

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

R.G. 32/2021 CAUSA CIVILE

POST R.G.ES. IM. 366/2015

G.E. Dr. Carlo Di Cataldo

**Relazione del progetto di divisione del lotto n. 1 e lotto n. 2**

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Nicole Caruso, iscritta al n. 727 dell'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa, nominata C.T.U. per la procedura immobiliare esecutiva immobiliare n°366/2015 avente come oggetto di stima gli immobili in oggetto di causa civile, in riferimento alla PEC notificata dalla Cancelleria in data 24-11-2021 che dispone il CTU perché predisponga "eventuale aggiornamento dei valori di stima dei lotti 2-3 predisponga un progetto di divisione dei suddetti immobili, secondo le rispettive quote dei comproprietari, in natura ovvero, in caso di impossibilità di una materiale ripartizione degli immobili tra gli aventi diritto, mediante previsione di conguaglio di denaro" osserva che considerato che i due lotti 1 e 2 sono i seguenti:

- LOTTO 3: abitazione sita in Ragusa, in catasto al foglio 277, part. 4994, sub. 4 – 5;

premeso

Che la sottoscritta ha redatto e depositato perizia di stima datata 4-05-2016 e che i valori di stima per i suddetti beni erano i seguenti considerato che il pignoramento interessa la quota di proprietà per ½ : Lotto 2 = 469.501,50 € e Lotto 3 = 64328,9 €



**LOTTO N° 3 riferimenti catastali N.C.U. Ragusa foglio 277 particella 4994 sub. 4 - 5**

**CASA SITA IN VIA MARIO ROSSI N. 26 A edificio 1, scala 1, interno 1, piano 2 e 3**

**VALORE = 128657,8 €**

Totale VALORE ABITAZIONE = **128657,8 €**

POICHE' IL PIGNORAMENTO riguarda ½ del lotto n° 2 \_\_\_\_\_ valore = **64.328,9 €**

*Alla luce del sopralluogo effettuato in data 7-01-2022 (di cui si allega copia verbale redatto durante li sopralluogo alla presente) si allega reportage fotografico redatto sulle condizioni attuali dell'immobile che presenta uno stato discreto di conservazione, giustamente essendo disabitato da tempo, si presenta in condizioni vetuste, molto più superate soprattutto all'ultimo piano, in cui non è presente neppure la connessione elettrica, aldilà della scala non troppo agevole con gradini con alta pedata che non rendono molto rapida la salita, motivo per cui alla luce dei nuovi standard abitativi e considerando le condizioni molto peggiorate della facciata esterna che presenta evidenti macchie nere nel prospetto di ingresso su via Mario Rossi e sul prospetto laterale opposto, presenta evidenti tracce di umidità il balcone del secondo piano così come la trabeazione sovrastante. All'interno è già riscontrabile del distacco di intonaco nelle scale che può essere indizio di risalita capillare di umidità nel fabbricato. Per le condizioni sopradescritte dovendo ricondurre l'abitazione alla categoria economica, nell'aggiornamento del valore di stima si riconsidera il valore applicato diminuendolo.*

Fatta questa opportuna premessa occorre quindi detrarre queste dal valore stimato che era stato un valore unitario pari a 940 €/mq applicato al totale della superficie della Abitazione pari a 136,87 mq.

Nel caso di riconsiderazione delle stime alla luce del sopralluogo delle condizioni abitative



peggiorate degli immobili il valore unitario che va applicato un valore medio tra quello

massimo dell'abitazione civile che è 940 €/mq e quello massimo dell'abitazione economica

che è pari a 820 €/mq come valore di mercato massimo per condizioni normali per

abitazioni economiche situate nel centro storico della città di Ragusa per cui il valore dato

dalle quotazioni immobiliari per l'anno 2021 calcolato per la superficie si ha che è pari a :

$$880 \text{ €/mq} \times 136,87 \text{ mq} = 120.445,6 \text{ €}.$$

Tale bene non risulta divisibile poiché l'abitazione posta al secondo piano ha nel piano

superiore un piano come pertinenza, motivo per cui la proprietà

Il pignoramento riguarda un ½ per cui va dimezzato il valore totale calcolato con il valore

unitario rivalutato per cui si ha che:

$$\frac{1}{2} \text{ quota dell'Abitazione} = \frac{880 \text{ €/mq} \times 136,87 \text{ mq}}{2} = 60.222,8 \text{ €}$$



Arch. Nicole Caruso  
Via Nino Bixio n. 7  
97014 – Ispica (RG)  
Tel.: 3388913822  
PEC:nicole.caruso@archiworldpec.it  
Email: caruso\_nicole@hotmail.com

interessati o si chieda una conversione in denaro degli stessi, se i proprietari sono interessati all'acquisto della metà pignorata e si provveda poi alla regolarizzazione delle quote di proprietà.

Rendendosi disponibile ad ulteriori chiarimenti.

Ispica, 14-03-2022

Con osservanza

Il CTU Arch. Nicole Caruso



Arch. Nicole Caruso  
Via Nino Bixio n. 7  
97014 - Ispica (RG)  
Tel.: 3388913822  
PEC: nicole.caruso@archiworldpec.i  
Email: caruso\_nicole@hotmail.com

ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA**



**Sezione Civile**

**R.G. 32/2021**

**G.E. Dr. Carlo Di Cataldo**



ASTE GIUDIZIARIE® \*\*\*

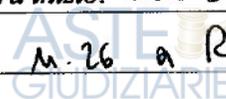
**VERBALE SOPRALLUOGO IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE**



**OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA IMMOBILIARE**

\*\*\*

Data: 7/01/2022 Ora inizio: M. 30  
Luogo: Via Mario Romi n. 26 a Ragusa



Presenti:

Custode:

Parte attrice:

Parte convenuta:



Il CTU: Arch. Nicole Caruso

**SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**







Foto LOTTO 3

Foto facciata esterna con i suoi tre prospetti su strada



Prospetto principale di ingresso con evidenti segni di macchie nere sull'intonaco esterno



Particolare balcone del secondo piano con evidenti segni di umidità





**Prospetto laterale con evidenti macchie nere di umidità lungo tutto la sua parte superiore**

**Foto interno**

**Particola della parete limitrofa con esterno del bagno al piano terzo**





**Infiltrazione di umidità nel bagno al piano secondo con distacco dell'intonaco in corrispondenza della parete interna del bagno**



**Distacco intonaco parete causa rigonfiamento umidità nella scala interna di accesso ai piani superiori**

