TRIBUNALE DI RAGUSA

Proc. es. imm. n. 15/2024 R.G.E.

G.E. Dr. Antonio Pianoforte

P.E.: Arch. Arianna Elisabetta Padua

Relazione tecnica di stima immobiliare

Proc. es. imm. n. 109/2025 R.G.E.

promossa da

ai danni di

ARCH. ARIANNA ELISABETTA PADUA
Via dei lillà 46, 97018 Scicli,
Cell.393.5391307

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

TRIBUNALE DI RAGUSA

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNO

Proc. Esecutiva n. 109/2025 R.G.Es. **contro:** **Giudice: Dott. Antonio Pianoforte** **Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Longobardo** **Esperto del procedimento: Arch. Arianna Elisabetta Padua**	
Diritto	Diritto di proprietà per l'intero
Bene	Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, sita in Ragusa, via della Costituzione n. 43, piano secondo, con relative pertinenze, diritti, accessori, accessioni, usi, servitù attive e passive; Unità immobiliare con destinazione d'uso autorimessa, sita in Ragusa, via della Costituzione n. 43.
Ubicazione	Comune di Ragusa, via della Costituzione n.43 (coord. Geografiche: 36.91673, 14.71703)
Titolarità	I beni immobili pignorati appartengono, in piena proprietà 1/1 IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI CON CONIUGE, all'esecutato. Il bene è pervenuto al debitore esecutato in forza di Atto di assegnazione di alloggio di Cooperativa edilizia con accollo quote di mutuo, rogato dal Notaio di Ragusa in data , Repertorio n. , registrato a Ragusa in data al n.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni, riscontrandone la regolare continuità nel ventennio anteriore al pignoramento.
Dati catastali	Gli immobili risultano così censiti in N.C.E.U. del Comune di Ragusa: • Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, Sez. A, foglio n. 83, particella 36, sub 22, R.C. € 503,55, z.c. 1, cat. A/3, cl. 3, Via della Costituzione n. 43, piano T-2, superficie totale mq 132,00, superficie totale escluse aree scoperte mq 128,00; • Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, Sez. A, foglio n. 83, particella 36, sub 32, R.C. € 43,38, z.c. 1, cat. C/6, cl. 3, Via della Costituzione n. 43, piano S1, superficie totale mq 15,00.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Lotto	**LOTTO 1** Il Lotto 1 è costituito da n. 2 cespiti immobiliari autonomi, facenti parte del medesimo edificio condominiale e precisamente: • Appartamento per civile abitazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio 83, particella 36, subalterno 22, categoria A/3; • Autorimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio 83, particella 36, subalterno 32, categoria C/6. L'unità abitativa e la relativa autorimessa risultano tra loro funzionalmente collegate in quanto pertinenziali, pur costituendo distinti subalterni catastali. L'appartamento è posto al piano secondo del fabbricato, mentre l'autorimessa è ubicata al piano seminterrato del medesimo complesso edilizio.
Occupazione	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore, dal coniuge e dal figlio maggiorenne convivente, ed è adibito a residenza familiare.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Regolarità catastale e urbanistica.
Immobile insanabile	Ipotesi non ricorrente.
Titolarità urbanistica	Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Ragusa n. 2/1982 e successiva variante rilasciata in data 16.11.1984
Agibilità/Abitabilità	Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Ragusa in data 15.06.1985
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	---------
Divisibilità	Gli immobili costituenti il lotto uno risultano pignorati per intero, non si pone questione in ordine alla loro divisibilità.
Valore di Mercato	**€. 111.480,00**
Valore di Vendita forzata	**€. 94.000,00**
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	**€. 00.000,00**
Valore del Canone di Mercato	**€./mese -----**
Vendibilità e motivo	Il compendio immobiliare ricompreso nel lotto uno è sito all'interno del centro urbano di Ragusa e

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

	precisamente in via della Costituzione nn. 43. La zona, densamente edificata e caratterizzata prevalentemente da edifici destinati a civile abitazione, è dotata però di attività commerciali e piccoli negozi.
Vincoli	Non risultano attualmente vincoli convenzionali incidenti sulla libera commerciabilità o sul prezzo massimo di cessione.
Edilizia agevolata	Il complesso edilizio realizzato dalla Cooperativa Edilizia "ROSA" è stato attuato nell'ambito del programma di Edilizia Economica e Popolare, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. In data è stata stipulata tra il gomunef dif agusaf ef laf gooperativaf èdiliziaf [redacted]',f avanti il Notaio di Comiso, la convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie a cooperativa a proprietà divisa, trascritta presso la Conservatoria di Ragusa in data Registro Generale n. – Registro Particolare n. . La convenzione risulta stipulata in epoca antecedente alla legge Ferrarini-Botta. Dall'esame della convenzione prodotta non emergono espressamente limiti relativi al prezzo massimo di cessione, divieti di alienazione o diritti di prelazione.
Oneri	Non previsti
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE e del libretto impianto ammontano a euro 600,00
Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	
Descrizione del tipo di Trascrizione/Iscrizione	• ISCRIZIONE del – Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale Repertorio del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (annotazione n. del – CANCELLAZIONE TOTALE) • ISCRIZIONI del – Registro Particolare – Registro Generale Pubblico Ufficiale Repertori del IPOTECHE GIUDIZIALI derivanti da DECRETO INGIUNTIVO • TRASCRIZIONE del – Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

	Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI • TRASCRIZIONE del – Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ARCH. ARIANNA ELISABETTA PADUA
Via dei lillà 46, 97018 Scicli,
Cell.393.5391307

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNO	
Descrizione	Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un edificio condominiale composto da n. 16 unità immobiliari, articolato su piano scantinato, piano terra e cinque piani fuori terra, con copertura a falde e sottotetto non abitabile, sito nel Comune di Ragusa, in via della Costituzione n. 43.
Destinazione	Abitazione
Caratteristiche: Superficie principale Acronimo Sup. (m2) Indice Superficie Commerciale Superficie balconi Superficie terrazzo Superficie pertinenze Superficie commerciale mq	L'unità immobiliare ad uso abitativo è posta al piano secondo di un edificio condominiale servito da vano scala e ascensore ed è composta da ingresso–soggiorno, cucina con annessa lavanderia, tre camere da letto, bagno e disimpegno distributivo tra zona giorno e zona notte. L'altezza interna dei locali è pari a m 2,70. La superficie principale (SP) dell'abitazione, calcolata come somma delle superfici utili interne dei vani principali, risulta pari a circa 110,40 mq, così composta: - ingresso/soggiorno 27,00 mq, - cucina 20,90 mq, - lavanderia 3,60 mq, - camera 11,60 mq, - camera 14,00 mq, - camera 18,40 mq, - bagno 6,00 mq, - disimpegno 8,90 mq. L'unità dispone inoltre di un balcone accessibile dal soggiorno di 8,50 mq e uno accessibile dalla cucina e dalla camera di 5,60 mq, per una superficie complessiva di balconi pari a circa 14,10 mq. Le aperture delle altre due camere sono costituite da balconi a petto e pertanto non configurano superficie esterna praticabile. Completano la proprietà una cantina pertinenziale di circa 2,16 mq e una autorimessa di circa 15,00 mq, ubicate, rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato del medesimo complesso condominiale. Ai fini estimativi, la superficie commerciale viene determinata considerando la superficie principale dell'abitazione (indice 1,00), le superfici dei balconi computate con coefficiente di riduzione e le superfici pertinenziali (cantina e autorimessa) ponderate secondo i relativi indici, per la determinazione della superficie

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

	commerciale complessiva dell'unità immobiliare.
Valore di Mercato	**€. 111.480,00**
Valore di Stima di VENDITA FORZATA	**€. 94.000,00**
Valore del canone di Mercato (se richiesto)	**€./mese -----**



Vista Ingresso condominiale



Vista garage piano seminterrato



Vista soggiorno

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671



Vista camera da letto



Vista balcone



Vista bagno



Piano secondo

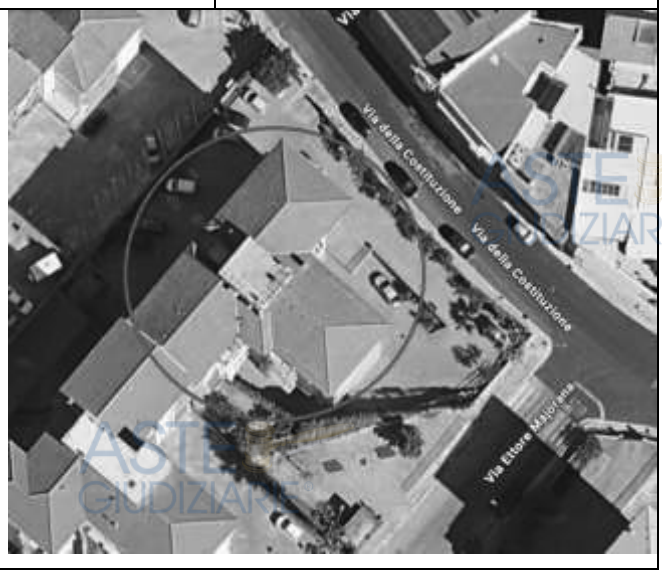


Piano seminterrato



Piano terra





ARCH. ARIANNA ELISABETTA PADUA
Via dei lillà 46, 97018 Scicli,
Cell.393.5391307

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

TRIBUNALE DI RAGUSA

SCHEDA SINTETICA

LOTTO DUE

Proc. Esecutiva n. 109/2025 R.G.Es. **contro:** **Giudice: Dott. Antonio Pianoforte** **Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Longobardo** **Esperto del procedimento: Arch. Arianna Elisabetta Padua**	
Diritto	Piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con coniuge.
Bene	Unità immobiliare con destinazione d'uso laboratorio artigianale, sita in Ragusa, corso Vittorio Veneto n. 531-533, piano terra con relative pertinenze, diritti, accessori, accessioni, usi, servitù attive e passive. Unità immobiliare con destinazione d'uso deposito, sita in Ragusa, corso Vittorio Veneto n. 531-533.
Ubicazione	Comune di Ragusa, corso Vittorio Veneto n.531-533 (coord. Geografiche: 36.92797, 14.71832)
Titolarità	I beni immobili pignorati appartengono all'esecutato in piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con coniuge. La restante quota di comproprietà di 1/2 appartiene al creditore procedente in regime di comunione legale dei beni. Le due unità immobiliari presentano autonome vicende traslative. Il laboratorio artigianale è pervenuto all'esecutato in forza di atto di vendita del 15 settembre 1987, rogato dal Notaio di Ragusa, Rep.n. , registrato in data al n. Il locale deposito è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio di Ragusa, registrato in data Rep.n. al n.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni, riscontrandone la regolare continuità nel ventennio anteriore al pignoramento.
Dati catastali	Gli immobili risultano così censiti in N.C.E.U. del Comune di Ragusa: • Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, Sez. A, foglio n. 52, particella 353, sub 1, R.C. € 445,39, z.c. 1, cat. C/3, cl. 4, corso Vittorio Veneto n. 531-535, piano T, superficie totale mq 115,00;

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

	• Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, Sez. A, foglio n. 52, particella 353, sub 7, R.C. € 339,42, z.c. 1, cat. C/2, cl. 3, corso Vittorio Veneto n. 531, piano T, superficie totale mq 113,00.
Lotto	**LOTTO 2** Il Lotto n. 2 oggetto della presente relazione è costituito da n. 2 cespiti distinti, catastalmente autonomi ma funzionalmente collegati tra loro, ubicati nel Comune di Ragusa, Corso Vittorio Veneto nn. 531–533, e precisamente: • unità immobiliare con destinazione d'uso laboratorio artigianale, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 353, Subalterno 1, categoria C/3; • unità immobiliare con destinazione d'uso magazzino/deposito, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 353, Subalterno 7, categoria C/2. Le due unità risultano fisicamente comunicanti mediante apertura interna e costituiscono di fatto un unico compendio immobiliare destinato allo svolgimento di attività artigianale con annessa area deposito. Ai fini della presente procedura esecutiva, i predetti cespiti vengono stimati congiuntamente quale unico lotto, in quanto tra loro funzionalmente integrati e idonei ad esprimere una più razionale utilizzazione unitaria.
Occupazione	In merito allo stato di occupazione dell'immobile in oggetto, si rappresenta che esso è ad oggi occupato per l'intero dal medesimo creditore procedente che vi svolte la propria attività artigianale.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Non regolarità urbanistica e catastale sanabili.
Immobile insanabile	Ipotesi non ricorrente.
Titolarità urbanistica	Nulla osta edilizio rilasciato dal Sindaco del comune di Ragusa n. 384/1974 e successiva variante rilasciata in data 12.03.1976
Agibilità/Abitabilità	Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Ragusa in data 03.12.1976
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	---------

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Divisibilità	I beni indicati al LOTTO 2, locale artigianale e deposito adiacente, risultano pignorati limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà del debitore esecutato. La restante quota di 1/2 risulta appartenere al creditore procedente. Pertanto trattasi di beni pignorati solo in quota per i quali, ai fini della vendita dell'intero compendio immobiliare, potrebbe rendersi necessario procedere a giudizio divisionale.
Valore di Mercato	**€. 85.590,00**
Valore di Vendita forzata	**€. 64.200,00**
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	**€. 00.000,00**
Valore del Canone di Mercato	**€./mese -----**
Vendibilità e motivo	Il compendio immobiliare ricompreso nel lotto due è sito all'interno del centro urbano di Ragusa e precisamente in Corso Vittorio Veneto n. 531-533. La zona, densamente edificata e caratterizzata prevalentemente da edifici destinati a civile abitazione, è dotata però di attività commerciali e piccoli negozi.
Vincoli	Non sussistono vincoli gravanti sull'immobile.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Oneri regolarizzazione edilizia e catastale stimati €. 8.740,00
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a euro 300,00.
Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudizievoli	
Descrizione del tipo di Trascrizione/Iscrizione	• TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE • ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

	CONDANNA Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. del (CANCELLAZIONE TOTALE) • ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. del (CANCELLAZIONE TOTALE) • ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. del (CANCELLAZIONE TOTALE) • ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO • ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO • ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio

ARCH. ARIANNA ELISABETTA PADUA
Via dei lillà 46, 97018 Scicli,
Cell.393.5391307

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

	del IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO • TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. del (CANCELLAZIONE) • TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI • TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ARCH. ARIANNA ELISABETTA PADUA
Via dei lillà 46, 97018 Scicli,
Cell.393.5391307

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

SCHEDA IMMOBILE LOTTO DUE	
Descrizione	Il bene oggetto di esecuzione è costituito da due unità immobiliari contigue facenti parte di un edificio urbano sito nel Comune di Ragusa, Corso Vittorio Veneto n. 531–533, ricadente in zona urbana consolidata, a ovest del centro storico, a prevalente destinazione mista residenziale e commerciale. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno di forma rettangolare compreso tra Corso Vittorio Veneto e Via Pietro Mascagni, caratterizzato da un dislivello altimetrico di circa 3,00 m tra le due strade. Tale configurazione determina una diversa percezione dei livelli dell'edificio: il piano prospiciente Corso Vittorio Veneto risulta a quota strada, mentre sul fronte opposto, verso Via Mascagni, il medesimo livello si colloca al di sotto del piano viario, configurandosi pertanto come piano seminterrato. L'immobile confina inoltre lateralmente con edifici costruiti in aderenza.
Destinazione	Laboratorio artigianale e magazzino
Caratteristiche: Superficie principale Acronimo Sup. (m2) Indice Superficie Commerciale Superficie balconi Superficie terrazzo Superficie pertinenze Superficie commerciale mq	Il bene oggetto di esecuzione è costituito da due unità immobiliari contigue facenti parte di un edificio urbano sito nel Comune di Ragusa, Corso Vittorio Veneto n. 531–533, ricadente in zona urbana consolidata, a ovest del centro storico, a prevalente destinazione mista residenziale e commerciale. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno di forma rettangolare compreso tra Corso Vittorio Veneto e Via Pietro Mascagni, caratterizzato da un dislivello altimetrico di circa 3,00 m tra le due strade. Il laboratorio artigianale, con accesso diretto da Corso Vittorio Venet0, mediante ampia vetrina su strada si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq 115, con altezza interna pari a m 3,80. La conformazione planimetrica è sostanzialmente quadrangolare. Il locale deposito, censito in categoria C/2, è collegato al laboratorio artigianale tramite porta interna in metallo posta sulla parete di fondo del vano principale. Il locale deposito risulta interrato rispetto al piano stradale della retrostante Via Mascagni e si

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

	sviluppa in aderenza agli edifici circostanti lungo le restanti pareti perimetrali. Ha una superficie di circa 113,00 mq e altezza interna variabile tra circa m 3,50 e m 2,80.
Valore di Mercato	**€. 85.590,00**
Valore di Stima di VENDITA FORZATA	**€. 64.200,00**
Valore del canone di Mercato (se richiesto)	**€./mese** -----



Vista Ingresso



Vista laboratorio artigianale



Vista bagno

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671



Vista laboratorio artigianale



Vista deposito



Vista cavedio









ARCH. ARIANNA ELISABETTA PADUA
Via dei lillà 46, 97018 Scicli,
Cell.393.5391307

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

All'Ill.mo Giudice Es. Dott. Antonio PIANOFORTE

= = = = = =

Relazione tecnica di stima immobiliare

Nella causa di cui al **Ruolo Gen. Es. Imm. N. 109/2025**

PROMOSSA DA

– creditore procedente e pignorante, nato a il (C.F. ,rappresentato e difeso dall'Avv. presso il cui studio in Ragusa via è elettivamente domiciliato

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO – convenuto.

Premesse

Con Ordinanza di nomina del 15 ottobre 2025 l'Ill.mo Giudice **Dott. Antonio Pianoforte**, nominava me **Arch. Arianna Elisabetta Padua,** iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Ragusa al n° 818 e all'Albo CTU al n.490, con studio in Scicli, via dei lillà n°46, consulente tecnico di ufficio nella causa emarginata in epigrafe.

Ho accettato il mandato e prestato giuramento di rito in data 20 ottobre 2025.

Tale mandato, prevede la stima dei seguenti cespiti dei quali il debitore è proprietario, ricadenti nel comune di Ragusa:

a) Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale, sita in Ragusa, via della Costituzione n. 43, piano secondo, con relative pertinenze, diritti, accessori, accessioni, usi, servitù attive e passive;
b) Unità immobiliare con destinazione d'uso autorimessa, sita in Ragusa, via della Costituzione n. 43;
c) Unità immobiliare con destinazione d'uso laboratorio artigianale, sita in Ragusa, corso Vittorio Veneto n. 531–533;
d) Unità immobiliare con destinazione d'uso magazzino, sita in Ragusa, corso Vittorio Veneto n. 531;

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

La presente relazione è articolata nei seguenti capitoli:

- Quesiti;
- Sopralluogo;
- Introduzione;
- Risposte ai quesiti del Giudice;
- Conclusioni;

Il giudice dell'esecuzione conferisce all'esperto il seguente incarico:

a. *Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1,2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

- *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 del 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.*
- *Sommaria descrizione del bene*
  - *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere 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;*
- *Stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, dal 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"*

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

- *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;*
- *Allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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);*
- *In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:*
  - Qual è il contenuto della convenzione producendola in atti se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta 1n. n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad esempio prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt.49 bis dell'art.31 della L.23 dicembre1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dall'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione;
- *Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni*

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc;

- *Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di abitabilità 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 del bene (ove gravemente compromessa);*
- *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.*
- *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;*

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671
Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

- *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;*
- *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).*

Sopralluogo congiunto Custode ed Esperto del 15 dicembre 2025 - Via della costituzione n.43, Ragusa (RG)

L'anno 2025, il giorno quindici del mese di dicembre, alle ore 9.30, noi sottoscritti, Arch. Arianna Elisabetta Padua, perito estimatore, e Avv. Giuseppe Longobardo, custode giudiziario, entrambi nominati nella procedura esecutiva n. 109/2025 R.G. Es. Imm., promossa da
creditore procedente e pignorante, contro debitore esecutato, previa comunicazione di sopralluogo effettuata a mezzo raccomandata A/R alle parti convenute e a mezzo pec ai rappresentanti della parte attrice intervenuti alla procedura su emarginata, ci siamo recati in via della Costituzione n. 43, per accedere ai cespiti pignorati così censiti al N.C.E.U del comune di Ragusa:

- Foglio 83 part.lla 36 sub. 22
- Foglio 83 part.lla 36 sub. 32

per dare inizio alle operazioni peritali, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice Esecutore.

Al sopralluogo sono presenti oltre la sottoscritta CTU, l'Avv. Giuseppe Longobardo in qualità di custode del bene; all'interno del compendio pignorato abbiamo rinvenuto il Debitore Esecutato, mentre per la creditrice procedente e pignorante nessuno è presente.
Alle ore 11:00 la sottoscritta CTU, unitamente al Custode Giudiziario, si è recata presso gli immobili siti in Ragusa, corso Vittorio Veneto nn. 531–533, piano terra, censiti al N.C.E.U. del Comune di Ragusa come segue:

- Foglio 52 part.lla 353 sub. 1
- Foglio 52 part.lla 353 sub. 7

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Al sopralluogo risultano presenti, oltre alla sottoscritta CTU e al Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Longobardo, il creditore procedente, sig. . Non risulta presente il debitore esecutato.

ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Io, Arch. Arianna Elisabetta Padua unitamente al Custode Giudiziario Avv. Giuseppe Longobardo, mi sono recata presso gli immobili sottoposti ad esecuzione per verificarne le condizioni attuali. Si è proceduto all'ispezione del cespite sito in Ragusa, Via della Costituzione n. 43, all'interno del quale ho riscontrato la presenza del debitore esecutato, sig. , nonché del coniuge sig.ra .

In merito allo stato di occupazione, l'immobile risulta attualmente occupato dal debitore, dal coniuge e dal figlio maggiorenne convivente, ed è adibito a residenza familiare.
Quanto allo stato di fatto dei luoghi, all'esito del sopralluogo l'abitazione si presenta in medio stato conservativo, con evidente necessità di interventi di manutenzione.

Nella medesima giornata e unitamente al Custode Giudiziario, si è proceduto al sopralluogo degli ulteriori immobili oggetto di esecuzione, costituiti da un locale a piano terra sito in Ragusa con ingresso da Corso Vittorio Veneto n. 531–535, in parte destinato a laboratorio artigianale prospiciente la pubblica via, con retrostante vano ad uso deposito, costituenti di fatto un'unica unità immobiliare. All'interno dell'immobile ho riscontrato la presenza del creditore procedente, sig. .

In merito allo stato di occupazione, l'immobile risulta attualmente occupato per l'intero dal medesimo creditore procedente, quanto allo stato di fatto dei luoghi, l'immobile si presenta in scadente stato conservativo, con evidente necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Io perito estimatore, all'uopo, ho provveduto ad effettuare i rilievi metrici nonché fotografici attestanti le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente riscontrate, precisando che dette fotografie potranno essere utilizzate per la pubblicità alla vendita.

Avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte ed espletato quanto in mio dovere, in accordo con gli astanti, il sottoscritto CTU chiude le operazioni di rilievo metrico e fotografico compilando processo verbale di sopralluogo.

INTRODUZIONE

Dopo aver provveduto:

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

- all'esatta individuazione dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare ed aver determinato, la divisibilità in natura poiché trattasi di due distinte unità con accessi indipendenti;
- alla richiesta dei documenti necessari alla verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità;
- all'accertamento dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, e gli ulteriori elementi necessari per gli aggiornamenti catastali;
- alla restituzione grafica del rilievo geometrico eseguito,

si espone quanto segue:

RELAZIONE LOTTO 1

Unità immobiliare via della costituzione n.43, Comune di Ragusa (RG)

Il Lotto 1 è costituito da n. 2 cespiti immobiliari autonomi, facenti parte del medesimo edificio condominiale e precisamente:

- Appartamento per civile abitazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio 83, particella 36, subalterno 22, categoria A/3;
- Autorimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al Foglio 83, particella 36, subalterno 32, categoria C/6.

L'unità abitativa e la relativa autorimessa risultano tra loro funzionalmente collegate in quanto pertinenziali, pur costituendo distinti subalterni catastali. L'appartamento è posto al piano secondo del fabbricato, mentre l'autorimessa è ubicata al piano seminterrato del medesimo complesso edilizio.

L'unità immobiliare oggetto della presente C.T.U. fa parte di compendio edilizio sito nel Comune di Ragusa, ubicato in via della Costituzione n. 43, costituito da edificio a più elevazioni fuori terra.

A seguito di ispezione telematica T1 35337 del 28.02.2026 effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la Nota di trascrizione Registro Generale n. Registro Particolare n. Presentazione n. del , dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B – immobili, la particella con cui è censito il cespite, cioè la numero subalterni del Foglio del Comune di Ragusa, indicata all'unità negoziale n.1, immobile n.1 e immobile n.2**,** è riportata in modo corretto; alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è il creditore procedente e i soggetti contro sono i debitori esecutati per quota di $^1/_2$ ciascuno per il diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni. **(L1_All. A)**. **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento**.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T56142/2025 del 14.12.2025 **(L1_All. B)** si evince che il cespite è **correttamente riportato in mappa**.

L'appartamento è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1	A	83	36	22	1	A/3	3	132 mq*	€ 503,55
	Indirizzo VIA DELLA COSTITUZIONE n. 43 Piano T - 2								

dati di superficie Totale 132 mq. Totale escluse aree scoperte 128 mq.

*Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione prot. n.

L'unità immobiliare dal 21.10.2015 è censita Sez. Urb. A Foglio 83 particella 36 subalterno 22 (immobile attuale). Variazione del 21.10.2015 Pratica n. RG0125515 in atti dal 21.10.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 58881.1/2015)

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T354858/2025 del 12.12.2025 **(L1_All. C)**.

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 83 p.lla 473 sub.22.

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 22.09.1987

l'immobile è in ditta:

•

Dal 22.09.1987 al 14.11.1996 con atto del 22.09.1987 Pubblico Ufficiale , rep. n. registrazione n. del , voltura n. in atti dal

l'immobile è in ditta:

•

•

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Dal 14.11.1996 al 21.10.2015 Sostituzione riferimenti di mappa del 14.11.1996 in atti dal 11.05.1998 ripristino indicazione sezione censuaria errata da impianto

l'immobile è in ditta:

•

•

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 83 p.lla 36 sub.22.

Dal 21.10.2015 variazione del 21.10.2015 Pratica n. in atti dal 21.10.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

l'immobile è in ditta:

•

•

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 83 p.lla 36 sub.22.

Dal 21.10.2015 VARIAZIONE del 21.10.2015 Pratica n. in atti dal BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE l'immobile è censito Sez. Urb. A Foglio 83 Particella 36 subalterno 22 del Comune di Ragusa (H163).

In data ho effettuato richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T30016, presentata in data 09.03.1987, relativa all'unità immobiliare censita al Comune di Ragusa, Sez. Urb. A, Foglio 83, Particella 36, Subalterno 22, risulta **conforme** a quanto effettivamente riscontrato in loco **(L1_All. E – Pln_L1_01).**

L'autorimessa è oggi censita

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
2	A	83	36	32	1	C/6	3	15 mq*	€ 43,38
	Indirizzo VIA DELLA COSTITUZIONE n. 43 Piano S1								

dati di superficie Totale 15 mq.

*Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09.03.1987 prot. n. 945A.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

L'unità immobiliare dal 21.10.2015 è censita Sez. Urb. A Foglio 83 particella 36 subalterno 32 (immobile attuale). Variazione del 21.10.2015 Pratica n. in atti dal BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T354858/2025 del 12.12.2025 **(L1_All. C1)**.

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 83 p.lla 473 sub.22.

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 22.09.1987

l'immobile è in ditta:

•

Dal 22.09.1987 al 14.11.1996 con atto del 22.09.1987 Pubblico Ufficiale , rep. n. registrazione n. , voltura n. in atti dal

l'immobile è in ditta:

•

•

Dal 14.11.1996 al 21.10.2015 Sostituzione riferimenti di mappa del 14.11.1996 in atti dal 11.05.1998 ripristino indicazione sezione censuaria errata da impianto

l'immobile è in ditta:

•

•

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 83 p.lla 36 sub.22.

Dal 21.10.2015 variazione del 21.10.2015 Pratica n. in atti dal 21.10.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ;

l'immobile è in ditta:

•

•

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 83 p.lla 36 sub.22.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Dal 21.10.2015 VARIAZIONE del 21.10.2015 Pratica n. in atti dal BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE l'immobile è censito Sez. Urb. A Foglio 83 Particella 36 subalterno 32 del Comune di Ragusa (H163).

Secondo quanto riportato nella Nota di Trascrizione Registro Particolare n. dell'anno , estratta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, il bene è pervenuto al debitore esecutato in forza di Atto di assegnazione di alloggio di Cooperativa edilizia con accollo quote di mutuo, rogato dal Notaio di Ragusa in data Repertorio n. registrato a Ragusa in data al n.

.

gonfdettofattoflafgooperativafèdiliziaf .l.,fconfsedefinf agusa,fhafassegnatofinfproprietà esclusiva al socio coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra le seguenti unità immobiliari site in Ragusa, Via della Costituzione n. 43:

- appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, interno 7, composto di quattro vani cucina e accessori, confinante con il vano scale, con l'appartamento interno 6, con cortile condominiale da due lati e altro lotto edificabile;
- vano garage posto al piano seminterrato, confinante, con cortile condominiale, con il vano garage assegnato ad altro socio e con proprietà condominiale;
- cantinetta al piano terra, confinante con le cantine assegnate ad altri soci, con vano garage e con corridoio di disimpegno;

oltre la comproprietà proporzionale delle parti comuni dell'edificio, l'androne, la scala, la sala autoclave, le due sale delle riunioni condominiali, l'ascensore, il cortile, il sottotetto e la copertura dell'edificio.

Dal medesimo atto risulta che il socio assegnatario ha altresì accollato quota dei mutui fondiari contratti dalla cooperativa con Istituto Bancario San Paolo di Torino – Sezione di Credito Fondiario, garantiti da ipoteca sulle unità immobiliari assegnate.

Dall'ispezione ipotecaria risulta inoltre trascritta in data Registro Particolare n. Registro Generale n. , la Convenzione per la concessione di aree in diritto di superficie a cooperativa a proprietà divisa, stipulata con atto del Notaio di Comiso in data

Con tale atto il Comune di Ragusa ha concesso alla Cooperativa Edilizia "Rosa" il diritto di superficie per la durata di anni 99, ai sensi della normativa sull'edilizia economica e popolare.

Pertanto l'esecutato risulta titolare del diritto di proprietà superficiaria, derivante dall'assegnazione della cooperativa. Non risulta, allo stato degli atti, trascritta alcuna affrancazione del diritto di superficie.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato le ispezioni telematiche n. T163324 e n. T167136, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, aventi forbice temporale dal 01/01/1987 al 24/02/2026, periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 24/02/2026, relative alle unità immobiliari site nel Comune di Ragusa (RG), Sez. Urbana A, Foglio 83 Particella 36 sub 22 e sub 32. Dall'esame delle formalità risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili **(L1_All. D – L1_All. D1):**

- ISCRIZIONE del – Registro Particolare Registro Generale
  Pubblico Ufficiale Repertorio del
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  (annotazione n. del – CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONI del – Registro Particolare – Registro Generale
  Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertori del
  IPOTECHE GIUDIZIALI derivanti da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del – Registro Particolare Registro Generale
  Pubblico Ufficiale Repertorio del
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del – Registro Particolare Registro Generale
  Pubblico Ufficiale Repertorio del
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VERIFICA DATI CATASTALI

In data 11.12.2025 ho effettuato richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T30015, presentata in data 09.03.1987, relativa all'unità immobiliare censita al Comune di Ragusa, Sez. Urb. A, Foglio 83, Particella 36, Subalterno 32, risulta **conforme** a quanto effettivamente riscontrato in loco **(L1_All. E1 – Pln_L1_02).**

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Dovendo procedere all'accertamento della conformità dell'immobile alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ho presentato presso il Comune di Ragusa istanza di accesso agli atti al fine di acquisire il fascicolo edilizio afferente alla costruzione dell'edificio, ed in particolare la **Concessione Edilizia n. 2/1982 del 27.05.1982** e le eventuali successive varianti ed integrazioni.

Dall'esame del fascicolo edilizio-urbanistico acquisito, è emerso che l'edificio è stato realizzato in forza della **Concessione Edilizia n. 2/1982**, rilasciata dal Comune di Ragusa in data 27 maggio 1982, avente ad oggetto la realizzazione di un edificio sociale composto da n. 16 appartamenti, articolato su piano scantinato, piano terra e cinque piani in elevazione, ricadente nel piano di zona ai sensi della Legge 18/04/1962 n. 167 e della Legge 22/10/1971 n. 865.

L'intervento è stato assentito in favore della **IooperativaD 3diliziaD** [redacted] ", su area concessa in diritto di superficie, censita al Foglio 83 particelle 47 e 473 del Comune di Ragusa.

Successivamente è stata rilasciata **Prima Variante alla Concessione Edilizia n. 2/1982** in data 16 novembre 1984, relativa alla modifica del progetto originario.

L'edificio presenta le seguenti destinazioni d'uso:

- Piano scantinato: locali cantinati e spazi accessori;
- Piano terra: accessi, spazi comuni e autorimesse;
- Piani superiori: unità immobiliari ad uso abitativo;
- Copertura a tetto.

Sulla scorta della documentazione acquisita presso il Comune di Ragusa, il complesso edilizio realizzatof dallaf gooperativaf èdiliziaf [redacted] ,fsitof in Ragusa – Via della Costituzione nn. 39, 41, 43, risulta provvisto dei seguenti titoli abilitativi e certificazioni:

- Concessione Edilizia n. 2/1982 del 27.05.1982 **(L1_All. I)**;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 2/1982 approvata in data 16.11.1984 **(L1_All. L)**;
- Certificazione di ultimazione lavori attestante il completamento delle opere in data 15.06.1985;
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Ragusa in data 15.06.1985, relativo all'edificio di proprietà della Cooperativa Edilizia "ROSA" **(L1_All. M)**;
- Collaudo statico delle strutture in cemento armato redatto dall'Ing. in data 23.02.1985, con attestazione di conformità delle opere ai calcoli depositati presso il Genio Civile di Ragusa ai sensi della L. 5.11.1971 n. 1086 e della L. 2.2.1974 n. 64;
- Deposito dei calcoli statici presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa.o

Dall'analisi degli elaborati grafici assentiti e dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta **conforme alla Concessione Edilizia n. 2/1982 e alla successiva Variante del 16.11.1984**, non rilevandosi difformità edilizie rispetto ai titoli abilitativi. **(L1_All. F).**

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattasi di una unità immobiliare adibita a civile abitazione occorre procedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE). Nel caso in esame occorre redigere anche il libretto di impianto. La quantificazione del costo di acquisizione dell'attestato di prestazione energetica ammonta a euro 300,00 incl. CNPAI e iva, mentre la quantificazione del costo per redigere il libretto di impianto risulta di Euro 300,00 comprensivo di IVA.

Complessivamente la spesa per la parte energetica risulta di **Euro 600,00.**

IMMOBILE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta realizzata nell'ambito di intervento di edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167, in virtù di convenzione stipulata tra il Comune di Ragusa e la Cooperativa edilizia "ROSA" per la concessione di aree in diritto di superficie a cooperativa a proprietà divisa. La convenzione è stata stipulata con atto del Notaio di Comiso in data , repertorio n. ed è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data ai nn. . **(LU_All. G)**

In base alla suddetta convenzione il Comune ha concesso l'area alla cooperativa in diritto di superficie per la durata di anni 99, con conseguente realizzazione degli alloggi da assegnare ai soci della cooperativa. L'unità immobiliare oggetto di procedura è pervenuta al debitore esecutato mediante atto di assegnazione di alloggio di cooperativa edilizia stipulato in data e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa al n. con il quale la cooperativa ha assegnato al socio l'alloggio in esclusiva proprietà superficiaria unitamente alle pertinenze ed alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio. **(LU_All. H)**

La convenzione risulta stipulata in epoca antecedente alla legge n. 179 del 15 marzo 1992 (c.d. legge Ferrarini-Botta). Dall'esame della convenzione prodotta non emergono espressamente limiti relativi al prezzo massimo di cessione, divieti di alienazione o diritti di prelazione in favore di enti pubblici.

Non risultano inoltre atti di affrancazione dei vincoli convenzionali trascritti ai sensi dell'art. 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e successive modifiche.

Il diritto di superficie ha durata novantanovennale con decorrenza dalla data della convenzione e scadenza nell'anno 2081; la significativa durata residua del diritto non appare tale da incidere in modo apprezzabile sul valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

A seguito di formale richiesta inoltrata all'amministratrice del condominio al fine di acquisire informazioni relative all'unità immobiliare oggetto di perizia, con particolare riferimento

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

all'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, all'eventuale esistenza di morosità condominiali e alla quota millesimale di proprietà, in data successiva è pervenuta allo scrivente CTU risposta a mezzo posta elettronica da parte dellaf Sig.raf [redacted] nellaf qualitàf dif amministratrice del condominio.

Nella suddetta comunicazione l'amministratrice ha fornito i seguenti elementi informativi:

1. Spese condominiali ordinarie: la spesa condominiale annua media per l'unità immobiliare è stimabile in circa € 400,00, come approvato nell'assemblea condominiale del 21.02.2024 nell'ambito dell'ultimo preventivo di spesa. L'amministratrice ha precisato che tale importo non è fisso, potendo variare in funzione del consuntivo dell'esercizio precedente e delle previsioni di spesa per l'anno successivo.

2. Situazione debitoria: Alla data della comunicazione i proprietari dell'unità immobiliare non risultano avere pendenze nei confronti del condominio, fatto salvo l'eventuale conguaglio relativo all'esercizio in corso e i canoni idrici ancora in fase di ripartizione.

3. Spese straordinarie: L'amministratrice ha inoltre comunicato che non risultano attualmente deliberate spese straordinarie. Tuttavia, nel corso delle assemblee condominiali sono stati più volte discussi alcuni interventi ritenuti necessari per la manutenzione del fabbricato, tra cui: manutenzione straordinaria della copertura; verifica tecnica e manutenzione delle facciate a causa di fenomeni di infiltrazione negli appartamenti; sostituzione di un tratto della condotta idrica condominiale compreso tra il contatore e la cisterna, con conseguente demolizione e ripristino della pavimentazione soprastante; pitturazione completa del vano scala; manutenzione del cancello pedonale e carrabile. È stato inoltre precisato che alcuni di tali interventi, in particolare la manutenzione straordinaria della copertura, sono stati oggetto di discussione assembleare con predisposizione di computo metrico estimativo redatto da tecnico incaricato; tuttavia, a causa dell'onerosità delle opere, non è stata ad oggi assunta alcuna deliberazione per l'approvazione dei lavori né conferito incarico ad impresa esecutrice.

4. Quote millesimali: L'unità immobiliare oggetto di stima risulta titolare delle seguenti quote millesimali:

- Tabella A: millesimi 63,00;
- Tabella B: millesimi 54,78.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un edificio condominiale composto da n. 16 unità immobiliari, articolato su piano scantinato, piano terra e cinque piani fuori terra, con copertura a falde e sottotetto non abitabile, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato.

Il fabbricato insiste su un lotto di terreno di forma rettangolare e confina con la Via della Costituzione, dalla quale si accede al complesso, con la Via Ettore Majorana, con edificio costruito in aderenza e con ulteriore complesso residenziale limitrofo **(FO_L1_001)**.

Dalle informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale risulta che il fabbricato è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria delle facciate in un periodo compreso tra il 2009 e il 20012. Secondo quanto riferito dall'amministratrice del condominio, gli interventi hanno riguardato il rifacimento delle facciate; per quanto attiene alla copertura, non risultano eseguiti lavori strutturali significativi, ad eccezione dell'inserimento di alcuni elementi di rinforzo in via provvisoria. In occasione dei suddetti lavori risultano installati gronde e pluviali metallici esterni.

L'immobile è ubicato nella fascia sud del Comune di Ragusa, in zona a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico, con presenza di attività commerciali e servizi di quartiere.

L'unità immobiliare staggita consiste in appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con annessa autorimessa al piano seminterrato, facenti parte del complesso sopra descritto.

Il fabbricato si presenta in stato manutentivo generale discreto.

- **Unità immobiliare sita in Ragusa, Via della Costituzione n. 43**

Il cespite è ubicato nel Comune di Ragusa, con accesso da Via della Costituzione n. 43. L'ingresso al complesso avviene attraverso cancello pedonale e cancello carrabile in ferro che immettono nel cortile condominiale.

Il piano di campagna su cui è stato realizzato il complesso condominiale è in pendenza ed ha il fronte prospettico su strada delimitato da muretto intonacato con soprastante ringhiera bassa in alluminio; è provvisto di due accessi di cui uno carrabile automatizzato e uno pedonale che immettono nel cortile condominiale pavimentato in cemento color rosso e con aiuole che circondano il complesso. La facciata presenta finitura ad intonaco tinteggiato nei toni del giallo e dell'arancio, con balconi aggettanti e ringhiere in ferro. Dal cortile comune si accede al portone principale dell'edificio, costituito da infisso in alluminio bianco e vetro, che conduce al vano scala comune. Il vano scala è interno e comune alle unità immobiliari, è presente un ascensore, l'ambiente è illuminato naturalmente da aperture finestrate poste lungo il corpo scala. La pavimentazione è in gres effetto pietra color beige, con la stessa tipologia di prodotto sono rivestite le alzate e le pedate delle scale, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, le rampe delle scale

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

sono dotate di parapetto in alluminio verniciato. L'illuminazione è garantita da corpi illuminanti a plafoniera. Lo stato manutentivo generale delle parti esterne è sufficiente. Le parti comuni dell'edificio (vano scala, cortile condominiale, prospetti) si presentano complessivamente in condizioni mediocri, coerenti con l'età del fabbricato, realizzato nei primi anni '80 con struttura intelaiata in cemento armato. **(FO_L1_002 - FO_L1_003 - FO_L1_004 - FO_L1_005 - FO_L1_006 - FO_L1_007).**

- **Cantina**

L'unità immobiliare ad uso abitativo è dotata di locale cantina pertinenziale, ricompreso nel medesimo subalterno catastale dell'abitazione (sub 22), e quindi non autonomamente censito. La stessa costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento ed è funzionalmente destinata a servizio dello stesso. Dal vano scala condominiale, attraverso una porta posta di fronte al vano ascensore, si accede ad un corridoio che distribuisce le varie unità cantina; la cantina oggetto di perizia ha dimensioni interne di circa m 1,80 x 1,20, per una superficie di circa mq 2,16, con altezza interna di circa m 3,00. È dotata di pavimentazione in gres bianco, pareti intonacate e tinteggiate, porta d'accesso in lamiera metallica, punto luce, non sono presenti aperture verso l'esterno. **(FO_L1_008 - FO_L1_009 - FO_L1_010 - FO_L1_011)**

- **Autorimessa**

L'autorimessa, pur essendo censito con autonomo subalterno, costituisce pertinenza dell'unità abitativa in quanto ubicato nel medesimo complesso condominiale e funzionalmente asservito alla stessa. L'autorimessa è ubicata al piano seminterrato del fabbricato, con accesso mediante rampa carrabile posta all'interno del cortile condominiale. Ha una superficie di circa mq 15,00 ed altezza interna di circa m 2.80.
L'accesso avviene tramite serranda metallica. Il pavimento è rivestito in gres; le pareti risultano intonacate e tinteggiate. È presente impianto elettrico; non è presente impianto idrico. All'interno è stato realizzato un soppalco ad uso deposito, non praticabile e destinato esclusivamente al ricovero di oggetti. Lo stato conservativo generale è mediocre. **(FO_L1_012 - FO_L1_013 - FO_L1_014 - FO_L1_015 - FO_L1_016)**

- **Abitazione**

L'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare è posto al **piano secondo** dello stabile e si raggiunge mediante il vano scala condominiale comune, servito da ascensore.
Attraverso il pianerottolo condominiale, prospettante sul cortile interno, si accede all'unità immobiliare tramite portoncino di ingresso ad una anta, con finitura in legno sia sul lato esterno che interno, dotato di spioncino e serratura di sicurezza; il telaio è in legno con cerniere rinforzate a vista.

Il pianerottolo è pavimentato in gres e delimitato da ringhiera metallica verniciata; l'ambiente gode di illuminazione naturale garantita da finestra prospiciente il cortile condominiale. Varcato il portoncino di ingresso, si accede direttamente all'ambiente destinato a soggiorno, che funge da spazio di accoglienza e di distribuzione della zona giorno. L'ambiente risulta ampio e regolare nella conformazione planimetrica.
Alla sinistra dell'ingresso si sviluppa il vano cucina, ambiente separato e funzionalmente autonomo rispetto al soggiorno, dotato di annesso locale lavanderia accessibile direttamente dalla stessa. Tale organizzazione

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

consente una chiara distinzione tra area conviviale e area di servizio. Frontalmente rispetto alla porta d'ingresso è collocata la porta che conduce al disimpegno della zona notte. Quest'ultimo assume funzione distributiva e garantisce la separazione tra zona giorno e zona privata dell'abitazione. Sul disimpegno si affacciano tre camere da letto e un servizio igienico. La disposizione dei vani risulta razionale e funzionale, con ambienti regolarmente dimensionati e ben collegati tra loro. L'impianto distributivo dell'unità appare coerente con la tipologia edilizia dell'edificio, caratterizzata da ambienti ampi e netta separazione tra zona giorno e zona notte. **(FO_L1_017 - FO_L1_018 - FO_L1_019)**

Tutte le porte-finestre dell'unità immobiliare sono costituite da doppio serramento in alluminio anodizzato, composto da un primo infisso interno e da un secondo infisso esterno, con interposta tapparella avvolgibile in PVC collocata tra i due telai. Il sistema di oscuramento è pertanto garantito dalla tapparella stessa. I cassonetti delle tapparelle, non incassati nella muratura, sono realizzati in legno tamburato e si presentano in mediocre stato di conservazione, con evidenti segni di usura superficiale. Anche le placche di ancoraggio e le funi di manovra risultano in condizioni manutentive scadenti, con deterioramento visibile degli elementi e probabile necessità di sostituzione.
Le finestre presenti nei locali bagno e lavanderia sono invece dotate di singolo infisso in alluminio, anch'esso corredato da tapparella avvolgibile, con caratteristiche tipologiche e stato manutentivo analoghi a quelli sopra descritti. **(FO_L1_020 - FO_L1_021)**

Il **soggiorno** costituisce l'ambiente principale dell'unità immobiliare e si sviluppa in continuità con l'ingresso, configurandosi come un vano di forma regolare con superficie di circa 27,00 mq e altezza interna pari a m 2,70. In corrispondenza della zona di ingresso è presente un controsoffitto tecnico realizzato per consentire il passaggio delle canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione estiva, che distribuisce l'aria mediante griglie di diffusione servendo sia il soggiorno sia la cucina adiacente; l'unità esterna dell'impianto è collocata sul balcone. L'ambiente beneficia di adeguata illuminazione e aerazione naturale grazie alla presenza di due porte-finestre a doppia anta con doppi infissi in alluminio. Le aperture conducono a un balcone di circa m 1,15 x 6,55, affacciato sul cortile condominiale interno e delimitato da ringhiera in ferro verniciato. La pavimentazione è in gres ceramico lucido color sabbia/beige con puntinatura scura, con zoccolino coordinato lungo le pareti; lo stato manutentivo del pavimento risulta nel complesso discreto. Le pareti sono rivestite con carta da parati color avorio a motivo decorativo tono su tono, mentre il soffitto è rifinito a gesso con cornici decorative perimetrali; la porzione ribassata in prossimità dell'ingresso è anch'essa rivestita con carta da parati in continuità con le superfici verticali. Le finiture murarie presentano tuttavia diffusi fenomeni di degrado, con macchie, aloni e distacchi della carta da parati, più evidenti in prossimità delle pareti esterne e delle parti alte, verosimilmente riconducibili a infiltrazioni provenienti dall'esterno. Il riscaldamento è garantito da due radiatori in ghisa collegati all'impianto tradizionale dell'abitazione. Nel complesso il soggiorno si presenta ampio e ben distribuito, ma necessita di interventi

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

manutentivi sulle finiture e di verifica delle cause delle infiltrazioni riscontrate. **(FO_L1_023 - FO_L1_024 - FO_L1_025 - FO_L1_026 - FO_L1_027 - FO_L1_028 - FO_L1_029 - FO_L1_030 - FO_L1_031 - FO_L1_032)**

Accedendo dal soggiorno, sul lato sinistro rispetto all'ingresso principale, si entra nella **cucina** attraverso una porta interna in legno tamburato con inserto vetrato centrale e griglia decorativa, elemento che consente il passaggio della luce naturale mantenendo la separazione funzionale tra i due ambienti. La cucina si presenta come un vano di forma rettangolare con superficie di circa 20,90 mq e altezza interna pari a m 2,70, dimensionata per ospitare sia la zona operativa sia una zona pranzo. L'illuminazione e l'aerazione naturale sono garantite da una porta-finestra a doppia anta che conduce a un balcone di circa m 4,30 x 1,30, affacciato sul prospetto posteriore su Via Ettore Majorana. La pavimentazione è in gres ceramico beige scuro di formato rettangolare, differente da quella del soggiorno. In particolare nella zona di collegamento con la lavanderia e in prossimità dell'infisso esterno si rilevano fenomeni di lesione e sollevamento localizzato delle piastrelle, con distacco dal sottofondo e fughe fessurate. Tale situazione appare verosimilmente riconducibile a infiltrazioni o ristagni di umidità provenienti dalla lavanderia o dagli impianti idrico-sanitari, che nel tempo possono aver compromesso il massetto, rendendo necessario un intervento di verifica tecnica e successivo ripristino della pavimentazione previa eliminazione della causa. Le pareti risultano rivestite in gres fino a circa m 2,40, mentre la parte superiore e il soffitto sono tinteggiati. Su tali superfici si rilevano distacchi della pittura, sfogliamenti e annerimenti con presenza diffusa di umidità, soprattutto negli angoli e nelle zone alte; tali fenomeni appaiono più verosimilmente riconducibili a condensa interna o insufficiente ventilazione del locale piuttosto che a infiltrazioni dall'esterno. Dal punto di vista impiantistico la cucina è dotata di termosifone in ghisa collegato all'impianto di riscaldamento autonomo ed è servita dall'impianto di climatizzazione canalizzato con griglia di immissione dell'aria fredda, collegato all'unità esterna installata sul balcone del soggiorno. Il balcone della cucina presenta pavimentazione in gres e ringhiera in ferro verniciato; al suo interno è collocato il contatore del gas in apposito vano metallico, con distribuzione tramite tubazione esterna a vista che raggiunge il locale lavanderia. Nel complesso, pur risultando strutturalmente funzionale e dotato di impianti presenti, l'ambiente evidenzia criticità manutentive legate all'umidità e al degrado delle superfici, che richiedono interventi di verifica e ripristino. **(FO_L1_033 - FO_L1_034 - FO_L1_035 - FO_L1_036 - FO_L1_037 - FO_L1_038 - FO_L1_039 - FO_L1_040 - FO_L1_041 - FO_L1_042 - FO_L1_043 - FO_L1_044)**

Direttamente collegato alla cucina si trova il locale **lavanderia**, avente dimensioni pari a circa m 1,30 x 2,30, configurato come vano di servizio accessorio. Il locale è dotato di finestra con affaccio sul balcone adiacente, elemento che consente aerazione naturale diretta. All'interno è presente una pilozza a servizio dell'unità immobiliare. Le pareti sono rivestite in gres color beige fino ad un'altezza di circa 2,00 m, mentre la parte superiore è tinteggiata; la pavimentazione è coerente con quella della cucina. All'interno è installata una caldaia murale a gas, collegata all'impianto di distribuzione tramite tubazioni parzialmente a vista; l'espulsione dei fumi avviene mediante condotto che attraversa la muratura e scarica all'esterno.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Durante il sopralluogo è stata rilevata una lieve perdita d'acqua, verosimilmente proveniente da impianti dei piani superiori (probabile tubazione non correttamente sigillata o elemento tagliato), con conseguente presenza di umidità persistente. Il locale presenta odore sgradevole, compatibile con ristagno di umidità e possibili ritorni di esalazioni dalle tubazioni. Tale circostanza richiede approfondimento tecnico e verifica impiantistica, nonché interventi di risanamento. **(FO_L1_045 - FO_L1_046 - FO_L1_047 - FO_L1_048 - FO_L1_049)**

Dall'ingresso/soggiorno si accede alla **zona notte** tramite una porta interna in legno tamburato con inserto vetrato e griglia decorativa, analoga a quella della cucina, che consente il passaggio della luce naturale mantenendo la separazione tra zona giorno e zona notte. Oltre la porta si sviluppa un corridoio distributivo che collega i tre vani letto e il servizio igienico. La pavimentazione è in continuità con quella dell'ingresso/soggiorno, realizzata in gres lucido color sabbia/beige con puntinatura scura e battiscopa coordinato, mentre le pareti sono rivestite con carta da parati color avorio a motivo decorativo tono su tono, in coerenza con le finiture della zona giorno. Il soffitto è interamente controsoffittato per consentire il passaggio delle canalizzazioni dell'impianto di climatizzazione; nel controsoffitto sono incassati i corpi illuminanti, che costituiscono l'unica fonte di illuminazione artificiale, trattandosi di ambiente privo di aperture e quindi senza illuminazione e ventilazione naturale diretta. La distribuzione degli ambienti prevede una prima camera da letto sulla sinistra del corridoio, due ulteriori camere frontalmente e il bagno sulla destra; prima dell'accesso al servizio è presente un armadio a muro incassato nella muratura. Le porte interne sono in legno tamburato color legno scuro con finiture coordinate. Nel complesso il corridoio risulta funzionalmente adeguato alla distribuzione degli ambienti, sebbene caratterizzato da assenza di luce naturale e altezza leggermente ridotta a causa del controsoffitto impiantistico. **(FO_L1_050 - FO_L1_051 - FO_L1_052)**

La **prima camera da letto** posta sulla sinistra del corridoio non è stata oggetto di ispezione interna in quanto, al momento del sopralluogo, risultava occupata dal figlio dell'esecutato in condizioni di salute tali da non consentire l'accesso. Pertanto, per tale vano non è stato possibile effettuare rilievi metrici né verifiche puntuali delle finiture e dello stato manutentivo.

Proseguendo lungo il corridoio si accede alla **seconda camera da letto**, con superficie di circa 14,00 mq. La pavimentazione è in continuità con quella del soggiorno e del disimpegno, mentre le pareti sono rivestite con carta da parati color avorio analoga a quella presente negli altri ambienti. Il rivestimento murario si presenta tuttavia in scarso stato manutentivo, con macchie, distacchi e deterioramenti soprattutto negli angoli, fenomeni compatibili con pregresse infiltrazioni o elevata umidità interna.

Il soffitto è finito a gesso con cornici decorative perimetrali; l'ambiente è dotato di radiatore in ghisa collegato all'impianto di riscaldamento e di impianto di climatizzazione canalizzato, con bocchetta di mandata posta sopra la porta di ingresso. La camera è illuminata e aerata da una porta-finestra con doppi infissi in alluminio anodizzato e tapparella in PVC, che conduce a un balcone a petto con ringhiera in ferro

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

verniciato. Nel complesso l'ambiente risulta coerente con le finiture dell'abitazione, ma necessita di interventi di ripristino delle superfici murarie. **(FO_L1_053 - FO_L1_054 - FO_L1_055 - FO_L1_056 - FO_L1_057 - FO_L1_058)**

La **terza camera da letto**, accessibile dal corridoio della zona notte, ha una superficie di circa 18,40 mq e risulta il vano più ampio tra quelli destinati a camere. La pavimentazione è in gres lucido color sabbia/beige con puntinatura scura e battiscopa coordinato, in continuità con gli altri ambienti dell'abitazione. Le pareti sono rivestite con carta da parati color avorio, analoga a quella presente nel corridoio e nel soggiorno, che tuttavia presenta segni di degrado, con macchie e rigonfiamenti soprattutto negli angoli superiori e in corrispondenza degli elementi strutturali, fenomeni compatibili con condensazioni superficiali e possibili ponti termici. Il soffitto è rifinito a gesso con cornici decorative perimetrali. L'ambiente è illuminato e aerato da una porta-finestra con doppi infissi in alluminio anodizzato e tapparella in PVC, che conduce a un balcone a petto con ringhiera in ferro verniciato; i cassonetti delle tapparelle sono esterni e in mediocre stato manutentivo. Nel complesso la camera risulta di dimensioni adeguate e coerente con le finiture dell'abitazione, ma presenta criticità manutentive legate al degrado delle superfici murarie, che richiederebbero interventi di risanamento. **(FO_L1_059 - FO_L1_060 - FO_L1_061 - FO_L1_062 - FO_L1_063 - FO_L1_064 - FO_L1_065 - FO_L1_066 - FO_L1_067)**

Il **bagno**, posto a servizio della zona notte e accessibile dal corridoio/disimpegno, presenta una superficie di circa 9,20 mq e altezza interna di m 2,40, ridotta dalla presenza di controsoffittatura. L'ambiente, di forma prevalentemente rettangolare, è dotato di finestra con infisso in alluminio anodizzato e vetrocamera, che garantisce illuminazione e aerazione naturale diretta. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore rosa tenue fino a circa 2,00 m di altezza, mentre la pavimentazione è realizzata con piastrelle coordinate; le finiture risultano nel complesso datate ma in condizioni discrete. L'impianto sanitario comprende lavabo incassato in mobile con specchiera, vaso, bidet e piatto doccia filo pavimento, collocato in prossimità della finestra. Il piatto doccia, in resina bianca, appare di installazione più recente rispetto al resto delle finiture. È presente un radiatore in ghisa collegato all'impianto di riscaldamento dell'abitazione e l'illuminazione artificiale è garantita da punto luce incassato nel controsoffitto. Nel complesso il bagno risulta funzionalmente idoneo e dotato di impianti apparentemente funzionanti, sebbene presenti finiture datate e necessiti di un generale ammodernamento degli elementi di arredo e delle superfici, senza evidenti fenomeni di infiltrazione o degrado strutturale rilevati al momento del sopralluogo. **(FO_L1_068 - FO_L1_069 - FO_L1_070 - FO_L1_071)**

Per quanto riguarda gli impianti, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario, gas, riscaldamento e climatizzazione canalizzata. L'impianto elettrico appare riconducibile all'epoca di costruzione dell'edificio (metà anni '80). I frutti, le placche, i comandi, le prese e i punti luce risultano datati per tipologia e finitura; non sono state esibite certificazioni di conformità ai sensi della normativa vigente. Pur non avendo rilevato anomalie evidenti nel funzionamento, l'impianto si presenta tecnologicamente

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

superato rispetto agli standard attuali e potrebbe necessitare di verifica tecnica ed eventuale adeguamento. Analoga considerazione può essere formulata per l'impianto idrico-sanitario: la tipologia dei rubinetti, delle cassette di scarico, dei sanitari e delle tubazioni visibili lascia presumere che l'impianto sia quello originario. Anche in questo caso non sono state prodotte certificazioni attestanti adeguamenti successivi. Nel locale lavanderia è stata riscontrata una lieve perdita riconducibile a tubazioni provenienti dai piani superiori, elemento che evidenzia una condizione manutentiva non ottimale del sistema impiantistico. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa installati nei vari ambienti, alimentati da caldaia autonoma collocata nel locale lavanderia. Sul balcone è presente il contatore del gas, dal quale l'alimentazione viene distribuita tramite tubazione esterna (non incassata) verso la caldaia. L'impianto appare pertanto di tipo autonomo a servizio della singola unità immobiliare. È inoltre presente un impianto di climatizzazione canalizzato, con unità esterna installata sul balcone e distribuzione dell'aria mediante canalizzazioni occultate nei ribassamenti dei soffitti. Le bocchette di immissione sono collocate nella zona giorno e sopra le porte delle camere della zona notte. Non è stato possibile verificare in sede di sopralluogo se l'impianto sia esclusivamente per raffrescamento o a pompa di calore caldo/freddo.

Non sono state esibite, in sede di sopralluogo, le Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, né altra documentazione tecnica attestante eventuali interventi di adeguamento successivi alla realizzazione originaria. Pertanto, non è stato possibile verificare documentalmente la rispondenza degli impianti alla normativa vigente. Nel complesso, gli impianti risultano presenti e funzionanti secondo quanto rilevabile visivamente, ma appaiono in parte datati e non aggiornati agli standard tecnologici più recenti, con necessità di eventuali verifiche tecniche ai fini della sicurezza e della conformità normativa. **(FO_L1_072 - FO_L1_073 - FO_L1_074 - FO_L1_075 - FO_L1_076 - FO_L1_077 - FO_L1_078 - FO_L1_079 - FO_L1_080)**

Allo stato attuale l'immobile è privo di barriere architettoniche, anche se per renderlo del tutto fruibile sarebbe necessario applicare il criterio dell'adattabilità al bagno esistente, adeguandolo alle esigenze di un disabile.

In merito allo stato di occupazione dell'immobile in oggetto, si rappresenta che esso è ad oggi occupato dal debitore medesimo, dal proprio coniuge e dal comune figlio maggiorenne, il detto immobile è attualmente adibito a loro residenza familiare.

Gli ambienti risultano nel complesso funzionali sotto il profilo distributivo, le finiture interne evidenziano segni diffusi di usura e carenze manutentive. Da un esame visivo effettuato in sede di sopralluogo, senza l'ausilio di indagini strumentali, il corpo di fabbrica non mostra evidenti segni di dissesto strutturale o cedimenti in atto; la struttura portante in cemento armato non presenta manifestazioni macroscopiche di degrado riconducibili a problematiche statiche.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Lo stato conservativo complessivo dell'unità immobiliare può definirsi sufficiente, necessita di interventi di manutenzione ordinaria finalizzati al ripristino delle finiture ammalorate e all'eventuale aggiornamento degli impianti.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame il P.E. ha scelto di procedere per via sintetica, facendo riferimento ai prezzi correnti nella zona e rapportabili all'immobile da valutare. Inoltre il sottoscritto P.E. ha consultato le tabelle immobiliari fornite dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre dell'anno 2025 che individua l'immobile in oggetto con il codice D3, zona Periferica a ovest e sud della città di Ragusa.

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al metro quadrato.

Sulla base di informazioni assunte, accertatene le pertinenze e le rifiniture, constatato lo stato di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato praticati attualmente per immobili similari nella stessa zona, si ritiene di poter dare all'immobile un valore pari a:

- **€ 800,00/mq** di superficie lorda per i locali destinati a civile abitazione;
- **€ 400,00/mq** di superficie lorda per i locali destinati a garage/autorimessa (pari al 50% del valore dell'immobile);

Poiché le superfici lorde commerciali complessive del piano terreno sono pari a:

- mq 128,00 civile abitazione
- mq 14,60 autorimessa
- mq 14,10 balconi
- mq 2,05 cantina

Si ottengono i seguenti valori:

Totale superficie lorda residenziale: 128,00 x 1,00 = mq 128,00

Balconi + cantina (mq 14,10 + mq 2,05) x 0,25 = mq 4,05

TOTALE = mq 132,05

Moltiplicando la superficie ottenuta per il valore unitario assegnato si ottiene:

€ 800,00 x mq 132,05 = €. 105.640,00.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Al valore ottenuto va aggiunto quello del garage al piano seminterrato stimato in € 390,00/mq

€ 400,00 x mq 14,60 = € 5.840,00

Il valore complessivo diventa pertanto **€ 111.480,00**

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€. 111.480,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	- €. 16.722,00
Oneri stimati per l'acquisizione dei libretti d'impianto e per la redazione dell'APE	- €. 600,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	**€. 94.158,00** **che si arrotonda a €. 94.000,00**

CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto dal Sig. G.E. relativamente al cespite in oggetto il sottoscritto P.E. ritiene quanto segue:

Valore di stima LOTTO UNO …… **€. 94.000,00**

Inoltre, la proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche e il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

RELAZIONE LOTTO 2

Unità immobiliare corso Vittorio Veneto n.531-533, Comune di Ragusa (RG)

Il Lotto n. 2 oggetto della presente relazione è costituito da n. 2 cespiti distinti, catastalmente autonomi ma funzionalmente collegati tra loro, ubicati nel Comune di Ragusa, Corso Vittorio Veneto nn. 531–533, e precisamente:

- unità immobiliare con destinazione d'uso laboratorio artigianale, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 353, Subalterno 1, categoria C/3;
- unità immobiliare con destinazione d'uso magazzino/deposito, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 52, Particella 353, Subalterno 7, categoria C/2.

Le due unità risultano fisicamente comunicanti mediante apertura interna (porta metallica posta sulla parete di fondo del laboratorio) e costituiscono di fatto un unico compendio immobiliare destinato allo svolgimento di attività artigianale con annessa area deposito. Ai fini della presente procedura esecutiva, i predetti cespiti vengono stimati congiuntamente quale unico lotto, in quanto tra loro funzionalmente integrati e idonei ad esprimere una più razionale utilizzazione unitaria.

A seguito di ispezione telematica T1 35337 del 28.02.2026 effettuata presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ho acquisito la **Nota di trascrizione** Registro Generale n. Registro Particolare n. Presentazione n. del dall'esame della quale ho riscontrato che alla sezione B – immobili, la particella con cui è censito il cespite, cioè la numero 353 subalterni 1 e 7 del Foglio 52 del Comune di Ragusa, indicata all'unità negoziale n.2, immobile n.1 e immobile n.2**, è riportata in modo corretto;** alla sezione C - Soggetti, il soggetto a favore è il creditore procedente e i soggetti contro sono i debitori esecutati per quota di $^1/_4$ ciascuno per il diritto di proprietà **in regime di comunione legale dei beni. (L2_All. A)**. **Vi è quindi corrispondenza con quanto si riscontra nell'atto di pignoramento**.

Dall'estratto di mappa (visura telematica) rilasciato dalla Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale – Territorio, prot. n. T56193/2025 del 14.12.2025 **(L2_All. B)** si evince che il cespite è **correttamente riportato in mappa**.

Il laboratorio artigianale è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
1	A	52	353	1	1	C/3	4	115 mq*	€ 445,39
	Indirizzo CORSO VITTORIO VENETO n. 531-535 Piano T								

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

*Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione prot. n.

L'unità immobiliare dal 26.02.2015 è censita Sez. Urb. A Foglio 52 particella 353 subalterno 1 (immobile attuale). Variazione del 26.02.2015 Pratica n. in atti dal 26.02.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T1624/2025 del 13.12.2025 **(L2_All. C)**.

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 52 p.lla 76 sub.1.

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 15.09.1987

l'immobile è in ditta:

•

Dal 15.09.1987 al 26.02.2015 atto del 15.09.1987 Pubblico ufficiale sede Ragusa (RG) Repertorio n. – UR sede Ragusa (RG) Registrazione n. registrato in data – Voltura n. in atti dal

l'immobile è in ditta:

•
•
•
•

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 52 p.lla 353 sub.1.

Dal 26.02.2015 VARIAZIONE del 26.02.2015 Pratica n. in atti dal 26.02.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

l'immobile è in ditta:

•
•
•
•

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 52 p.lla 353 sub.1.

Dal 26.02.2015 VARIAZIONE del 26.02.2015 Pratica n. in atti dal 26.02.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE , l'immobile è censito Sez. Urb. A Foglio 52 Particella 353 subalterno 1 del Comune di Ragusa (H163).

Il magazzino è oggi così censito nel N.C.E.U. del Comune di Ragusa:

N.	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	Sup. Cat.	RENDITA
2	A	52	353	7	1	C/2	3	113 mq*	€ 339,42
	Indirizzo CORSO VITTORIO VENETO n. 531 Piano T								

*Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria: data di presentazione prot. n.

L'unità immobiliare dal 26.02.2015 è censita Sez. Urb. A Foglio 52 particella 353 subalterno 7 (immobile attuale). Variazione del 26.02.2015 Pratica n. in atti dal 26.02.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Ad oggi è censita come indicato alla superiore tabella.

Storia degli intestati dell'immobile estratta da certificato catastale storico per immobile rilasciato da Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali protocollo n. T1648/2025 del 13.12.2025 **(L2_All. C1)**.

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Ragusa (RG) Sez. Urb. A Foglio 52 p.lla 353.

Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 26.02.2015
l'immobile è in ditta:

-
-
-
-

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 52 p.lla 353 sub.7.

Dal 26.02.2015 VARIAZIONE del 26.02.2015 Pratica n. in atti dal 26.02.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE ;

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

l'immobile è in ditta:

-
-
-
-

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di RAGUSA (RG) Sez. Urb. A Foglio 52 p.lla 353 sub.1.

Dal 26.02.2015 VARIAZIONE del 26.02.2015 Pratica n. in atti dal 26.02.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE l'immobile è censito Sez. Urb. A Foglio 52 Particella 353 subalterno 7 del Comune di Ragusa (H163).

VERIFICA DATI CATASTALI

Laboratorio artigianale: In data 11.12.2025 ho effettuato richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T30018, presentata in data relativa all'unità immobiliare censita al Comune di Ragusa, Sez. Urb. A, Foglio 52, Particella 353, Subalterno 1, **risulta non conforme** a quanto effettivamente riscontrato in loco **(L2_All. D – Pln_L2_01).**

Le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata. In particolare, nel corso del sopralluogo è stata accertata la realizzazione di nuovi tramezzi interni finalizzati alla suddivisione del locale originario in più ambienti, con la creazione di un servizio igienico e di un vano contiguo attualmente utilizzato come ufficio. Tali compartimentazioni non risultano rappresentate nella planimetria catastale del che raffigura invece un unico ambiente sostanzialmente libero, ad eccezione di un locale contrassegnato con il simbolo "W". Con riferimento a quest'ultimo, si evidenzia che allo stato attuale dei luoghi non è presente alcuna porta o apertura che consenta l'accesso a tale vano dall'interno del laboratorio. Il locale indicato in planimetria con il simbolo "W" non risulta oggi individuabile come ambiente interno al laboratorio, bensì costituisce pertinenza del locale deposito attiguo, dal quale si accede attraverso il cavedio. Pertanto, la rappresentazione catastale non risulta aderente alla situazione reale dell'immobile. Le modifiche sopra descritte, pur non incidendo sulla sagoma esterna del fabbricato né sulla consistenza planivolumetrica complessiva, determinano una non conformità catastale che richiede aggiornamento mediante presentazione di nuova planimetria conforme allo stato di fatto.

Per regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorrerebbe redigere e presentare un Doc.Fa per diversa distribuzione spazi interni al fine di aggiornare la planimetria oggi presente in banca dati.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Il tutto ha un costo di € 70,00 in tributi erariali più eventuale sanzione, oltre € 300 onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite canale sister di Agenzia delle Entrate.

Magazzino: In data 11.12.2025 ho effettuato richiesta telematica di visura planimetrica tramite il canale SISTER dell'Agenzia delle Entrate; la planimetria rilasciata con prot. n. T30017, presentata in data relativa all'unità immobiliare censita al Comune di Ragusa, Sez. Urb. A, Foglio 52, Particella 353, Subalterno 7, **risulta non conforme** a quanto effettivamente riscontrato in loco. **(L2_All. D1 – Pln_L2_02)**

Le difformità rilevate riguardano principalmente una diversa configurazione e distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata. In particolare, la planimetria attualmente agli atti non include un vano pertinenziale che, nello stato di fatto, risulta funzionalmente connesso al locale magazzino. Tale vano, contrassegnato nella planimetria catastale del locale laboratorio, non è attualmente accessibile dal laboratorio stesso, non essendo presente alcuna porta o apertura di collegamento; esso risulta invece accessibile esclusivamente dal magazzino mediante passaggio attraverso il cavedio. Nel corso del sopralluogo è stata inoltre riscontrata la presenza di pilastri strutturali lungo il perimetro interno del locale, non graficamente rappresentati nella planimetria catastale. Tali elementi costituiscono tuttavia parti strutturali dell'edificio e non determinano modifiche della distribuzione interna, né variazioni della consistenza o della destinazione d'uso dell'unità immobiliare; pertanto, la loro mancata rappresentazione grafica è da ritenersi non sostanziale ai fini catastali.

Alla luce di quanto sopra, la rappresentazione catastale attuale non risulta pienamente aderente alla configurazione reale del bene, in quanto il locale magazzino comprende anche il suddetto vano pertinenziale non correttamente attribuito nella planimetria catastale.

Le difformità sopra descritte, pur non comportando variazioni della sagoma esterna del fabbricato né incremento della superficie complessiva, determinano una non conformità catastale che dovrà essere regolarizzata mediante presentazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni, con corretta attribuzione del vano pertinenziale al subalterno relativo al magazzino.

Il tutto ha un costo di € 70,00 in tributi erariali più eventuale sanzione, oltre € 300 onorario del tecnico redattore abilitato per la presentazione tramite canale sister di Agenzia delle Entrate.

Le due unità immobiliari presentano autonome vicende traslative, di seguito ricostruite sulla base delle risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Secondo quanto riportato nella Nota di Trascrizione Registro Particolare n. dell'anno , estratta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, il bene è pervenuto ai sigg. in

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

forza di atto di vendita del , rogato dal Notaio di Ragusa, registrato in data .

Con detto atto i coniugi hanno venduto e trasferito ai coniugi coniugati in regime di comunione legale dei beni, la piena proprietà della metà indivisa del seguente immobile:

- locale terreno adibito a laboratorio artigianale sito in Ragusa, Corso Vittorio Veneto nn. 531–533, della superficie di circa mq 112, censito al Catasto Edilizio Urbano al foglio 52, mappale 76/1, categoria C/3.

Secondo quanto riportato nella Nota di Trascrizione del estratta dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, il bene è pervenuto ai sigg. nonché ai sigg. in forza di atto di compravendita rogato dal di Ragusa in data registrato al n.

Con detto atto i coniugi hanno venduto ai coniugi e ai coniugi che hanno acquistato in quote indivise, il seguente immobile:

- locale di sgombero posto al piano sottostrada, allo stato rustico ed incompleto, privo di luce, sito in Ragusa, località Patrocinella, via Mascagni, realizzato su parte dell'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ragusa al foglio 52 particelle 1195, 353, 75 e 76, della superficie di circa mq cento.

Detto locale risultava confinante a sud con altro locale di proprietà ; ad ovest con locale caldaia e relativo cavedio a servizio del fabbricato dei venditori; a nord con muro perimetrale sottostante la via Mascagni; ad est con proprietà

Il bene è stato trasferito in piena proprietà, libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, unitamente al piccolo cavedio annesso e con le relative servitù attive e passive inerenti alla situazione dei luoghi.

Dovendo accertare la provenienza del bene nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, ho esaminato le ispezioni telematiche n. T163324 e n. T167136, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare, aventi forbice temporale dal 01/01/1987 al 24/02/2026, periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 24/02/2026, relative alle unità immobiliari site nel Comune di Ragusa (RG), Sez. Urbana A, Foglio 83 Particella 36 sub 22 e sub 32. Dall'esame delle formalità risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili **(L2_All. E):**

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Pubblico ufficiale Repertorio del

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

  Pubblico ufficiale Repertorio del

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

  Documenti successivi correlati:

  1. Annotazione n. del (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

  Documenti successivi correlati:

  1. Annotazione n. del (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio del

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

  Documenti successivi correlati:

  1. Annotazione n. del (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

  Pubblico ufficiale Repertorio del

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

  Pubblico ufficiale Repertorio del

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

  Pubblico ufficiale Repertorio del

  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. del (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

  Pubblico ufficiale Repertorio del

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

  Pubblico ufficiale Repertorio del

  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Dovendo procedere all'accertamento della conformità dell'immobile alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ho presentato presso il Comune di Ragusa istanza di accesso agli atti al fine di acquisire il fascicolo edilizio afferente alla costruzione dell'edificio, ed in particolare il **Nulla Osta Edilizio n. 384 del 09.08.1974** e le eventuali successive varianti ed integrazioni.

Dall'esame del fascicolo edilizio-urbanistico acquisito, è emerso che l'edificio è stato realizzato in forza del Nulla Osta Edilizio n. 384/1974, rilasciata dal Comune di Ragusa in data 09 agosto 1974, avente ad oggetto la realizzazione di una casa sita in Ragusa tra corso Vittorio Veneto e via P. Mascagni.

Successivamente è stata rilasciata **Prima Variante al nulla osta edilizio n. 384/1974** in data 12 marzo 1976, relativa alla modifica del progetto originario.

Il Nulla Osta edilizio n. 384, nonché la successiva variante, legittimano la realizzazione di un fabbricato articolato su cinque piani fuori terra, con la seguente distribuzione funzionale degli spazi, come riportato negli elaborati progettuali depositati **(L2_All. F)**:

- Piano seminterrato: parcheggio, vano scala, locale cantina, locale tecnico e cortile interno;
- Piani primo, secondo, terzo e quarto: unità immobiliari destinate ad uso abitativo.

Sulla scorta della documentazione acquisita presso il Comune di Ragusa, l'edificio oggetto della presente procedura, sito in Ragusa tra Corso Vittorio Veneto e Via P. Mascagni, risulta provvisto dei seguenti titoli edilizi e certificazioni:

• Nulla Osta Edilizio n. 384 del 09.08.1974, rilasciato dal Comune di Ragusa per la realizzazione dell'edificio **(L2_All. G);**

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

• Prima Variante al Nulla Osta Edilizio n. 384/1974, approvata in data 12.03.1976, relativa alla modifica del progetto originario **(L2_All. H);**

• Certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato, redatto ai sensi della Legge 5 novembre 1971 n. 1086 e della Legge 2 febbraio 1974 n. 64 **(L2_All. I)**;

• Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Ragusa per l'edificio **(L2_All. L)**;

Dall'esame degli elaborati grafici allegati al Nulla Osta Edilizio n. 384/1974 e alla successiva Variante del 16.03.1976, nonché dal sopralluogo effettuato, emerge che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali depositati presso il Comune. **(Pln_L2_confronto)**

In particolare, negli elaborati progettuali il piano terra dell'edificio risulta indicato in modo generico come "parcheggio" senza che negli elaborati progettuali siano presenti specifici conteggi o dimensionamenti relativi agli spazi destinati alla sosta veicolare, né indicazioni circa la superficie minima da destinare a parcheggi o verifiche di standard urbanistici. Dalle verifiche catastali e documentali emerge che l'unità immobiliare risulta censita come laboratorio artigianale già nel 1976, ma non è stato tuttavia reperito titolo edilizio che autorizzi formalmente il cambio di destinazione d'uso da parcheggio a laboratorio.

Dallo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, il piano terra risulta attualmente utilizzato come laboratorio artigianale. All'interno si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quella rappresentata negli elaborati progettuali depositati. In particolare si rilevano la presenza di un servizio igienico e di un locale adibito ad ufficio, entrambi non indicati negli elaborati grafici assentiti. Nella porzione rientrata del locale, inoltre, non è stato rilevato il pilastro strutturale indicato negli elaborati progettuali originari. In sede di sopralluogo non è stato possibile accertare con certezza se tale elemento sia stato successivamente spostato o inglobato nella muratura di confine con il locale tecnico, né se sia stato oggetto di modifiche in fase esecutiva. Pertanto, allo stato delle verifiche effettuate, non è stato possibile riscontrarne l'effettiva collocazione.

Per quanto concerne la parte retrostante del fabbricato, negli elaborati progettuali depositati presso il Comune è rappresentata, alla medesima quota del piano seminterrato, un'area indicata come "cortile interno". Dallo stato dei luoghi si rileva invece che tale area risulta attualmente coperta mediante la realizzazione di un solaio praticabile, al di sotto del quale è stato ricavato un locale adibito a deposito, utilizzato come pertinenza del laboratorio artigianale.

Il mutamento di destinazione d'uso, la diversa distribuzione interna degli spazi, nonché la trasformazione dell'area originariamente destinata a cortile interno in locale deposito, costituiscono pertanto difformità rispetto al progetto assentito.

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente, il cambio di destinazione d'uso accompagnato da opere edilizie configura un mutamento di destinazione urbanisticamente rilevante, per il quale è possibile richiedere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, subordinatamente alla verifica della conformità dell'intervento sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione delle opere sia a quella vigente al momento della presentazione dell'istanza.

Per quanto concerne il locale deposito ricavato nell'area originariamente destinata a cortile interno, occorre inoltre considerare la particolare configurazione altimetrica del lotto. Dagli elaborati progettuali allegati al Nulla Osta Edilizio n. 384/1974 e alla successiva variante del 1976, ed in particolare dalla sezione del sedime riportata nella tavola di progetto (L2_All_F), si rileva che il fabbricato è stato realizzato su un terreno caratterizzato da pendenza tra Corso Vittorio Veneto e Via P. Mascagni, con un dislivello altimetrico di circa 3,00 m tra le due strade. In ragione di tale configurazione, il livello indicato negli elaborati progettuali come piano seminterrato risulta a quota del piano stradale di Corso Vittorio Veneto, mentre si colloca al di sotto della quota della Via P. Mascagni, risultando pertanto controterra sul fronte superiore del lotto. Il locale deposito oggetto di esame è stato ricavato nella parte retrostante del fabbricato e risulta per oltre il 50% del proprio perimetro esterno a diretto contatto con il terreno.

In relazione a tale configurazione il vano può essere qualificato come locale interrato ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente. Ai sensi dell'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., i locali interrati non contribuiscono alla determinazione del volume complessivo dell'edificio qualora l'altezza utile interna sia inferiore a m 3,50; per altezze superiori contribuisce al computo volumetrico esclusivamente la quota eccedente tale limite.

Si precisa che, in presenza di interventi sulle strutture portanti del fabbricato, detta conformità deve essere verificata non soltanto dal punto di vista urbanistico, ma anche dal punto di vista strutturale, con il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme antisismiche vigenti e l'eventuale adeguamento nel caso in cui detti requisiti non risultassero soddisfatti. Poiché le verifiche strutturali richiedono studi sui materiali ed elaborazioni di calcolo particolarmente impegnativi e costosi, che non rientrano nei compiti di mandato, in mancanza di essi lo scrivente PE non si dichiara in grado di poter stabilire "a priori" se il fabbricato necessita o meno di opere di adeguamento strutturale per essere sanato.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate potrà essere valutata mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, previa verifica della conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente e a quella applicabile al momento della realizzazione delle opere, con il pagamento di un importo stimabile forfettariamente in € 4.000,00 (€ 1.000,00 per ogni tipologia di abuso compiuto). A

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

questo vanno aggiunti gli onorari professionali per la redazione della pratica amministrativa che possono essere stimati in € 1.500,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta, oltre spese quantificabili in € 200,00.

Inoltre vanno aggiunti i costi per la redazione del Certificato di collaudo strutturale stimati in € 800,00 + CNPAI 4% e IVA 22%, se dovuta + € 100,00 per spese.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il bene non è dotato di certificazione di prestazione energetica APE. I costi presumibili per la redazione dello stesso sono di € 300,00 comprensivo di IVA.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da due unità immobiliari contigue facenti parte di un edificio urbano sito nel Comune di Ragusa, Corso Vittorio Veneto n. 531–533, ricadente in zona urbana consolidata, a ovest del centro storico, a prevalente destinazione mista residenziale e commerciale. Il fabbricato insiste su un lotto di terreno di forma rettangolare compreso tra Corso Vittorio Veneto e Via Pietro Mascagni, caratterizzato da un dislivello altimetrico di circa 3,00 m tra le due strade. Tale configurazione determina una diversa percezione dei livelli dell'edificio: il piano prospiciente Corso Vittorio Veneto risulta a quota strada, mentre sul fronte opposto, verso Via Mascagni, il medesimo livello si colloca al di sotto del piano viario, configurandosi pertanto come piano seminterrato. L'immobile confina inoltre lateralmente con edifici costruiti in aderenza. **(FO_L2_001)**

Il fabbricato si sviluppa su più livelli fuori terra, al piano terra sono ubicati i cespiti oggetto di stima dotati di accesso diretto dalla pubblica via mediante ampie vetrine su strada.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un locale adibito a laboratorio artigianale (categoria C/3), posto al piano terra, rispetto a Corso Vittorio Veneto, con accesso diretto alla pubblica via mediante infisso vetrato e un locale deposito/magazzino (categoria C/2), contiguo e funzionalmente collegato al laboratorio, collocato in posizione prevalentemente interrata rispetto al terreno circostante, in ragione della configurazione altimetrica del lotto.

Il prospetto su strada si presenta con rivestimento al piano terra in lastre lapidee orizzontali alternate e vetrine in alluminio anodizzato e vetro, in linea con le tipologie edilizie dell'epoca di realizzazione.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale della città, lungo asse viario di primaria importanza urbana, caratterizzato da significativa presenza di attività commerciali, artigianali e servizi, con buona accessibilità carrabile e pedonale. Lo stato manutentivo esterno del fabbricato appare complessivamente discreto. **(FO_L2_002 - FO_L2_003 - FO_L2_004 - FO_L2_005)**

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Laboratorio artigianale

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un locale adibito a laboratorio artigianale, posto al piano terra con accesso diretto da Corso Vittorio Veneto tramite ampia vetrina su strada. Il locale ha una superficie di circa 115 mq e altezza interna pari a m 3,80, con conformazione planimetrica prevalentemente quadrangolare e presenza di un pilastro strutturale centrale oltre ad elementi strutturali lungo le pareti perimetrali.

L'ambiente è organizzato come un unico grande vano operativo, attualmente attrezzato con banchi da lavoro, scaffalature metalliche e arredi funzionali all'attività artigianale. La pavimentazione in gres di piccolo formato si presenta in scarso stato manutentivo, con numerosi elementi lesionati, macchiati o consumati. Anche le pareti intonacate e tinteggiate risultano fortemente ammalorate, con diffuse macchie di umidità, scrostature e distacchi di intonaco, particolarmente evidenti lungo la parete prospiciente l'esterno, verosimilmente interessata da fenomeni infiltrativi. Analoghe condizioni di degrado si riscontrano al soffitto, dove sono presenti annerimenti, scrostature e macchie riconducibili a infiltrazioni.

Il locale è dotato di due infissi in alluminio anodizzato a due battenti affacciati su Corso Vittorio Veneto, con serrande metalliche avvolgibili esterne; gli infissi risultano in scarso stato di conservazione, con segni evidenti di usura. L'illuminazione e l'aerazione naturale sono garantite esclusivamente da tali aperture sul prospetto principale, non essendo presenti ulteriori finestre o aperture secondarie. **(FO_L2_006 - FO_L2_007 - FO_L2_008 - FO_L2_009 - FO_L2_010 - FO_L2_011 - FO_L2_012 - FO_L2_013 - FO_L2_014 - FO_L2_015 - FO_L2_016 - FO_L2_017 - FO_L2_018 - FO_L2_019 - FO_L2_020 - FO_L2_021 - FO_L2_022 - FO_L2_023 - FO_L2_024)**

In una porzione rientrante del locale principale sono stati ricavati, tramite tramezzature interne, un servizio igienico e un vano adibito ad ufficio. Il bagno ha una superficie di circa 7,00 mq e altezza interna di circa m 2,30; è pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche, ed è dotato di lavabo, bidet e wc, oltre a punto acqua e scarico a pavimento utilizzabile come doccia. L'aerazione è garantita esclusivamente da apertura a soffitto con grata metallica affacciata su cortile sovrastante. Gli apparecchi sanitari e le finiture risultano datati e in scarso stato manutentivo. Adiacente al bagno è presente un vano ufficio di circa 8,20 mq, con altezza interna di circa m 2,30, privo di aperture dirette verso l'esterno e dotato anch'esso di piccole aperture a soffitto con griglia metallica verso il cortile sovrastante. La pavimentazione in piastrelle ceramiche e le pareti intonacate e tinteggiate si presentano in condizioni manutentive scadenti, con segni di usura e degrado. **(FO_L2_025 - FO_L2_026 - FO_L2_027 - FO_L2_028 - FO_L2_029 - FO_L2_030 - FO_L2_031 - FO_L2_032 - FO_L2_033 - FO_L2_034 - FO_L2_035 - FO_L2_036 - FO_L2_037)**

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

L'illuminazione artificiale dell'intero locale è garantita da corpi illuminanti a neon a soffitto, datati e coerenti con l'impianto elettrico esistente, anch'esso di vecchia realizzazione e privo di sistemi di illuminazione di emergenza. L'unità è dotata di impianto elettrico trifase con prese 220V e 380V e quadro elettrico installato su pilastro interno, con canalizzazioni in parte esterne. Non sono presenti impianti di climatizzazione o riscaldamento, mentre il servizio igienico è dotato di impianto idrico e scarico collegato alla rete. **(FO_L2_038 - FO_L2_039 - FO_L2_040 - FO_L2_041 - FO_L2_042 - FO_L2_043)**

Nel complesso, lo stato manutentivo dell'unità è scadente, l'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione straordinaria rilevanti, comprendenti il risanamento delle murature interessate da umidità, il rifacimento delle finiture interne, la verifica e adeguamento degli impianti, nonché la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate, al fine di ripristinare condizioni di sicurezza, salubrità e funzionalità coerenti con la destinazione d'uso.

Magazzino

Il locale deposito, censito in categoria C/2, è collegato al laboratorio artigianale tramite porta interna in metallo posta sulla parete di fondo del vano principale. Il locale deposito risulta interrato rispetto al piano stradale della retrostante Via Mascagni e si sviluppa in aderenza agli edifici circostanti lungo le restanti pareti perimetrali. Ha una superficie di circa 113,00 mq e altezza interna variabile tra circa m 3,50 e m 2,80.

La pavimentazione in getto cementizio si presenta in condizioni deteriorate, con superfici fessurate, porzioni sconnesse e distacchi del materiale, con sottofondo visibile in più punti. Le pareti perimetrali sono allo stato grezzo, con blocchi murari a vista e diffuse tracce di umidità, efflorescenze e annerimenti. Anche il solaio di copertura, con travi e pignatte in laterizio a vista, evidenzia diffusi fenomeni di degrado e distacchi di materiale, con presenza di frammenti caduti al suolo.

(FO_L2_044 - FO_L2_045 - FO_L2_046 - FO_L2_047 - FO_L2_048 - FO_L2_049 - FO_L2_050 - FO_L2_051 - FO_L2_052 - FO_L2_053 - FO_L2_054 - FO_L2_055)

Sul lato sinistro del locale è presente un cavedio, delimitato lateralmente da grata metallica, che consente un limitato apporto di aerazione e luce naturale. All'interno del cavedio è visibile una scala originaria che conduce al cortile soprastante, attualmente interrotta a seguito dell'inserimento dell'impianto ascensore che serve le unità immobiliari poste ai piani superiori del fabbricato. Nel medesimo spazio è inoltre presente una porta in ferro che consente l'accesso ad un locale tecnico. Sul cavedio risulta inoltre gravare un diritto di passaggio funzionale all'accesso e alla manutenzione degli impianti. (**FO_L2_056 - FO_L2_057 - FO_L2_058 - FO_L2_059 FO_L2_060 - FO_L2_061 - FO_L2_062 - FO_L2_063)**

L'illuminazione artificiale è garantita da corpi illuminanti industriali a neon collegati a un impianto elettrico con canalizzazioni esterne a vista, nel complesso datato e privo di finiture adeguate. **(FO_L2_064)**

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

Nel complesso il locale deposito si presenta in condizioni scadenti, con evidente necessità di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento strutturale e funzionale, al fine di ripristinarne condizioni minime di sicurezza e utilizzabilità.

STIMA DEL CESPITE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame il P.E. ha scelto di procedere per via sintetica, facendo riferimento ai prezzi correnti nella zona e rapportabili all'immobile da valutare. Inoltre il sottoscritto P.E. ha consultato le tabelle immobiliari fornite dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate aggiornate al primo semestre dell'anno 2025 che individua l'immobile in oggetto con il codice C3, zona Semicentrale a sud ovest del centro, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico.

Il valore di mercato verrà estrapolato moltiplicando la superficie commerciale per la quotazione al metro quadrato.

Sulla base di informazioni assunte, accertatene le pertinenze e le rifiniture, constatato lo stato di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato praticati attualmente per immobili similari nella stessa zona, si ritiene di poter dare all'immobile un valore pari a:

- **€ 420,00/mq** di superficie lorda per i locali destinati a laboraorio artigianale;
- **€ 330,00/mq** di superficie lorda per i locali destinati a magazzino;

Poiché le superfici lorde commerciali complessive del piano terreno sono pari a:

- mq 115,00 laboratorio
- mq 113,00 magazzino

Moltiplicando la superficie ottenuta per il valore unitario assegnato si ottiene:

€ 420,00 x mq 115,00 = €. 48.300,00

€ 330,00 x mq 113,00 = €. 37.290,00

Il valore complessivo diventa pertanto **€ 85.590,00**

Il valore complessivo di mercato risultante dagli accertamenti eseguiti e dalle considerazioni e valutazioni sopra espresse, verrà ulteriormente corretto in funzione della riduzione per assenza di garanzia da vizi del bene venduto. Quest'ultima correzione di stima tiene conto la particolare condizione dell'acquirente che partecipa alle vendite giudiziarie di non poter godere della garanzia per vizi dell'immobile compravenduto, condizione che è invece assicurata nella vendita privatistica. La citata correzione di stima tiene inoltre in debito conto l'ambito in cui avverrà la vendita degli immobili pignorati

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

che è quello delle aste giudiziarie, soggetto a prassi e vincoli procedurali ben precisi e con valori di assegnazione presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato.

Quindi in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione si applica una riduzione percentuale del 15% sul valore di mercato.

Prendendo gli importi sopra descritti, e considerando tutto quanto sopra, si espone la seguente tabella di stima:

Valore di mercato cespite	€. 85.590,00
Riduzione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti	- €. 12.838,50
Costo stimato per regolarizzazione edilizia	(sanzione) - €. 4.000,00 (onorari e spese) - €. 1.700,00
Costo stimato collaudo strutturale	(onorari e spese) - €. 1.000,00
Costo per aggiornamento catastale n. 2 DOC.FA	(onorari e spese) - €. 740,00
Redazione SCA	(onorari e spese) - €. 800,00
Redazione dell'APE	- €. 300,00
Valore di mercato finale unità immobiliare	**€. 64.211,50** che si arrotonda a **€.64.200,00**

CONCLUSIONI

In risposta al quesito posto dal Sig. G.E. relativamente al cespite in oggetto il sottoscritto P.E. ritiene quanto segue:

Valore di stima lotto due..... **€. 64.200,00**

Inoltre, la proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche e il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.

****

A questo punto, in risposta al quesito posto dal Sig. G.E. relativamente ai cespiti oggetto della presente espropriazione, il sottoscritto P.E. ritiene quanto segue:

Valore di stima **LOTTO UNO** **€. 94.000,00**

Valore di stima **LOTTO DUE** **€. 64.200,00**

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

La sottoscritta perito estimatore dei beni, con la presente relazione tecnica, ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per l'Esecuzione per ogni eventuale necessità di chiarimento e/o di integrazione.

DOTT. ARCH. ARIANNA ELISABETTA PADUA

Padua Arianna Elisabetta
Ordine degli Architetti PPC di Ragusa
Architetto
12.03.2026 11:03:16 GMT+01:00

ARCH. ARIANNA ELISABETTA PADUA
Via dei lillà 46, 97018 Scicli,
Cell.393.5391307

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

Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671