TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA:

MAUI SPV SRL contro

“[redacted]”

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia

Proc. n° 12-2025 R.G.Es.

GIUDICE: [redacted]

C.T.U. : [redacted]

INDICE:

1) Premessa

2) Risposta ai quesiti

3) Conclusioni

4) Allegati

a) Documentazione fotografica

b) ALLEGATO 4 (riepilogo dati rilevanti del LOTTO UNICO)

c) Verbali di sopralluogo

d) Documentazione U.T.C. Comune di Ragusa

- Nulla Osta PRATICA n 397 rilasciato in data 20-07-1962;
- allegati grafici al N.O n. 397;
- Nulla Osta PRATICA n 593 rilasciato in data 21-09-1962;
- allegati grafici al N.O n. 593;

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

- Autorizzazione di abitabilità pratica 40 del 24-02-1964

e) Planimetrie dello stato di fatto rilevato in loco rapp: 1/100 (piano scantinato e piano seminterrato)

f) Documentazione conservatoria aggiornata

g) Estratto di mappa

h) Planimetria catastale;

i) Visure catastali storiche

j) Copia atto di provenienza

k) Certificato di residenza storico dei "Debitori Esecutati"

l) Certificato di stato di famiglia dei "Debitori Esecutati"

m) Estratto di matrimonio dei debitori esecutati

n) Ricevute comunicazioni alle parti

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

1)PREMESSA

Con decreto del 29-03-2025 il Giudice Dott. [redacted] del Tribunale di Ragusa , ha conferito alla sottoscritta [redacted], l'incarico di C.T.U. nel processo esecutivo immobiliare nella causa in epigrafe allegando in calce al decreto di nomina i quesiti di rito. In data 01-04-2025 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito con deposito telematico.

Si riportano di seguito i quesiti:

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso ,il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita , ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2 ;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) 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:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

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

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

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

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 ;

c *bis*) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso ove i costi siano esigui il P.E. specifichera' che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valote finale del lotto del 15% per assenza di garanzia per vizi. Nel caso in cui ii costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi a titolo esemplificativo allo smaltimento dell'amianto o di inerti o di scarichi industriali) il P.E. evidenziera' la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi , l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

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

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

d *bis*) 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 1 n. 179del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione , divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti , prelazione in favore dello IACPetc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018 , n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'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);

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

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

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica ; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione **dell'APE e , ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica** di cui al d.lgs.192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; **tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima**;

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

- 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;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) 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);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e–mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.,

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) l'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

2) RISPOSTA AI QUESITI:

1.

A) Si è provveduto, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai "debitori esecutati" e a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

B) E' stato esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile verificando, anche con controlli e acquisizione di documentazione presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari e a quanto certificato dalla relazione notarile del 20-03-2025.

Precisamente:

Appartamento al primo piano sottostrada composto da quattro vani, cucina, accessori; vano sgombero e ripostiglio e piccolo spazio inedificato al secondo piano sottostrada, confinante con la detta via , con vano scala, con la cava S.Domenica, con l'Istituto delle Suore del Sacro Cuore, con edificio degli aventi causa di [redacted], e sottostante all'appartamento al piano terra rialzato.

Immobile Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa :

Diritto di proprietà ½ per ciascuno e congiuntamente per l'intero di immobile sito in Ragusa , via Salvatore n.234 int 4 Piano SDA-1 , distinto al NCEU di detto Comune sez urb A, f 64, part. 1610, sub 4, cat A/3 , vani 7, Rendita € 451,90.

Il suddetto immobile risulta di :

1)[redacted], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted](atto notarile di Compravendita a rogito dott. [redacted],

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa [redacted]).

2) [redacted], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] (atto notarile di Compravendita a rogito dott. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa [redacted]).

Si precisa che con atto in data [redacted] di rep. Della dott.ssa [redacted] Notaio in Ragusa , gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni Ragusa [redacted]. Con Sentenza n. [redacted] il Tribunale Ordinario di Ragusa in data [redacted] depositata in cancelleria il [redacted] ha pronunciato la separazione giudiziale tra i coniugi Ragusa [redacted]

c. le certificazioni catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Si legge nella relazione notarile del 20/03/2025 che il cespite oggetto di pignoramento risulta censito al:

Catasto fabbricati di Ragusa **Sezione urbana A Foglio 64 Particella 1610 Subalterno 4** Natura A3 Classe 2 Consistenza 7 vani Totale : 170 mq totale escluse aree scoperte 169 mq Rendita catastale Euro 451,90 Indirizzo vi Salvatore n. 234

In ditta a : [redacted], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni, [redacted]

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

[redacted], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da : variazione in soppressione del 26/05/2015 Pratica n RG0057473, in atti dal 26/05/2015- BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N.20219.1/2015)

Dati derivanti da: Variazione 26/05/2015

Dati derivanti da: Variazione 26/05/2015 Pratica n. RG0057473 in atti dal 26/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N.20219.1/2015)

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Le planimetrie catastali sono mediamente rispondenti allo stato dei luoghi con alcune difformità:

- aperture nella parete esterna della cucina e del cavedio che sono presenti anche negli altri piani dello stesso stabile , non indicate in progetto e neanche nella planimetria catastale ;

- alcune tramezzature interne che sono state eliminate e precisamente : una parete della cucina, lavanderia, bagno e camerino; un nuovo bagno e un nuovo ripostiglio sono stati predisposti, il cavedio è stato chiuso con solaio soprastante .

Anche al piano scantinato sono presenti alcune modifiche :

-un bagno è stato aggiunto creando un'appendice e un tramezzo in cartongesso disimpegna due ambienti.

Le modifiche sopradescritte sono riportate nelle planimetrie allegate rilevate , restituite in autocad a seguito dei rilievi effettuati in loco. E' necessario che tali modifiche vengano riportate anche al Catasto .

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Il costo stimato per la regolarizzazione catastale per quanto attiene gli oneri catastali è di circa € 100,00(competenze tecniche da compensare a parte).

d. come si legge nella relazione notarile del 20-03-2025 successiva al pignoramento del 16 gennaio 2025 n.3587 emesso da UFF.GIUDIZIATO TRIBUNALE DI RAGUSA , a favore di [redacted] contro [redacted] e contro [redacted], ed altresì nelle ispezioni ipotecarie aggiornate del 12-08-2025, per l'unità immobiliare sopra descritta, esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento , le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN.**[redacted] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [redacted] con sede in Palermo , (domicilio ipotecario eletto Ragusa via G.La Pira) e contro: [redacted] durata 20 anni .

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE NN.**[redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA SEDE RAGUSA a favore 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: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

[redacted]

contro [redacted]. Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **ISCRIZIONE** [redacted] IPOTECA LEGALE NASCENTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 [redacted] emesso da SERIT SICILIA SPA SEDE RAGUSA

a favore di SERIT SICILIA SPA SEDE RAGUSA Codice fiscale [redacted] (Domicilio ipotecario eletto VIA ERCOLANO 1) ,

contro [redacted].

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE NN.** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di [redacted] emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA SEDE RAGUSA

A favore [redacted]

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO SEDE RAGUSA

A favore [redacted]

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] numero di repertorio [redacted] emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE RAGUSA SEDE RAGUSA

A favore di [redacted]),

contro [redacted]), nato [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 1610, sub 4.

Nell'atto di compravendita ,a rogito [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il [redacted]), si legge che ,l'appartamento viene trasferito con ogni accessione, diritto e pertinenza , con la quota proporzionale delle parti condominiali come per legge, con espressa esclusione del sottotetto e dell'area soprastante e con le

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

servitu' attive e passive derivanti dallo stato di condominio ed in particolare nel cavedio , entrostante l'appartamento oggetto di vendita, ove trovasi ubicata la cisterna dell'acqua potabile con relativo impianto di sollevamento a servizio di tutto l'edificio ed i condomini potranno accedervi quando necessità lo richieda per il controllo e le riparazioni.

Copia dell'atto di provenienza si inserisce in allegato;

- non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- non esiste un regolamento condominiale.

e. l'immobile in Ragusa :

Diritto di proprietà ½ per ciascuno e congiuntamente per l'intero di immobile sito in Ragusa , via Salvatore n.234 int 4 Piano SDA-1 , distinto al NCEU di detto Comune sez urb A, f 64, part. 1610, sub 4, cat A/3 , vani 7, totale mq 170 ed escluse le aree scoperte mq 169.

Il suddetto immobile risulta di :

1) [redacted] , diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] (atto notarile di Compravendita a rogito dott. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa [redacted]

2) [redacted]) nata in [redacted], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

[redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il [redacted])

Il cespite è pignorato per l'intero ;

f. per la continuità delle **trascrizioni nel ventennio,** nella relazione notarile del 20-03-2025 ,successiva al pignoramento del 16/01/2025 numero di repertorio [redacted] , si legge che per gli immobili staggiti, A favore di [redacted] si rilevano le seguenti provenienze :

*A [redacted] , la quota pari ad ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile oggetto di procedura , già identificato Ragusa sezione Urbana al Foglio 64 plla 595 sub 4 è pervenuta per atto di compravendita del [redacted] Numero di Repertorio [redacted] .

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

* A [redacted], la quota pari a 2/15 di piena proprietà dell'immobile in Ragusa f 64 p.lla 595 sub 3 era pervenuta per successione , in morte di [redacted] devoluta per legge

* Risulta trascritta in data [redacted] accettazione tacita dell'eredita' in morte di [redacted]

* A [redacted], la quota pari a 1/15 di piena proprietà è pervenuta per successione in morte di [redacted] trascritta il [redacted] devoluta per legge

* Risulta trascritta in data [redacted] accettazione tacita dell'eredita' in morte di [redacted], da parte degli eredi sigg.ri [redacted]

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** [redacted] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [redacted] e contro: [redacted].

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA SEDE RAGUSA a favore di [redacted] contro [redacted]. Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **ISCRIZIONE** [redacted] IPOTECA LEGALE NASCENTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da [redacted]

a favore di [redacted] 1) ,

contro [redacted].

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA SEDE RAGUSA

A favore [redacted]

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO SEDE RAGUSA

A favore [redacted]

contro [redacted]

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI [redacted] numero di repertorio [redacted] emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE RAGUSA SEDE RAGUSA

A favore di [redacted],

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 1610, sub 4.

C) eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , si legge nell'atto di compravendita (atto notarile di Compravendita [redacted]), che l'edificio di cui fanno parte i cespiti pignorati è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967;

presso l'UTC del Comune di Ragusa (Sezione Archivio Storico) si è appurato che l'immobile, di cui il cespite staggito fa parte, è stato realizzato in conformità :

- Nulla Osta PRATICA n 397 rilasciato in data 20-07-1962;
- Nulla Osta PRATICA n 593 rilasciato in data 21-09-1962

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa (Sezione Archivio Storico) è stata riscontrata **Autorizzazione di abitabilità pratica 40 del 24-02-1964** dello stabile di cui fa parte il cespite staggito.

Occorre precisare che , sebbene l'Autorizzazione di Abitabilità faccia riferimento all'intero stabile realizzato con Nulla Osta PRATICA n 397 rilasciato in data 20-07-1962 e Nulla Osta PRATICA n 593 rilasciato in data 21-09-1962 in calce nell'Autorizzazione non cita il piano seminterrato ma (piano terra rialzato, primo e secondo piano).

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

Durante il sopralluogo si è appurato che il cespite staggito al piano seminterrato si trova allo stato rustico, sembrano essere intrapresi lavori di ristrutturazione interna per i quali non è stata rinvenuta alcuna pratica presso l'UTC di Ragusa . Gli ambienti sono tramezzati ma privi di alcune porte interne , gli impianti sono incompleti , esistono discordanze tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato con Nulla Osta PRATICA n 397 rilasciato in data 20-07-1962 e precisamente:

- aperture nella parete esterna della cucina e del cavedio che sono presenti anche negli altri piani dello stesso stabile , non indicate in progetto e neanche nella planimetria catastale ;

- alcune tramezzature interne sono state eliminate e precisamente : una parete della cucina, lavanderia, bagno e camerino; un nuovo bagno e un nuovo ripostiglio sono stati predisposti, il cavedio è stato chiuso con solaio soprastante .

Anche al piano scantinato sono presenti alcune modifiche :

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

-un bagno è stato aggiunto creando un'appendice alla volumetria autorizzata e un tramezzo in cartongesso disimpegna due ambienti.

Le modifiche sopradescritte sono riportate nelle planimetrie allegate rilevate , restituite in autocad a seguito dei rilievi effettuati in loco. E' necessario che tali modifiche vengano riportate anche al Catasto.

Per la **regolarizzazione urbanistica** occorre presentare un Permesso di Costruire ai sensi dell'art.36 del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001), per modifiche ai prospetti e interne.

I costi indicati dai funzionari preposti per la **pratica di regolarizzazione urbanistica**, dopo avere confrontato i progetti assentiti con lo stato rilevato sui luoghi , sono :

-€ 175,00 per diritti di segreteria e istruttoria ;

-€ 100,00 costo di costruzione per il cambio di utilizzo della superficie del cavedio;

- n. 2 marche da bollo di € 16,00;

- sanzione di € 1032,00

- occorre **demolire il wc** al piano cantinato con un costo stimato di € 1.000,00 circa ;

- allegare Nulla Osta della Sovrintendenza per accertamento di compatibilità paesaggistica con i seguenti costi: € 30,00 diritti di istruttoria , € 32,00 per n.2 marche da bollo, sanzione di € 516,00 in quanto non è certa la data dell'abuso.

Costo totale di regolarizzazione € 1.917,00 oltre **costi di demolizione wc al piano cantinato € 1000,00 circa.**

d) non risultano obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

e) non risultano cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

D) dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti , dall'esame della cartografia telematica, risulta che il cespite ricade in centro storico sottoposto a vincolo paesaggistico "area di b*ellezze panoramiche considerati come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quelle belLezze"*

PL 07	
livello di tutela	1
contesto	7a
nome contesto	Centri storici di Ragusa e Modica e relative aree urbanizzate. Aree di interesse archeologico comprese

non esistono vincoli idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004,ecc. .

E) Il giorno 28 aprile 2025, esattamente identificato il cespite pignorato :

appartamento sito in Ragusa , via Salvatore n.234 int 4 Piano SDA-1 , distinto al NCEU di detto Comune sez urb A, f 64, part. 1610, sub 4, cat A/3 , vani 7

Il tutto con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza;

previe comunicazioni tra le parti (racc A/R ai debitori esecutati e PEC all' avvocato del Creditore Procedente), con l'assistenza del custode mi sono recata sui luoghi per esperire il sopralluogo, in tale occasione è stato possibile accedere esclusivamente nell'appartamento al piano seminterrato , grazie alla presenza della chiave sul portoncino d'ingresso ma non nel piano interrato sottostante pertinenziale dello stesso cespite, l'accesso in quest'ultimo è

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

avvenuto in un secondo sopralluogo esperito il 29-maggio -2025, sempre in assenza dei debitori esecutati e con accesso forzato.

a. è stata verificata la consistenza con misurazioni e rilievi grafici e fotografici

b. sono stati rilevati tutti gli elementi necessari alla stesura della relazione di perizia :

- rilievo grafico dell'appartamento al piano seminterrato ;
- rilievo grafico del piano cantinato sottostante;
- rilievo fotografico.

c. è stato accertato che il cespite staggito è composto da appartamento al piano seminterrato in scadente stato di conservazione e da piano cantinato sottostante, strutturato come monolocale, in discreto stato di conservazione.

Durante il sopralluogo si è appurato che il cespite staggito, appartamento al piano seminterrato si trova allo stato rustico, sembrano essere intrapresi lavori di ristrutturazione interna per i quali non è stata rinvenuta alcuna pratica presso l'UTC di Ragusa, i lavori . Gli ambienti sono tramezzati ,ma privi di alcune porte interne , gli impianti idrico ed elettrico sono predisposti ma incompleti , il rivestimento a pavimento è inesistente, le paresti presentano in parte traccia di umidità , gli infissi verso la campagna mancano di soglie e stipiti.

Il piano cantinato sottostante l'appartamento è in discreto stato di conservazione , adibito a monolocale sebbene di fatto è autorizzato come sgombero.

Impianto idrico ed elettrico presenti , non funzionanti perche' l'utenza elettrica è disattivata.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

d. si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi e al successivo confronto con il progetto autorizzato dal Comune di Ragusa con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa , rilevando la rispondenza tra progetti autorizzati estratti dai fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa con la documentazione catastale ma non con lo stato dei luoghi , i quali presentano alcune difformità rispetto al progetto autorizzato con Nulla Osta PRATICA n 397 rilasciato in data 20-07-1962 e precisamente:

l'appartamento al piano seminterrato presenta:

- aperture nella parete esterna della cucina e del cavedio che sono presenti anche negli altri piani dello stesso stabile , ma non indicate in progetto e neanche nella planimetria catastale ;
- alcune tramezzature interne sono state eliminate e precisamente : una parete della cucina, lavanderia, bagno e camerino; un nuovo bagno e un nuovo ripostiglio sono stati predisposti, il cavedio è stato chiuso con solaio soprastante .

Anche al piano scantinato sono presenti alcune modifiche :

-un bagno è stato aggiunto creando un'appendice e un tramezzo in cartongesso disimpegna due ambienti.

Le modifiche sopradescritte sono riportate nelle planimetrie allegate rilevate , restituite in autocad a seguito dei rilievi effettuati in loco. E' necessario che tali modifiche , vengano riportate anche al Catasto Edilizio Urbano.

e. si è appurato che l'immobile in piena proprietà per ½ ciascuno dei debitori esecutati, al momento del sopralluogo risultava libero, non occupato dai "debitori esecutati" che risiedono altrove.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio (i debitori esecutati [redacted]) .

f. sono state fornite ai debitori esecutati a mezzo raccomandata , dal custode, le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2**;**

F) nello stabile di cui fa parte il cespite staggito non c'e' amministrazione condominiale;

a) non ci sono spese condominiali ordinarie, l'utenza elettrica e la pulizia delle scale vengono condivise tra i condomini;

b) non ci sono spese condominiali insolute a carico dei "debitori esecutati"

G) non ci sono all'interno del cespite terzi occupanti, al momento del sopralluogo era disabitato.

H) è stato verificato che :

a. come già specificato al punto **B) d.** le unità immobiliari pignorate, risultano libere da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **ISCRIZIONE NN.**[redacted] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [redacted] numero di repertorio [redacted] , a favore di [redacted]) e contro: [redacted] .

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA SEDE RAGUSA a favore di [redacted], contro [redacted]. Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **ISCRIZIONE** [redacted] IPOTECA LEGALE NASCENTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da SERIT SICILIA SPA SEDE RAGUSA a favore di SERIT SICILIA SPA SEDE RAGUSA Codice fiscale [redacted], contro [redacted].

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA SEDE RAGUSA

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

A favore [redacted]

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO SEDE RAGUSA

A favore [redacted]

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] numero di repertorio [redacted] emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE RAGUSA SEDE RAGUSA

A favore di [redacted],

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 1610, sub 4.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

b. "i debitori esecutati" non risiedono nell'immobile in oggetto, sono proprietari per ½ ciascuno del cespite staggito per la quota pari ad ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile oggetto di procedura , già identificato in Ragusa sezione Urbana al Foglio 64 plla 595 sub 4 ,pervenuto per atto di compravendita del [redacted] (si allega stato di famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio). I coniugi scelsero il [redacted]

I) descrizione dei cespiti pignorati:

a. identificazione dei beni

LOTTO UNICO : come si legge nell'atto di compravendita del 09/05/2007 Numero di Repertorio [redacted], trattasi di **appartamento al piano seminterrato in Ragusa** via Salvatore n°234 con annesso **piano cantinato sottostante .**

Unità immobiliare pignorata per l'intero, facente parte dello stabile, sito in Ragusa , via Salvatore n 234 e precisamente:

Appartamento al primo piano sottostrada composto da quattro vani, cucina, accessori, vano sgombero e ripostiglio e piccolo spazio inedificato al secondo piano sottostrada, confinante con la detta via , con vano scala, con la cava S.Domenica, con l'Istituto delle Suore del Sacro Cuore, con edificio degli aventi causa e sottostante all'appartamento al piano terra rialzato.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Immobile Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa :

Diritto di proprietà ½ per ciascuno e congiuntamente per l'intero di immobile sito in Ragusa , via Salvatore n.234 int 4 Piano SDA-1 , distinto al NCEU di detto Comune sez urb A, f 64, part. 1610, sub 4, cat A/3 , vani 7.

Nell'atto di compravendita , si legge che ,l'appartamento viene trasferito con ogni accessione, diritto e pertinenza , con la quota proporzionale delle parti condominiali come per legge, con espressa esclusione del sottotetto e dell'area soprastante e con le **servitu' attive e passive** derivanti dallo stato di condominio ed in particolare nel cavedio , entrostante l'appartamento oggetto di vendita, ove trovasi ubicata la cisterna dell'acqua potabile con relativo impianto di sollevamento a servizio di tutto l'edificio ed i condomini potranno accedervi quando necessità lo richieda per il controllo e le riparazioni.

b. sommaria descrizione dei beni : come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa (Ufficio per il Centro Storico) e come si legge anche nell'atto di compravendita l'unità immobiliare pignorata per l'intero, facente parte dello stabile, sito in Ragusa , via Salvatore n 234 , ovvero:

appartamento al primo piano sottostrada composto da quattro vani, cucina, accessori, vano sgombero e ripostiglio e piccolo spazio inedificato al secondo piano sottostrada, confinante con la detta via , con vano scala, con la cava S.Domenica, con l'Istituto [redacted], con edificio degli aventi causa di [redacted] e sottostante all'appartamento al piano terra rialzato.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Lo stabile in cui si trova l'appartamento in oggetto è una palazzina ubicata nella parte marginale Centro Storico a ridosso della vallata, in area a principale vocazione residenziale.

Si tratta di un appartamento della superficie commerciale di circa mq 170,00 comprensiva anche di quella del piano cantinato pertinenziale .

L'appartamento è costituito al suo interno da :ambiente soggiorno prospiciente su balcone pertinenziale, ambiente cucina-pranzo, cavedio chiuso , wc , ripostiglio, due camere da letto prospicienti su via Savatore .

Il locale pertinenziale al piano sottostante , autorizzato e destinato catastalmente come sgombero/locale caldaia, risulta di fatto strutturato come un monolocale con ingresso, ambiente composto da due vani ,uno dei quali utilizzato come cucina, wc aggiunto successivamente.

E' stato accertato che il cespite staggito è composto da appartamento al piano seminterrato in scadente stato di conservazione e da piano cantinato sottostante pertinenziale, strutturato come monolocale, in discreto stato di conservazione.

Durante il sopralluogo si è appurato che il cespite staggito, appartamento al piano seminterrato si trova allo stato rustico, sembrano essere stati intrapresi e poi sospesi lavori di ristrutturazione interna per i quali non è stata rinvenuta alcuna pratica presso l'UTC di Ragusa . Gli ambienti sono tramezzati ma privi di alcune porte interne , gli impianti idrico ed elettrico sono predisposti ma incompleti , il rivestimento a pavimento è inesistente, le paresti presentano in parte traccia di umidità , gli infissi verso la campagna mancano di soglie e stipiti.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Il piano cantinato è in discreto stato di conservazione , adibito a monolocale sebbene di fatto è autorizzato come sgombero.

Impianto idrico ed elettrico presenti , non funzionanti perche' l'utenza elettrica è disattivata.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso all'appartamento in oggetto, infatti, non è presente ascensore e vi si accede attraverso scala condominiale . Il superamento delle barriere architettoniche per raggiungere l'appartamento al piano seminterrato, sarà possibile con installazione di un servoscala il cui costo, come desunto da indagini di mercato, si aggira intorno ad € 4.000,00 (tale costo stimato, come indicato nei quesiti ,non viene dedotto dal valore di stima).

c. stato di possesso del bene: il cespite è in piena proprietà, per ½ ciascuno , dei "debitori esecutati" che tuttavia non vi risiedono per cui il bene è "libero" in quanto non vi sono terzi occupanti. Si allegano: certificato storico di residenza , stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all'uopo richiesto), non vi sono terzi occupanti.

c.*bis)* nell'appartamento e nello sgombero pertinenziale, al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento**.

I costi di eventuale smaltimento potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

d. non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Non **esiste regolamento condominiale, non esistono oneri di natura condominiale** ,

un condomino al momento del sopralluogo ha riferito che condividono il costo dell'energia elettrica delle scale e la pulizia 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: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Non esistono vincoli connessi con il carattere storico artistico: dai controlli effettuati presso gli uffici amministrativi competenti , dall'esame della cartografia telematica, risulta che il cespite ricade in centro storico sottoposto a vincolo paesaggistico "area di b*ellezze panoramiche considerati come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico dai quali si goda lo spettacolo di quelle belLezze"*

PL 07	
livello di tutela	1
contesto	7a
nome contesto	Centri storici di Ragusa e Modica e relative aree urbanizzate. Aree di interesse archeologico comprese

non esistono vincoli idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004,ecc

Nell'atto di compravendita ,a rogito dott. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il [redacted]), si legge che ,l'appartamento viene trasferito con ogni accessione, diritto e pertinenza , con la quota proporzionale delle parti condominiali come per legge, con espressa esclusione del sottotetto e dell'area soprastante e con le **servitu' attive e passive** derivanti dallo stato di condominio ed in particolare nel cavedio , entrostante l'appartamento oggetto di vendita, ove trovasi ubicata la cisterna dell'acqua potabile con relativo impianto di sollevamento a servizio di tutto l'edificio ed i condomini potranno accedervi quando necessità lo richieda per il controllo e le riparazioni.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

d.*bis)* Il cespite staggito non fa parte di immobile di edilizia residenziale pubblica in regime di edilizia convenzionata. Si legge nell'atto di compravendita (atto notarile di Compravendita del [redacted], che l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967;

presso l'UTC del Comune di Ragusa (Sezione Archivio Storico) si è appurato che l'immobile, di cui il cespite staggito fa parte, è stato realizzato in conformità :

- Nulla Osta PRATICA n 397 rilasciato in data 20-07-1962;

- Nulla Osta PRATICA n 593 rilasciato in data 21-09-1962.

e. formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente: l'unità immobiliare pignorata, risulta libera da trascrizioni pregiudizievoli , iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai Registri Immobiliari ,ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **ISCRIZIONE NN** [redacted] IPOTECA VOLONTARIA nascente [redacted] e contro: [redacted].

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL [redacted] Numero di repertorio [redacted] da TRIBUNALE DI RAGUSA SEDE RAGUSA a favore di [redacted],

contro [redacted]. Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **ISCRIZIONE** [redacted] IPOTECA LEGALE NASCENTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 del [redacted] emesso da SERIT SICILIA SPA SEDE RAGUSA

a favore di SERIT SICILIA SPA SEDE RAGUSA Codice fiscale [redacted]

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/11/2010 Numero di repertorio [redacted] emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA SEDE RAGUSA

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

A favore [redacted]

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted]

A favore [redacted]

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] numero di repertorio [redacted] emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE RAGUSA SEDE RAGUSA

A favore di [redacted]

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 1610, sub 4.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Non esistono iscrizione ipotecarie successive al [redacted]

f. per quanto riguarda **la regolarità edilizia**, si fa riferimento a quanto già specificato al punto **C) ovvero:**

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , si legge nell'atto di compravendita (atto notarile di Compravendita del [redacted]), che l'edificio di cui fanno parte i cespiti pignorati è stato edificato in data antecedente il 1 settembre 1967;

presso l'UTC del Comune di Ragusa (Sezione Archivio Storico) si è appurato che l'immobile, di cui il cespite staggito fa parte, è stato realizzato in conformità :

- Nulla Osta PRATICA n 397 rilasciato in data 20-07-1962;
- Nulla Osta PRATICA n 593 rilasciato in data 21-09-1962

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa è stata riscontrata **Autorizzazione di abitabilità pratica 40 del 24-02-1964** dello stabile di cui fa parte il cespite staggito.

Occorre precisare che , sebbene l'Autorizzazione di Abitabilità faccia riferimento all'intero stabile realizzato con Nulla Osta PRATICA n 397 rilasciato in data 20-07-1962 e Nulla Osta PRATICA n 593 rilasciato in data 21-09-1962 in calce nell'Autorizzazione non cita il piano seminterrato ma (piano terra rialzato, primo e secondo piano).

c) non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa domande di sanatoria per abusi relativi all'immobile.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Durante il sopralluogo si è appurato che il cespite staggito al piano seminterrato si trova allo stato rustico, sembrano essere intrapresi lavori di ristrutturazione interna per i quali non è stata rinvenuta alcuna pratica presso l'UTC di Ragusa . Gli ambienti sono tramezzati ma privi di alcune porte interne , gli impianti sono incompleti , esistono discordanze tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato con Nulla Osta PRATICA n 397 rilasciato in data 20-07-1962 e precisamente:

- aperture nella parete esterna della cucina e del cavedio che sono presenti anche negli altri piani dello stesso stabile , non indicate in progetto e neanche nella planimetria catastale ;

- alcune tramezzature interne sono state eliminate e precisamente : una parete della cucina, lavanderia, bagno e camerino; un nuovo bagno e un nuovo ripostiglio sono stati predisposti , il cavedio è stato chiuso con solaio soprastante.

Anche al piano scantinato sono presenti alcune modifiche :

-un bagno è stato aggiunto creando un'appendice alla volumetria autorizzata e un tramezzo in cartongesso disimpegna due ambienti.

Le modifiche sopradescritte sono riportate nelle planimetrie allegate rilevate , restituite in autocad a seguito dei rilievi effettuati in loco. E' necessario che tali modifiche vengano riportate anche al Catasto.

Per la **regolarizzazione urbanistica** occorre presentare un Permesso di Costruire ai sensi dell'art.36 del Testo Unico Edilizia (D.P.R. 380/2001), per modifiche ai prospetti e interne.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

I costi indicati dai funzionari preposti per la **pratica di regolarizzazione urbanistica**, dopo avere confrontato i progetti assentiti con lo stato rilevato sui luoghi e con la documentazione fotografica , sono :

-€ 175,00 per diritti di segreteria e istruttoria ;

- n. 2 marche da bollo di € 16,00;

-€ 100,00 costo di costruzione per il cambio di utilizzo della superficie del cavedio;

- sanzione di € 1032,00

- occorre demolire il wc al piano cantinato;

- allegare Nulla Osta della Sovrintendenza per accertamento di compatibilità paesaggistica con i seguenti costi: € 30,00 diritti di istruttoria , € 32,00 per n.2 marche da bollo, sanzione di € 516,00 in quanto non è certa la data dell'abuso.

Costo totale di regolarizzazione urbanistica € 1.917,00 (competenze tecniche da compensare a parte) oltre **costi di demolizione wc al piano cantinato € 1000,00 circa.**

Il costo stimato per la regolarizzazione catastale per quanto attiene gli oneri catastali è di circa **€ 100,00**(competenze tecniche da compensare a parte).

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile. Si precisa che il cespite pur essendo regolarmente censito, si trova oggi allo stato rustico, privo di finiture e con impianti incompleti , per cui permanendo tale condizione non è necessaria la redazione dell'APE.

h. analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Il cespite staggito è un appartamento, all'interno allo stato rustico, privo di finiture e con impianti incompleti, della superficie commerciale di circa mq 170,00 comprensiva anche di quella del piano cantinato pertinenziale .

L'appartamento è costituito al suo interno da :ambiente soggiorno di circa mq 35,35 prospiciente su piccolo balcone pertinenziale, ambiente cucina-pranzo di circa mq 37,37, cavedio di circa mq 6,76 , wc di circa mq 1,90 , ripostiglio di circa mq 1,47, due camere da letto , una di circa mq 15,51, l'altra di circa mq 18,40 , entrambe (dotate di piccole aperture) prospicienti su via Salvatore .

Il locale pertinenziale al piano sottostante, destinato a sgombero/locale caldaia, risulta di fatto strutturato come un monolocale, con: ingresso/ripostiglio di circa mq 4,89 , un unico ambiente di circa mq 25,12, articolato in due vani comunicanti il primo dei quali destinato a cucina pranzo, un wc della superficie di circa mq 3,21, aggiunto successivamente.

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione , è' stato accertato che: l'**appartamento** al piano seminterrato è in **scadente stato di conservazione** mentre il **piano cantinato sottostante** pertinenziale, è in **discreto stato di conservazione.**

Durante il sopralluogo si è appurato che il cespite staggito, appartamento al piano seminterrato si trova allo stato rustico, sembrano essere stati intrapresi e poi sospesi lavori di ristrutturazione interna per i quali non è stata rinvenuta alcuna pratica presso l'UTC di Ragusa . Gli ambienti sono tramezzati ma privi di alcune porte interne , gli impianti idrico ed elettrico sono predisposti ma incompleti , il rivestimento a pavimento è inesistente, le pareti presentano in alcuni punti tracce di umidità , gli infissi verso la campagna, in PVC con

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

vetrocamera, sono privi di soglie e stipiti, manca la ringhiera nel balcone pertinenziale.

Il piano cantinato pertinenziale ,è in discreto stato di conservazione , adibito a monolocale sebbene di fatto è autorizzato come sgombero.

L' impianto idrico, alimentato dalla rete comunale e l'impianto elettrico ,dotato di regolare quadro, sono presenti , non funzionanti perchè l'utenza elettrica è disattivata.

La pavimentazione è in parquet laminato, la cucina ed il piccolo wc, dotato di scaldabagno elettrico, sono rivestiti in ceramica, tutte le altre pareti sono tinteggiate. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e persiane esterne , il portoncino d'ingresso è in legno .

Le pareti esterne, dello stabile di cui fa parte il cespite staggito, sono rivestite con intonaco plastico su due lati, il terzo è semplicemente intonacato.

L'edificio a tre elevazioni fuori terra su via Salvatore compreso l'affaccio del piano seminterrato e quattro elevazioni verso la vallata , come si legge nella domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili del 26 maggio 1962, è stato costruito in muratura fino al primo solaio e in blocchi di arenaria con doppia parete in mattoni forati nel resto. I solai e la scala condominiale sono realizzati in cemento armato. La scala condominiale è rivestita in marmo con ringhiera in ferro.

Ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso all'appartamento in oggetto, infatti, non è presente ascensore e vi si accede attraverso scala condominiale . Il superamento delle barriere architettoniche per raggiungere l'appartamento al piano seminterrato, sarà possibile con installazione di un servoscala il cui costo, come desunto da indagini di mercato

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

e trattandosi di scala a rampa unica, si aggira intorno ad € 4.000,00(tale costo stimato, come indicato nei quesiti ,non viene dedotto dal valore di stima).

Non **esiste regolamento condominiale, non esistono oneri di natura condominiale** ,un condomino al momento del sopralluogo ha riferito che condividono il costo dell'energia elettrica delle scale e la pulizia delle scale.

Nell'atto di compravendita ,a rogito dott. [redacted]

si legge che ,l'appartamento viene trasferito con ogni accessione, diritto e pertinenza , con la quota proporzionale delle parti condominiali come per legge, con espressa esclusione del sottotetto e dell'area soprastante e con le **servitu' attive e passive** derivanti dallo stato di condominio ed in particolare nel cavedio , entrostante l'appartamento oggetto di vendita, ove trovasi ubicata la cisterna dell'acqua potabile con relativo impianto di sollevamento a servizio di tutto l'edificio ed i condomini potranno accedervi quando necessità lo richieda per il controllo e le riparazioni.

Nell'appartamento e nello sgombero pertinenziale, al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento**.

I costi di eventuale smaltimento potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

Per quanto attiene allo stato di possesso del bene: il cespite è in piena proprietà, per ½ ciascuno , dei "debitori esecutati" che tuttavia non vi risiedono per cui il bene è "libero" in quanto non vi sono terzi occupanti. Si allegano: certificato storico di residenza , stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all'uopo richiesto), non vi sono terzi occupanti.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Le formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente:

- formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa:

- **ISCRIZIONE** [redacted] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [redacted] numero di repertorio [redacted]) e contro: [redacted] .

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA SEDE RAGUSA a favore di [redacted]),

contro [redacted] . Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

- **ISCRIZIONE** [redacted] IPOTECA LEGALE NASCENTE DA IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 del [redacted] Numero di repertorio [redacted] a favore di SERIT SICILIA SPA SEDE RAGUSA Codice fiscale [redacted]) , contro [redacted].

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da TRIBUNALE DI RAGUSA SEDE RAGUSA A favore [redacted] contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] Numero di repertorio [redacted] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO SEDE RAGUSA A favore [redacted]

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 595, sub 4

- **TRASCRIZIONE** [redacted] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [redacted] numero di repertorio [redacted] emesso da UFF.GIUD. TRIBUNALE RAGUSA SEDE RAGUSA

A favore di [redacted]

contro [redacted]

Grava su immobile sito in Ragusa , sez urb A, f 64, part. 1610, sub 4.

Non esistono iscrizione ipotecarie successive al pignoramento **n. 3587 del 16/01/2025**.

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI **LOTTO UNICO : appartamento al PSI° in via Salvatore n. 234 + sgombero pertinenziale al piano interrato**
Superficie netta singoli ambienti appartamento al PSI° soggiorno circa mq 35,35 ,ambiente cucina-pranzo circa mq 37,37, cavedio circa mq 6,76 , wc circa mq 1,90 , ripostiglio circa mq 1,47, camere da letto circa mq 15,51, altra camera da letto circa mq 18,40.
Superficie netta singoli ambienti dello sgombero pertinenziale Ingresso/ripostiglio circa mq 4,89 , unico ambiente/sgombero circa mq

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

25,12, articolato in due vani comunicanti il primo dei quali destinato a cucina pranzo, wc circa mq 3,21
Superficie pertinenziale: balcone mq 5,32,area aperta pertinenziale mq 34,94
Superficie commerciale : appartamento (100%) mq 145 + sgombero sottostante mq 50,00 (35%)= mq 17,50+ balconi mq 5,32 x35% = mq 1,86 + area pertinenziale 34,94 mq (15%)= mq 5,24 = TOT mq 169,60 **SC 170,00 mq**
Esposizione: ambienti giorno a sud, illuminazione scarsa nella zona notte
Manutenzione: scadente lo stato di manutenzione

STIMA DEL VALORE (appartamento al PSI° in via Salvatore n. 234 + sgombero pertinenziale al piano interrato)

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo.

Tale metodo consente, riferendosi a prezzi applicati per immobili simili a quello da stimare di costruire una scala di valori e di parametri all'interno della quale trovare il valore più probabile di mercato d'applicazione. Sul valore medio vengono applicati coefficienti correttivi relativi ad alcuni aspetti significativi , quali:

-Coefficiente di piano (PS e senza ascensore 0,75);

-coefficiente di Vetusta' (oltre 20 anni ed in scadente stato di conservazione 0.85);

-Stato di conservazione da ristrutturare (0,9);

-coefficiente di illuminazione 0,97;

-coefficiente di disponibilità 1,00.

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

Coeff di correzione Kc= 0,894

Da indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari e dalle quotazioni riportate dall'osservatorio immobiliare si è potuto riscontrare, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche , che il valore medio unitario più probabile si aggira intorno a VMU = € 460,00/mq ;

applicando a tale valore il coefficiente di correzione KCT=0,894

VM= Vmu x KCT x S= € 460,00/mq x 0,894 x 170 mq= **€ 69.910,80**

V.M.LORDO appartamento al PSI° in via Salvatore n. 234 + sgombero pertinenziale al piano interrato : € 69.910,80

- VM= VML decurtato degli Oneri di Regolarizzazione Urbanistica , del Costo di demolizione parte abusiva - oneri regolarizzazione catastali (VML € 69.910,80- € 1917,00- € 1000,00-€ 100,00)= € 66.893,80

- VM decurtato del 15% (per assenza di garanzia per vizi)

(€ 66.893,80- €10.034,07)= € 56.859,73 in cifra tonda € 56.900,00

i. indicazione del valore finale del bene V.M € 56.900,00

l. il bene è pignorato nell'intero

j. si allegano foto interne ed esterne

k. si deposita presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica, unitamente a una dettagliata nota spese per le attività svolte, la relazione di stima e i relativi allegati oltre trenta giorni prima dell'udienza fissata ;

l. si trasmette al creditore e al debitore copia della relazione di stima;

m. non risultano alla data odierna richieste di sospensione;

n. si allegano alla relazione di stima tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a

o. il perito sarà presente all'udienza fissata per fornire eventuali chiarimenti alle parti o al Giudice Esecutivo.

p. si inserisce dopo la relazione lo schema (ALLEGATO 4) del lotto unico stimato riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

SONO STATI ACQUISITI

- copia atto di provenienza;
- visure catastali storiche;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali;
- elaborati planimetrici;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Certificato storico di residenza dei "Debitori Esecutati";
- Certificato di stato di famiglia dei "Debitori Esecutati";
- estratto per riassunto atto di matrimonio dei "debitori esecutati".

DOCUMENTAZIONE

- Documentazione urbanistica estratta dai fascicoli dell'Archivio Storico del Comune di Ragusa

CONCLUSIONI

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Modica li 12-08-2025 Il C.T.U.

[redacted]

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

Firmato Da: ADRIANA PRIVITERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 60df47dd3354cc043ce391168042cb7a