia.



Foto n.10 – Box auto.

Lotto 2

**Locale magazzino/deposito al piano ammezzato di un edificio in via Sant'Anna
n.83, Ragusa (RG).**

Identificazione del bene pignorato

L'immobile oggetto di valutazione è un magazzino/deposito posto al piano ammezzato di un edificio sito a Ragusa (RG), ad angolo tra la via Mariannina Coffa e la via Sant'Anna. L'accesso all'immobile avviene, attraverso una scala di uso condominiale, dal civico n.83 di via Sant'Anna.

Il locale si compone di un ambiente principale e di un bagno per una superficie complessiva di circa 20,00 mq.

Da visure catastali ed estratti rilasciati dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa, risulta che le unità sopra indicate sono regolarmente censite come descritto:

N.C.E.U. Ragusa							
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
280	2260	35	1	C/2	2	19 mq	€ 52,01

Confini dell'immobile

L'edificio in cui è ubicato il locale magazzino/deposito di proprietà del debitore esecutato confina:

- a nord-est con la particella catastale al Fg.280, n.2260, Sub 33, di via M.Coffa n.35, PT, intestata ***** , ***** ;
- a nord-ovest con la particelle catastali al Fg.280, nn.2260, Sub 37, di Via Rosa n.61, T-S1, intestata allo stesso *****;
- a sud-ovest con via Sant'Anna;
- a sud-est con via Mariannina Coffa.

Indicazione del diritto pignorato

Il diritto pignorato consiste nella piena proprietà, in capo al sig. ***** , nato a ***** , derivante da atto di compravendita, redatto dal Notaio Livia Giovanni, in data 16/04/2002 n.rep.19408, avente ad oggetto, tra gli altri, l'immobile oggetto di stima, censito in Catasto al foglio 280, particella 2260, subalterno 35.



Descrizione del bene pignorato

Il bene pignorato oggetto di valutazione consiste in un locale ad uso magazzino/deposito, posto al piano ammezzato di un edificio di fine Ottocento sviluppato su tre livelli complessivi, sito all'angolo tra via Mariannina Coffa e via Sant'Anna, nel comune di Ragusa (foto 1). L'accesso avviene dalla scala condominiale con ingresso al civico n. 83 di via Sant'Anna (foto 2), da cui, superata la prima rampa, si raggiunge direttamente la porta di ingresso del locale (foto 3).

Il magazzino/deposito che ha una superficie lorda di circa 20,00 mq, si compone di due vani: un ambiente principale con una superficie utile di 17,00 mq e un bagno di circa 2,55 mq.

L'ambiente principale presenta una volta a botte con un'altezza massima di 2,50 m ed è illuminato da due portefinestre in legno color noce, complete di scuri e di vetrocamera, affacciate rispettivamente su via Sant'Anna e via Mariannina Coffa (foto 4-5).

Gli infissi interni sono anch'essi in legno color noce.

Il bagno, dotato di sanitari e doccia, è rivestito con piastrelle di ceramica bianca; risulta privo di aperture verso l'esterno e non dispone di aerazione forzata (foto 6).

L'intero locale è tinteggiato con pittura murale bianca ed è pavimentato con piastrelle di pietra pece.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'allaccio all'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite collegamento alla rete fognaria pubblica.

L'impianto termico è costituito da un climatizzatore installato nell'ambiente principale.

Allo stato attuale le utenze idriche ed elettriche risultano disattivate; il locale si presenta privo di arredi e suppellettili, ad eccezione di un frigorifero.

Non risultano dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il fabbricato in cui è inserito il locale è realizzato con struttura portante e tamponamenti in muratura. I prospetti presentano un rivestimento con finitura di colore rosso e si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Anche le finiture, i rivestimenti e gli infissi del locale risultano complessivamente in buono stato.



Presenza di barriere architettoniche e interventi di abbattimento

Nell'immobile oggetto di stima si rileva la presenza di barriere architettoniche, costituite in particolare da una rampa di scala che collega il portone d'ingresso del palazzo con il portoncino di accesso al magazzino.



Ai sensi del D.M. 14 giugno 1989, n. 236 – recante le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici – si precisa che le relative disposizioni non trovano applicazione al caso in esame, in quanto l'immobile ad uso privato è stato realizzato anteriormente all'entrata in vigore del decreto e non risulta oggetto di interventi edilizi successivi tali da richiederne l'adeguamento.

Pertanto, qualora il locale, attualmente censito in categoria catastale C/2 (magazzino), venga acquistato all'asta e mantenga tale destinazione d'uso senza esecuzione di lavori edilizi, non sussiste alcun obbligo immediato di adeguamento alle prescrizioni del D.M. 236/1989.

Proprietà del bene

L'immobile oggetto di stima risulta essere in piena proprietà del Sig. ***** , nato a ***** .

Stato di possesso del bene

Il bene attualmente risulta essere libero e non utilizzato dal debitore.

Smaltimento di beni o cose mobili

Allo stato attuale, l'immobile risulta sostanzialmente privo di beni o cose mobili; al suo interno è presente esclusivamente un frigorifero, di facile smaltimento.

Provenienze e formalità del bene

Nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

→ All' esecutato, l'immobile oggetto di stima, era pervenuto per atto di compravendita, del 16/04/2002, Rep.19408, in notar Livia Giovanni:

NOTA DI TRASCRIZIONE – Reg.gen.6045, Reg.part.4985, del 17/04/2002;

A favore: ***** , nato ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni;

Contro: ***** , nata il ***** , per la quota di ½ del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni;

***** , nata il ***** , per la quota di ½ del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

Oggetto: Immobile sito in via Sant'Anna, n.83 a Ragusa (RG), in catasto al Fg.269, P.IIa 62, Sub 17 (oggi Fg.280, P.IIa 2260, Sub 35).



Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Le formalità pregiudizievoli dell'ultimo ventennio gravanti sui beni e risultanti presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenda del Territorio di Ragusa, alla data del 06/06/2025, sono le seguenti:

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 667, Reg.part. 102, del 13/01/2009, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/01/2009, in notar Falco Giovanna, Ragusa (RG);

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Capitale: € 205.000,00; Totale: € 307.500,00; Durata: 20 anni, su:

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Ragusa (RG), in Via Sant'Anna n.83, già identificato al Catasto al Fg.269, P.IIa 62, Sub 20, e attualmente censito al Fg.280, P.IIa 2260, Sub 35.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 19215, Reg.part. 4792, del 25/09/2009, nascente da atto pubblico amministrativo – ipoteca legale del 24/09/2009;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Capitale: € 109.847,30; Totale: € 219.694,60;

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Ragusa (RG), in Via Sant'Anna n.83, già identificato al Catasto al Fg.280, P.IIa 2260, Sub 14, e attualmente censito al Fg.280, P.IIa 2260, Sub 35.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 20692, Reg.part. 4898, del 11/11/2010, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 17/12/2009 – ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Capitale: € 35.000,00; Interessi: € 7.000,00; Spese: 13.000,00 Totale: € 55.000,00;

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Ragusa (RG), in Via Sant'Anna n.83, già identificato al Catasto al Fg.280, P.IIa 2260, Sub 14, e attualmente censito al Fg.280, P.IIa 2260, Sub 35.



→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 18890, Reg.part. 2712, del 18/12/2012, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: *****+;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Capitale: € 18.569,17; Interessi: € 4.317,30; Spese: 2.113,63 Totale: € 25.000,00;

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Ragusa (RG), in Via Sant'Anna n.83, già identificato al Catasto al Fg.280, P.IIIa 2260, Sub 14, e attualmente censito al Fg.280, P.IIIa 2260, Sub 35.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 18891, Reg.part. 2713, del 18/12/2012, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Capitale: € 57.043,17; Interessi: € 22.387,22; Spese: 5.209,66 Totale: € 85.000,00;

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Ragusa (RG), in Via Sant'Anna n.83, già identificato al Catasto al Fg.280, P.IIIa 2260, Sub 14, e attualmente censito al Fg.280, P.IIIa 2260, Sub 35.

→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 18892, Reg.part. 2714, del 18/12/2012, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Capitale: € 33.482,75; Interessi: € 13.058,28; Spese: 3.458,97; Totale: € 50.000,00;

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Ragusa (RG), in Via Sant'Anna n.83, già identificato al Catasto al Fg.280, P.IIIa 2260, Sub 14, e attualmente censito al Fg.280, P.IIIa 2260, Sub 35.





→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 12092, Reg.part. 1580, del 17/09/2014, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 12/09/2014 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Capitale: € 53.143,30; Interessi: € 11.775,51; Spese: 15.081,19; Totale: € 80.000,00;

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Ragusa (RG), in Via Sant'Anna n.83, già identificato al Catasto al Fg.280, P.Illa 2260, Sub 14, e attualmente censito al Fg.280, P.Illa 2260, Sub 35.



→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 5060, Reg.part. 899, del 18/04/2016, nascente da atto pubblico amministrativo del 12/04/2016 - ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Capitale: € 224.627,04; Totale: € 449.254,08;

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Ragusa (RG), in Via Sant'Anna n.83, già identificato al Catasto al Fg.280, P.Illa 2260, Sub 14, e attualmente censito al Fg.280, P.Illa 2260, Sub 35.



→ NOTA DI ISCRIZIONE – Reg.gen. 17653, Reg.part. 3087, del 14/12/2017, nascente da atto pubblico amministrativo del 13/12/2017 - derivante da ipoteca legale;

A favore: *****;

Contro: ***** , nato a ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Capitale: € 60.322,94; Totale: € 120.645,88;

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Ragusa (RG), in Via Sant'Anna n.83, già identificato al Catasto al Fg.280, P.Illa 2260, Sub 14, e attualmente censito al Fg.280, P.Illa 2260, Sub 35.



→ NOTA DI TRASCRIZIONE – Reg.gen. 3929, Reg.part. 2901, del 12/03/2025, nascente da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa, in data 26/02/2025;

A favore: *****;



Contro: ***** , nato a ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Oggetto: Immobile sito nel Comune di Ragusa (RG), in Via Sant'Anna n.83, identificato al Catasto al Fg.280, P.IIa 2260, Sub 35.

Diritti di comproprietà sul bene pignorato

Dal registro degli atti di matrimonio, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa, risulta che il debitore, Sig. ***** , nato a ***** , ha contratto matrimonio in data ***** scegliendo il regime della separazione dei beni.

Pertanto, la quota pignorata in capo al debitore, pari a 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile di Via Sant'Anna n.83, sito nel Comune di Ragusa (RG), in catasto al Fg.280, P.IIa 2260, Sub 35, non rientra nella comunione legale dei beni.

Completezza della documentazione

La provenienza del bene oggetto di valutazione è stata accertata con ispezioni catastali e ipotecarie e ulteriore documentazione acquisita in sede di svolgimento delle operazioni di perizia. Da quanto sopra si ritiene che gli elementi acquisiti siano sufficienti per accertare la provenienza del bene oggetto di stima.

Verifica accatastamento dei beni

Il locale destinato a magazzino/deposito sito in Ragusa (RG), nella Via Sant'Anna n.83, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al Fg. 280, P.IIa 2260, Sub 35, risulta intestato al debitore ***** , nato a ***** .

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, è emerso che il suddetto bene risulta regolarmente accatastato e che i dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Accertamenti sulla regolarità urbanistico-edilizia

L'edificio di cui fa parte il locale ad uso deposito/magazzino sito al piano ammezzato, oggetto della presente perizia, ubicato in Via Sant'Anna n. 83, nel Comune di Ragusa,

censito al Catasto Fabbricati al Foglio 280, particella 2260, subalterno 35, categoria C/2, è stato realizzato approssimativamente a fine Ottocento.

Trattandosi, pertanto, di costruzione antecedente al 1° settembre 1967, non risulta depositata presso gli archivi storici comunali alcuna documentazione progettuale o titolo abilitativo relativo alla sua edificazione, poiché all'epoca non vigeva l'obbligo di licenza edilizia.

Alla luce di quanto sopra, a parere dello scrivente, l'immobile in oggetto può essere ritenuto conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente al tempo della sua realizzazione, in quanto edificato in epoca antecedente all'introduzione dell'obbligo di titolo abilitativo.

Si precisa, inoltre, che il bene oggetto della presente perizia non risulta essere munito del certificato di agibilità.

Da ricerche effettuate presso la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Ragusa, si evidenzia, infine, che l'immobile risulta soggetto ai seguenti vincoli:

- Vincolo del Piano Paesaggistico - Ambito 7A Centri storici, livello 1 di tutela;
- Ampliamento del vincolo del centro cittadino e delle aree contigue, come da Decreto 14/32, pubblicato sulla GURS n. 43/1988.

Attestato di prestazione energetica e Certificato di destinazione urbanistica

Si riporta, di seguito, il dettaglio dei costi per la redazione dell'APE e per l'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica (CDU):

- Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 200,00;
- Certificato di destinazione urbanistica (CDU): € 90,00.

Valutazione di stima dei beni

Tenuto conto delle finalità del quesito, relative alla possibile vendita all'asta del bene, il criterio opportuno di stima dell'immobile, volge alla determinazione del più probabile valore di mercato, avvalendosi del procedimento di stima del bene per comparazione con beni simili e di valore noto presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità, simili caratteristiche e oggetto di recenti compravendite.

La valutazione è stata eseguita assegnando prezzi unitari per metro quadrato di superficie, determinati in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, allo stato di manutenzione, nonché alla vetustà. Il costo al metro quadrato è stato stimato a seguito di un'indagine effettuata presso agenzie immobiliari e tecnici professionisti operanti in zona, oltre che attraverso la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto del prezzo medio rilevato per immobili simili, il sottoscritto ha determinato un valore unitario pari a €/mq 350,00 (euro trecentocinquanta/00).

Determinazione della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è stata calcolata considerando sia la superficie principale sia le superfici accessorie, opportunamente omogeneizzate mediante l'applicazione di coefficienti di ragguaglio. La composizione è riepilogata nella seguente tabella:

Categoria	Descrizione	Superficie (mq)	Coef.	Sup. Omogeneizzata (mq)
Vani Principali (Superficie Lorda)	Magazzino/Deposito	20,00	1,00	20,00
Pertinenze di Ornamento				
Pertinenze di Servizio				
Totale Superficie Commerciale				20,00 mq

Valore Commerciale dell'immobile

Considerata la superficie commerciale dell'unità immobiliare, pari a 20,00 mq, e il valore unitario stimato di €/mq 350,00, il valore complessivo dell'immobile, sito in Via Sant'Anna n.83, a Ragusa (RG), risulta pari a:

€ 7.000,00 (euro settemila/00)

Detratte le spese necessarie per la redazione del certificato di agibilità, dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica, come di seguito riepilogati:

- Certificato di Agibilità: € 500,00;
- Redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE): € 200,00;
- Rilascio certificato di destinazione urbanistica (CDU): € 90,00;
- Compilazione libretto di impianto: € 100,00

Totale spese da detrarre: € 890,00



Pertanto:

€ 7.000,00 - € 890,00 = € 6.110,00

Arrotondando, si determina un valore finale pari a:

€ 6.100,00 (seimilacento/00)

Che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile.



Applicando l'abbattimento forfettario, nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, si ottiene:

€ 6.100,00 x 0,15 = € 915,00

Da cui si ricava il valore di:

€ 6.100,00 - € 915,00 = € 5.185,00 (cinquemilacentottantacinque/00).



Eventuale vendita in un lotto o più lotti e parere sulla comoda divisibilità del bene

Considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei beni, i due lotti — il lotto 1, costituito dall'appartamento e dal garage di Via Psaumida 19-21, e il lotto 2, relativo al magazzino/deposito al piano ammezzato di Via Sant'Anna n. 83 — possono essere venduti separatamente.

Trasferimento dei beni

Il trasferimento dei beni pignorati non risulta soggetto ad I.V.A.





Documentazione Fotografica



Foto n.1 – Prospetti su via Sant'Anna e via Mariannina Coffa.





Foto n.2 – Ingresso da Via Sant’Anna n.83.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.3 – Scala condominiale d'accesso al magazzino.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.4 – Vano principale con vista sulla porta del bagno e d'ingresso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.5 – Vano principale.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA SINTETICA

Lotto 1

<p>Esec. 49/2025 contro: ***** Giudice: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Avv. Silvia Distefano Esperto del procedimento: Arch. Daniele Licitra</p>	
Diritto	Il diritto pignorato, dell'immobile oggetto di vendita, consiste nella piena proprietà superficaria in capo al Sig. *****.
Bene	L'unità immobiliare oggetto di vendita è composta da un appartamento ubicato al sesto piano di un fabbricato condominiale e da un box auto, sito al piano terra del medesimo stabile. L'appartamento ha consistenza catastale di 6,5 vani, con una superficie lorda pari a circa 129,00 mq e una superficie utile abitabile di 111,00 mq. L'unità è inoltre dotata di balconi disposti su tre lati, per una superficie complessiva di 26,00 mq. Il box auto, pertinenziale all'appartamento, ha una superficie interna netta pari a 13,00 mq.
Ubicazione	Comune di Ragusa (RG), via Psaumida 19-21 Coord. Geografiche: (36.90852, 14.71301).
Titolarità	All'esecutato, Sig. *****, l'immobile oggetto di stima, era pervenuto per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, del 19/12/1995, Rep.7642, in notar Falco Giovanna, Nota di Trascrizione - Reg.gen. 910, Reg.part. 762, del 18/01/1996, per la quota di 1/1 della proprietà superficaria.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 19/12/1996. Atto per assegnazione a socio di cooperativa edilizia, notaio Falco Giovanna, Rep. 7642. Nota di Trascrizione - Reg.gen. 910, Reg.part. 762, del 18/01/1996.
Dati Catastali	L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Rausa (RG) al Foglio 98, Particella 350, Sub 16 e 40.
Lotto	L'immobile in oggetto costituisce il lotto 1.
Occupazione	L'immobile risulta attualmente occupato dalla Sig.ra ***** in qualità di conduttrice, in forza di un contratto di locazione stipulato con il Sig. *****.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.

Irregolarità e Abusi	Dal confronto tra gli elaborati approvati con la concessione edilizia n. 185/1986, la successiva variante del 04/05/1993 e lo stato attuale dei luoghi, non sono emerse delle difformità. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla concessione edilizia e ai relativi elaborati planimetrici. L'immobile inoltre risulta regolarmente accatastato.	
Immobile insanabile	-	
	-	

Titolarità Urbanistica	L'immobile oggetto della presente perizia, è stato realizzato con concessione edilizia n. 185/86 del 27/10/1987, e successiva variante del 04/05/1993, entrambe rilasciate dal Comune di Ragusa, alla cooperativa edilizia "Le Palme".	
Agibilità/Abitabilità	I beni in oggetto sono muniti del certificato di abitabilità n.97/95, rilasciato dal Comune di Ragusa in data 12/10/1995.	
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	-	
Divisibilità	-	
Valore di Mercato		€. 89.000,00
Valore di Vendita Forzata		€. 00.000,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)		
Valore del Canone di Mercato		€/mese 450,00
Vendibilità e motivo	L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento situato al sesto piano di un fabbricato condominiale, con annesso un box auto di pertinenza, ubicato al piano terra del medesimo stabile. L'appartamento presenta una superficie lorda di 129,00 mq e una superficie utile abitabile di 111,00 mq. È dotato di ampi balconi disposti su tre lati, per una superficie complessiva di 26,00 mq. Il box auto ha una superficie di 13,00 mq. Le finiture interne sono di buona qualità e in buono stato di conservazione. L'edificio condominiale si trova in una zona ben servita da esercizi commerciali di prossimità (negozi, supermercati, farmacie), scuole comunali di diverso ordine e grado (asili, elementari e superiori), strutture sportive (piscina comunale, scuola dello sport, campo da calcio, scuola di equitazione) e dal principale mercato rionale della città.	

	Considerata la posizione, la tipologia e il livello manutentivo, l'immobile risulta appetibile e presenta una buona vendibilità.		
Vincoli	-		
Edilizia agevolata	<p>Il complesso edilizio della cooperativa "Le Palme", è stato edificato in regime di edilizia residenziale convenzionata, secondo quanto previsto dalla legge regionale del 20 dicembre 1975 n.79.</p> <p>La convenzione redatta innanzi al Notaio Dott.Michele Ottaviano in data 03/03/1987, è stata trascritta il 23/03/1987, Reg.gen. 4079, Reg.part.3430.</p> <p>Il tempo residuo di godimento del diritto di superficie risulta essere di circa 69 anni (fino al 19 dicembre 2094);</p> <p>Il valore di riscatto dai vincoli risulta essere di € 1.680,00;</p> <p>L'immobile (appartamento e box auto) costituisce l'unico cespite di proprietà del debitore nel complesso edilizio della cooperativa "Le Palme".</p>		
Oneri	-		
APE/CDU(già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a € 200,00, mentre i costi di acquisizione del CDU ammontano a: € 90,00.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	<p><i>Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 12/01/2009. Nota di Iscrizione del 03/01/2009 Reg.gen. 667 Reg.part. 102 Capitale: € 205.000,00; Totale: € 304.500,00; A favore: *****; Contro: *****.</i></p>	<p><i>Atto pubblico amministrativo - ipoteca legale del 20/09/2009; Nota di iscrizione del 25/09/2009, Reg.gen. 19215 Reg.part. 4792 A favore: *****; Contro: *****. Capitale: 109.847,30; Totale: 219.694,60.</i></p>	<p><i>Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 17/12/2009 - ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna. Nota di iscrizione del 11/11/2010, Reg.gen. 20692 Reg.part. 4898 A favore: *****; Contro: *****. Capitale: € 35.000,00; Totale: € 55.000,00</i></p>



	<p><i>Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota di iscrizione del 18/12/2012, Reg.gen. 18890 Reg.part. 2712 A favore: *****; Contro: *****; Capitale: € 18.569,17; Totale: € 25.000,00</i></p>	<p><i>Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota di iscrizione del 18/12/2012, Reg.gen. 18892 Reg.part. 2714 A favore: *****; Contro: *****; Capitale: € 33.482,75; Totale: € 50.000,00</i></p>	<p><i>Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 12/09/2014 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Nota di iscrizione del 17/09/2014, Reg.gen. 12092 Reg.part. 1580 A favore: *****; Contro: *****; Capitale: € 53.143,30; Totale: € 80.000,00</i></p>
	<p><i>Atto pubblico amministrativo del 12/04/2016 – ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria. Nota di iscrizione del 18/04/2016, Reg.gen. 5060 Reg.part. 899 A favore: *****; Contro: *****; Capitale: € 224.627,04; Totale: € 449.254,08</i></p>	<p><i>Atto pubblico amministrativo del 13/12/2017 – derivante da ipoteca legale. Nota di iscrizione del 14/12/2017, Reg.gen. 17653, Reg.part. 3087 A favore: *****; Contro: *****; Capitale: € 60.322,94; Totale: € 120.645,88</i></p>	





Trascrizioni		
	<p><i>Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa del 26/02/2025, Nota di Trascrizione del 12/03/2025, Reg.gen. 3929 Reg.part. 2901 A favore: *****; Contro: *****</i></p>	



SCHEDA IMMOBILE

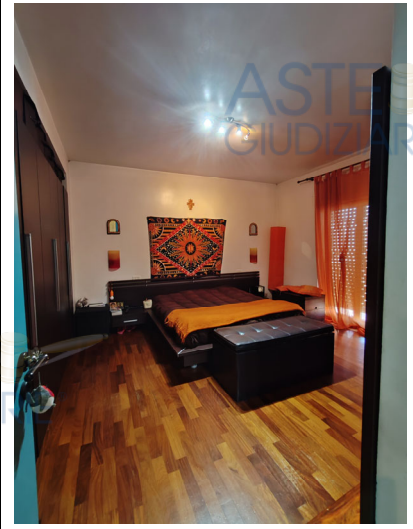
Lotto 1

<p>Descrizione</p>	<p>L'immobile oggetto di valutazione, è costituito da un appartamento situato al sesto piano di un fabbricato condominiale, e da un box auto di pertinenza, ubicato al piano terra dello stesso stabile, sito in via Psaumida n.19-21, nel comune di Ragusa (RG). L'appartamento di 6,5 vani presenta una superficie lorda di 129,00 mq e una superficie utile abitabile di 111,00 mq. E' dotato di balconi disposti sui tre lati, per una superficie complessiva di 26,00 mq. E' censito in catasto al Fg.98, P.lla 350, sub 40. Il box auto ha una superficie di 13,00 mq ed è censito al catasto al Fg.98, P.lla 350, Sub 16.</p>			
<p>Destinazione</p>	<p>Civile Abitazione</p> 			
<p>CARATTERISTICHE</p>	<p>Acronimo</p>	<p>Sup. (mq)</p>	<p>indice</p>	<p>Sup. Commerciale (m2)</p>
<p>Superficie principale</p>	<p>S1</p>	<p>129,00</p>	<p>1,00</p>	<p>129,00</p>
<p>Superficie balconi</p>	<p>SUB</p>	<p>26,00</p>	<p>0,30</p>	<p>7,80</p>
<p>Superficie terrazzo (verande + cavedi)</p>	<p>SUT</p>			
<p>Superficie pertinenze (box auto)</p>	<p>SUP</p>	<p>13,00</p>	<p>0,25</p>	<p>3,25</p>
<p>Superficie commerciale (SUP)</p>	<p>SUP</p>			<p>140,00 mq</p>
<p>Valore di Mercato</p>	<p>€. 89.000,00</p>			
<p>Valore di stima di VENDITA FORZATA</p>	<p>€. 00.000,00</p>			
<p>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</p>	<p>€/mese 450,00</p>			

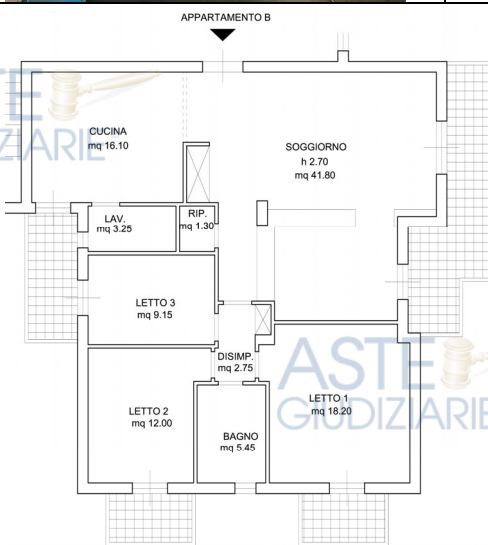
Foto degli interni



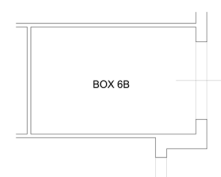
Foto degli interni



Miniatura planimetrie dell'immobile



Appartamento



Box auto



SCHEDA SINTETICA
Lotto 2

Esec. 49/2025 contro: ***** Giudice: Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario: Avv. Silvia Distefano Esperto del procedimento: Arch. Daniele Licitra	
Diritto	Il diritto di proprietà dell'immobile oggetto di vendita consiste nella piena proprietà in capo al Sig. *****, nato a *****.
Bene	L'immobile in oggetto è costituito da un magazzino/deposito posto al piano ammezzato di un edificio sito a Ragusa e si compone di un ambiente principale e di un bagno per una superficie complessiva di circa 20 mq.
Ubicazione	Comune di Ragusa (RG), via Sant'Anna n.83 Coord. Geografiche: (36.92438, 14.72890).
Titolarità	All'esecutato, *****, l'immobile oggetto di stima, era pervenuto per atto di compravendita redatto dal Notaio Livia Giovanni, in data 16/04/2002 n.rep.19408.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 16/04/2002. Atto di compravendita, Rep. 19408, in notar Livia Giovanni Nota di Trascrizione Reg.gen. 6045, Reg.part. 4985 del 17/04/2002.
Dati Catastali	L'immobile in oggetto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Ragusa (RG) al Foglio 280, Particella 2260, Sub 35.
Lotto	L'immobile in oggetto costituisce il lotto 2.
Occupazione	L'immobile in oggetto risulta essere libero e non utilizzato dal debitore.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e Abusi	L'immobile, realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, può ritenersi urbanisticamente regolare e conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca della sua realizzazione.
Immobile insanabile	-



	-
--	---

Titolarità Urbanistica	L'edificio di cui fa parte il magazzino/deposito oggetto della presente perizia è stato realizzato approssimativamente a fine Ottocento. Trattandosi, pertanto, di una costruzione antecedente al 1° settembre 1967, non risulta depositata presso gli archivi storici comunali alcuna documentazione progettuale o titolo abilitativo relativo alla sua edificazione. Pertanto l'immobile può ritenersi conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente al tempo della sua realizzazione.	
Agibilità/Abitabilità	Il bene oggetto della presente perizia non risulta essere munito del certificato di agibilità.	
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	-	
Divisibilità	-	
Valore di Mercato	€. 6.100,00	
Valore di Vendita Forzata	€. 00.000,00	
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)		
Valore del Canone di Mercato	€/mese 120,00	
Vendibilità e motivo	L'immobile oggetto di stima consiste in un locale ad uso magazzino/deposito, facente parte di un edificio storico di fine XIX secolo, ubicato nel centro storico di Ragusa, a circa 90 metri dalla Cattedrale di San Giovanni. Il bene ha una superficie di circa 20 mq ed è dotato di un piccolo bagno. La zona in cui si trova l'immobile, pur prossima a punti di interesse storico e turistico, presenta una bassa densità abitativa e una limitata presenza di attività commerciali, risultando carente di servizi essenziali e commerciali di supporto (supermercati, parcheggi, ecc.), mentre sono presenti solo alcune attività ricettive e di somministrazione (bar, locali notturni, ristoranti e farmacia). Alla luce delle caratteristiche intrinseche dell'immobile — dimensioni ridotte, destinazione d'uso specifica e dotazioni minime — e del contesto urbano poco attrattivo per la domanda, si ritiene che l'appetibilità e la vendibilità del bene siano modeste.	
Vincoli	I vincoli gravanti sull'immobile sono: - Vincolo del Piano Paesaggistico - Ambito 7A, Centri storici, livello 1 di tutela;	



	- Ampliamento del vincolo del centro cittadino e delle aree contigue, ai sensi del Decreto 14/32, pubblicato sulla GURS n. 43/1988.		
Edilizia agevolata	-		
Oneri	Redazione del certificato di agibilità: € 500,00.		
APE/CDU(già detratti dal valore di stima)	Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE): € 200,00; Certificato di destinazione urbanistica (CDU): € 90,00.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	<p><i>Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 12/01/2009. Nota di Iscrizione del 03/01/2009 Reg.gen. 667 Reg.part. 102 Capitale: € 205.000,00; Totale: € 304.500,00; A favore: *****; Contro: *****.</i></p>	<p><i>Atto pubblico amministrativo - ipoteca legale del 20/09/2009; Nota di iscrizione del 25/09/2009, Reg.gen. 19215 Reg.part. 4792 A favore: *****; Contro: *****. Capitale: 109.847,30; Totale: 219.694,60.</i></p>	<p><i>Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 17/12/2009 - ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna. Nota di iscrizione del 11/11/2010, Reg.gen. 20692 Reg.part. 4898 A favore: *****; Contro: *****. Capitale: € 35.000,00; Totale: € 55.000,00</i></p>



--	--

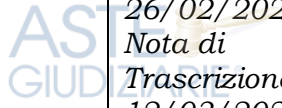


	<p><i>Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.</i> <i>Nota di iscrizione del 18/12/2012, Reg.gen. 18890, Reg.part. 2712</i> <i>A favore: *****;</i> <i>Contro: *****.</i> <i>Capitale: € 18.569,17;</i> <i>Totale: € 25.000,00</i></p>	<p><i>Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.</i> <i>Nota di iscrizione del 18/12/2012, Reg.gen. 18891, Reg.part. 2713</i> <i>A favore: *****;</i> <i>Contro: *****.</i> <i>Capitale: € 57.043,17;</i> <i>Totale: € 85.000,00</i></p>	<p><i>Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 14/12/2012 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.</i> <i>Nota di iscrizione del 18/12/2012, Reg.gen. 18892, Reg.part. 2714</i> <i>A favore: *****;</i> <i>Contro: *****.</i> <i>Capitale: € 33.482,75;</i> <i>Totale: € 50.000,00</i></p>
	<p><i>Atto giudiziario del Tribunale di Ragusa del 12/09/2014 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.</i> <i>Nota di iscrizione del 17/09/2014, Reg.gen. 12092, Reg.part. 1580</i> <i>A favore: *****;</i> <i>Contro: *****.</i> <i>Capitale: € 53.143,30;</i> <i>Totale: € 80.000,00</i></p>	<p><i>Atto pubblico amministrativo del 12/04/2016 – ipoteca legale derivante da iscrizione ipotecaria.</i> <i>Nota di iscrizione del 18/04/2016, Reg.gen. 5060, Reg.part. 899</i> <i>A favore: *****;</i> <i>Contro: *****.</i> <i>Capitale: € 224.627,04;</i> <i>Totale: € 449.254,08</i></p>	<p><i>Atto pubblico amministrativo del 13/12/2017 – derivante da ipoteca legale.</i> <i>Nota di iscrizione del 14/12/2017, Reg.gen. 17653, Reg.part. 3087</i> <i>A favore: *****;</i> <i>Contro: *****.</i> <i>Capitale: € 60.322,94;</i> <i>Totale: € 120.645,88</i></p>

	Trascrizioni
--	---------------------



	<p><i>Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Ragusa del 26/02/2025, Nota di Trascrizione del 12/03/2025, Reg.gen. 3929 Reg.part. 2901 A favore: *****; Contro: *****</i></p>		
--	---	--	--



SCHEDA IMMOBILE

Lotto 2

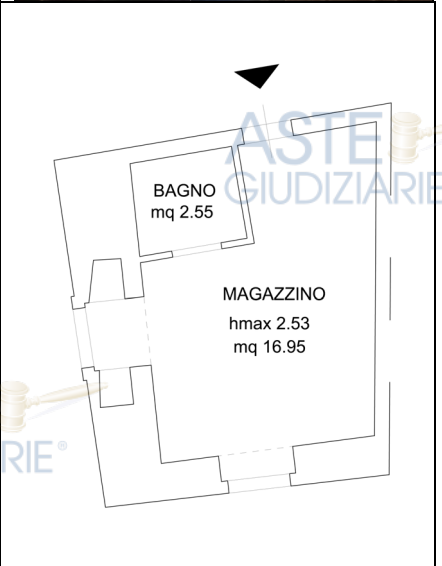
<p>Descrizione</p>	<p>L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un locale magazzino/deposito posto al piano ammezzato di un edificio di fine Ottocento, sito a Ragusa in Via Sant'Anna n.83. L'accesso al bene avviene attraverso una scala di uso condominiale e si compone di un ambiente principale e di un bagno per una superficie complessiva di circa 20,00 mq. L'ambiente principale, tinteggiato con pittura bianca, è voltato con una volta a botte, ha pavimenti in pece e dispone di due portefinestre, in legno con scuri, su entrambi i prospetti. Il bagno, rivestito con piastrelle di ceramica, è dotato di sanitari e doccia.</p>			
<p>Destinazione</p>	<p>Civile Abitazione</p> 			
<p>CARATTERISTICHE</p>	<p>Acronimo</p>	<p>Sup. (mq)</p>	<p>indice</p>	<p>Sup. Commerciale (m2)</p>
<p>Superficie principale</p>	<p>S1</p>	<p>20,00</p>	<p>1,00</p>	<p>20,00</p>
<p>Superficie balconi</p>	<p>SUB</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Superficie terrazzo (verande + cavedi)</p>	<p>SUT</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Superficie pertinenze (area parcheggio)</p>	<p>SUP</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Superficie commerciale (SUP)</p>	<p>SUP</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>20,00 mq</p>
<p>Valore di Mercato</p>	<p>€. 6.100,00</p>			
<p>Valore di stima di VENDITA FORZATA</p>	<p>€. 00.000,00</p>			
<p>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</p>	<p>€/mese 120,00</p>			

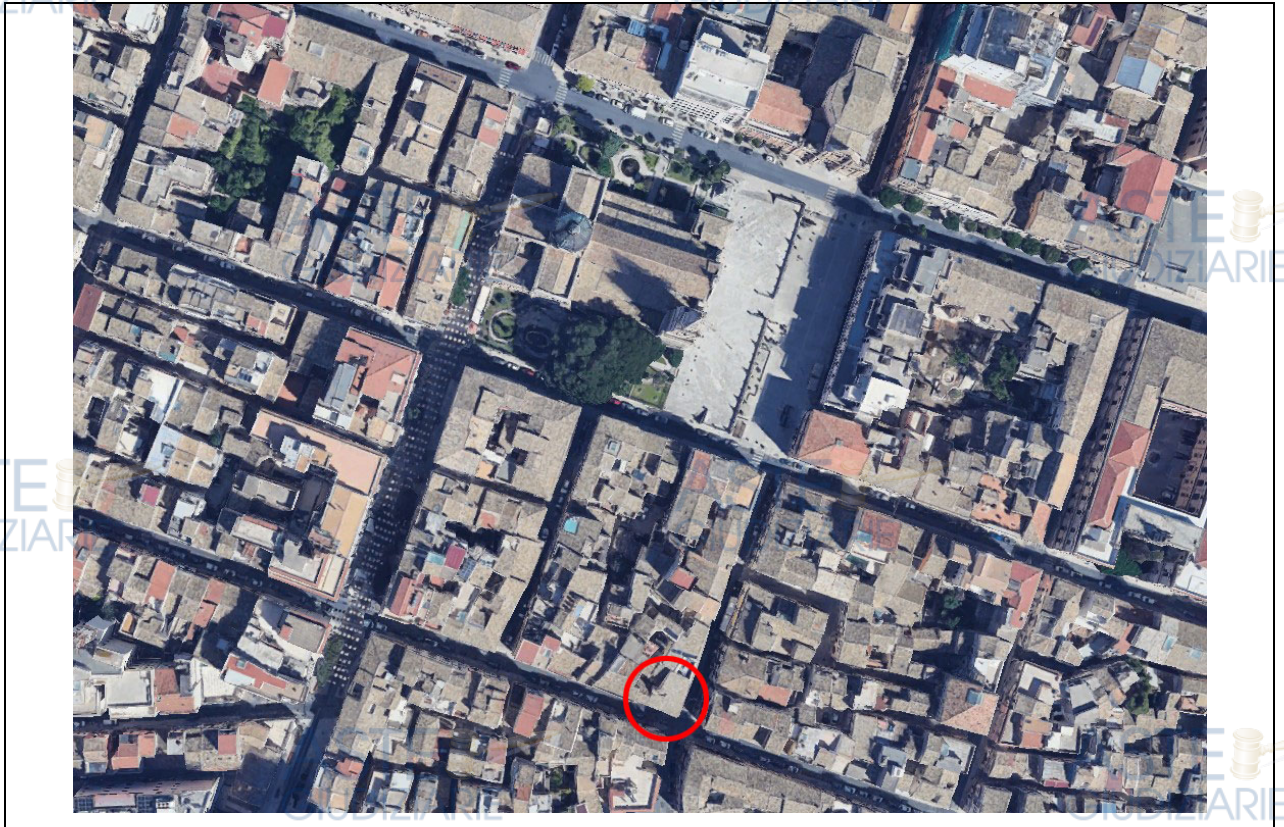


Foto degli interni



Foto degli interni e
Miniatura planimetrie
dell'immobile







CONCLUSIONI

Il sottoscritto, Arch. Daniele Licitra, con la presente relazione che si compone di n. 52 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, li 19/11/2025



Il C.T.U.

Arch. Daniele Licitra



ALLEGATI:

1. Comunicazione Sopralluogo;
2. Verbale di Accesso;
3. Domanda accesso Atti Amministrativi;
4. Elaborati Planimetrici Stato dei Luoghi;
5. C.E. 185-86;
6. C.E. 185-86_Elaborati Planimetrici;
7. Autorizzazione Genio Civile;
8. Certificato di Abitabilità;
9. Dichiarazione Conformità Impianto Elettrico;
10. Contratto di Locazione;
11. Convenzione;
12. Trascrizione Convenzione;
13. Visure e Planimetrie Catastali_Via Psaumida 19-21;
14. Visure e Planimetrie Catastali_Via Sant'Anna 83;
15. Cert. di Residenza_Stato di Famiglia_Cert. di Matrimonio;
16. Atto Assegnazione Socio Cooperativa;
17. Atto di compravendita Rep.n.19408;
18. Determinazione Rimozione Vincolo e Prezzo Massimo di Vendita;
19. Ricevuta di Trasmissione documentazione alle parti;
20. Relazione di Stima senza Nomi;
21. Riepilogo Spese sostenute;
22. Onorario e Nota spese.

