

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g. 54/2019**  
promossa da **SERVIZI E GESTIONI ZENIT S.r.l.**  
contro [REDACTED]

Giudice: **Dott. Carlo Di Cataldo**

Custode Giudiziario: **Avv. Concetta Grammatica**

Perito estimatore: **Ing. Rosa Angela Re**

Oggetto: **RELAZIONE DI PERIZIA**

Immobile periziato:

Casa con area esterna di pertinenza sita in RAGUSA in C/da Cimillà, nella via Clemente Reborà n°3, costituita da un piano sotto-strada destinato a garage, cantina e sgombero, della consistenza catastale complessiva di 100mq e da un piano terra rialzato di 5,5 vani catastali e sovrastante lastrico solare, così distinta:

1. Immobile – destinato ad abitazione - sito in RAGUSA (RG) in via Clemente Reborà n°3, in Catasto Fabbricati al Foglio A/141 Part.201 sub3 (Cat.A/3- Classe 4- vani 5,5 Sup. Cat. tot. 161mq - Sup. escluso aree scoperte 113mq -piano T-1)
2. Immobile – destinato a garage - sito in RAGUSA (RG) in via Clemente Reborà n°3, in Catasto Fabbricati al Foglio A/141 Part.201 sub4 (Cat.C/6 -Classe 3 -100mq - Sup.Cat.130mq -piano S1)



SCHEMA RIEPILOGATIVO  
SCHEDE SINTETICHE

Lotto 1

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g. 54/2019</b><br>promossa da <b>SERVIZI E GESTIONI ZENIT S.r.l.</b><br>contro [REDACTED]<br>Giudice: <b>Dott. Carlo Di Cataldo</b><br>Custode Giudiziario: <b>Avv. Concetta Grammatica</b><br>Esperto del procedimento: <b>Ing. Rosa Angela Re</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Diritto                                                                                                                                                                                                                                                                         | Piena proprietà per la quota di ½ ciascuno indiviso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bene                                                                                                                                                                                                                                                                            | ABITAZIONE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                      | RAGUSA C/da Cimillà- via Clemente Rebora n°3<br>Coordinate Geografiche: Lat. 36,8800 N – Long. 14,6740 E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Titolarità                                                                                                                                                                                                                                                                      | - Atto di vendita rogato a RAGUSA il 24/12/2010 dal notaio LIVIA GIOVANNI, Rep.n°41230, Racc. n°10509, registrato a RAGUSA il 27/12/2010 al n°3807 (piena proprietà per ½ ciascuno indiviso)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Provenienza ventennale                                                                                                                                                                                                                                                          | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando che antecedentemente all'acquisto, con atto su descritto del 2010, il bene era di proprietà di [REDACTED] (per la quota di 6/9), a seguito di:<br>- <b>Atto di vendita</b> rogato a RAGUSA il 11/09/1984 dal notaio Michele OTTAVIANO, Rep.n°10.104, registrato al n°2369, trascritto il 27/09/1984 ai nn°12138/10636<br>- <b>Successione</b> della moglie [REDACTED] (Den.n°533 Vol.385 e Den. n°533/385/4), con accettazione tacita di eredità trascritta il 27/12/2010 ai nn°23427/14567 e dei germani [REDACTED] (per la quota di 1/9 ciascuno) in virtù della successione alla madre [REDACTED] e relativa accettazione tacita di eredità (come sopra). |
| Dati Catastali                                                                                                                                                                                                                                                                  | Catasto Fabbricati -Foglio A/141 - Part.201- sub3 - Cat.A/3- Classe 4-vani 5,5 - Sup. Cat. tot. 161mq - Sup. escluso aree scoperte 113mq -piano T-1 - Rendita € 511,29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Lotto                                                                                                                                                                                                                                                                           | Lotto n°1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Occupazione                                                                                                                                                                                                                                                                     | Il bene allo stato attuale è "occupato" essendo adibito a residenza di [REDACTED] e della sua famiglia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2                                                                                                                                                                                                                                    | La documentazione risulta completa e corretta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Irregolarità e Abusi                                                                                                                                                                                                                                                            | le difformità riscontrate, rispetto la planimetria catastale depositata e le planimetrie allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, e alla DIA sono: lievi modifiche di distribuzione interna, con cambio di destinazione di alcuni vani, modifica di aperture esterne, mancata realizzazione di una apertura esterna e della copertura a tetto. (DA REGOLARIZZARE CON SCIA IN SANATORIA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Immobile insanabile                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Titolarità Urbanistica                    | L'immobile è stato condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria Prat. N.27/95 rilasciata il 27/12/2007 (ai sensi della L.47/85-L.R.37/85-L.724/94). L'immobile ha subito delle variazioni nei prospetti e negli interni a seguito di presentazione di DIA (Denuncia di Inizio Attività) del 30/08/2011, della quale alcuni interventi previsti non sono stati realizzati. |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Agibilità/Abitabilità                     | N°506 del 11/06/2008 (precedente alle variazioni apportate)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Divisibilità                              | L'immobile è pignorato per intero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Valore di Mercato                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 115.000,00 €                                                                                                                                                                                                                          |
| Valore di Vendita Forzata                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 97.750,00 €                                                                                                                                                                                                                           |
| Valore del Canone di Mercato              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vendibilità e motivo                      | Abitazione rifinita sia internamente che esternamente in modesto stato di conservazione                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Vincoli                                   | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Edilizia agevolata                        | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Oneri                                     | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| APE                                       | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | Iscrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                           | IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO - ISCRIZ. del 20/12/2010 - Registro Part. 22947 Registro Gen. 5414 - a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. - Pubblico ufficiale GIOVANNI LIVIA Rep. 41190 del 17/12/2010.<br>[REDACTED] partecipano come debitori non datori di ipoteca.                                                               |  | ISCRIZIONE del 13/05/2014 - Registro Particolare 5829 Registro Generale 761 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 20/01/2014 Repertorio 982/2013 - a favore di ZENIT S.R.L. |

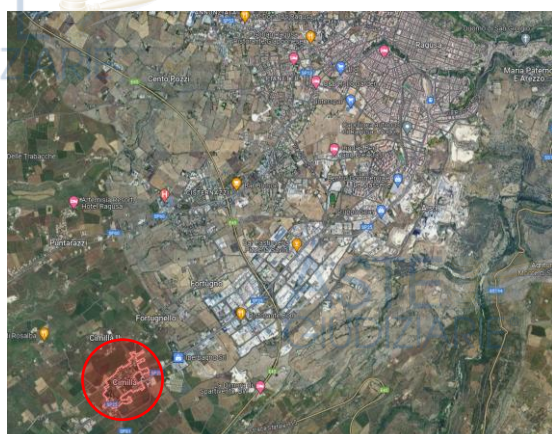
|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Trascrizioni                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                          |  |
|                                                                                                                                                            | TRASCRIZIONE del 12/03/2019 - Registro Gen. 3650 Registro Part. 2563-Ufficiale Giudiziario di Ragusa-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/02/2019 a favore di [REDACTED] |  |
| Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni<br>riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 |                                                                                                                                                                                                          |  |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione | <p>L'immobile si trova in zona periferica a Sud-Ovest di RAGUSA, in via Clemente Reborra n°3, raggiungibile tramite la S.P.25; esso ricade all'interno dell'agglomerato di FORTUGNEDDO CIMILLÁ (Zona CR6.b), soggetto a Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico. È distinto al Catasto Urbano al Foglio A/141 Part.201 sub3.</p> <p>L'abitazione occupa il piano rialzato con copertura piana a terrazza praticabile; è in buono stato conservativo e rifinita in ogni parte sia internamente che esternamente, ad eccezione di parte di aree esterne pertinenziali; l'intero fabbricato è stato realizzato abusivamente negli anni ottanta con struttura in muratura di conci di tufo e solai piani in latero-cemento.</p> <p>È costituito da quattro vani più accessori. La superficie edificata è circa <b>113,00mq</b>. La superficie utile netta dei vani è di <b>87,45mq</b>. La s.n.r. (terrazza e verande) è pari a complessivi <b>159,00mq</b> (130+56).</p> <p>La superficie lorda (ingombro complessivo) ai fini della valutazione è di <b>mq 161,00</b>.</p> <p>Il terreno di pertinenza del fabbricato è pari a circa <b>807,00mq</b>.</p> |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

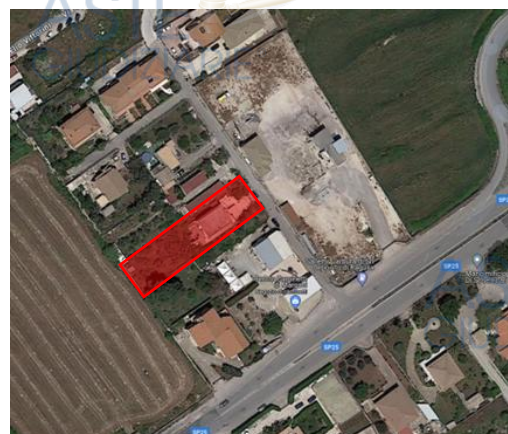
| Destinazione                       |          |              | Abitazione |               |
|------------------------------------|----------|--------------|------------|---------------|
| CARATTERISTICHE                    | Acronimo | Sup. mq      | indice     | Sup. Comm. mq |
| Superficie principale              | S1       | 87,45        | 1,0        | 87,45         |
| Superficie verande                 | SUB      | 56           | 0,6        | 33,60         |
| Superficie terrazzo                | SUT      | 103          | 0,15       | 15,45         |
| Superficie pertinenze              | SUP      | 807          | 0,03       | 24,21         |
| Superficie commerciale tot.        |          | m² 161,00    |            |               |
| Valore di mercato                  |          | 115.000,00 € |            |               |
| Valore di stima di VENDITA FORZATA |          | 97.750,00 €  |            |               |
| Valore del Canone di Mercato       |          | -----        |            |               |







GEOLOCALIZZAZIONE GOOGLE ESTESA



GEOLOCALIZZAZIONE GOOGLE RAVVICINATA

Lat. 36,8800 N – Long. 14,6740 E



sub3 – Abitazione - Cat. A/3, vani 5,5 - piano T-1

sub4 – Garage- Cat. C/6, mq 100 - piano S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# **SCHEDA SINTETICA**

**Lotto 2**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g. 54/2019</b><br>promossa da <b>SERVIZI E GESTIONI ZENIT S.r.l.</b><br>contro [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>Giudice: <b>Dott. Carlo Di Cataldo</b><br>Custode Giudiziario: <b>Avv. Concetta Grammatica</b><br>Esperto del procedimento: <b>Inq. Rosa Angela Re</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Diritto                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Piena proprietà per la quota di ½ ciascuno indiviso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bene                                                                                                                                                                                                                                                                                          | GARAGE parzialmente allo stato rustico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ubicazione                                                                                                                                                                                                                                                                                    | RAGUSA C/da Cimillà- via Clemente Rebora n°3<br>Coordinate Geografiche: Lat. 36,8800 N – Long. 14,6740 E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Titolarità                                                                                                                                                                                                                                                                                    | - <i>Atto di vendita rogato a RAGUSA il 24/12/2010 dal notaio LIVIA GIOVANNI, Rep.n°41230, Racc. n°10509, registrato a RAGUSA il 27/12/2010 al n°3807</i> (piena proprietà per ½ ciascuno indiviso)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Provenienza ventennale                                                                                                                                                                                                                                                                        | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando che antecedentemente all'acquisto, con atto su descritto del 2010, il bene era di proprietà di [REDACTED] (per la quota di 6/9), a seguito di:<br>- <b>Atto di vendita</b> rogato a RAGUSA il 11/09/1984 dal notaio <i>Michele OTTAVIANO</i> , Rep.n°10.104, registrato al n°2369, trascritto il 27/09/1984 ai nn°12138/10636<br>- <b>Successione</b> della moglie [REDACTED], deceduta il 27/11/2003 (Den.n°533 Vol.385 e Den. n°533/385/4), con accettazione tacita di eredità trascritta il 27/12/2010 ai nn°23427/14567 e dei germani [REDACTED] (per la quota di 1/9 ciascuno) in virtù della successione alla madre [REDACTED] e relativa accettazione tacita di eredità (come sopra). |
| Dati Catastali                                                                                                                                                                                                                                                                                | Catasto Fabbricati -Foglio A/141 - Part.201- sub4 - Cat.C/6- Classe 3- Consistenza 100 mq - Sup. Cat. tot. 130 mq - piano S1 - Rendita € 289,22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Lotto                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Lotto n°2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Occupazione                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Il bene allo stato attuale è “occupato” essendo pertinenza dell’abitazione di [REDACTED] e della sua famiglia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2                                                                                                                                                                                                                                                  | La documentazione risulta completa e corretta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Irregolarità e Abusi                                                                                                                                                                                                                                                                          | La difformità riscontrata, rispetto la planimetria catastale depositata e rispetto le tavole allegate alla C.E. in Sanatoria, e alla DIA, è:<br>presenza di vani abusivi, oggi semidiroccati e allo stato rustico, per una superficie complessiva di 38,40 mq (DA DEMOLIRE)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

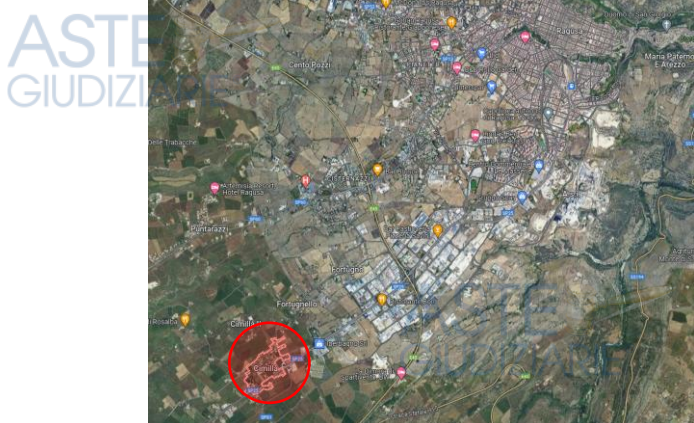
|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Immobile insanabile                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| GIUDIZIARIE                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Titolarità Urbanistica                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | L'immobile è stato condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria Prat. N.27/95 rilasciata il 27/12/2007 (ai sensi della L.47/85-L.R.37/85-L.724/94). L'immobile è conforme agli elaborati allegati alla DIA (Denuncia di Inizio Attività) del 30/08/2011 (ad eccezione dei vani semidiroccati da demolire) |
| Agibilità/Abitabilità                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | N°506 del 11/06/2008 (precedente alle variazioni apportate)                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Divisibilità                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | L'immobile è pignorato per intero                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Valore di Mercato                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 55.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Valore di Vendita Forzata                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 46.750,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Valore del Canone di Mercato              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Vendibilità e motivo                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Garage parzialmente allo stato rustico difficilmente vendibile se non insieme all'abitazione.                                                                                                                                                                                                                |
| Vincoli                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Edilizia agevolata                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Oneri                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | No                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| APE                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NO in quanto l'immobile è destinato a garage                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | Iscrizioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                           | IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – ISCRIZ. del 20/12/2010 - Registro Part. 22947 Registro Gen. 5414 - a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. - Pubblico ufficiale GIOVANNI LIVIA Rep. 41190 del 17/12/2010.<br><div></div> partecipano come debitori non datori di ipoteca. | ISCRIZIONE del 13/05/2014 - Registro Particolare 5829 Registro Generale 761 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 20/01/2014 Repertorio 982/2013 - a favore di ZENIT S.R.L.                                                                        |

|              |                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Trascrizioni |                                                                                                                                                                                                                               |  |
|              | TRASCRIZIONE del 12/03/2019 - Registro Gen. 3650 Registro Part. 2563-Ufficiale Giudiziario di Ragusa-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/02/2019 a favore di SERVIZI E GESTIONI ZENIT S.R.L. |  |

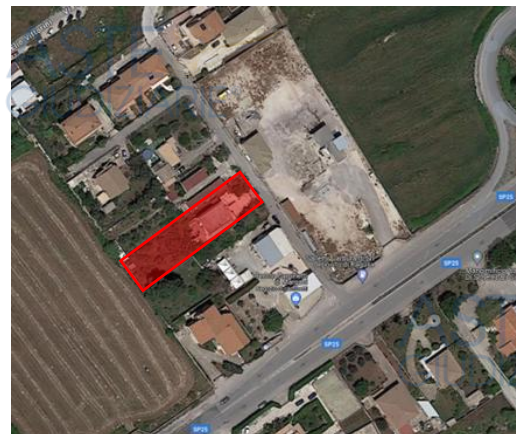
|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |             |               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------|
| Descrizione                        | <p>L'immobile si trova in zona periferica a Sud-Ovest di RAGUSA (RG), in via Clemente Reborà n°3, raggiungibile tramite la S.P.25; esso ricade all'interno dell'agglomerato di FORTUGNEDDO CIMILLÀ (Zona CR6.b), soggetto a Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico. È distinto al Catasto Urbano al Foglio A/141 Part.201 sub4.</p> <p>Il GARAGE occupa il piano seminterrato ed è raggiungibile tramite scivola dal Piazzale di pertinenza dell'abitazione. Esso ha struttura in muratura di conci di tufo e solai piani in latero-cemento.</p> <p>Si trova parzialmente allo <u>stato rustico</u> internamente; esso è un vano privo di parte di intonaci, pavimenti, impianti.</p> <p>La superficie lorda è circa <b>130,00mq</b>. La superficie netta complessiva non residenziale è circa di <b>100,00mq</b>.</p> |                    |             |               |
| Destinazione                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    | Abitazione  |               |
| CARATTERISTICHE                    | Acronimo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sup. mq            | indice      | Sup. Comm. mq |
| Superficie principale              | S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 100                | 1,0         | 100           |
| Superficie verande                 | SUB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 100                | 0,3         | 30            |
| Superficie terrazzo                | SUT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0                  | ---         | ---           |
| Superficie pertinenze              | SUP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0                  | ---         | ---           |
| Superficie commerciale tot.        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | m <sup>2</sup> 130 |             |               |
| Valore di mercato                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    | 55.000,00 € |               |
| Valore di stima di VENDITA FORZATA |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    | 46.750,00 € |               |
| Valore del Canone di Mercato       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    | -----       |               |







GEOLOCALIZZAZIONE GOOGLE ESTESA



GEOLOCALIZZAZIONE GOOGLE RAVVICINATA

Lat. 36,8800 N – Long. 14,6740 E



sub3 – Abitazione - Cat.A/3, vani 5,5 - piano T-1

sub4 – Garage - Cat.C/6, mq 100 - piano S1

RELAZIONE DI PERIZIA

## PREMESSA

Io sottoscritta *Ing. Rosa Angela RE*, [REDACTED]

[REDACTED], sono stata

nominata con provvedimento del 21/04/2019 nella Esecuzione Immobiliare n°54/2019 dall'Ill.mo

Signor Giudice dell'esecuzione Dott. *Carlo Di Cataldo*, ricevendo il quesito allegato al provvedimento suddetto; ho prestato il giuramento telematico in data 20/05/2019.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver preso contatto immediatamente con il custode nominato, *Avv. Concetta Grammatica*, tramite comunicazioni telefoniche e via mail/pec, ci si è accordati per effettuare un primo sopralluogo, fissando l'appuntamento direttamente presso i luoghi da periziare, per giorno 23/05/2019 alle ore 17.00, prontamente comunicato alle parti dal Custode. Tale sopralluogo è stato rinviato dal custode giudiziario per via di alcune irregolarità riscontrate nella procedura. Il sopralluogo è stato poi effettuato in data 07/06/2019 con appuntamento fissato per le 12.30. Durante il sopralluogo del 07/06/2019, ho potuto procedere immediatamente ad un primo rilievo plani-volumetrico e anche fotografico della proprietà, acquisendo quante più informazioni possibili, utili per una prima valutazione, annotando su fogli a parte appunti e osservazioni.

Successivamente con provvedimento del 21/09/2023 il G.E. del tribunale di Ragusa, Dott. *Carlo Di Cataldo*, ha comunicato al custode giudiziario ed alla sottoscritta che si doveva procedere con le operazioni peritali, precedentemente sospese con provvedimento del 25/07/2019, portando a termine gli incarichi ricevuti.

Si è quindi effettuato un secondo sopralluogo in data 19/10/2023, con inizio alle



16.15, a seguito di comunicazione del Custode alle parti; durante le operazioni peritali ho potuto completare il rilievo plani-volumetrico e anche fotografico della proprietà, acquisendo le informazioni mancanti, utili per la redazione della presente perizia.

Ho ritenuto necessario fare una ricerca all'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Ragusa, per controllare, tramite visure e planimetrie catastali, l'effettiva situazione dei beni indicati e per effettuare una ispezione telematica sui beni per verificare formalità, vincoli, iscrizioni, pignoramenti, ecc.; presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, per verificare l'esatta collocazione degli immobili in riferimento al P.R.G. comunale, al fine di effettuare una corretta valutazione. Ho anche contattato il tecnico progettista che ha curato le progettazioni inerenti l'immobile in oggetto, il quale prontamente mi ha dato dei chiarimenti in merito alle pratiche edilizie presentate e fornito dei documenti utili alla redazione della presente perizia.

Esaminati, confrontandomi col custode, l'atto di pignoramento immobiliare e la documentazione ipo-catastale, si è verificata la completezza dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni, la corrispondenza dei dati catastali, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento, la continuità di trascrizioni nel ventennio.

#### BENI DA VALUTARE

Casa con area esterna di pertinenza sita in RAGUSA in C/da Cimillà, nella via Clemente Rebora n°3, costituita da un piano sotto-strada destinato a garage, cantina e sgombero, della consistenza catastale complessiva di 100mq e da un piano terra rialzato con tre vani, cucina soggiorno ed accessori, e sovrastante lastrico solare, così distinto:

1. Immobile – destinato ad abitazione - sito in RAGUSA (RG) in via Clemente Rebora n°3, in Catasto Fabbricati al Foglio A/141 Part.201 sub3 (Cat.A/3- Classe 4- vani 5,5 Sup. Cat. tot. 161mq - Sup. escluso aree scoperte 113mq -piano T-1)
2. Immobile – destinato a garage - sito in RAGUSA (RG) in via Clemente Rebora n°3, in Catasto Fabbricati al Foglio A/141 Part.201 sub4 (Cat.C/6 -Classe 3 -100mq -Sup.Cat.130mq -piano S1)

Le due unità immobiliari, fanno parte di un unico corpo di fabbrica a due livelli, di cui quello seminterrato occupato dal garage e quello sopraelevato occupato dall'abitazione, realizzato all'interno di un lotto di terreno esteso circa 900,00 mq.

## RISPOSTA AL MANDATO

### LOTTO 1

#### a) Identificazione del bene

Immobile – destinato ad abitazione - sito in RAGUSA (RG) in via Clemente Reborà n°3, in Catasto Fabbricati al Foglio A/141 Part.201 sub3 (Cat.A/3- Classe 4- vani 5,5 Sup. Cat. tot. 161mq - Sup. escluso aree scoperte 113mq -piano T-1)

Hanno la piena proprietà dell'immobile, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, i coniugi:

[REDACTED]  
[REDACTED]

a seguito di:

- **Atto di vendita** rogato a RAGUSA il 24/12/2010 dal notaio LIVIA GIOVANNI, Rep.n°41230, Racc. n°10509, registrato a RAGUSA il 27/12/2010 al n°3807.

Con tale atto [REDACTED] (per la quota di 6/9), e i figli [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 1/9 ciascuno) hanno venduto la piena proprietà di una casa con area esterna di pertinenza sita in RAGUSA in C/da Cimillà, nella via Clemente Reborà n°3, costituita da un piano sotto-strada destinato a garage, cantina e sgombero, della consistenza catastale complessiva di 100mq e da un piano terra rialzato di 5,5 vani catastali e sovrastante lastrico solare, così distinta in Catasto Fabbricati: Foglio A/141 Part.201 sub3 (Cat.A/3- Classe 4-



vani 5,5 Sup. Cat. tot. 161mq - Sup. escluso aree scoperte 113mq -piano T-1) e Foglio A/141  
Part.201 sub4 (Cat.C/6 -Classe 3 -100mq -Sup.Cat.130mq -piano S1).

Il bene era di proprietà di [REDACTED] (per la quota di 6/9), a seguito di:

- **Atto di vendita** rogato a RAGUSA il 11/09/1984 dal notaio Michele OTTAVIANO,  
Rep.n°10.104, registrato al n°2369, trascritto il 27/09/1984 ai nn°12138/10636

- **Successione** della moglie [REDACTED], deceduta il 27/11/2003 (Den.n°533 Vol.385 e  
Den. n°533/385/4), con accettazione tacita di eredità trascritta il 27/12/2010 ai nn°23427/14567

Era anche di proprietà [REDACTED] (per la  
quota di 1/9 ciascuno) in virtù della successione [REDACTED] e relativa  
accettazione tacita di eredità (come sopra).

L'abitazione, con COSTITUZIONE del 06/12/1985, successivo AMPLIAMENTO Pratica N.  
RG0285887 del 16/11/2010 e a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2011  
Pratica N. RG0227690, è oggi CATASTALMENTE individuata al sub 3 (ex sub1) del F.141:

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Z.Cens. | Cat. | Classe | Consist. | Sup.cat.                                       | Rendita  |
|---------|--------|-------|------|---------|------|--------|----------|------------------------------------------------|----------|
| A       | 141    | 201   | 3    | 1       | A/3  | 4      | 5,5 vani | Tot. 161 mq<br>Escluse aree scoperte<br>113 mq | € 511,29 |

Dalle verifiche del **P.R.G.** del comune di RAGUSA si è riscontrato che il fabbricato ricade in  
una delle zone tralciate, facenti parte di Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex L.r.  
37/85. In particolare l'immobile fa parte della **Zona CR6.b Fortugneddo Cimillà**; in tale area  
non insistono vincoli.

**b) Sommaria descrizione del bene**

L'immobile si trova in zona periferica a Sud-Ovest di RAGUSA, in via Clemente Reborà n°3; è facilmente raggiungibile provenendo dalla S.S.115 -*Sud Occidentale Sicula*- imboccando la S.P.25 *Ragusa-Marina di Ragusa* (detta *Ragusa-Mare*) in direzione di quest'ultima per circa 2,5km, svoltando poi a destra su via Clemente Reborà, a circa 50m sulla sinistra, di fronte al deposito di *Sallemi carburanti Srl*.

Esso ricade all'interno dell'agglomerato di *FORTUGNEDDO CIMILLÀ* (Zona CR6.b), soggetto a Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico. È distinto al Catasto Urbano al Foglio A/141 Part.201 sub3 (ex sub1).

L'abitazione occupa l'intero piano rialzato di una villetta a due livelli, di cui uno seminterrato occupato dal garage, circondata da piazzale d'ingresso e terreno pertinenziale in parte coltivato con alberi da frutto e destinato a verde. Esso ha copertura piana a terrazza praticabile, non rifinita, accessibile da una scala esterna in calcestruzzo allo stato rustico, che si trova sul retro del fabbricato in fondo alla veranda. È in buono stato conservativo e rifinita in ogni parte sia internamente che esternamente, ad eccezione di parte di scala esterna, terrazza, scala interna per l'accesso al garage e porzioni di aree esterne pertinenziali; l'intero fabbricato è stato realizzato abusivamente a metà degli anni ottanta (1985 anno di costituzione catastale), con struttura in muratura di conci di tufo e solai piani in latero-cemento, sanato nel 2007, variato catastalmente nel 2010, prima della vendita agli attuali proprietari, e ristrutturato dai nuovi acquirenti nel 2011 a seguito di presentazione di D.I.A.

**c) stato di possesso del bene**

Il bene allo stato attuale è "occupato" in quanto vi risiedono [REDACTED].



d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Non esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.

e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 22947 Registro Generale 5414 - a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. Pubblico ufficiale GIOVANNI LIVIA Rep. 41190 del 17/12/2010. [REDACTED] partecipano come debitori non datori di ipoteca.
- ISCRIZIONE del 13/05/2014 - Registro Particolare 5829 Registro Generale 761 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del 20/01/2014 Repertorio 982/2013 - a favore di ZENIT S.R.L.
- TRASCRIZIONE del 12/03/2019 - Registro Generale 3650 Registro Particolare 2563 - Ufficiale Giudiziario di Ragusa - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/02/2019 a favore di SERVIZI E GESTIONI ZENIT S.R.L.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo eseguito, si evince che l'intero fabbricato (lotto1 +lotto 2) è stato realizzato abusivamente a metà degli anni ottanta (1985 anno di costituzione catastale), condonato con **Concessione Edilizia in Sanatoria Prat. N.27/95** rilasciata il **27/12/2007** (ai sensi della L.47/85-L.R.37/85-L.724/94) a [REDACTED], con istanza presentata da [REDACTED], Prot. N.27/95 del 04/01/1995.

È stata anche rilasciata **Autorizzazione di abitabilità N°506 del 11/06/2008** (precedente alle variazioni apportate nel 2011); l'immobile infatti è dotato di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, autorizzazione allo scarico fognario, di certificato di idoneità statica

N.1096 del 11/12/2007 depositato al Comune di Ragusa.

Successivamente l'immobile ha subito nel 2011 delle variazioni nei prospetti e negli interni a seguito di presentazione di **DIA (Denuncia di Inizio Attività)** del 20/05/2011, autorizzata il **30/08/2011**, della quale alcuni interventi previsti non sono stati realizzati.

Sono state reperite le planimetrie catastali e le tavole grafiche allegate alla C.E. in sanatoria e alla DIA, per cui è stato possibile verificare la non conformità – anche se non sostanziale - dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle planimetrie catastali.

Le difformità riscontrate rispetto la DIA sono: modifica di aperture esterne da finestre a porte, mancata realizzazione di una apertura esterna e mancata realizzazione della copertura a tetto; esse non hanno modificato la struttura, la sagoma del fabbricato e la volumetria autorizzata; fermo restando che l'ufficio tecnico di Ragusa valuterà l'effettiva consistenza di quanto riscontrato, tali difformità dovranno comunque essere sanate. Si potrà presentare Scia in Sanatoria (Accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001) per allineare la situazione allo stato di fatto.

Lo stato di fatto risulta inoltre lievemente difforme rispetto la planimetria catastale depositata (lievi modifiche di distribuzione interna, con cambio di destinazione di alcuni vani, variazioni di aperture esterne) in quanto non è stata aggiornata con le modifiche effettuate nella ristrutturazione del 2011 e autorizzate con DIA.

La quantificazione dei costi necessari per la definizione della SCIA in sanatoria dell'intero immobile (Lotto1 + Lotto2) comprende diritti di segreteria, bolli, versamenti minimi, onorario professionale, in aggiunta alla necessaria variazione catastale, derivante dalle modifiche non inserite nelle planimetrie catastali, e alla demolizione dei vani abusivi, oggi diroccati, sul retro del fabbricato e al conseguente conferimento in discarica e dismissione di pannelli in lastre in fibrocemento contenente amianto (tipo eternit); tali costi sono pari ad un importo complessivo di



almeno 6.000,00€.

L'immobile è perfettamente funzionale.

**g) Attestazione di prestazione energetica**

Dalle ricerche effettuate non risulta esistente l'attestazione di prestazione energetica.

La redazione dell'APE comporta un onorario di 500,00€, oltre cassa previdenziale e IVA.

**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa**

Devono essere sanate le difformità riscontrate, aggiornate le planimetrie catastali e demoliti i vani abusivi diroccati e smaltiti i materiali, per un costo minimo di circa 6.000,00€.

L'immobile in oggetto è stato realizzato a metà degli anni ottanta e ristrutturato nel 2011.

Il terreno su cui insiste il fabbricato, recintato con muretti in conci di tufo e paletti e rete metallica, è destinato in parte a piazzale d'ingresso sia pedonale che carrabile per l'accesso al garage del piano interrato, e in parte a verde con piante ornamentali, alberi da frutto, ulivi; esso è esteso complessivamente circa 900,00 mq.

L'appartamento occupa l'intero piano terra rialzato ed è costituito da quattro vani più accessori con attinente veranda parzialmente coperta dai ballatoi sovrastanti, su due lati consecutivi. La superficie edificata al piano rialzato è quasi 113,00mq. La superficie utile netta dei vani è di 87,45mq. La s.n.r. (terrazza e verande) è pari a complessivi 159,00mq (130+56).

La superficie lorda (ingombro complessivo calcolato con i relativi parametri) ai fini della valutazione è di mq **161,00mq**. Il terreno libero di pertinenza è pari a circa 807,00mq.

Esso è completo in ogni parte sia internamente che esternamente: ha pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio preverniciato, completi di persiane esterne, porte interne in legno, ringhiere esterne veranda e cancello in ferro. È dotato di impianto



idrico (con rifornimento periodico tramite autobotte comunale e utilizzo di una vasca interrata di circa 20.000 litri posta in corrispondenza della veranda), elettrico, telefonico, fognario (con scarico su fossa Imhoff regolamentare e pozzetto a tenuta) e di riscaldamento (impianto con termosifoni in alluminio e caldaia autonoma posta all'esterno alimentata con GPL in bombolone esterno e da termocamino). Sempre in corrispondenza della veranda a fianco del vano tecnico, c'è una vasca di raccolta dell'acqua piovana utilizzata per l'irrigazione.

La terrazza non è rifinita ed è protetta solo da guaina bituminosa a caldo.

Attualmente il fabbricato non è stato soggetto a manutenzione per cui si rilevano problemi di condensa negli ambienti più umidi, ringhiere arrugginite, ecc. L'area verde, negli ultimi tempi, non viene curata con attenzione.

Si premette che per la valutazione del valore del bene, il criterio di stima utilizzato è quello relativo alla ricerca del valore di mercato dell'immobile, cercando di determinare il più probabile prezzo che può avere il bene in oggetto in una ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi di domanda e offerta di beni analoghi, nella stessa zona.

Si è quindi utilizzato un procedimento comparativo, effettuando una stima per confronto diretto, confrontando tale stima con i valori desunti dalle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate

**Anno 2023 - Semestre I**  
**Provincia:** RAGUSA-**Comune:** RAGUSA  
**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONE AGRICOLE - **Codice di zona:** R1  
**Tipologia prevalente:** non presente - **Destinazione:** Residenziale

| TIPOLOGIA                    | STATO CONSERVATIVO | VALORE MERCATO (€/MQ) |     | SUPERFICIE (L/N) | VALORI LOCAZIONE (€/MQ X MESE) |     | SUPERFICIE (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni Civili            | NORMALE            | 470                   | 690 | L                |                                |     |                  |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 370                   | 550 | L                |                                |     |                  |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 620                   | 920 | L                |                                |     |                  |

Si considera che l'immobile è rifinito in ogni parte, ed è in buone condizioni, ha un terreno di pertinenza in parte destinato a verde e coltivato con alberi da frutto e ulivi; inoltre, pur avendo posizione periferica rispetto al centro cittadino è facilmente raggiungibile tramite una importante arteria di collegamento, però è privo di alcune infrastrutture a rete. Per tali motivi, si ritiene congruo il valore di 700,00 €/mq, considerando la superficie lorda totale.

Per cui si attribuisce una valutazione commerciale allo stato attuale, di complessivi:

$$700 \text{ €/mq} \times 161 \text{ mq} = 112.700,00 \text{ €} \sim \underline{\underline{€. 115.000,00}}$$

VALORE COMMERCIALE: €. 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00)

#### i) indicazione del valore finale del bene

Si prevede un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, al netto delle predette decurtazioni, si ha

VALORE FINALE: €. 97.750,00 (Euro novantasettemilasettecentocinquanta/00)

TABELLA RIASSUNTIVA

| LOCALE     | SUPERFICIE LORDA MQ | €/MQ   | VALUTAZIONE COMMERCIALE | DECURTAZIONE 15% | VALUTAZIONE FINALE |
|------------|---------------------|--------|-------------------------|------------------|--------------------|
| Abitazione | 161,00              | 700,00 | 115.000,00 €            | 17.250,00 €      | 97.750,00 €        |

(gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale sono considerati nel complesso per i due lotti e saranno successivamente detratti dal valore del compendio di stima)

**LOTTO 2****a) Identificazione del bene**

Immobile – destinato a garage - sito in RAGUSA (RG) in via Clemente Rebora n°3, in  
Catasto Fabbricati al Foglio A/141 Part.201 sub4 (Cat.C/6 -Classe 3 -100mq -  
Sup.Cat.130mq -piano S1)

Hanno la piena proprietà dell'immobile, per la quota di ½ ciascuno, i coniugi:

[REDACTED]

[REDACTED]

a seguito dei passaggi descritti per il LOTTO 1:

.....VALE QUANTO DETTO PER IL LOTTO 1.....

Il garage, con COSTITUZIONE del 06/12/1985, successivo AMPLIAMENTO Pratica N. RG0285910 del 16/11/2010 e a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2011 Pratica N. RG0227690, è oggi CATASTALMENTE individuata al sub 4 (ex sub 2):

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consist. | Sup.cat.    | Rendita  |
|---------|--------|-------|------|------------|------|--------|----------|-------------|----------|
| A       | 141    | 201   | 4    | 1          | C/6  | 3      | 100 mq   | Tot. 130 mq | € 289,22 |

Dalle verifiche del **P.R.G.** del comune di RAGUSA si è riscontrato che il fabbricato ricade in una delle zone tralciate, facenti parte di Piani Particolareggiati di Recupero Urbanistico ex L.r. 37/85. In particolare l'immobile fa parte della **Zona CR6.b Fortugneddo Cimillà** in tale area non insistono vincoli.

**b) Sommaria descrizione del bene**

.....VALE QUANTO DETTO PER IL LOTTO 1.....

Il GARAGE occupa il piano seminterrato ed è accessibile tramite scivola dal Piazzale antistante il fabbricato. Si può raggiungere il garage anche da una scala interna in calcestruzzo allo stato rustico, che collega il disimpegno dell'abitazione al piano seminterrato. Esso ha struttura in muratura di conci di tufo e solai piani in latero-cemento.

**c) stato di possesso del bene**

Il bene allo stato attuale è "occupato" in quanto garage di pertinenza all'abitazione, utilizzato effettivamente anche come deposito.

**d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente**

Non esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.

**e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

.....VALE QUANTO DETTO PER IL LOTTO 1.....

**f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso**

.....VALE QUANTO DETTO PER IL LOTTO 1.....

La presenza di tre vani rustici e semi diroccati sul retro della proprietà, per complessivi **38,40mq**, non ha compromesso la struttura del fabbricato. Essi sono realizzati in conci di tufo, travi in legno e pannelli in fibrocemento-amianto (Eternit), rustici e privi di pavimenti e





impianti; il vano "B" (vedi planimetrie allegate) è completamente diroccato e privo di copertura.

Data la condizione degli stessi, è consigliabile che vengano demoliti, piuttosto che sanati.

L'ufficio tecnico di Ragusa valuterà l'effettiva consistenza delle difformità riscontrate. Si potrà presentare Scia in Sanatoria per allineare la situazione allo stato di fatto, contestualmente al Lotto 1.

**g) Attestazione di prestazione energetica**

Per tale immobile, e in particolare per la sua destinazione d'uso, non va redatto l'attestato di prestazione energetica.

**h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa**

Per la valutazione delle spese di regolarizzazione, vale quanto detto per il lotto 1 in quanto i due immobili vanno necessariamente trattati contestualmente.

Il garage, suddiviso in diversi ambienti, si trova parzialmente allo stato rustico internamente: è privo di parte di intonaci, pavimenti, impianti. È dotato di infissi esterni in alluminio e saracinesca in lamiera. La superficie edificata al piano seminterrato è quasi 123,00mq; la superficie netta complessiva (non residenziale) è circa di **100,00mq** compreso un piccolo vano tecnico ricavato sotto la veranda del piano terra rialzato; la superficie lorda complessiva (ingombro totale calcolato con i relativi parametri) è **130,00mq** e tiene conto di una porzione di area esterna di pertinenza dello stesso e presente nelle planimetrie catastali, di circa 100,00mq.

Per la valutazione del valore del bene si è proceduto come per il lotto 1, applicando un coefficiente di 0,60 rispetto al valore dell'abitazione prima indicato di 700,00 €/mq, per cui:

$$0,6 \times 700 \text{ €/mq} \times 130,00 \text{ mq} = 54.600,00 \text{ €} \sim 55.000,00 \text{ €}$$

VALORE COMMERCIALE: **€ 55.000,00** (Euro cinquantacinquemila/00)

## i) indicazione del valore finale del bene

Si prevede un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, al netto delle predette decurtazioni, si ha

VALORE FINALE: **€. 46.750,00** (Euro quarantaseimilasettecentocinquanta/00)

## TABELLA RIASSUNTIVA

| LOCALE | SUPERFICIE<br>LORDA MQ | €/MQ       | VALUTAZIONE<br>COMMERCIALE | DECURTAZIONE<br>15% | VALUTAZIONE<br>FINALE |
|--------|------------------------|------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Garage | 130,00                 | 700,00x0,6 | 55.000,00 €                | 8.250,00 €          | 46.750,00 €           |

(gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale sono considerati nel complesso per i due lotti e saranno successivamente detratti dal valore del compendio di stima)

Acate, 16/02/2024

IL C.T.U.  
(Ing. Rosa Angela RE)

