TRIBUNALE DI RAGUSA

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

G.E. Dr. Antonio Pianoforte

P.E.: Arch. Arianna Elisabetta Padua

NOTA INTEGRATIVA E PRECISAZIONE IN ORDINE ALLA NATURA DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO – LOTTO 1

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

La sottoscritta Arch. Arianna Elisabetta Padua, nominata Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE

- in data 13/03/2026 è stata depositata la relazione tecnica di stima relativa ai beni oggetto della procedura esecutiva;

- con Ordinanza del 17/06/2026 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto l'integrazione della perizia relativamente al Lotto 1, richiedendo la quantificazione dell'eventuale affrancazione del diritto di superficie;

- dall'esame della documentazione acquisita agli atti risulta che il complesso edilizio realizzato dalla Cooperativa Edilizia [redacted] è stato attuato nell'ambito del programma di Edilizia Economica e Popolare ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971;

- nella relazione di stima, alla voce "Edilizia agevolata" della Scheda Sintetica del Lotto 1, nonché nelle sezioni "Dati identificativi: immobile attuale" e "Immobile di edilizia residenziale pubblica", è stata richiamata la convenzione stipulata in data 10 febbraio 1982 tra il Comune di Ragusa e la Cooperativa Edilizia "[redacted]" per la concessione di aree in diritto di superficie a cooperativa a proprietà divisa;

PRECISA

che nella Scheda Sintetica del Lotto 1, alla voce "Titolarità", il diritto oggetto di pignoramento è stato indicato come "piena proprietà".

Più correttamente, in conformità alla convenzione sopra richiamata ed alla documentazione acquisita agli atti, il diritto oggetto di esecuzione è costituito dalla proprietà superficiaria delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa al foglio 83, particella 36, subalterni 22 e 32.

Si precisa altresì che il diritto di superficie ha durata novantanovennale decorrente dalla data della convenzione del 10 febbraio 1982.

Quanto sopra al fine di precisare la natura del diritto oggetto di vendita giudiziaria e di renderne pienamente edotti i potenziali offerenti.

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#: 11198e1de7[redacted]8f56b6fac217b[redacted]39671

In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 17 giugno 2026, la sottoscritta, con PEC del 18 giugno 2026, acquisita al protocollo del Comune di Ragusa al n. 71188 del 18/06/2026, ha richiesto al Comune di Ragusa – Settore IV, Ufficio Espropriazioni – informazioni in merito alla possibilità di riscatto dell'area concessa in diritto di superficie alla Cooperativa Edilizia [redacted], nonché alla quantificazione del relativo corrispettivo.

Con comunicazione del 25 giugno 2026, la Dott.ssa dell' Ufficio Espropriazioni del Comune di Ragusa, ha riscontrato la predetta richiesta, comunicando quanto segue:

- è prevista la possibilità di riscatto in proprietà dell'area già concessa in diritto di superficie;
- il complesso immobiliare interessato è riconducibile alla Cooperativa Edilizia [redacted] – Lotto 87, composto da n. 16 alloggi;
- il corrispettivo complessivo stabilito dal Comune per il riscatto dell'area relativa al Lotto 87 ammonta a € 75.453,97;
- la richiesta di riscatto può essere presentata anche dal singolo condomino;
- alla data della comunicazione nessun condomino del Lotto 87 risultava aver richiesto il riscatto.

Come precisato dall'Amministrazione comunale, tale importo può essere ripartito in parti uguali tra gli aventi diritto oppure secondo le tabelle millesimali, ove disponibili.

Si procede pertanto alla determinazione del corrispettivo teoricamente riferibile al Lotto 1 secondo entrambe le ipotesi:

Ipotesi A – Ripartizione in parti uguali

€ 75.453,97 : 16 = € 4.715,87

Ipotesi B – Ripartizione secondo la Tabella A

Dalla documentazione condominiale acquisita risulta che all'unità immobiliare oggetto di stima è attribuita una quota pari a 63,00/1000 nella Tabella A (proprietà generale).

€ 75.453,97 × 63/1000 = € 4.753,60

Il corrispettivo teoricamente riferibile al Lotto 1 risulta pertanto compreso tra € 4.715,87 e € 4.753,60, in funzione del criterio di ripartizione adottato.

Ai fini della presente valutazione estimativa si assume prudenzialmente l'importo maggiore, pari a € 4.753,60, determinato mediante l'applicazione della Tabella 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

Tale importo rappresenta il costo teorico dell'eventuale eliminazione del diritto di superficie mediante il riscatto dell'area, ferma restando la quantificazione definitiva da parte dell'Amministrazione comunale nell'ambito dell'eventuale procedimento di riscatto.

Nella relazione di stima originariamente depositata, il più probabile valore di mercato del Lotto 1 è stato determinato mediante procedimento sintetico-comparativo.
Il valore complessivo di mercato risultante dalla valutazione originaria è pari a € 111.480,00.
Tale valore non comprendeva una specifica detrazione economica riferita alla natura superficiaria della proprietà oggetto della presente procedura esecutiva.
Alla luce delle informazioni successivamente acquisite presso il Comune di Ragusa, si procede pertanto alla rideterminazione del valore estimativo, tenendo conto del costo dell'eventuale eliminazione del diritto di superficie. Si procede pertanto al seguente calcolo:

- Valore ordinario di mercato: € 111.480,00
- Riduzione del valore dell'immobile delle somme per la trasformazione dell'area in diritto di superficie: € 4.753,60
- Valore di mercato rideterminato della proprietà superficiaria: € 106.726,40

Al valore così ottenuto viene applicata la riduzione del 15%, già prevista nella relazione originaria, per tenere conto delle condizioni proprie della vendita giudiziaria, con particolare riferimento all'assenza di garanzia per eventuali vizi del bene.
€ 106.726,40 – 15% = € 90.717,44
Il valore di vendita forzata del Lotto 1 viene pertanto rideterminato, in cifra arrotondata, in **€ 90.700,00.**
La presente rideterminazione riguarda esclusivamente l'incidenza economica della proprietà superficiaria sul valore del Lotto 1 e non modifica le ulteriori risultanze tecniche, descrittive e urbanistico-catastali contenute nella relazione di stima originariamente depositata.

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 superficiaria per l'intero, quote di 1/2 ciascuno in capo ai coniugi , in regime di comunione legale dei beni.
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 ai coniugi ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiaria, in regime di comunione legale dei beni. Il diritto di proprietà superficiaria deriva dalla convenzione stipulata tra il Comune di Ragusa e la Cooperativa Edilizia [redacted] in data , rogito Notaio , rep. n. , trascritta presso la Conservatoria di Ragusa il ai nn. , avente durata novantanovennale con scadenza al 10 febbraio 2081. Il predetto diritto è pervenuto ai coniugi in forza dell'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 il al n. .
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni, riscontrandone la regolare continuità nel ventennio anteriore al 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

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.
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**

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

Valore di Vendita forzata	**€. 90.700,00**
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 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 10 febbraio 1982 è stata stipulata tra il Comune di Ragusa e la Cooperativa Edilizia [redacted] 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	

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 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 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

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

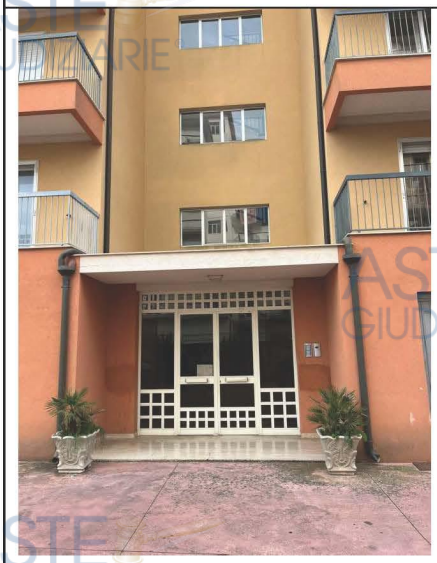
Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671

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 commerciale complessiva dell'unità immobiliare.
Valore di Mercato	**€. 111.480,00**
Valore di Stima di VENDITA FORZATA	**€. 90.700,00**

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

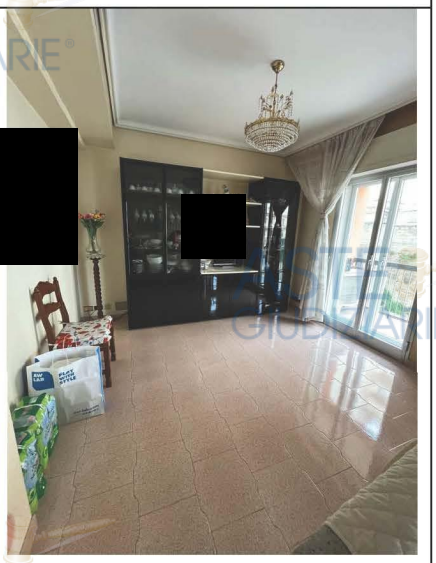
Valore del canone di Mercato (se richiesto)	€./mese -----



Vista Ingresso condominiale



Vista garage piano seminterrato



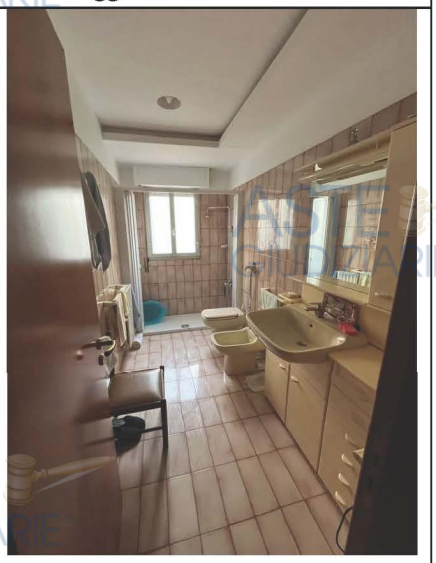
Vista soggiorno



Vista camera da letto



Vista balcone



Vista bagno

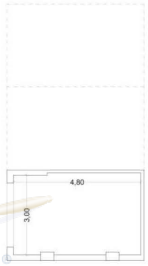
ARCH. ARIANNA ELISABETTA PADUA
Via dei lillà 46, 97018 Scicli,
Cell.393.5391307

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

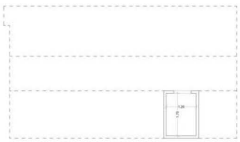
Firmato Da: PADUA ARIANNA ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11198e1de71a8f56b6fac217b8b39671



Piano secondo (Stato attuale)



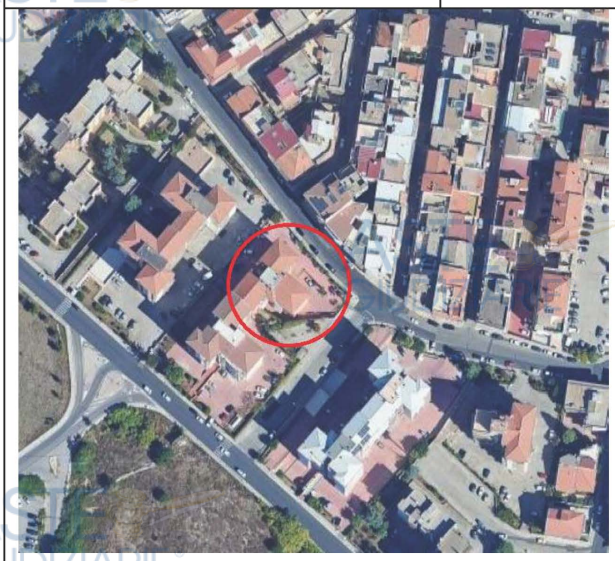
Piano seminterrato (Stato attuale)


Piano terra (Stato attuale)

Piano secondo

Piano seminterrato

Piano terra





DOTT. ARCH. ARIANNA ELISABETTA PADUA

Architetto
PADUA
ARIANNA
ELISABETTA
ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
PPC DI
RAGUSA
06.10.2026
11:10:28
GMT+02:00

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