

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**TRIBUNALE DI RAGUSA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**PROCEDIMENTO N. 97 / 2024 R.G.E.**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**SOMMARIO**

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
1.1 OPERAZIONE / ACCERTAMENTI .....	4
<b>2. BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>6</b>
2.1 INQUADRAMENTO CATASTALE .....	6
2.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE SU ORTOFOTO .....	7
<b>3. VERIFICHE PRELIMINARI .....</b>	<b>8</b>
<b>4. RISPOSTA AI QUESITI .....</b>	<b>9</b>
A) "IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E, IN PARTICOLARE: .....	9
- INDICAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO (SE NUDA PROPRIETÀ, INDICARE LA DATA DI NASCITA DELL'USUFRUTTUARIO VITALIZIO) .....	9
- "DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE OGGETTO DEL DIRITTO: INDIRIZZO, SUPERFICIE COMPLESSIVA, NUMERO DEI VANI, ESTREMI CATASTALI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI, ECC." .....	9
B) "SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE: .....	10
- UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI FACENTI PARTE DI OGNI SINGOLO LOTTO ("DESCRIZIONE COMMERCIALE"), NELLA QUALE SARANNO INDICATI: LA TIPOLOGIA DEL CESPITE E DELLO STABILE E DELL'AREA IN CUI SI TROVA, LA SUPERFICIE COMMERCIALE E LA COMPOSIZIONE INTERNA, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E LE PIÙ RILEVANTI CARATTERISTICHE STRUTTURALI ED INTERNE DEL BENE, AVENDO CURA DI PRECISARE LA PRESENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE E L'EVENTUALE POSSIBILITÀ DI RIMOZIONE O SUPERAMENTO DELLE STESSE INDICANDO IL PRESUMIBILE COSTO, CHE NON ANDRÀ DEDOTTO DAL VALORE DI STIMA" .....	10
C) "STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO: .....	12
- INDICARE SE IL BENE È "LIBERO" OPPURE "OCCUPATO DAL DEBITORE E SUOI FAMILIARI" (E, DI REGOLA, SARÀ PERCIÒ CONSIDERATO "LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO") OPPURE "OCCUPATO DA TERZI" .....	12
- IN TALE ULTIMO CASO OCCORRE INDICARE: IL TITOLO VANTATO DAL TERZO; LA DATA DI REGISTRAZIONE DELLA LOCAZIONE E IL CORRISPETTIVO (SE CORRISPOSTO ANCHE DOPO IL PIGNORAMENTO E COME DEPOSITATO NELL'INTERESSE DEI CREDITORI) ESPRIMENDO UN GIUDIZIO DI CONGRUITÀ/INCONGRUITÀ DEL CANONE FISSATO (ED INDICANDO IL DEPREZZAMENTO SUBITO DALL'IMMOBILE IN CASO DI OFFERTA IN VENDITA CON LOCAZIONE IN CORSO); LA PRIMA DATA DI SCADENZA UTILE PER L'EVENTUALE DISDETTA (E QUALORA TALE DATA SIA PROSSIMA, DARNE TEMPESTIVA INFORMAZIONE AL CUSTODE E AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE); L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO; LA DATA DI EMISSIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE" .....	12
D) "ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI	



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

	INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO: DOMANDE GIUDIZIALI (PRECISANDO SE LA CAUSA È ANCORA IN CORSO), ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA, EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI O PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE, ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (AD ESEMPIO, ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, REGOLAMENTI CONDOMINIALI TRASCRITTI).....	12
E)	“ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE: ISCRIZIONI IPOTECARIE (ANCHE SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO), PIGNORAMENTI, SENTENZE DI FALLIMENTO, ECC. ....	13
F)	“INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ SULLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO: .....	14
-	VERIFICA E ATTESTAZIONE DELLA CONFORMITÀ/NON CONFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO ATTUALE AI PROGETTI APPROVATI E ALLE DISCIPLINE URBANISTICHE .....	14
-	ESISTENZA/INESISTENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ .....	14
-	POTENZIALITÀ EDIFICATORIE DEL BENE .....	14
-	QUANTIFICAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER LA SANATORIA (SE POSSIBILE) O PER LA DEMOLIZIONE DELLA PARTE ABUSIVA E PER L'ESECUZIONE DI OPERE TESE AL RIPRISTINO DELLA FUNZIONALITÀ DEI BENI (OVE GRAVEMENTE COMPROMESSA).....	14
G)	“ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA; QUALORA, NEL CORSO DELLE OPERAZIONI DI STIMA NON SIA STATO POSSIBILE REPERIRE O REDIGERE L'ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, IL PERITO ESTIMATORE SARÀ TENUTO A DEPOSITARE UNA COPIA DELLA DETTA ATTESTAZIONE AGLI ATTI DELLA PROCEDURA, TRASMETTENDONE L'ORIGINALE AL DELEGATO ENTRO 30 GIORNI DALL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. AFFINCHÉ LE INFORMAZIONI SULLA PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE POSSANO ESSERE CONTENUTE NELL'AVVISO DI VENDITA; NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE NON NECESSITI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, IL PERITO ESTIMATORE NE DARÀ ATTO IN PERIZIA.”.....	14
H)	“ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA: .....	15
-	INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA E SUPERFICIE COMMERCIALE CON ESPlicitAZIONE DEI COEFFICIENTI IMPIEGATI; ILLUSTRAZIONE DETTAGLIATA DELLE CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE DEL BENE E DELLO STATO DI MANUTENZIONE; SEGNALAZIONE DI TUTTI I FATTORI INCIDENTI SUL VALORE (SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E/O INSOLUTE, STATO D'USO E MANUTENZIONE, STATO DI POSSESSO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA, NECESSITÀ DI BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI, EVENTUALI ONERI O PESI, ECC.) .....	15
-	VERIFICA DELLA CONFORMITÀ/NON CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI E MANUTENZIONE DEGLI STESSI .....	15
-	DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI OGNI LOTTO, INDICANDO I CRITERI DI STIMA UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE .....	15
-	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 DAL PERITO” .....	15
I)	“INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE, AL NETTO DELLE PREDETTE DECURTAZIONI E CORREZIONI, TENENDO CONTO CHE GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SARANNO DI REGOLA DETTRATI DAL VALORE DEL COMPENDIO DI STIMA”.....	20



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



- J) "MOTIVATO PARERE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SULLA COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE (FORMANDO, NEL CASO, IPOTESI DI DIVISIONE IN NATURA O CON CONGUAGLIO) OVVERO SULL'ALIENAZIONE SEPARATA DELLA QUOTA STESSA CON VALUTAZIONE COMMERCIALE DELLA SOLA QUOTA, (TENENDO CONTO, ALTRESÌ, DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE)" ..... 20
- K) "ESEGUIRE ALMENO NR. 6 FOTOGRAFIE DEI MANUFATTI E DELLE AREE (2 SCATTI DELL'ESTERNO E 4 SCATTI DELL'INTERNO)" ..... 21

**5. CONCLUSIONI..... 22**

**6. ALLEGATI ..... 24**



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**1. PREMESSA**

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Battaglia, con recapito in Comiso, via degli Abeti n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1441, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Palatino SPV S.r.l., e per essa Special Gardant S.p.A., con intervenuta l'Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta al n. **97/2024 R.G.E.** prestando giuramento in data 24 giugno 2024<sup>1</sup>.

*Nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali, nel presente elaborato peritale non saranno riportate le generalità delle parti in causa.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**1.1 Operazione / Accertamenti**

Dopo aver prestato il giuramento previsto e in conformità con l'incarico ricevuto, il sottoscritto ha avviato le necessarie verifiche preliminari, acquisendo le prime informazioni dalla documentazione agli atti depositata presso il Tribunale. Successivamente, ha effettuato il sopralluogo di rito e ha intrapreso le indagini opportune presso gli uffici competenti, con l'obiettivo di raccogliere gli elementi utili per verificare la regolarità degli immobili. Inoltre, sono state condotte indagini tecniche ed economiche al fine di raccogliere gli elementi necessari per determinare i valori economici.

Sequenza delle operazioni:

- 18 luglio 2024, lo scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima;
- 02 agosto 2024, dopo aver estratto dei documenti catastali degli immobili oggetto di stima, alle ore 15:30, come precedentemente concordato, in presenza del custode giudiziario nominato, lo scrivente si è recato in via Gioacchino Rossini angolo via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, nel comune di Pozzallo (RG), dove insistono gli immobili oggetto di pignoramento, prendendo visione dei luoghi individuando i beni ed effettuando i rilievi metrici e fotografici<sup>2</sup>;
- 30 ottobre 2024, lo scrivente ha provveduto ad estrarre, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, le visure catastali degli immobili oggetto di stima;
- 21 novembre 2024, lo scrivente ha presentato la richiesta di accesso agli atti presso il comune di Pozzallo, Uffici Urbanistica ed Edilizia;
- 26 novembre 2024, lo scrivente ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso gli uffici competenti del comune di Pozzallo (RG);

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

<sup>1</sup> ACCETTAZIONE INCARICO - GIURAMENTO

<sup>2</sup> VERBALE DI SOPRALLUOGO



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 04 gennaio 2025, lo scrivente ha provveduto ad effettuare delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di stima;
- 07 gennaio 2025, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di stima;
- 10 gennaio 2025, lo scrivente ha provveduto, insieme al custode giudiziario nominato, ad estrarre titolo di proprietà presso l'Archivio Notarile in Modica (RG);
- 11 gennaio 2025, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di stima.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**2. BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA****2.1 Inquadramento Catastale**

I beni immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 97/2024 R.G.E., per i quali allo scrivente è stato conferito l'incarico di stima, sono così distinti:

- 1) Garage sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, n. 9A, censito al Catasto Fabbricati [ALLEGATO 1, 2, 3 e 4] dello stesso comune al:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
18	432	2	C/6	3	53 mq	53 mq	194,34

- 2) Garage sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, n. 9, censito al Catasto Fabbricati [ALLEGATO 1, 2, 5 e 6] dello stesso comune al:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
18	432	3	C/6	3	48 mq	48 mq	176,01

- 3) Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini n. 16, piano primo, censito al Catasto Fabbricati [ALLEGATO 1, 2, 7 e 8] dello stesso comune al:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
18	432	4	A/2	2	6 Vani	122 mq 114 mq	€ 511,29

- 4) Immobile in corso di costruzione sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini n. 16, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati [ALLEGATO 1, 2 e 9] dello stesso comune al:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Cat.	Rendita
18	432	5	F/4	-	-	-	-



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**2.2 Inquadramento Territoriale su Ortofoto**

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è ubicato in una zona urbanizzata della città di Pozzallo (RG), *Figura 1* [Foto 1].



**Figura 1: Inquadramento territoriale<sup>3</sup>**

Completate le necessarie indagini, dopo aver consultato il custode giudiziario nominato e valutato gli elementi disponibili, lo scrivente procede a rispondere ai quesiti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

<sup>3</sup> Fonte: Google Earth



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**3. VERIFICHE PRELIMINARI**

- La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento;
- I dati di ubicazione sono corretti ed individuano i beni oggetto di espropriazione;
- I dati catastali sono corretti;
- I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corrispondenti e corretti;
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori esegutati;
- Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare le unità immobiliari in oggetto:
  - 1) Garage sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, n. 9A, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2,
  - 2) Garage sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, n. 9, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3,
  - 3) Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini n. 16, piano primo, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4,
  - 4) Immobile in corso di costruzione sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini n. 16, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5,

risultano pervenire ai debitori esegutati per il diritto di piena proprietà giusta dichiarazione di successione registrata a Modica (RG) il 25 settembre 2017, Repertorio 725/9990, e trascritta a Ragusa il 13 novembre 2017 ai nn. 16035/10950 [ALLEGATO 10, 11, 12, 13 e 14]. Per tale successione risulta l'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario registrata dal Tribunale di La Spezia in data 12 dicembre 2022 con Repertorio 4887 e trascritta ai nn. 8674/6230 [ALLEGATO 10, 11, 12, 13 e 15]. Il terreno sul quale insistono gli immobili oggetto di stima pervenire ad uno dei debitori esegutati ed alla coniuge della quale la successione suddetta, giusto atto di compravendita stipulato dal pubblico ufficiale Notaio Dottor Ettore Sciacca in data 30 ottobre 1979 trascritto a Ragusa il 22 novembre 1979 ai nn. 14943/13475 [ALLEGATO 16].

- Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento oggetto del presente elaborato peritale.

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**4. RISPOSTA AI QUESITI**

- A) *“Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:*
- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell’usufruttuario vitalizio)*
  - *“descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.”*

Dalla documentazione presente agli atti depositati presso il Tribunale e dalle indagini effettuate dallo scrivente, risulta la seguente situazione: i beni immobili, sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione, sono le unità immobiliari site nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini angolo via Enrico Caruso, *Figura 1*, censite al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2, 3, 4 e 5 e confinano:

- 1) Garage posto al piano terra identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2, per una superficie netta di circa 53 mq, a nord-est con Garage della stessa ditta individuato dal Subalterno 3, a sud-est con stessa ditta (Subalterno 1, B.C.N.C. comprendente l’androne ed il vano scala), a sud-ovest con via Gioacchino Rossini ed a nord-ovest con via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, dalla quale vi si accede al civico n. 9A;
- 2) Garage posto al piano terra identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3, per una superficie netta di circa 48 mq, a nord-est con altra ditta, a sud-est con stessa ditta (Subalterno 1, B.C.N.C. comprendente l’androne ed il vano scala), a sud-ovest con Garage della stessa ditta individuato dal Subalterno 2 ed a nord-ovest con via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, dalla quale vi si accede al civico n. 9;
- 3) Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4, per una superficie netta di circa 100 mq, a nord-est, in parte con altra ditta ed in parte con stessa ditta (Subalterno 1, B.C.N.C. comprendente l’androne ed il vano scala), a sud-est, in parte con stessa ditta (Subalterno 1, B.C.N.C. comprendente l’androne ed il vano scala) ed in parte con altra ditta, a sud-ovest con area su via Gioacchino Rossini dalla quale vi si accede al civico n. 16 ed a nord-ovest con area su via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito;
- 4) Immobile in corso di costruzione, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5, per una superficie netta di circa 83 mq, a nord-est, in parte con altra ditta ed in parte con stessa ditta (Subalterno 1, B.C.N.C. comprendente l’androne ed il vano scala), a sud-est, in parte con stessa ditta (Subalterno 1, B.C.N.C. comprendente l’androne ed il vano scala) ed in parte con altra ditta, a sud-ovest con area su via Gioacchino Rossini dalla quale vi si accede al civico n. 16 ed a nord-ovest con area su via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito.

Si sono comunque redatte congruenti planimetrie in scala 1:100 [ALLEGATO 17, 18, 19 e 20].



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Il fabbricato tutto risulta di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/1.

B) *“Sommaria descrizione del bene:*

*- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima”*



Il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto di stima, è sito in via Gioacchino Rossini angolo via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, in una zona semicentrale della città di Pozzallo in provincia di Ragusa.



Il fabbricato, edificato tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80, presenta una struttura portante in cemento armato con pilastri su plinti isolati e solai piani in laterocemento. La copertura è piana. Esso si sviluppa su tre livelli fuori terra. Al piano terra insistono le u.i. oggetto di stima destinate a garage prospicienti via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, accessibili dai civici n. 9 e n. 9A. Al piano primo, con accesso da via Gioacchino Rossini al civico n. 16, è ubicato l'appartamento mentre, sempre con accesso da via Gioacchino Rossini al civico n. 16, al piano secondo, è presente l'immobile in fase di costruzione e, quindi, attualmente allo stato rustico.

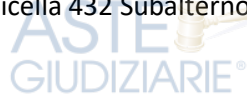


Al fine di ottimizzare la commercializzazione delle unità immobiliari oggetto di stima, si suggerisce di raggrupparle in due lotti distinti:



○ LOTTO A

- 2) Garage, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3;
- 3) Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4.



○ LOTTO B

- 1) Garage, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2;
- 4) Immobile in corso di costruzione, posto al piano secondo, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5.



Di seguito, una breve descrizione complessiva e sintetica delle singole unità immobiliari.



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 1) Garage, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2.

Dal civico n. 9A di via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, si accede tramite serranda in metallo color verde, scorrevole orizzontalmente, al vano garage avente una superficie netta di circa 53 mq.

Esso si trova allo stato rustico sia negli elementi orizzontali, pavimento e soffitto, sia in quelli verticali, pareti [Foto B-1 e Foto B-2];

- 2) Garage, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3.

Dal civico n. 9 di via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, si accede tramite serranda in metallo color verde, scorrevole orizzontalmente, al vano garage avente una superficie netta di circa 48 mq.

Esso si trova allo stato rustico sia negli elementi orizzontali, pavimento e soffitto, sia in quelli verticali, pareti [Foto A-1 e Foto A-2].

- 3) Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4.

Dal civico n. 16 di via Gioacchino Rossini si accede al corpo scala che permette lo sbarco al piano primo accedendo all'appartamento in oggetto [Foto A-3 e Foto A-4].

All'ingresso dell'appartamento, si trovano, in senso orario, il soggiorno – pranzo [Foto A-5 e Foto A-6], il disimpegno [Foto A-7] dal quale si accede, alla cucina [Foto A-8 e Foto A-9], alla stanza da letto singola [Foto A-10 e Foto A-11], alla stanza sgombero adibita a letto [Foto A-12], alla stanza da letto matrimoniale [Foto A-13 e Foto A-14], al bagno [Foto A-15], al cavedio [Foto A-16] e quindi alla lavanderia – wc [Foto A-17].

L'appartamento, di superficie netta pari a circa 100 mq, presenta caratteristiche architettoniche di modesta qualità e lo stato di manutenzione interna è discreto. Esternamente, il fabbricato nel complesso, si trova invece in condizioni mediocri dal punto di vista manutentivo con distacchi di intonaco in corrispondenza dei celini dei ballatoi.

In merito alla presenza di barriere architettoniche, l'accesso è possibile solamente dal corpo scala presentando quindi un ostacolo per le persone con mobilità ridotte.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro, con persiane in legno come oscuranti, complessivamente in discrete condizioni. Gli infissi interni sono in legno e risultano in buone condizioni.

Discrete sono le condizioni di rivestimenti e rifiniture in generale.

L'immobile è provvisto di fornitura elettrica, di adduzione dell'acqua e di allaccio alla rete fognaria. Non è dotato di impianto di riscaldamento, ma è presente un impianto solare termico



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

e un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS). È disponibile l'allaccio alla rete del gas, ma senza fornitura attiva.

- 4) Immobile in corso di costruzione, posto al piano secondo, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5.

L'unità immobiliare, di superficie netta e rustica pari a circa 83 mq, si presenta completamente allo stato rustico, priva di pavimentazione, intonaco, impianti e infissi, sia interni che esterni [Foto A-3, Foto B-3, Foto B-4, Foto B-5 e Foto B-6].

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- C) *“Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale”*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta occupato da uno dei debitori esecutati.

- D) *“Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti)”*

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

E) *“Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.”*

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili oggetto di stima nel ventennio preso in esame sussistono [ALLEGATO 10, 11, 12 e 13]:

- Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 15 febbraio 2010 Repertorio n. 2624, Tribunale di Massa sezione distaccata di Carrara (MS), a favore di Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A., iscritta il 23 febbraio 2010 ai nn. 3651/948 [ALLEGATO 21];
- Trascrizione di Certificato di denunciata Successione in Modica (RG), Repertorio n. 725/9990 in data 25 settembre 2017, trascritta il 13 novembre 2017 ai nn. 16035/10950 [ALLEGATO 14];
- Iscrizione per ipoteca amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 26 settembre 2022 Repertorio n. 2324/5622, Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta il 28 settembre 2022 ai nn. 15150/1600 [ALLEGATO 22];
- Iscrizione per ipoteca amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 20 febbraio 2024 Repertorio n. 2607/5624, Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta il 21 febbraio 2024 ai nn. 3266/236 [ALLEGATO 23];
- Trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario, Tribunale di La Spezia, Repertorio n. 4887 del 12 dicembre 2022, trascritta in data 21 maggio 2024 ai nn. 8674/6230 [ALLEGATO 15].

Sullo stesso, grava pignoramento immobiliare, oggetto del presente elaborato peritale, del Tribunale di Lucca (LU) a favore di Palatino SPV S.r.l. del 26 maggio 2024 Repertorio n. 2066 trascritto il 04 giugno 2024 ai nn. 9488/6813 [ALLEGATO 24].

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

F) *“Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che l'intero fabbricato fu realizzato giusto Nulla Osta n. 3095 del 08 aprile 1976 [ALLEGATO 25] e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 695 del 25 gennaio 1994 [ALLEGATO 26] richiesta e rilasciata per delle difformità realizzate rispetto al titolo abilitativo iniziale.

Dal raffronto tra le planimetrie presenti nel fascicolo di cui alla C.E. in Sanatoria [ALLEGATO 27, 28 e 29] suddetta, dalle planimetrie catastali [ALLEGATO 4, 6 e 8] e dalle planimetrie in scala 1:100 ottenute dalle restituzioni grafiche del rilievo effettuato in sede di sopralluogo [ALLEGATO 17, 18, 19 e 20], non si evincono particolari discrepanze.

Non risultano rilasciate autorizzazioni di agibilità.

G) *“Attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.”*

Si omette la redazione degli Attestato di Prestazione Energetica come da disposizioni emesse dai GG.EE. immobiliari del 18 novembre 2021.

Il costo previsto per la redazione dell'A.P.E. e del relativo ulteriore sopralluogo è pari a € 250,00 per ogni unità immobiliare per la quale è previsto.

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

H) *"Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*
- *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 dal perito"*

Si è proceduto prima con l'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, per poi passare alla stima dei cespiti, considerando la superficie commerciale complessiva delle singole unità immobiliari (superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, con le ultime considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altre unità, e il 25% delle superfici scoperte). Successivamente, si sono determinati i valori economici utilizzando il metodo sintetico comparativo, che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione e quelle di altri immobili simili, per i quali è stato accertato il prezzo di mercato.

Ogni immobile possiede infatti un "monopolio di posizione" che lo rende unico in quanto non esiste un altro bene con esattamente le stesse caratteristiche in termini di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, tipologia, finiture, impianti e stato di occupazione, ecc. Tuttavia, è possibile reperire prezzi di immobili che siano assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, attribuendo un peso differente ai parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

Pertanto, dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari del luogo e attraverso il confronto tra gli immobili oggetto di stima ed altri immobili simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, compravenduti di recente, di prezzo noto e appartenenti alla stessa tipologia, sia immobiliare che edilizia di quelli da valutare, fonti dirette, dal riscontro ottenuto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e del Borsino Immobiliare, fonti indirette, per immobili ricadenti nelle stesse zone aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, paragonabili a quelle degli immobili oggetto di stima, con le opportune aggiunte e detrazioni, si giunge ai seguenti valori venali unitari.

Nello specifico:

- 1) Garage sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, n. 9A, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2, presenta una superficie commerciale pari a:

# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie commerciale (mq)
Unità principale	59,20	100%	59,20
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>59,20</b>

Dal civico n. 9A di via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, si accede tramite serranda in metallo color verde, scorrevole orizzontalmente, al vano garage avente una superficie netta di circa 53 mq.

Esso si trova allo stato rustico sia negli elementi orizzontali, pavimento e soffitto, sia in quelli verticali, pareti [Foto B-1 e Foto B-2].

Per tale immobile, si ritiene di poter considerare il più probabile valore di mercato, stimando un valore venale unitario pari a: **300,00 €/mq**

Ciò, in ragione che tale è il parametro riscontrato nelle contrattazioni di compravendita in uso nella zona.

Pertanto, il valore venale dell'immobile è pari a: € 300,00 x mq 59,20 = € **17.760,00**.

- 2) Garage sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, n. 9, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3, presenta una superficie commerciale pari a:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie commerciale (mq)
Unità principale	53,70	100%	53,70
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>53,70</b>

Dal civico n. 9 di via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, si accede tramite serranda in metallo color verde, scorrevole orizzontalmente, al vano garage avente una superficie netta di circa 48 mq.

Esso si trova allo stato rustico sia negli elementi orizzontali, pavimento e soffitto, sia in quelli verticali, pareti [Foto A-1 e Foto A-2].

Per tale immobile, si ritiene di poter considerare il più probabile valore di mercato, stimando un valore venale unitario pari a: **300,00 €/mq**

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ciò, in ragione che tale è il parametro riscontrato nelle contrattazioni di compravendita in uso nella zona.

Pertanto, il valore venale dell'immobile è pari a: € 300,00 x mq 53,70 = € **16.110,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 3) Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini n. 16, piano primo, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4, presenta una superficie commerciale pari a:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie commerciale (mq)
Unità principale	114,65	100%	114,65
Spazi esterni	31,80	25%	7,95
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>122,60</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal civico n. 16 di via Gioacchino Rossini si accede al corpo scala che permette lo sbarco al piano primo accedendo all'appartamento in oggetto [Foto A-3 e Foto A-4].

All'ingresso dell'appartamento, si trovano, in senso orario, il soggiorno – pranzo [Foto A-5 e Foto A-6], il disimpegno [Foto A-7] dal quale si accede, alla cucina [Foto A-8 e Foto A-9], alla stanza da letto singola [Foto A-10 e Foto A-11], alla stanza sgombero adibita a letto [Foto A-12], alla stanza da letto matrimoniale [Foto A-13 e Foto A-14], al bagno [Foto A-15], al cavedio [Foto A-16] e quindi alla lavanderia – wc [Foto A-17].

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'appartamento, di superficie netta pari a circa 100 mq, presenta caratteristiche architettoniche di modesta qualità e lo stato di manutenzione interna è discreto. Esternamente, il fabbricato nel complesso, si trova invece in condizioni mediocri dal punto di vista manutentivo con distacchi di intonaco in corrispondenza dei celini dei ballatoi.

In merito alla presenza di barriere architettoniche, l'accesso è possibile solamente dal corpo scala presentando quindi un ostacolo per le persone con mobilità ridotte.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro, con persiane in legno come oscuranti, complessivamente in discrete condizioni. Gli infissi interni sono in legno e risultano in buone condizioni.

Discrete sono le condizioni di rivestimenti e rifiniture in generale.

L'immobile è provvisto di fornitura elettrica, di adduzione dell'acqua e di allaccio alla rete fognaria. Non è dotato di impianto di riscaldamento, ma è presente un impianto solare termico

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

e un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS). È disponibile l'allaccio alla rete del gas, ma senza fornitura attiva.

Per tale immobile, si ritiene di poter considerare il più probabile valore di mercato, stimando un valore venale unitario pari a: **800,00 €/mq**

Ciò, in ragione che tale è il parametro riscontrato nelle contrattazioni di compravendita in uso nella zona.

Pertanto, il valore venale dell'immobile è pari a: € 800,00 x mq 122,60 = **€ 98.080,00**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 4) Immobile in corso di costruzione sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini n. 16, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5, presenta una superficie commerciale pari a:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda (mq)	Percentuale	Superficie commerciale (mq)
Unità principale	91,10	100%	91,10
Spazi esterni	54,80	25%	13,70
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)</b>			<b>104,80</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare, di superficie netta e rustica pari a circa 83 mq, si presenta completamente allo stato rustico, priva di pavimentazione, intonaco, impianti e infissi, sia interni che esterni [Foto A-3, Foto B-3, Foto B-4, Foto B-5 e Foto B-6].

Per tale immobile, si ritiene di poter considerare il più probabile valore di mercato, stimando un valore venale unitario pari a: **400,00 €/mq**

Ciò, in ragione che tale è il parametro riscontrato nelle contrattazioni di compravendita in uso nella zona.

Pertanto, il valore venale dell'immobile è pari a: € 400,00 x mq 104,80 = **€ 41.920,00**.

Considerando i lotti formati in precedenza, si ha:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®○ **LOTTO A**

- 2) Garage sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, n. 9, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3:

€ 16.110,00

- 3) Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini n. 16, piano primo, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4:

€ 98.080,00

Per complessivi € 114.190,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®○ **LOTTO B**

- 1) Garage sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, n. 9A, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2:

€ 17.760,00

- 4) Immobile in corso di costruzione sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini n. 16, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5:

€ 41.920,00

Per complessivi € 59.680,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Procedendo al previsto abbattimento forfettario nella misura del 15% dei valori venali dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non riscontrati, si giunge ai seguenti valori:

**LOTTO A**

Valore Lotto	€ 114.190,00
Decurtazione del 15%	- € 17.128,50
	<b>€ 97.061,50</b>

**LOTTO B**

Valore Lotto	€ 59.680,00
Decurtazione del 15%	- € 8.952,00
	<b>€ 50.728,00</b>



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- I) *“Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima”*

I lotti disposti:

○ **LOTTO A**

- 2) Garage sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, n. 9, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3,
- 3) Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini n. 16, piano primo, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4,

○ **LOTTO B**

- 1) Garage sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Enrico Caruso, già via Arrigo Boito, n. 9A, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2,
- 4) Immobile in corso di costruzione sito nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini n. 16, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5,

presentano dei valori finali da porre a base d'asta pari a, in cifra tonda:

**VALORE LOTTO A da porre a base d'asta € 97.100,00**  
(euro novantasettemilacento / 00)

**VALORE LOTTO B da porre a base d'asta € 50.700,00**  
(euro cinquantamilasettecento / 00)

- J) *“Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise)”*

Le quote dei debitori esecutati costituiscono la piena proprietà delle singole unità immobiliari oggetto di stima.

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



K) "Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)"

La documentazione fotografica viene allegata al corpo della presente relazione.



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**5. CONCLUSIONI**

A conclusione dell'esame del caso in oggetto ed in relazione ai quesiti posti dal G.E. si può asserire sinteticamente che:

gli immobili oggetto di stima sono siti nel comune di Pozzallo (RG) in via Gioacchino Rossini, civico n. 16, angolo via Enrico Caruso, civico n. 9 e 9A, piano terra, primo e secondo, censiti al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2, 3, 4 e 5.

Per l'intero fabbricato, risultano rilasciati, Nulla Osta n. 3095 del 08 aprile 1976 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 695 del 25 gennaio 1994.

Gli immobili risultano di proprietà dei debitori esecutati.

Al fine di ottimizzare la commercializzazione delle unità immobiliari oggetto di stima, si suggerisce di raggrupparle in due lotti distinti:

o LOTTO A

- 2) Garage, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3;
- 3) Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4.

o LOTTO B

- 1) Garage, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2;
- 4) Immobile in corso di costruzione, posto al piano secondo, identificato catastalmente dal Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5.

Alla luce delle valutazioni effettuate, il valore finale dei beni immobili oggetto di stima da porre a base d'asta, raggruppati nei due lotti distinti suddetti, è pari a:

**VALORE LOTTO A da porre a base d'asta € 97.100,00**

*(euro novantasettemilacento / 00)*

**VALORE LOTTO B da porre a base d'asta € 50.700,00**

*(euro cinquantamilasettecento / 00)*



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.



Ragusa, lì 16/01/2025



Il C.T.U.



Dott. Ing. Giovanni Battaglia

(F.to digitalmente)



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**6. ALLEGATI**

Alla presente relazione si allega, per farne parte integrante, la seguente documentazione:

- RILIEVO FOTOGRAFICO;
- ACCETTAZIONE INCARICO-GIURAMENTO;
- VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO 01: Estratto di mappa;
- ALLEGATO 02: Elaborato planimetrico;
- ALLEGATO 03: Visura catastale storica, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2;
- ALLEGATO 04: Planimetria catastale, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2;
- ALLEGATO 05: Visura catastale storica, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3;
- ALLEGATO 06: Planimetria catastale, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3;
- ALLEGATO 07: Visura catastale storica, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4;
- ALLEGATO 08: Planimetria catastale, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4;
- ALLEGATO 09: Visura catastale storica, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5;
- ALLEGATO 10: Ispezione ipotecaria, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2;
- ALLEGATO 11: Ispezione ipotecaria, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3;
- ALLEGATO 12: Ispezione ipotecaria, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4;
- ALLEGATO 13: Ispezione ipotecaria, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5;
- ALLEGATO 14: Nota 16035/10950;
- ALLEGATO 15: Nota 8674/6230;
- ALLEGATO 16: Titolo di proprietà;
- ALLEGATO 17: Planimetria in scala 1:100, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2;
- ALLEGATO 18: Planimetria in scala 1:100, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 3;
- ALLEGATO 19: Planimetria in scala 1:100, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4;
- ALLEGATO 20: Planimetria in scala 1:100, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5;
- ALLEGATO 21: Nota 3651/948;
- ALLEGATO 22: Nota 15150/1600;
- ALLEGATO 23: Nota 3266/236;
- ALLEGATO 24: Nota 9488/6813;
- ALLEGATO 25: Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 3095/76
- ALLEGATO 26: Concessione Edilizia in Sanatoria n. 695/94;
- ALLEGATO 27: C. E. in Sanatoria n. 695/94, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 2 e 3;
- ALLEGATO 28: C. E. in Sanatoria n. 695/94, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 4;
- ALLEGATO 29: C. E. in Sanatoria n. 695/94, u.i. Foglio 18 Particella 432 Subalterno 5.

