TRIBUNALE DI RAGUSA

CAUSA: [redacted] ”

OGGETTO: Relazione tecnica di perizia

Proc. 14-2025 n° 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 dei LOTTI):

-LOTTO 1 PS1-T- sub 28

-LOTTO 2 PS1 sub 27

c) Verbali di sopralluogo (I° -II°-III°)

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

- Concessione Edilizia n. 164/97 11-11-1999 e 1 Variante del 04/12/2002;

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

- abitabilità/agibilità (Pratica n° CC 107/03 del 11 dicembre 2003);

- allegati grafici Concessione Edilizia n. 164/97 1Variante (piante e prospetti)

- nota della CEC del 30-07-1998

- allegato grafico alla nota della CEC del 30-07-1998

- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 326/2003 , riguardante il PT prat n 1345/04

- allegato grafico alla Sanatoria prat n 1345/04 (TAV 1 sup da sanare)

- procedibilità della Sanatoria n 1345/04

e) Documentazione conservatoria aggiornata (Lotto 1 sub 28-Lotto 2 sub 27)

f) Estratto di mappa

g) Planimetrie catastali; (locale commerciale PT-S1 LOTTO 1 - deposito commerciale PS LOTTO 2)

h) Elaborato planimetrico

i) Rilievo locale ad uso strumentale(commerciale) PT

j) Rilievo locale ad uso strumentale (magazzino) PS

k) Visure cat storiche (SUB 28 PT-S1 LOTTO 1- SUB 27 PS1)

l) Copia atto di provenienza

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

m) Regolamento condominiale(non trascritto)

n) Preventivi per smaltimento materiale in deposito

o) Preventivo per disinfestazione e sgombero locali accessori

p) Certificato di residenza storico del “Debitore Esecutato”

q) Certificato di stato di famiglia del “Debitore Esecutato”

r) Estratto di matrimonio del debitore esecutato

s) 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: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

[redacted]

Con decreto del 09-03-2025 il Giudice [redacted] del Tribunale di Ragusa(successivamente sostituito dal [redacted]) , ha conferito al sottoscritto [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 10-03-2025 il sottoscritto 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

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

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;

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

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

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.)

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

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

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:

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

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

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

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

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

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale ;

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

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

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:

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

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

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

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

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: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

- 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: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

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 al "debitore esecutato" 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: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

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 , a quanto certificato dalla relazione notarile del 26-02-2025 e a quanto riportato sull'atto di compravendita [redacted]

Precisamente: :

- due locali ad uso strumentale in Ragusa , via Cupolette n. 31, il primo ubicato al piano interrato, della superficie coperta di mq 245, ed il secondo dislocato tra piano interrato e piano terra , della superficie coperta di circa mq mille e venti, entrambi con area esterna di pertinenza esclusiva. Confinanti nell'insieme con detta via, con via Paestum, con vano scala, salvo altri.

Riportati nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:

- foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8, rendita catastale € 660,00

- foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8, r.c. € 6.114,00 .

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

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

La planimetria catastale della p.lla 520 sub 28 al piano terra , depositata in catasto presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi e anche rispetto al progetto approvato:

- non è riscontrabile ne' nella planimetria catastale acquisita e neanche nel progetto autorizzato una tramezzatura interna in blocchi rilevata in loco ,che non arriva fino al solaio e separa un'area destinata ad uffici e servizi da quella destinata ad area di vendita (vedi rilievo effettuato in loco);

- il magazzino in fondo al locale al piano terra a conclusione dell'area di vendita ha una superficie inferiore e di sagoma diversa da quella rappresentata nel progetto per il quale occorreva rispettare la condizione imposta dalla CEC il 30-07-1998, tuttavia lo stato dei luoghi è rispondente al magazzino riportato nella planimetria catastale acquisita ;

- la struttura precaria abusiva a lato del fabbricato indicata nella planimetria catastale è ancora esistente , sebbene nella Concessione Edilizia del 04-12-2002 fosse espressamente indicato che tale corpo aggiunto doveva essere demolito.

Per tale parte abusiva , presso l'Ufficio Sanatorie dell'UTC del Comune di Ragusa, è stata riscontrata richiesta di sanatoria , ad oggi non esitata prat. N 1345/2004 del 27/02/2004. In merito a quest'ultima, è stata acquisita la documentazione in atti presso l'Ufficio Sanatoria del Comune di Ragusa, a seguito di quesiti rivolti all'ufficio competente, si è avuto riscontro circa la procedibilità dell'istanza con le seguenti integrazioni cosi come indicate dal dirigente del settore (si allega determina sulla procedibilità della Sanatoria):

-rettifica grafici di rilievo alla luce della precedente C.E. 164/97 e rappresentazione dello stato di fatto dell'opera abusiva;

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

-Visura catastale aggiornata;

-planimetria catastale aggiornata;

-attestazione di Versamento degli Oneri Oblativi a Conguaglio di € 11.024,32 da versare come indicato: quanto ad € 5.512,16 mediante versamento su c.c.p n. 22615348 intestato al Comune di Ragusa Pratica di Condono 1345/2003 , quanto a € 5.512,16 mediante versamento sul c.c.p. n. 255000 intestato a Amministrazione P.T. Oblazione abusivismo edilizio pratica di condono n. 1345/2003.

Per quanto riguarda il corpo al piano interrato della stessa particella, si riscontra che la planimetria catastale presenta al suo interno dei vani non indicati in progetto quali un vano con impianti e un wc, inoltre si riscontra che, nella planimetria catastale, c'è un errore nella definizione del perimetro e della superficie in corrispondenza del locale impianti e del tamponamento sul lato destro (vedi rilievo allegato).

Occorre aggiornare la planimetria catastale della plla 520 sub 28 (costo presunto oneri di regolarizzazione catastale di circa € 100, competenze tecniche a parte)

La planimetria catastale della p.lla 520 sub 27 al piano interrato , depositata in catasto è conforme allo stato dei luoghi ma presenta alcune difformità all'interno rispetto al progetto autorizzato :

- la tramezzatura in blocchi che non arriva fino al solaio e che si trova entrando a destra in corrispondenza dei pilastri non era prevista dal progetto autorizzato (vedi rilievo allegato).

d. come si legge nella relazione notarile del 26-02-2025 successiva al pignoramento del 24-01-2025 rep. 119 Ufficiale Giudiziario di 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: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

trascritto in data 04-02-2025 ai nn.1904/1371, per le unità immobiliari sopra descritte, esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento , le seguenti formalità pregiudizievoli:

nei confronti [redacted] in persona del legale rappresentante protempore sig. [redacted], per la quota intera della proprietà;

- **pignoramento** del 24 gennaio 2025 rep. 119 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , **trascritto** in data 4 febbraio 2025 ai nn. 1904/1371, a favore [redacted], credito di euro [redacted] oltre interessi e spese , a carico di [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via Cupolette n 31 : - foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8, e foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8.

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 11 aprile 2012 ai nn 5988/803 , in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 aprile 2012 rep. 148363/23541 [redacted], domicilio ipotecario eletto: [redacted] , per la complessiva somma di Euro [redacted] tasso interesse annuo [redacted] durata anni 15, [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via Cupoletti 31 : CF sez A f 99 mapp 520 sub 25 cat D/8 piano S1T (ex mapp.520 subb 12-14-15).

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

(copia dell'atto di provenienza si inserisce in allegato).

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate del 12-08-2025 si evince che ,non esistono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento 24 gennaio 2025;

- da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale esiste un regolamento condominiale contrattuale **non trascritto** che si allega.

e. gli immobili in Ragusa :

- due locali ad uso strumentale in Ragusa , via Cupolette n. 31, il primo ubicato al piano interrato, della superficie coperta di mq 245, ed il secondo dislocato tra piano interrato e piano terra , della superficie coperta di circa mq mille e venti, entrambi con area esterna di pertinenza esclusiva. Confinanti nell'insieme con detta via, con via Paestum, con vano scala, salvo altri.

Riportati nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:

- foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8, rendita catastale € 660,00

- foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8, r.c. € 6.114,00 .

, appartengono per il diritto di proprietà esclusiva per la quota di 1/1 alla societa' [redacted] , in forza di atto di compravendita del 21 novembre 2022 rep. 6244 racc 5165 [redacted], trascritto in data21 /11/2022 reg.gen. 18266 reg.part. 13713;

sono pignorati per l'intero ;

f. per la continuità delle **trascrizioni nel ventennio,** a tutto il 04 febbraio 2025 (data di trascrizione del pignoramento) gli immobili sopradescritti risultano di [redacted] per la quota intera della proprietà;

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) Al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano [redacted] per la quota intera della proprietà , in forza di atto di compravendita del 27 dicembre 2001 rep 110691 Not. [redacted], trascritto in data 12 gennaio 2002 ai nn. 569/478;

b) Preliminare di vendita per persona da nominare in forza di atto del 05 marzo 2020 rep. 4535/3607 [redacted], trascritto in data 06 marzo 2020 ai nn. 3488/2456, [redacted] promette di vendere ad [redacted] la proprietà di beni in Ragusa (RG) via Cupolette n. 31 : CF foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8 e foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8

c) Compravendita in forza di atto del 21 novembre 2022 rep. 6244/5165 [redacted], trascritta in data 21 novembre 2022 ai nn. [redacted] vende ad [redacted] che acquista la quota intera della proprietà di beni in Ragusa (RG) via Cupolette n 31: CF foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8 e foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8

Nel ventennio in esame gli immobili sopradescritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (esclusi gravami cancellati o perenti) :

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

- **pignoramento** del 24 gennaio 2025 rep. 119 [redacted], **trascritto** in data 4 febbraio 2025 ai nn. 1904/1371, a favore di [redacted], credito di euro [redacted] oltre interessi e spese , a carico di [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via Cupolette n 31 : - foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8, e foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8.

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 11 aprile 2012 ai nn 5988/803 , in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 aprile 2012 rep. 148363/23541 [redacted], domicilio ipotecario eletto: [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via Cupoletti 31 : CF sez A f 99 mapp 520 sub 25 cat D/8 piano S1T (ex mapp.520 subb 12-14-15).

C) eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa (richiesta di accesso del 17-04-2025 prot 0046303) e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

a) per quanto attiene alla **regolarità edilizia e urbanistica** , come si legge anche nell'atto di compravendita del 21 novembre 2022 rep. 6244 racc. 5165, [redacted], trascritto in data 21 novembre 2022 reg.gen. 18266 reg part. 13713, l'edificio di cui fanno parte i cespiti

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

pignorati è stato edificato ,giusta **Concessione Edilizia n. 164/97, rilasciata in data 11/novembre/1999** e successiva 1 **Variante rilasciata in data 04/12/2002** , rilasciate dal Comune di Ragusa .

b) nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità dei cespiti staggiti (Pratica n° CC 107/03 del 11 dicembre 2003)**

c) è stata riscontrata presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa Ufficio Condoni, una **domanda di sanatoria** per abusi relativi all'immobile, ovvero " .Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi della L. 326/2003 prot n 1345/04 del 27/02/2004 nel fabbricato al piano terra facente parte dell'edificio sito nel Comune di Ragusa in via Cupoletti n 31 in Catasto Urbano di Ragusa al f 99 plla 520 sub 12(oggi sub 28), in difformità alla Concessione Edilizia n. 164/97 rilasciata dal Sindaco di Ragusa in data 11/11/1999. Nello specifico nella relazione allegata alla richiesta di sanatoria, gli illeciti vengono così descritti: "…ampliamento di parte del locale commerciale per realizzare locali accessori all'attività principale , adibiti a laboratorio e sala motori che occupano una superficie coperta lorda pari a mq 63,00 circa, per un volume di mc 190,00, mentre la superficie netta da sanare risulta mq 34,45 (laboratorio mq 15,40, laboratorio mq 9,40 sala motori mq 9,65) e altresi' una tettoia di mq 41,52. La struttura dell'ampliamento abusivo è stata realizzata in ferro.

Tale istanza risulta ad oggi inesitata.

E' stata rivolta richiesta all'Ufficio Condoni , sulla procedibilità dell'istanza prot n 1345/04 del 27/02/2004 , sulla eventuale documentazione da integrare o somme da corrispondere .

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

Si è avuto riscontro circa la procedibilità dell'istanza con le seguenti integrazioni cosi indicate dal dirigente del settore (si allega determina):

rettifica grafici di rilievo alla luce della precedente C.E. 164/97 e rappresentazione dello stato di fatto dell'opera abusiva;

Visura catastale aggiornata;

planimetria catastale aggiornata;

attestazione di Versamento degli **Oneri Oblativi a Conguaglio di € 11.024,32** da versare come indicato: quanto ad € 5.512,16 mediante versamento su c.c.p n. 22615348 intestato al Comune di Ragusa Pratica di Condono 1345/2003 , quanto a € 5.512,16 mediante versamento sul c.c.p. n. 255000 intestato a Amministrazione P.T. Oblazione abusivismo edilizio pratica di condono n. 1345/2003.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate altre modifiche rispetto al progetto autorizzato sia al piano terra che al piano interrato e precisamente:

per la p.lla 520 sub 28, che si compone di locale vendita e magazzino al piano terra e altro magazzino pertinenziale al piano interrato per una superficie coperta complessiva di circa mq 1020,00 , lo stato dei luoghi risulta mediamente rispondente al progetto approvato , ad eccezione di una tramezzatura interna in blocchi che non arriva fino al solaio, che separa un'area destinata ad uffici e servizi, accessibile da separato ingresso, da quella destinata a spazio commerciale, tale tramezzatura non è riscontrabile nel progetto autorizzato ne' nella planimetria catastale; altresì il magazzino in fondo al locale a conclusione dell'area di vendita ha una superficie inferiore e di sagoma diversa da quella del progetto autorizzato , lo stato dei luoghi , a meno del tramezzo divisorio tra uffici e area commerciale sopracitato, 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: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

rispondente a quanto riscontrato nella planimetria catastale. La struttura precaria a lato del fabbricato(oggetto di sanatoria prot n 1345/04 del 27/02/2004) è ancora esistente , cosi' come riportata nella planimetria catastale, sebbene nella Concessione Edilizia del 04-12-2002 fosse espressamente indicato che tale corpo aggiunto doveva essere demolito e la Sanatoria ad oggi non è stata esitata .

Per quanto riguarda il corpo al piano interrato della stessa particella si riscontra che lo stato dei luoghi presenta al suo interno dei vani non indicati nel progetto autorizzato quali un vano con impianti e un wc, la distribuzione interna dei luoghi coincide con quanto rappresentato nella planimetria catastale, quest'ultima tuttavia presenta una diversità, rispetto allo stato dei luoghi, nella definizione del perimetro del tamponamento sul lato destro .

Per quanto riguarda la p.lla 520 sub 27 al piano interrato ,lo stato dei luoghi risponde al progetto autorizzato, ad eccezione di una tramezzatura in blocchi che non arriva fino al solaio e che si trova entrando a destra in corrispondenza dei pilastri cosi' come riportato sulla planimetria catastale .

Per sanare le **difformità interne della p.lla 520 sub 28 al PT-S1,** da informazioni acquisite dai funzionari preposti presso l'Ufficio Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa , risulta che occorre presentare una pratica SCIA ai sensi dell'art. 36 BIS IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' SENZA DOPPIA CONFORMITA' per cui la **sanzione è di € 1032,00**.

Per la presentazione occorre :

- un versamento di **€ 25 di diritti di segreteria** ;
- un versamento di **€ 75,00 diritti di istruttoria**;

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

- allegare elaborati grafici dello stato di progetto assentito e dello stato effettivo dei luoghi;

- allegare dichiarazione di conformità degli impianti;

- allegare PARERE IGIENICO SANITARIO il cui costo , da informazioni assunte presso il dirigente dell'ufficio preposto, è di € 600,00 circa.

- Procedere all'aggiornamento catastale ,come gia' indicato al punto B) c.

Per **sanare le difformità interne della p.lla 520 sub 27 al Piano interrato,** da informazioni acquisite dai funzionari preposti presso l'Ufficio Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa occorre presentare una CILA TARDIVA con una **sanzione di € 1000,00.**

Per la presentazione occorre :

- un versamento di **€ 25 di diritti di segreteria** .

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

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

E) Il giorno 25 marzo 2025 , esattamente identificati i cespiti pignorati in Ragusa via Cupoletti n° 31 al - foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8, e foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8, previe comunicazioni tra le parti per mezzo del custode, con l'assistenza del custode e di un collaboratore per le operazioni di rilievo mi sono recato sui luoghi per esperire il sopralluogo, tuttavia infruttuoso per

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

assenza del “debitore esecutato” . Nella stessa data, si è concordato di differire le operazioni peritali presso il cespite staggito ad altra data , successivamente concordata per il 22 aprile 2025, un terzo sopralluogo è stato effettuato il 27 giugno 2025. Nel corso dei sopralluoghi esperiti:

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 del cespite al piano seminterrato sub 27 ;
- rilievo grafico del cespite al piano seminterrato e piano terra sub 28;
- rilievo fotografico.

c. per quanto attiene lo stato di conservazione è stato accertato che al momento dei sopralluoghi :

- la p.lla 520 sub 28 al PT-S1 che si compone di locale commerciale al piano terra e magazzino al piano interrato si trovava mediamente in buono stato di conservazione. In particolare **al piano terra la parte riservata ad uffici** e servizi era in buono stato di conservazione , l’impianto elettrico, munito di quadro, risultava regolarmente funzionante come pure l’impianto idrico. **La parte adibita a locale commerciale** si trovava mediamente in buono stato di conservazione, ad eccezione degli impianti in parte divelti e comunque non funzionanti perchè il cespite era privo di energia elettrica (contratto con l’ente fornitore disattivato), in alcuni punti qualche traccia di umidità , in particolare nella parte alta della parete a confine con i servizi e wc. Il corpo aggiunto in struttura precaria , si trovava in pessime condizioni perche’ infestato dai volatili.

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

Il magazzino pertinenziale al piano interrato presentava invece uno scadente stato di conservazione per presenza di umidità in una parte del solaio dovuta ad infiltrazione d'acqua , a momenti percolante con piccole aree sfondellate , le cui cause, trattandosi di una struttura condominiale , non è stato possibile appurare , anche qui' impianto elettrico in parte divelto e non funzionante perche' il cespite era privo di energia elettrica (contratto con l'ente fornitore disattivato) .

- **la p.lla 520 sub 27 al Piano interrato, adibita a magazzino,** si trovava in discreto stato di conservazione, tracce di umidità con scrostamenti in alcuni punti del solaio , impianto elettrico regolarmente funzionante.

d. si è proceduto ai rilievi dello stato dei luoghi e al successivo confronto con il progetto autorizzato dal Comune di Ragusa e con le planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, rilevando quanto segue :

Durante il sopralluogo è stata accertata la rispondenza tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi ad eccezione di alcune modifiche riscontrate sia al piano terra che al piano interrato e precisamente:

per la p.lla 520 sub 28, che si compone di locale vendita e magazzino al piano terra e altro magazzino al piano interrato per una superficie coperta complessiva di circa mq 1020,00 , lo stato dei luoghi risulta mediamente rispondente al progetto approvato , ad eccezione di una tramezzatura interna in blocchi che non arriva fino al solaio, che separa l'area destinata ad uffici e servizi da quella destinata alla vendita, tale tramezzatura non è riscontrabile nel progetto autorizzato ne' nella planimetria catastale; altresì il magazzino in fondo al locale a conclusione dell'area di vendita ha una superficie inferiore e

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

di sagoma diversa da quella del progetto autorizzato , lo stato dei luoghi , a meno del tramezzo divisorio tra uffici e area di vendita sopracitato, è rispondente a quanto riscontrato nella planimetria catastale. La struttura precaria a lato del fabbricato è ancora esistente , cosi' come riportata sulla planimetria catastale , sebbene nella Concessione Edilizia del 04-12-2002 fosse espressamente indicato che tale corpo aggiunto doveva essere demolito.

Per quanto riguarda il corpo al piano interrato della stessa particella si riscontra che lo stato dei luoghi presenta al suo interno dei vani non indicati in progetto: un locale adibito ad impianti con un recipiente per l'acqua e un wc, la distribuzione interna coincide con quanto rappresentato nella planimetria catastale la quale ha, tuttavia, un errore nella definizione del perimetro del tamponamento sul lato destro dove non è stata riportata una porzione di superficie di circa mq 3,00 .

Per quanto riguarda la p.lla 520 sub 27 al piano interrato ,lo stato dei luoghi risponde al progetto autorizzato, ad eccezione di una tramezzatura in blocchi che non arriva fino al solaio e che si trova entrando a destra in corrispondenza dei pilastri cosi' come riportato sulla planimetria catastale .

e. si è appurato che i cespiti risultano utilizzati dal "debitore esecutato" .

Si allegano certificato di residenza, stato di famiglia e riassunto di atto di matrimonio del "debitore esecutato" nella persona dell'amministratore pro tempore .

f. sono state fornite al debitore esecutato , dal custode le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2**;**

F) è stato accertato con controllo presso l'amministrazione condominiale (si allega nota dell'amministrazione condominiale) dalla quale risulta che

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

la quota è al momento addebitata solo al primo cespite (sub 28):

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie mensili che risulta pari a € 18,61 al mese per il locale commerciale al PT, i magazzini al PS non maturano quote condominiali, poiche' sono interessati solo nel caso in cui vengano deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Il condominio si riserva di suddividere la quota 2/3 al primo cespite (sub 28) e 1/3 al secondo(sub 27) o altra indicazione che stabilirà l'assemblea condominiale.

b. - **spese condominiali insolute nell'anno in corso** 2025 , H24 alla data odierna ha maturato un debito di **€ 204,71 (Genn/Nov 2025);**

- **spese condominiali insolute per il 2024** , H24 ha maturato un debito pari a **€ 223,33 a consuntivo.**

G) non erano presenti terzi occupanti all'interno dei cespiti durante i sopralluoghi

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:

- **pignoramento** del 24 gennaio 2025 rep. 119 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , **trascritto** in data 4 febbraio 2025 ai nn. 1904/1371, a favore di [redacted], credito di euro [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via Cupolette n 31 : - foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1,

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

cat. D/8, e foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8.

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 11 aprile 2012 ai nn 5988/803 , in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 aprile 2012 rep. 148363/23541 Not. [redacted], domicilio ipotecario eletto: Ragusa- [redacted] durata anni 15, a carico di [redacted] per la quota intera della proprietà , grav 8a beni in Ragusa (RG) via Cupoletti 31 : CF sez A f 99 mapp 520 sub 25 cat D/8 piano S1T (ex mapp.520 subb 12-14-15).

b. "il debitore esecutato" regolarmente coniugato in regime di separazione dei beni ,è proprietario 1/1 dei cespiti staggiti (si allega stato di famiglia, certificato di residenza e riassunto di atto di matrimonio)

I) descrizione dei cespiti pignorati:

a. identificazione dei beni

LOTTO 1 foglio A/99 , mappale 520 sub 28 locale ad uso strumentale al PT con annesso locale al PS1 via Cupoletti n° 31

LOTTO 2 foglio A/99 , mappale 520 sub 27 locale ad uso strumentale al piano interrato(di fatto magazzino), in via Cupoletti n° 31:

Identificazione LOTTO 1 foglio A/99 , mappale 520 sub 28 locale ad uso strumentale al PT con annesso locale magazzino pertinenziale al PS1 via Cupoletti n° 31

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

locale ad uso strumentale in Ragusa **pignorato per l'intero** , via Cupolette n. 31, dislocato tra piano terra e piano interrato , della superficie coperta di mq 1020,00 circa , con area esterna di pertinenza esclusiva. Confinante nell'insieme con detta via, con via Paestum con vano scale salvo altri .

Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:

- **foglio A/99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 PT-S1**, ZC1, cat. D/8, rendita catastale € 6.114,00.

Come si legge nell'atto di compravendita del 21 novembre 2022 rep. 6244 racc. 5165, [redacted], trascritto in data 21 novembre 2022 reg.gen. 18266 reg part. 13713, l'unità è stata trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova , con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitu' attive e passive, nascenti dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi e da titoli legalmente trascritti, con le relative azioni e ragioni e con la proporzionale quota di comproprieta' di tutti gli enti e spazi comuni per legge e per destinazione dei luoghi e del costruttore, con particolare riferimento a quanto già previsto in seno all'atto di vendita a rogito [redacted], del 27 dicembre 2001, rep. 110691 racc. 16199, registrato al n. 48 e trascritto il 12 gennaio 2002 ai nn.569/478.

L'unità immobiliare in oggetto ha ingresso pedonale e carrabile attraverso la scivola condominiale che si diparte dalla via Cupoletti n. 31(identificata nel tipo mappale con subalterno 4);

- Il locale commerciale è dotato di autonomo impianto idrico con serbatoio situato in apposito locale nel piano interrato e relativo impianto di eduzione .

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

b. sommaria descrizione del bene <u>LOTTO 1</u> : come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa e come si legge anche nell'atto di compravendita del del 21 novembre 2022 rep. 6244 racc. 5165, [redacted] trascritto in data 21 novembre 2022 reg.gen. 18266 reg part. 13713, l'immobile oggetto del pignoramento, è un locale ad uso strumentale dislocato tra piano terra (area commerciale) e piano seminterrato(magazzino) , facente parte di uno stabile con 4 piani fuori terra. Come si legge nelle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Ragusa (**Concessione Edilizia n. 164/97, rilasciata in data 11/09/1999** e successiva **Variante rilasciata in data 04/12/2002)**, lo stabile in cui si trova il cespite in oggetto si trova in zona "C3" del PRG, nella zona alta della città ben collegata alla viabilità principale a vocazione mista residenziale-commerciale e anche destinata a pubblici servizi.

Si tratta di un locale ad uso strumentale con annesso magazzino pertinenziale al piano seminterrato della superficie commerciale complessiva di mq 1020,00, costituito al suo interno al piano terra da :area vendita , area uffici e servizi, area magazzino in fondo al locale al piano terra.

Il locale al piano interrato, facente parte dello stesso sub 28, è destinato a magazzino, ha una superficie di circa mq 140,00, è costituito da: ingresso con montacarichi e annesso locale di servizio, locale impianti, wc e deposito .

- la p.lla 520 sub 28 al PT-S1 che si compone di locale commerciale al piano terra e magazzino al piano interrato si trovava, al momento del sopralluogo, mediamente in buono stato di conservazione.

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

In particolare **al piano terra la parte riservata ad uffici** e servizi era in buono stato di conservazione , l'impianto elettrico, munito di quadro, risultava regolarmente funzionante come pure l'impianto idrico.

La parte adibita a locale commerciale si trovava mediamente in buono stato di conservazione, ad eccezione degli impianti in parte divelti e comunque non funzionanti perchè il cespite era privo di energia elettrica (contratto con l'ente fornitore disattivato), in alcuni punti qualche traccia di umidità , in particolare nella parte alta della parete a confine con i servizi e wc. Il corpo aggiunto in struttura precaria , realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica, si trovava in pessime condizioni perche' infestato dai volatili .

Il magazzino pertinenziale al piano interrato presentava invece uno scadente stato di conservazione per presenza di umidità in una parte del solaio del deposito ,dovuta ad infiltrazione d'acqua , a momenti percolante con piccole aree sfondellate , le cui cause, trattandosi di una struttura condominiale , non è stato possibile appurare , anche qui' impianto elettrico in parte divelto e non funzionante perche' il cespite era privo di energia elettrica (contratto con l'ente fornitore disattivato). La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a 4 piani fuori terra più mansarda, copertura a tetto costituita da falde inclinate, il tutto in buono stato di conservazione.

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e al cespite in oggetto.

c. stato di possesso del bene: come già specificato al punto **E.e** il cespite in piena proprietà, viene utilizzato dal "debitore esecutato", cosi come riferito dal delegato dell'amministratore unico presente al momento dei sopralluoghi. Si

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

allega 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)* nel cespite al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento**.

E' stato richiesto ed acquisito, presso una ditta specializzata in traslochi e conferimento a discarica autorizzata, un preventivo(che si allega) per lo smaltimento di quanto presente all'interno del cespite al momento del sopralluogo e precisamente: per lo smaltimento di quanto presente nel locale commerciale al piano terra € 1.100,00, mentre per lo smaltimento di quanto presente nel deposito pertinenziale al piano seminterrato € 4.000,00 ; altresi è stato richiesto un preventivo ad una ditta specializzata in disinfestazione (che si allega) , per lo sgombero e la disinfestazione dei locali accessori € 1.500,00 , poiche' i costi risultano comunque mediamente esigui rispetto al valore complessivo del cespite , potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi.

d. non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, **esiste regolamento condominiale**(vedi allegato) ma **non trascritto, esistono oneri di natura condominiale**, spese condominiali insolute:

è stato accertato con controllo presso l'amministrazione condominiale (si allega nota dell'amministrazione condominiale) dalla quale risulta che la quota è al momento addebitata solo al primo cespite (sub 28):

-l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie mensili che risulta pari a € 18,61 al mese per il locale commerciale al PT, i magazzini al PS non

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

maturano quote condominiali, poiche' sono interessati solo nel caso in cui vengano deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Il condominio si riserva di suddividere la quota 2/3 al primo cespite (sub 28) e 1/3 al secondo(sub 27) o altra indicazione che stabilirà l'assemblea condominiale.

spese condominiali insolute nell'anno in corso 2025 , H24 alla data odierna ha maturato un debito di **€ 204,71 (Genn/Nov 2025);**

spese condominiali insolute per il 2024 , H24 ha maturato un debito pari a **€ 223,33 a consuntivo.**

d.*bis)* l'edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato ,giusta Concessione Edilizia n. 164/97, rilasciata in data 11/09/1999 e successiva Variante rilasciata in data 04/12/2002 facente parte del lotto n°9 della lottizzazione n° 22/80(CONCESSIONI PER L'EDILIZIA NON CONVENZIONATA AI SENSI DELL'ART.3 DELLA LEGGE N.10 DEL 28/01/1977).

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:

- **pignoramento** del 24 gennaio 2025 rep. 119 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , **trascritto** in data 4 febbraio 2025 ai nn. 1904/1371, a favore [redacted], credito di euro [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

Cupolette n 31 : - foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8, e foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8.

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 11 aprile 2012 ai nn 5988/803 , in forc.f. 011za di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 aprile 2012 rep. 148363/23541 Not. [redacted], domicilio ipotecario eletto: Ragusa- Viale Europa 65 , per la complessiva somma di Euro [redacted]

per la quota intera della proprietà , grav 8a beni in Ragusa (RG) via Cupoletti 31 : CF sez A f 99 mapp 520 sub 25 cat D/8 piano S1T (ex mapp.520 subb 12-14-15).

Esistono oneri di natura condominiale , come si evince dal dettaglio della nota dell'amministratore condominiale, (che si allega) la quota è al momento addebitata solo al (sub 28), Il condominio si riserva di suddividere la quota 2/3 al primo cespite (sub 28) e 1/3 al secondo(sub 27) o altra indicazione che stabilirà l'assemblea condominiale:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie mensili che risulta pari a € 18,61 al mese per il locale commerciale al PT, i magazzini al PS non maturano quote condominiali, poiche' sono interessati solo nel caso in cui vengano deliberate spese di manutenzione straordinaria.
- s**pese condominiali insolute nell'anno in corso** 2025 **,** H24 alla data odierna ha maturato un debito di **€ 204,71 (Genn/Nov 2025);**

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

- **spese condominiali insolute per il 2024** , H24 ha maturato un debito pari a **€ 223,33 a consuntivo.**

Non esistono iscrizione ipotecarie successive al pignoramento del 24 gennaio 2025.

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

eseguiti i dovuti controlli presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa (richiesta di accesso del 17-04-2025 prot 0046303) e i successivi necessari riscontri con i funzionari responsabili si è accertato che :

- come si legge anche nell'atto di compravendita del 21 novembre 2022 rep. 6244 racc. 5165, [redacted], trascritto in data 21 novembre 2022 reg.gen. 18266 reg part. 13713, l'edificio di cui fanno parte i cespiti pignorati è stato edificato ,giusta **Concessione Edilizia n. 164/97, rilasciata in data 11/novembre/1999** e successiva 1 **Variante rilasciata in data 04/12/2002** , rilasciate dal Comune di Ragusa .
- nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità dei cespiti staggiti (Pratica n° CC 107/03 del 11 dicembre 2003)**
- è stata riscontrata presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa Ufficio Condoni, una **domanda di sanatoria** per abusi relativi all'immobile, ovvero " .Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi della L. 326/2003 prot n 1345/04 del 27/02/2004 nel fabbricato al piano terra facente parte dell'edificio sito nel Comune di Ragusa in via Cupoletti n 31 in Catasto Urbano di Ragusa al f 99 plla 520 sub 12(oggi sub 28), in difformità alla Concessione Edilizia n. 164/97 rilasciata dal Sindaco di Ragusa in data

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

11/11/1999. Nello specifico è stato realizzato un ampliamento, di parte del locale commerciale, con struttura in ferro, per realizzare locali accessori all'attività principale , con una superficie coperta lorda pari a circa mq 63,00 ,preceduta da una tettoia che occupa una superficie di mq 41,50 circa .

Tale istanza risulta ad oggi inesitata.

E' stata rivolta richiesta via pec all'Ufficio Condoni , sulla procedibilità dell'istanza prot n 1345/04 del 27/02/2004 , sulla eventuale documentazione da integrare o somme da corrispondere .

Si è avuto riscontro circa la procedibilità dell'istanza con le seguenti integrazioni cosi indicate dal dirigente del settore (si allega determina):

- rettifica grafici di rilievo alla luce della precedente C.E. 164/97 e rappresentazione dello stato di fatto dell'opera abusiva;
- Visura catastale aggiornata;
- planimetria catastale aggiornata;
- attestazione di Versamento degli Oneri Oblativi a Conguaglio di € 11.024,32 da versare come indicato: quanto ad € 5.512,16 mediante versamento su c.c.p n. 22615348 intestato al Comune di Ragusa Pratica di Condono 1345/2003 , quanto a € 5.512,16 mediante versamento sul c.c.p. n. 255000 intestato a Amministrazione P.T. Oblazione abusivismo edilizio pratica di condono n. 1345/2003.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate altre modifiche rispetto al progetto autorizzato sia al piano terra che al piano interrato pertinenziale e precisamente:

per la p.lla 520 sub 28, che si compone di locale vendita e magazzino al piano terra e altro magazzino pertinenziale al piano interrato per una superficie

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

coperta complessiva di circa mq 1020,00 , lo stato dei luoghi risulta mediamente rispondente al progetto approvato , ad eccezione di una tramezzatura interna in blocchi che non arriva fino al solaio, che separa un'area destinata ad uffici e servizi, accessibile da separato ingresso, da quella destinata a spazio commerciale, tale tramezzatura non è riscontrabile nel progetto autorizzato ne' nella planimetria catastale; altresì il magazzino in fondo al locale a conclusione dell'area di vendita ha una superficie inferiore e di sagoma diversa da quella del progetto autorizzato , lo stato dei luoghi , a meno del tramezzo divisorio tra uffici e area commerciale sopracitato, è rispondente a quanto riscontrato nella planimetria catastale. La struttura precaria a lato del fabbricato(oggetto di sanatoria prot n 1345/04 del 27/02/2004) è ancora esistente , cosi' come riportata nella planimetria catastale, sebbene nella Concessione Edilizia del 04-12-2002 fosse espressamente indicato che tale corpo aggiunto doveva essere demolito e la Sanatoria ad oggi non è stata esitata. Tuttavia la stessa , come da determina del Dirigente di settore, risulta procedibile con le integrazioni ed oblazioni sopra indicate .

Per quanto riguarda il corpo al piano interrato della stessa particella si riscontra che lo stato dei luoghi presenta al suo interno dei vani non indicati nel progetto autorizzato quali un vano con impianti e un wc, la distribuzione interna dei luoghi coincide con quanto rappresentato nella planimetria catastale, quest'ultima tuttavia presenta una diversità, rispetto allo stato dei luoghi, nella definizione del perimetro del tamponamento sul lato destro .

Per sanare le **difformità interne della p.lla 520 sub 28 al PT-S1,** da informazioni acquisite dai funzionari preposti presso l'Ufficio Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa , risulta che occorre presentare

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

una pratica SCIA ai sensi dell'art. 36 BIS IN ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' SENZA DOPPIA CONFORMITA' per cui la **sanzione è di € 1032,00**.

Per la presentazione occorre :

- un versamento di **€ 25 di diritti di segreteria** ;

- un versamento di **€ 75,00 diritti di istruttoria**;

- allegare elaborati grafici dello stato di progetto assentito e dello stato effettivo dei luoghi;

- allegare dichiarazione di conformità degli impianti;

- allegare PARERE IGIENICO SANITARIO il cui costo , da informazioni assunte presso il dirigente dell'ufficio preposto, è di **€ 600**,00 circa.

- Procedere all'aggiornamento catastale ,come gia' indicato al punto B) c.

Spese vive pratica urbanistica € 1.732,00+ costo sanatoria oneri oblativi € 11.024,32 (competenze tecniche a parte)**.**

Aggiornamento planimetria catastale della plla 520 sub 28 con un costo presunto oneri di **regolarizzazione catastale circa € 100** (competenze tecniche a parte).

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile, in ottemperanza alla Circolare del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 . Si quantifica, come richiesto nella stessa, **il costo totale per la redazione APE + libretto di impianto** e rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 in **€ 500,00** (tale costo di € 500,00 viene detratto dal valore di stima, non vengono detratti IVA e contributi da considerarsi a parte).

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: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

L'immobile oggetto del pignoramento è un locale ad uso strumentale con annesso magazzino al piano seminterrato della superficie commerciale complessiva di mq 1020,00 circa della quale circa mq 140,00 sono destinati al magazzino al piano seminterrato. Nello specifico ,il locale commerciale al piano terra della superficie di circa mq 880,00 mq ,è costituito al suo interno da una distribuzione delle aree diversa dal progetto autorizzato e precisamente :area vendita circa mq 589,00 , area uffici circa mq 56,45 (separata dal tramezzo aggiunto successivamente), laboratorio in fondo al locale al piano terra circa mq 77,84 (non rispondente al progetto autorizzato ma conforme alla planimetria catastale), area servizi (ripostiglio non calpestabile circa mq 17,11, ripostiglio circa mq 13,18, wc circa mq 3,59, wc circa mq 2,91, wc circa mq 3,26, spogliatoio circa mq 3,38, spogliatoio circa mq 4,83, spogliatoio circa mq 5,35).

Inoltre al locale autorizzato è stata aggiunta una struttura in ferro , realizzata senza autorizzazione, corrispondente a quanto indicato nella planimetria catastale: per tali locali accessori all'attività principale (superficie coperta lorda pari a circa mq 63,00 ,preceduta da una tettoia che occupa una superficie di circa mq 41,50 circa) è stata presentata istanza di sanatoria n 1345/04 come sopra specificato.

Il locale al piano interrato di pertinenza del locale commerciale al piano terra, utilizzato come magazzino, ha una superficie commerciale di circa mq 140,00 è costituito al suo interno da: ingresso circa mq 11,40, montacarichi, locale di servizio circa mq 2,78., locale impianti circa mq 10,65, wc circa mq 4,25 , magazzino/deposito circa mq 89,00 .

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

Per quanto riguarda lo stato di manutenzione , al momento del sopralluogo, - la p.lla 520 sub 28 al PT-S1 che si compone di locale commerciale al piano terra e magazzino al piano interrato si trovava mediamente in buono stato di conservazione. In particolare al piano terra **la parte riservata ad uffici e servizi** era in buono stato di conservazione , l'impianto elettrico, munito di quadro, risultava regolarmente funzionante come pure l'impianto idrico collegato alla rete comunale . **La parte adibita a locale commerciale** si trovava mediamente in buono stato di conservazione, ad eccezione degli impianti elettrico e di condizionamento in parte divelti e comunque non funzionanti perché il cespite era privo di energia elettrica (contratto con l'ente fornitore disattivato), in alcuni punti qualche traccia di umidità , in particolare nella parte alta della parete a confine con i servizi e wc. Il corpo aggiunto in struttura precaria , realizzato in assenza di autorizzazione urbanistica, si trovava in pessime condizioni perche' infestato dai volatili .

Il magazzino pertinenziale al piano interrato presentava invece uno scadente stato di conservazione per presenza di umidità in una parte del solaio dovuta ad infiltrazione d'acqua , a momenti percolante con piccole aree sfondellate , le cui cause, trattandosi di una struttura condominiale , non è stato possibile appurare . L'impianto elettrico con canaline a vista e quadro elettrico, risultava in parte divelto e comunque non funzionante perche' il cespite era privo di energia elettrica (contratto con l'ente fornitore disattivato) .

Tutti gli ambienti al piano terra del locale commerciale sono pavimentati in ceramica, i locali adibiti a servizi e wc sono rivestiti in ceramica , le pareti sono tinteggiate , il soffitto presenta alcune parti controsoffittate in cartongesso per alloggiamento di faretti o canalizzazioni. Gli infissi sono in alluminio

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

preverniciato, le porte interne dei servizi sono in legno. Le pareti esterne sono rivestite con intonaco plastico.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato in ottimo stato di conservazione, la copertura del tetto è a falde contrapposte con manto di copertura in tegole . L'impianto idrico e fognante sono collegati alla rete comunale , l'impianto elettrico originariamente a norma in quanto il locale risulta agibile , al momento del sopralluogo funzionante solo nell'area uffici, per la rimanente parte i locali risultavano privi di energia elettrica .

Non sono presenti barriere architettoniche in quanto l'accesso dall'esterno è agevolato da rampe e all'interno dello stabile è presente un montacarichi di servizio .

Da informazioni assunte presso l'amministrazione condominiale risulta che:

Esistono oneri di natura condominiale , come si evince dal dettaglio della nota dell'amministratore condominiale, (che si allega) la quota è al momento addebitata solo al (sub 28), Il condominio si riserva di suddividere la quota 2/3 al primo cespite (sub 28) e 1/3 al secondo(sub 27) o altra indicazione che stabilirà l'assemblea condominiale:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie mensili che risulta pari a **€ 18,61 al mese per il locale commerciale al PT**, i magazzini al PS non maturano quote condominiali, poiche' sono interessati solo nel caso in cui vengano deliberate spese di manutenzione straordinaria.
- **spese condominiali insolute nell'anno in corso** 2025 , [redacted] alla data odierna ha maturato un debito di **€ 204,71 (Genn/Nov 2025);**

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

- **spese condominiali insolute per il 2024** , [redacted] ha maturato un debito pari a **€ 223,33 a consuntivo.**

Il locale è nel pieno possesso ed uso del debitore esecutato. Si allegano (stato di famiglia, certificato storico di residenza e riassunto di atto di matrimonio) . 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:

- **pignoramento** del 24 gennaio 2025 rep. 119 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , **trascritto** in data 4 febbraio 2025 ai nn. 1904/1371, a favore di [redacted] credito di euro [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via Cupolette n 31 : - foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8, e foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8.

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 11 aprile 2012 ai nn 5988/803 , in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 aprile 2012 rep. 148363/23541 Not. [redacted], domicilio ipotecario eletto: [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via Cupoletti 31

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

: CF sez A f 99 mapp 520 sub 25 cat D/8 piano S1T (ex mapp.520 subb 12-14-15).

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI
LOTTO 1 locale ad uso strumentale al PT con annesso locale al PS1 via Cupoletti n° 31
Superficie netta singoli ambienti del locale commerciale al P T: area vendita circa mq 589,00 , area uffici circa mq 56,45, laboratorio circa mq 77,84, ripostiglio non calpestabile circa mq 17,11, ripostiglio circa mq 13,18, wc circa mq 3,59, wc circa mq 2,91, wc circa mq 3,26, spogliatoio circa mq 3,38, spogliatoio circa mq 4,83, spogliatoio circa mq 5,35. Superfici in sanatoria : (circa mq 63,00 + mq 41,52 tettoia) incidenza 35% **superficie comm al PT= mq 880** comprensiva del 35% (mq 63,00 locali accessori + tettoia 41,52 mq al PT)da sanare
Superficie netta singoli ambienti magazzino pertinenziale al PS1: ingresso circa mq 11,40, montacarichi, locale di servizio circa mq 2,78., locale impianti circa mq 10,65, wc circa mq 4,25 , magazzino/deposito circa mq 89,00 **sup comm al PS1 mq 140,00**
Superficie commerciale complessiva: mq 880 PT +140 PS1= 1020 mq
Esposizione: buona l'esposizione
Manutenzione: buono lo stato di manutenzione del locale commerciale al piano terra, scadente lo stato di manutenzione dei locali accessori da sanare al piano terra come pure il magazzino pertinenziale al piano interrato

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

STIMA DEL VALORE (LOTTO 1 locale ad uso strumentale al PT con annesso locale al PS1 via Cupoletti n° 31)

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi (LOTTO 1 locale ad uso strumentale al PT con annesso locale al PS1 via Cupoletti n° 31)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

a) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
b) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio i quali si aggirano intorno ad un valore medio 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: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

4,90/mq, riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse .

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per il locale commerciale al PT con magazzino pertinenziale al PS € 4,90/mq;

Quindi il reddito annuo è il seguente:

- mq 840,00 (locale comm al PT buono stato conserv)x € /mq 4,90 x 12 = € 49.392,00

-mq 40 circa (incidenza locali e superfici accessorie da sanare al PT in scadente stato di conservazione)x € /mq 4,90 x 12x 0,6 (coeff correttivo)= € 1.411,20

-mq 140 (magazzino pert al PS in scadente stato di conservazione)x € /mq 4,90 x 12x 0,6 (coeff correttivo)= € 4.939,20

Reddito annuo = € 49.392,00+€ 1.411,20+€ 4.939,20= € 55.742,4

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

R x (K+1)/2K = 11% x (12+1)/2 x 12) = 11% x 13/24 = 5,9583326

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti ,

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione , dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati , pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente al locale commerciale e annesso magazzino in via Cupoletti n 31:

€ 55.742,4+ (€ 55.742,4_x 0,059583326)– (€ 55.742,4_x 0,10) - (€ 55.742,4 x 0,03) - (€ 55.742,4 x 0,04) = € 49.587,51

Reddito annuo locale comm al Pt + magazzino pertinenz al PS € 49.587,51

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- locale commerciale + magazzino pertinenziale 7,30%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

- locale commerciale +annesso magazzino in **via Cupoletti n° 31**

(€ 49.587,51x 100)/7.30 = **€ 679.280,96**

VC locale comm PT+magazzino pertinenz al P.S.= € 679.280,96

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

Stima sintetica

(LOTTO 1 locale ad uso strumentale al PT con annesso locale al PS1 via Cupoletti n° 31)

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.

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 € 630,00/mq ;

- per il locale commerciale+ magazzino pertinenziale al piano interrato € 630,00/mq;

V.C. locale commerciale in via Cupoletti 31 composto da:

- mq 840,00 (locale comm al PT buono stato conserv) x (€ /mq 630,00)= € 529.200,00

-mq 40 circa (incidenza locali e superfici accessorie da sanare al PT in scadente stato di conservazione) x (€ /mq 630,00) x 0,6 (coeff correttivo)= € 15.120,00

-mq 140 (magazzino pert al PS in scadente stato di conservazione) x (€ /mq 630,00) x 0,6 (coeff correttivo)= € 52.920

V.C. locale commerciale PT+magazzino pertinenziale € 597.240,00

LOCALE COMMERCIALE IN VIA CUPOLETTI 31 AL PT + MAGAZZINO PERTINENZIALE AL PS

- (€ 679.280,96+€ 597.240,00)/2= € 638.260,48

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

- VM LORDO LOCALE COMMERCIALE IN VIA CUPOLETTI 31 AL PT + MAGAZZINO PERTINENZIALE AL PS € 638.260,48

- VM decurtato del: COSTO ONERI OBLATIVI SANATORIA - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA -ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE -APE + LIBRETTO IMPIANTI (VM € 638.260,48- SANATORIA € 11.024,32- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA € 1.732,00 - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE € 100,00 -costo APE + LIBRETTO IMPIANTI € 500,00-)= € 624.904,16

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

(€ 624.904,16- € 93.735,62)= € 531.168,54 in cifra tonda € 531.000,00

i. indicazione del valore finale del bene LOTTO 1(LOCALE COMMERCIALE IN VIA CUPOLETTI 31 AL PT + MAGAZZINO PERTINENZIALE AL PS) V.F € 531.000,00

Identificazione LOTTO 2 locale ad uso strumentale, di fatto magazzino al PS (foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1)

Locale ad uso strumentale in Ragusa **pignorato per l'intero** , via Cupolette n. 31, ubicato al piano interrato, della superficie coperta di circa mq 245. Confinante nell'insieme con detta via, con sub 28 della stessa ditta, con corsia di manovra sub 4.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Ragusa al:

- **foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1**, ZC1, cat. D/8, rendita catastale € 660,00.

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

Come si legge nell'atto di compravendita del 21 novembre 2022 rep. 6244 racc. 5165, [redacted], trascritto in data 21 novembre 2022 reg.gen. 18266 reg part. 13713, l'unità è stata trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova , con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitu' attive e passive, nascenti dallo stato di fatto, dalla situazione dei luoghi e da titoli legalmente trascritti, con le relative azioni e ragioni e con la proporzionale quota di comproprieta' di tutti gli enti e spazi comuni per legge e per destinazione dei luoghi e del costruttore, con particolare riferimento a quanto già previsto in seno all'atto di vendita a rogito [redacted] del 27 dicembre 2001, rep. 110691 racc. 16199, registrato al n. 48 e trascritto il 12 gennaio 2002 ai nn.569/478.

L'unità immobiliare in oggetto ha ingresso pedonale e carrabile attraverso la scivola condominiale che si diparte dalla via Cupoletti n. 31(identificata nel tipo mappale con subalterno 4).

b. sommaria descrizione del bene <u>LOTTO 2</u> : come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa e come si legge anche nell'atto di compravendita del 21 novembre 2022 rep. 6244/5165 Not. [redacted], l'immobile oggetto del pignoramento, è un locale ad uso strumentale in Ragusa via Cupolette n. 31 , ubicato al piano interrato, della superficie coperta di circa mq 245,00, facente parte di uno stabile con 4 piani fuori terra.

Come si legge nelle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Ragusa (**Concessione Edilizia n. 164/97, rilasciata in data 11/09/1999** e successiva **Variante rilasciata in data 04/12/2002)**, lo stabile in cui si trova il cespite in oggetto si trova in zona "C3" del PRG, nella zona alta della città ben collegata

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

alla viabilità principale a vocazione mista residenziale-commerciale e anche destinata a pubblici servizi.

Si tratta di locale ad uso strumentale(cat catastale D8) , utilizzato come deposito/magazzino, della superficie commerciale complessiva di mq 245,00 ,costituito al suo interno da uno spazio destinato a stoccaggio merci, con un unico tramezzo divisorio in blocchi che non arriva a soffitto e separa l'area di ingresso dal deposito .

Il locale è nel suo complesso in discreto stato di conservazione, sono presenti tracce di umidità con scrostamenti in alcuni punti del solaio , impianto elettrico regolarmente funzionante.

La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a 4 piani fuori terra più mansarda, copertura a tetto costituita da falde inclinate, il tutto in buono stato di conservazione.

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e al locale in oggetto, raggiungibile attraverso rampa condominiale e corsia di manovra.

c. stato di possesso del bene: come già specificato al punto **E.e** il cespite in piena proprietà, viene utilizzato dal "debitore esecutato", cosi come riferito dal delegato dell'amministratore unico presente al momento dei sopralluoghi. Si allega certificato storico di residenza , stato di famiglia ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all'uopo richiesto), non vi erano al momento del sopralluogo terzi occupanti.

c.*bis)* nel cespite al momento del sopralluogo **non risultavano presenti beni di complesso smaltimento**.

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

E’ stato richiesto ed acquisito, presso una ditta specializzata in traslochi e conferimento a discarica autorizzata, un preventivo(che si allega) per lo smaltimento di quanto presente all’interno del cespite al momento del sopralluogo (€4.300,00); poiché non si tratta di beni di complesso smaltimento i costi potranno ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15 % per assenza di garanzia dei vizi .

d. non esistono formalità, vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, **esiste regolamento condominiale**(vedi allegato) ma **non trascritto**

non esistono oneri di natura condominiale e spese condominiali insolute:

è stato accertato con controllo presso l’amministrazione condominiale (si allega nota dell’amministrazione condominiale):

- i magazzini al PS non maturano quote condominiali, poiche’ sono interessati solo nel caso in cui vengano deliberate spese di manutenzione straordinaria;

d.*bis)* l’edificio di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato ,giusta Concessione Edilizia n. 164/97, rilasciata in data 11/09/1999 e successiva Variante rilasciata in data 04/12/2002 facente parte del lotto n°9 della lottizzazione n° 22/80(CONCESSIONI PER L’EDILIZIA NON CONVENZIONATA AI SENSI DELL’ART.3 DELLA LEGGE N.10 DEL 28/01/1977).

e. formalità che saranno cancellate e comunque non opponibili all’acquirente:

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:

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

- **pignoramento** del 24 gennaio 2025 rep. 119 Ufficiale Giudiziario di Ragusa , **trascritto** in data 4 febbraio 2025 ai nn. 1904/1371, a favore di [redacted] credito di euro [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via Cupolette n 31 : - foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8, e foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8.

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 11 aprile 2012 ai nn 5988/803 , in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 aprile 2012 rep. 148363/23541 Not. [redacted], domicilio ipotecario eletto: [redacted] , per la complessiva somma di Euro [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via Cupoletti 31 : CF sez A f 99 mapp 520 sub 25 cat D/8 piano S1T (ex mapp.520 subb 12-14-15).

Non esistono oneri di natura condominiale accumulati nel corso degli anni come si evince dal dettaglio della nota dell'amministratore condominiale e precisamente:

l'amministratore condominiale certifica che i magazzini al PS non maturano quote condominiali, poiche' sono interessati solo nel caso in cui vengano deliberate spese di manutenzione straordinaria;

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

Tuttavia occorre precisare, come si evince dal dettaglio della nota dell'amministratore condominiale, (che si allega) la quota degli oneri condominiali è al momento addebitata solo al (sub 28 LOTTO), Il condominio si riserva di suddividere la quota 2/3 al primo cespite (sub 28 LOTTO 1) e 1/3 al secondo(sub 27 LOTTO 2) o altra indicazione che stabilirà l'assemblea condominiale:

nell'insieme

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie mensili che risulta pari a € 18,61 al mese per il locale commerciale al PT, i magazzini al PS non maturano quote condominiali, poiche' sono interessati solo nel caso in cui vengano deliberate spese di manutenzione straordinaria.
- s**pese condominiali insolute nell'anno in corso** 2025 **,** [redacted] alla data odierna ha maturato un debito di **€ 204,71 (Genn/Nov 2025);**
- **spese condominiali insolute per il 2024** , [redacted] ha maturato un debito pari a **€ 223,33 a consuntivo.**

non esistono iscrizione ipotecarie successive al pignoramento del 24-01-2025.

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

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 :

Come si legge nell'atto di compravendita del 21 novembre 2022 rep. 6244 racc. 5165, Notaio Maria Schembari di Comiso, trascritto in data 21 novembre 2022 reg.gen. 18266 reg part. 13713, l'edificio di cui fa parte il cespite staggito è stato edificato ,giusta **Concessione Edilizia n. 164/97, rilasciata in**

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

data 11/09/1999 e successiva **Variante rilasciata in data 04/12/2002** , facente parte **del lotto n°9 della lottizzazione n° 22/80**. .

-nei fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa è stata riscontrata dichiarazione **di abitabilità/agibilità del cespite staggito (Pratica n° CC 107/03 del 11 dicembre 2003)**

- non sono state riscontrate presso i fascicoli dell'UTC del Comune di Ragusa domande di sanatoria per abusi relativi al cespite .

Durante il sopralluogo è stata accertata una certa rispondenza tra il progetto approvato , lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate, ad eccezione di una **lieve difformità** , ovvero una tramezzatura in blocchi che non arriva fino al solaio e che si trova entrando a destra in corrispondenza dei pilastri, tale tramezzo è invece riportato sulla planimetria catastale che risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per **sanare le difformità interne della p.lla 520 sub 27 al Piano interrato,** da informazioni acquisite dai funzionari preposti presso l'Ufficio Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa occorre presentare una CILA TARDIVA **.**

Per la presentazione occorre :

- un versamento di **€ 25 di diritti di segreteria** ;

- una **sanzione di € 1000,00;**

g. non si allega alla presente relazione di stima l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile, in quanto non è prevista per questa tipologia di cespite.

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: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

l'immobile oggetto del pignoramento ,come appurato attraverso informazioni acquisite presso l'U.T.C. del Comune di Ragusa e come si legge anche nell'atto di compravendita del 21 novembre 2022 rep. 6244/5165 Not. [redacted], è un locale ad uso strumentale, di fatto magazzino, in Ragusa via Cupolette n. 31 , ubicato al piano interrato, della superficie coperta di circa mq 245,00, facente parte di uno stabile con 4 piani fuori terra piu' sottotetto con relative aree pertinenziali a servizio .

Come si legge nelle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Ragusa (**Concessione Edilizia n. 164/97, rilasciata in data 11/09/1999** e successiva **Variante rilasciata in data 04/12/2002)**, lo stabile in cui si trova il cespite in oggetto si trova in zona "C3" del PRG, nella zona alta della città ben collegata alla viabilità principale a vocazione mista residenziale-commerciale e anche destinata a pubblici servizi.

Si tratta di un locale autorizzato ed agibile come magazzino , nell'atto di compravendita ed al Catasto è riportato come locale ad uso strumentale, della superficie commerciale complessiva di mq 245,00 ,costituito al suo interno da uno spazio destinato a stoccaggio merci, con un unico tramezzo divisorio in blocchi che non arriva a soffitto e separa l'area di ingresso dal deposito .

La struttura dell'edificio di cui fa parte è in cemento armato a 4 piani fuori terra più mansarda, copertura a tetto costituita da falde inclinate.

Non ci sono barriere architettoniche che precludono un comodo accesso allo stabile e al locale in oggetto, raggiungibile attraverso rampa condominiale e corsia di manovra.

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

Il locale è nell'insieme in discreto stato di manutenzione. La pavimentazione è in battuto cementizio, le pareti e il soffitto sono tinteggiate ,sono presenti tracce di umidita' sul solaio con conseguenti scrostamenti di parte dell'intonaco. La saracinesca di accesso è in acciaio zincato.

L'impianto elettrico è con canaline a vista , regolarmente funzionante al momento del sopralluogo .

L'amministratore condominiale certifica che i locali catastalmente censiti come D8 , usati come magazzini al PS non maturano quote condominiali, poiche' sono interessati solo nel caso in cui vengano deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Il locale è nel pieno possesso ed uso del debitore esecutato. Si allegano (stato di famiglia, certificato storico di residenza e riassunto di atto di matrimonio) .

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:

- **pignoramento** del 24 gennaio 2025 rep. 119 [redacted], credito di euro [redacted] per la quota intera della proprietà , grava beni in Ragusa (RG) via Cupolette n 31 : - foglio 99 , mappale 520 sub 27 via Cupoletti 31 PS1, ZC1, cat. D/8, e foglio 99 , mappale 520 sub 28 via Cupoletti 31 piano S1-T ,ZC1, cat D/8.

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

- **ipoteca volontaria iscritta** in data 11 aprile 2012 ai nn 5988/803 , in forc.f. 011za di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 aprile 2012 rep. 148363/23541 Not. [redacted], domicilio ipotecario eletto: [redacted] , per la complessiva somma di Euro [redacted]0 per la quota intera della proprietà , grav 8a beni in Ragusa (RG) via Cupoletti 31 : CF sez A f 99 mapp 520 sub 25 cat D/8 piano S1T (ex mapp.520 subb 12-14-15).

QUADRO SINOTTICO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI **LOTTO 2 cespite in via Cupoletti n° 31 locale al PS1** **- foglio 99 , mappale 520 sub 27 -**
Superficie commerciale : mq 245,00
Esposizione: piano interrato
Manutenzione: discreto lo stato di manutenzione

STIMA DEL VALORE

LOTTO 2

(via Cupoletti n° 31 locale al PS1,foglio 99, p.lla 520 sub 27)

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno eseguire due metodi di stima in modo da pervenire al valore di mercato più probabile eseguendo la media dei valori trovati.

I procedimenti estimativi utilizzati sono:

- stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi;
- stima sintetica.

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

Stima analitica o in base alla capitalizzazione dei redditi

(via Cupoletti n° 31 locale ad uso strumentale adibito a magazzino al PS1,foglio 99, p.lla 520 sub 27)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare i redditi futuri e scontarli al momento della stima. Tale metodo si articola in tre fasi: determinazione dei redditi da capitalizzare, determinazione del tasso di capitalizzazione, e capitalizzazione.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuo lordo; a tale elemento verrà aggiunto:

c) l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;

d) le spese di manutenzione che sono a carico del proprietario.

In merito al reddito annuo lordo, si fa riferimento alla banca dati dei valori di locazione dell'osservatorio immobiliare e ai dati riportati dalle agenzie immobiliari del territorio i quali si aggirano intorno ad un valore medio di € 1,70/mq, riferiti ad immobili simili che gravitano nell'area oggetto di interesse .

Sulla scorta di tali dati attendibili di stima si può ritenere equo considerare un canone:

- per il locale strumentale (di fatto magazzino in via Cupoletti 31) € 1,70/mq

Quindi il reddito annuo è il seguente:

- mq 245,00 x € /mq 1,70 x 12 = € 4998,00

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

In merito all'interesse sulle rate di affitto, tenuto conto della periodicità mensile anticipata delle rate stesse e di un interesse annuo corrente dell'11% in funzione di un capitale che si accumula nell'arco di un anno, si ottiene

R x (K+1)/2K = 11% x (12+1)/2 x 12) = 11% x 13/24 = 5,9583326

Dove

R = interesse annuo dell'11%

K = numero delle rate anticipate.

Stimando una quota percentuale delle spese di manutenzione straordinaria , ricorrenti cioè in periodi più lunghi di un anno, come la revisione dei tetti , delle grondaie, degli scarichi, della pulizia delle facciate, delle scale etc; nonché le spese riferite alla riparazione di intonaci, tinteggiatura dei vani, sostituzione di piastrelle, riparazione di serramenti, in funzione dello stato generale di manutenzione , dell'età della costruzione e delle caratteristiche dei materiali costruttivi impiegati , pari al 10% del reddito lordo, nonché il 3% per sfitto e inesigibilità e il 4% per imposte e tasse , si ottiene il seguente reddito annuo netto relativamente al locale commerciale ad uso magazzino in via Cupoletti n 31:

€ 4998,00+ (€ 4998,00 x 0,059583326)– (€ 4998,00 x 0,10) - (€ 4998,00 x 0,03) - (€ 4998,00 x 0,04) = € 4.446,13

Tenendo conto che il tasso di capitalizzazione deve essere quello prevedibile in un futuro prossimo , oltre ad essere funzione dell'entità del valore capitale preventivabile dell'immobile , dei rischi non assicurabili, della sicurezza del reddito e delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene nonché del regime vincolistico delle locazioni, sulla scorta di altri

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

tassi di capitalizzazione rilevati in loco e concernenti beni simili a quelli da valutare , si può stimare il seguente tasso di capitalizzazione:

- locale ad uso strumentale (di fatto deposito) 5,90%

Si può quindi determinare il **più probabile valore capitale** nel modo seguente:

- locale ad uso strumentale (di fatto deposito)in **via Cupoletti n° 31 PS**

(€ 4.446,13 x 100)/5,90 = **€ 75.358,13**

Stima sintetica (via Cupoletti n° 31 locale ad uso strumentale – di fatto magazzino -al PS1,foglio 99, p.lla 520 sub 27**)**

- 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.

  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 € 325,00/mq;

  V.C. **via Cupoletti n° 31 locale ad uso strumentale – di fatto magazzino -al PS1,foglio 99, p.lla 520 sub 27**

  (245,00 mq) x (€ /mq 325,00) = **€ 79.625,00**

LOCALE AD USO STRUMENTALE , DI FATTO MAGAZZINO- IN VIA CUPOLETTI 31 AL PS1

- (€ 75.358,13+€ 79.625,00)/2= € 77491,56

- VM LORDO LOCALE AD USO STRUMENTALE IN VIA CUPOLETTI 31 AL PS1 € 77.491,56

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

- VM € 77.491,56 decurtato degli oneri di REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA € 1.025,00 (competenze tecniche da compensare a parte) (competenze tecniche da compensare a parte) ovvero:

(€ 77.491,56 - RU € 1025,00.)= € 76.466,56

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

(€ 76.466,56 - € 11.469,98)= € 64.996,58 in cifra tonda € 65.000,00

i. indicazione del valore finale del bene V.M. € 65.000,00

VALORE DI MERCATO LORDO DELL'INTERO COMPENDIO

VM LORDO= VM LORDO LOTTO 1+ VM LORDO LOTTO 2

638.260,48+ € 77.491,56 = € 715.752,04

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

VM TOT NETTO = VM NETTO LOTTO 1 + VM NETTO LOTTO 2

ii. VM TOTALE NETTO = € 531.000,00+€ 65.000,00= € 596.000,00

l. i beni sono pignorati 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;

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb

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

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) dei lotti stimati riepilogativo dei dati rilevanti dei lotti.

SONO STATI ACQUISITI

- copia atto di provenienza;
- visure catastali storiche;
- estratto di mappa;
- planimetrie catastali;
- dimostrazione grafica dei subalterni;
- elaborati planimetrici;
- ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Certificato storico di residenza del "Debitore Esecutato";
- Certificato di stato di famiglia del "Debitore Esecutato";
- estratto per riassunto atto di matrimonio del "debitore esecutato".

DOCUMENTAZIONE

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

CONCLUSIONI

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

Modica li Il C.T.U. Arch. Antonio Civello

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

Firmato Da: ANTONIO CIVELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 540e27313da41007276b453e744340bb